



WAC VEENENDAAL

Adviescommissie voor
woonomgeving en woningbouw

PEBA Vastgoed BV
Waterschans 14
3905 XR Veenendaal

Veenendaal, 24-12-2020

Betreft: 14 appartementen Veenstate prins Bernhardlaan 14-18 Veenendaal

Geachte heer P.J. Thoutenhoofd,

Hierbij ontvangt u ons advies met kenmerk WAC20-12-01 betreffende bovengenoemd bouwproject.

Aangezien toetsing van dit project op basis van de ToetsWijzerWonen van het landelijke orgaan VACpunt Wonen door ontbreken van relevante gegevens niet mogelijk is, is bij deze toets met name gekeken naar de levensloopgeschiktheid van de woningen.

Ook doen wij u enige aanbevelingen toekomen, die in de uitvoering nog verwerkt kunnen worden.

Wij verzoeken u binnen drie weken een reactie te geven op dit advies. Hiervoor kunt u gebruik maken van de kolom achter de genoemde onderdelen, u kunt in deze kolom uw argumentatie opnemen.

Zonder tegenbericht uwerzijds zullen wij dit advies na een minimale periode van één maand publiceren op onze website www.wac-veenendaal.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens WAC Veenendaal,

Marjan Akse
info@wac-veenendaal.nl

cc. heer J. van Dijk (AGB van Dijk) info@agbvandijk.nl
WAC leden

WAC-advies

14 appartementen Veenstate te Veenendaal



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
Project	14 appartementen prins Bernhardlaan 14-18
Projectnummer	5515241
Opdrachtgever	PEBA Vastgoed B.V.
Contactpersoon	de heer P.J. Thoutenhoofd
Architect	AGB van Dijk
Tekeningnummer(s)	Met projectnummer 2019-208B OV
Datum laatste wijziging	07-12-2020
Fase bouwproces	Omgevingsvergunning
Datum ontvangst plangegevens/tekening	15-12-2020
Datum advies uitgebracht	24-12-2020
Ons kenmerk	WAC20-12-01

Algemene indruk

Het appartementenblok bestaande uit vier bouwlagen lijkt goed ingepast in de bestaande bebouwing. De 14 appartementen verschillen op 2 na van elkaar qua oppervlakte en indeling. Het project ligt op loopafstand van het winkelcentrum. De architect heeft gekozen voor doorgaande metselwerk penanten in de voorgevel waardoor een stedelijk karakter wordt verkregen. Deze penanten zorgen echter wel voor minder daglicht in de diepe woonkamers. Aan de achterzijde wordt een klein hofje gerealiseerd waar ruimte is gemaakt voor terras/tuin van de vier appartementen op de begane grond. Voor bezoekers zijn voldoende parkeerplaatsen (betaald parkeren) aanwezig op de openbare weg.

Woongebouw

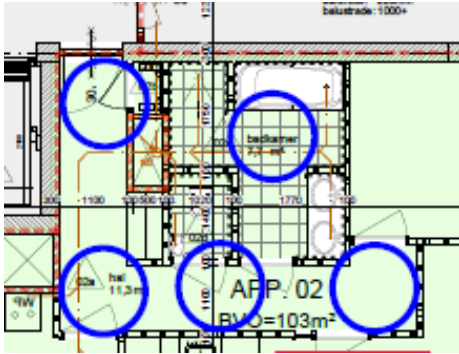
Casco en inrichting	
	Brievenbussen
	Brievenbussen zijn goed ontworpen en zijn van het type doorwerpkast en hebben een scharnier aan de zijkant. De bovenzijde voorzien van een schuine afdekkap
	Het is zeer wenselijk de postkasten minstens 500 mm uit een inwendige hoek te plaatsen.
	Deuren
	Gemeenschappelijke entreedeuuren
	Op tekening is geen deurmatuitsparing achter de beide toegangsdeuren getekend, dit is wel wenselijk.
	Onder de loopschoonmat bij beide entreedeuuren een kruipluik aanbrengen.
	Lift
	Het is wenselijk om de liftkooi te voorzien van een opklapbare zit/steunmogelijkheid
(Semi-)openbare ruimte	
	Entreehal, gemeenschappelijke verkeersruimte
	Biedt de ruim 2 meter terug liggende toegangspui van de entreehal niet te veel beschutting voor o.a. wildplassen?
	In de hal is het wenselijk, buiten de obstakelvrije ruimte van de entree deur, zitgelegenheid voor ten minste twee personen te realiseren.
	De buitendeur in de achtergevel ook noodtrappenhuis in vluchtrichting laten draaien
	1 van de 2 techniek ruimten als schoonmaakruimte bestemmen, voorzien van uitstortgootsteen, 10 l boiler en mechanische ventilatie
	Afhankelijk van de doelgroep van het project de entree deur voorzien van een elektrische deuropener
	3e verdieping heeft geen aansluiting op het hoofdtrappenhuis, is echter geen eis
	Individuele/collectieve bergingen
	Op de situatietekening is een bebouwd oppervlak van 140 m ² ingetekend voor "Bergingen". Van dit bergingenblok zijn geen tekeningen voor handen.
	De berging van 140 m ² naast gebruik van collectieve fietsstalling ook voorzien van "uitpandige bergingen" voor de bewoners. Voldoende aansluitpunten aanbrengen voor elektrische fietsen
	Collectieve afvalruimte
	Er is geen sprake van een gezamenlijke containerruimte in het gebouw, hoe wordt voorzien in afvalverwerking?
	Dakoverzicht
	Voor onderhoud van de PV-panelen en dakkappen t.b.v. ventilatie de noodzakelijk tegelpaden aanbrengen
	Parkeren
	Aan de achterzijde van het appartementencomplex wordt voorzien in 4 parkeerplaatsen, waarvan 1 pp op eigen terrein. Voor en door welke bewoners zullen deze gebruikt gaan worden? Waar de overige parkeerplaatsen voor de bewoners gepland zijn is onduidelijk
	Is de "binnenplaats" bestemd voor parkeren bewoners?
	De 4 parkeerplaatsen voorzien van parkeerbeugels ter voorkoming van foutief parkeren
	Opstelplaatsen aanbrengen in de groenstrook voor het opstellen van een gevellader t.b.v. ramen lappen

Binnenterrein - Buitenruimte	
Waar kunnen de fietsen van bezoekers aan de bewoners van het appartementencomplex worden gestald?	

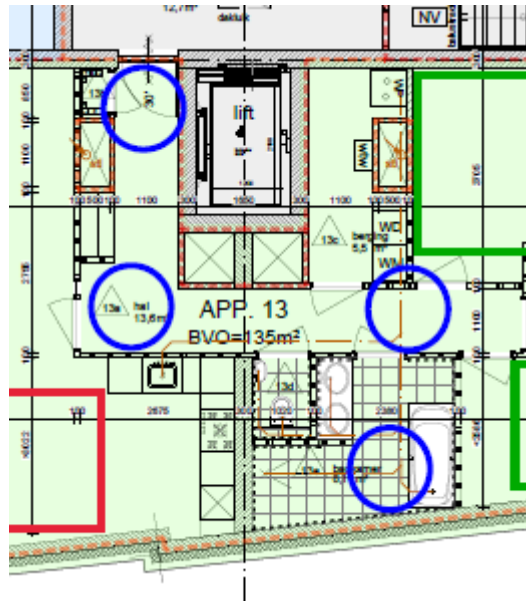
Appartementen

Installaties	
Woninginstallaties	
	Aangezien de appartementen worden voorzien van een balans ventilatie, zorgen de te openen ramen voor een ontregeling van de mechanische ventilatie. Ook adviseren wij in deze situatie een koeling aan te brengen i.v.m. de te verwachten temperatuur overschrijdingen
Duurzame maatregelen	
	Er is op het dakoverzicht een zone opgenomen voor plaatsing van PV-panelen. Waarom wordt dit niet standaard "meeverkocht"? En collectief verwerkt in de energievoorziening? In de EPC-berekening is om aan de eis van 0,4 te voldoen wel de aanwezigheid van deze panelen als uitgangspunt gehanteerd!!
Individuele binnenruimtes	
Algemeen verblijfsruimten en verkeersruimten	
	In alle appartementen wordt onvoldoende rekening gehouden met het gebruik van een rolstoel. Onderaan deze toets zijn voorbeelden opgenomen om dit te verduidelijken. In deze fragmenten zijn met blauwe cirkels met een diameter van 1500mm de knelpunten weergegeven.
	Wij stellen ons de vraag of de ontworpen loggia's bij de appartementen die op de 1 ^{ste} (voor- en achtergevel) en 2 ^{de} (voorgevel) etage gesitueerd zijn praktisch gezien en qua daglichtvoorziening niet beter voor de slaapkamers i.p.v. voor de woonkamer ontworpen kunnen worden? Hierdoor ontstaat een grotere woonkamer met directer daglicht.
	Alle hoofdslaapkamers hebben een breedtemaat van 2,9 m dit biedt onvoldoende plaatsings- en gebruiksruimte voor een 2-persoonsbed met de afmetingen van 1,8 x 2,1 m. Het is wenselijk om rondom het bed een vrije ruimte te hebben van minimaal 0,9 m. Dit betekent dat de minimale breedtemaat 3 m dient te zijn. Indien rekening gehouden wordt met een verlengd 2-persoonsbed (2,3m) is een breedtemaat van 3,2m gewenst. Zie het 2 ^{de} fragment onderaan deze toets ter illustratie. Zie fragment 3 onderaan deze toets.
	In een aantal appartementen de deur naar de eet-/woonkamer aan de andere zijde af te hangen zodat je niet om de deur heen moet lopen om deze verblijfsruimte te betreden. Zie fragment 4.
Appartement 02 en 06	
	De plaatsing- en gebruiksruimte t.b.v. een eettafel in appartement 02 en 06 voldoen niet
Appartement 03, 07 en 11	
	Slaapkamer (ruimtenummer 03g/07g/11g) heeft geen toegangsdeur
Appartement 05 en 09	
	Wat is de meerwaarde van de 2 ^{de} slaapkamer? Er is nu extra verkeersruimte nodig om toegang te verkrijgen tot deze slaapkamer.
Appartement 06	
	Gelet op de beschikbare oppervlakte van dit appartement achten wij het ontwerp niet optimaal in gebruik. De woon-/eetkamer heeft een kleinere oppervlakte van de slaapkamer. Misschien is het mogelijk om de loggia voor de slaapkamer te situeren zodat de woonkamer de loggia-oppervlakte groter wordt en de slaapkamer deze oppervlakte in mindering krijgt.
Appartement 08 en 12	
	Dit appartement is enigszins hokkerig ontworpen. Wat is de meerwaarde van de tweede inpandige berging?
	De oppervlakte van slaapkamer 08g lijkt niet juist (2,9 x 4,1 ≈ 27 m ²)
Opbergen (inpandige berging)	
	Alle appartementen bezitten een inpandige berging die ook gebruikt wordt als technische ruimte (opstelplaats WTW en WP), tevens biedt deze ruimte een opstelplaats voor de wasmachine en wasdroger. De deuren in de ruimte laten draaien. De bergingen in de appartementen 03, 04, 07 en 08 zijn kleiner dan 5 m ² .

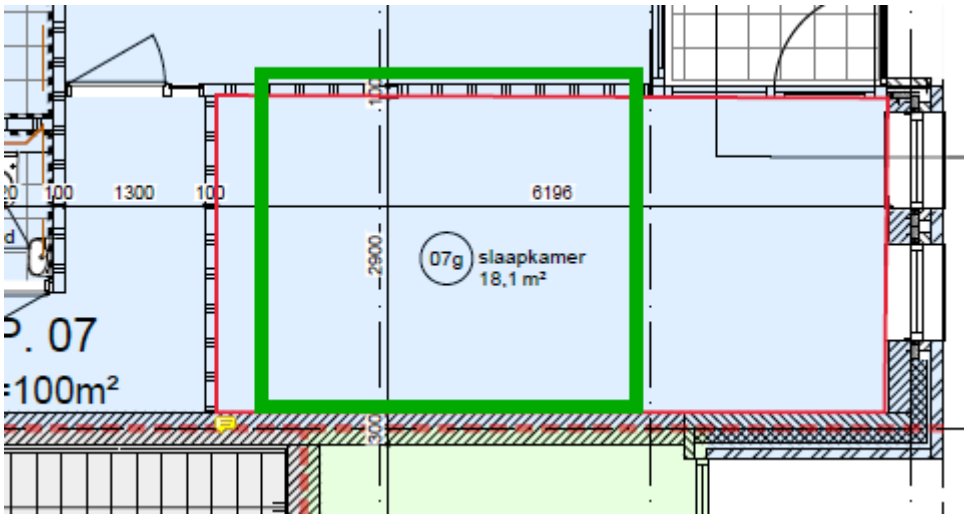
Privé buitenruimte		
	Tuin/ balkon	
	Optimaal is een zitruimte van minimaal 3,00 x 3,40m, deze oppervlakte is niet beschikbaar op de loggia appartement 06	
	Balustrade uitvoeren in gelaagd glas i.p.v. hardglas	
Levensloopgeschied		
	<i>De hier genoemde onderdelen geven aan in hoeverre de appartementen voldoen aan de eisen t.a.v. levensloopgeschiktheid. Opmerkingen zijn in cursief aangegeven.</i>	
1	Mat in zithoek minimaal 340 x 300 cm.	
2	Mat in eethoek tenminste 250 x 250 cm.	
3	Plaatsingsmogelijkheid voor 1-persoonsbed met ruimte 180 x 210 cm.	
4	Vrije ruimte aan de binnen- en aan de buitenzijde minimaal 1,5 meter tegen het vlak van de deur en 1,5 meter loodrecht op de deur bij deuren in de buitengevel die toegang geven tot de gemeenschappelijke ruimten	
5	Draaicirkel rolstoel in badkamer 150 cm.	
6	Begaanbaar toilet op slaapverdieping.	
	Conclusie: De appartementen voldoen niet aan alle bovengenoemde eisen.	
Details		
	<ul style="list-style-type: none"> • Waaruit bestaat de afwerking van de dakterrassen? • V03 voorkeur voor een doorzichtbare borstwering • V06/08 gelaagd isolerend glas toepassen • V05 natuursteen of kunststeen onderdorpel toepassen 	
Afwerk- materiaalstaat		
	Aangezien een afwerkstaat interieur ontbreekt, is onbekend welke materialen gebruikt worden op de vloeren, wanden en plafonds. In de algemene verkeersruimten de vloeren uitvoeren in een slijt- en slipvast en goed te reinigen materiaal, de wanden bekleden met een krasvast materiaal en de plafonds voorzien van een akoestisch spuitwerk.	



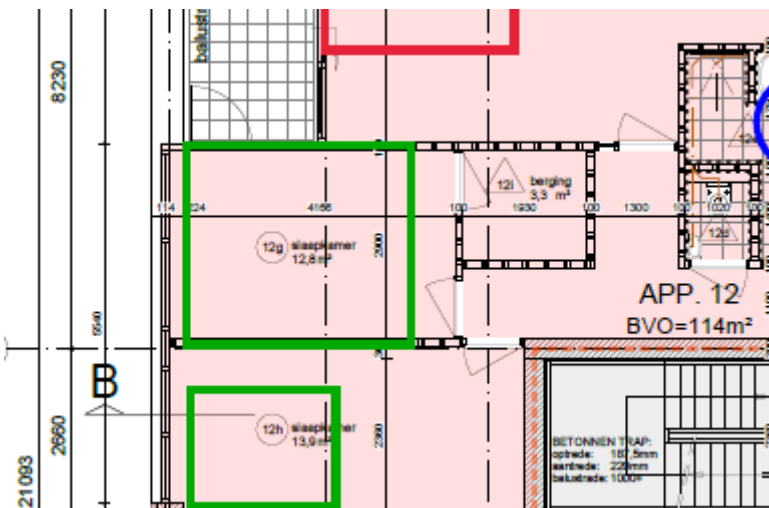
Fragment 1A



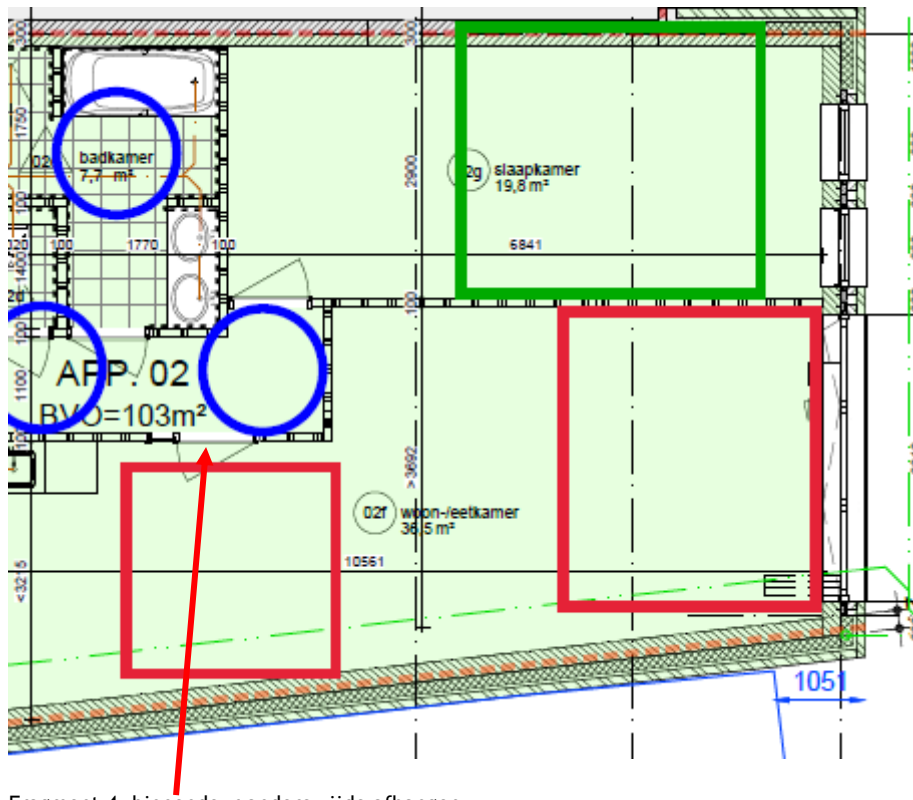
Fragment 1B



Fragment 2



Fragment 3



Fragment 4, binnendeur andere zijde afhangen