



## WAC VEENENDAAL

Adviescommissie voor  
woonomgeving en  
woningbouw

Aan: Frank van Woerden Bouw BV  
Lunet 1  
3905 NW Veenendaal  
t.a.v. de heer F. van Woerden

Veenendaal, 19 oktober 2020

Betreft: CPO woningen, Pampagras te Veenendaal.

Geachte heer Van Woerden, beste Frank,

Hierbij ontvang je ons advies met kenmerk 20200-10-01 betreffende bovengenoemd bouwproject.

Aangezien het hier om een project op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gaat en de toekomstige eigenaar/gebruiker eventueel nog indelingen zal gaan wijzigen, zijn wij van mening dat een beoordeling conform de gebruikelijke ToetsWijzerWonen van het landelijke orgaan VACpunt Wonen niet zinvol is. Tevens ontbreken er gegevens inzake de aanwezige installaties.

In de bijlage vermelden wij de algemene indruk van het project en opmerkingen resp. adviezen op de verstrekte DO tekeningen.

Wij verzoeken je binnen drie weken een reactie te geven op dit advies.

Zonder tegenbericht uwerzijds zullen wij dit advies na een minimale periode van één maand publiceren op onze website [www.wac-veenendaal.nl](http://www.wac-veenendaal.nl).

Met vriendelijke groet,

Namens WAC Veenendaal,

*Anton Brinkman*  
06-10135072  
[anton.brinkman@casema.nl](mailto:anton.brinkman@casema.nl)

cc. B.H. van Leeuwen  
WAC leden

# WAC-advies

Inzake project 9 CPO woningen met gezamenlijke ruimte, gelegen aan het Pampagras te Veenendaal



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
<b>Project</b>	9 levensbestendige woningen
<b>Projectnummer</b>	4675329
<b>Opdrachtgever</b>	Frank van Woerden Bouw BV
<b>Contactpersoon</b>	De heer F. van Woerden
<b>Architect</b>	De heer L.H. van Leeuwen
<b>Tekeningnummer(s)</b>	B-OV-100 t/m 102
<b>Datum laatste wijziging</b>	Juli en augustus 2020
<b>Fase bouwproces</b>	Aanvraag omgevingsvergunning
<b>Datum ontvangst plangegevens/tekening</b>	2020-10-07
<b>Datum advies uitgebracht</b>	2020-10-19
<b>Ons kenmerk</b>	2020-10-01

## Algemene indruk van het project

Het project bestaat uit 3 blokken met 3 woningen, die verschillen in indeling, alsmede een gezamenlijke ruimte. De gebouwen zijn georiënteerd naar een gezamenlijke tuin. De ontwikkeling is tot stand gekomen in overleg met de toekomstige eigenaars in de vorm van een CPO, die tevens betrokken worden in materiaal toepassing en kleuren.

De woningen zijn conform opgave levensloopbestendig hetgeen in onze beleving afwijkt van levensloopgeschikt, waarop de WAC toetst.

Gezien bovenstaande adviseren wij voor de gezamenlijke onderdelen een gemeenschappelijke VvE met horizontale splitsing in het leven te roepen.

### Woonomgeving

Op de situatietekening is niet te herleiden waar de eigendomsgrenzen lopen, parkeren op eigen terrein of op openbaar gebied plaats vindt

### Woongebouw

#### Algemene opmerkingen voor alle blokken:

1. Alle toiletten dienen een minimale afmeting te hebben van 90 x 120 cm met als voorkeur de slotzijde bij toiletpot
2. Alle deuren minimaal 90 cm breed
3. De ramen op de 1<sup>e</sup> verdieping topgevels voorzien van naar binnendraaiende ramen
4. De benodigde schachten t.b.v. de installaties op de verdieping aangeven
5. De buitenunit van de luchtwarmtepomp van de woningen alsmede de gezamenlijke ruimte aangeven

#### DO-tekening B-OV-100 blok A d.d. 27-07-2020:

Zie bijgevoegde plattegrond

1. Woning nr. 1 is levensloop- en zorggeschikt, voorkeur voor toepassing van schuifdeur als toegang badkamer
2. Woning nr. 2 en 3 zijn niet levensloopgeschikt
3. Slaapkamer 2.6 is te smal (minimaal 320 cm)
4. Berging 2.7 conform berging 1.7 voorzien van een buitendeur
5. De deuren naar de navolgende ruimten binnendraaiend uitvoeren: 1.7, 1.10, 2.6, 3.11 en 4.10

#### DO-tekening B-OV=101 blok B d.d.28-07-2020:

Zie bijgevoegde plattegrond

1. De situatietekening komt niet overeen met de plattegrond BG
2. Indien alle ruimtenummers 10 behoren bij de gezamenlijke functie en gezamenlijk bezit van overige bewoners, adviseren wij een VvE toe te passen inclusief bestemming wonen op te nemen.
3. Indien ruimte 10.3 verhuurd gaat worden, adviseren wij het toilet als MIVA toilet uit te voeren.
4. De deur tussen ruimte nr. 10.1 en 10.6 laten vervallen gezien de te verwachten overlast bij gescheiden gebruik.
5. Woning nr. 4 is levensloop- en zorggeschikt
6. Woning nr. 5 is niet levensloopgeschikt
7. Woning nr. 6 is na aanpassing badkamer levensloop- en zorggeschikt
8. De deur van ruimte 4.10 naar binnendraaiend uitvoeren
9. Het heeft de voorkeur de badkamerdeur ruimte 4.5 als schuifdeur uit te voeren

#### DO-tekening B-OV-102 blok C d.d. 28-8-2020:

Zie bijgevoegde plattegrond

1. Alle 3 woningen nr. 7-9 zijn niet levensloopgeschikt
2. Slaapkamer ruimte 8.6 en 9.6 is te klein als hoofdslaapkamer en weinig kastruimte

#### Detailboek DT 01 en DT 100:

Zie bijgevoegde details

## Duurzaamheid

In overleg met het CPO adviseren wij de navolgende maatregelen toe te passen:

- Een sedum pakket aan te brengen op het platte dak van de gezamenlijke ruimte
- Zonnepanelen te plaatsen op het platte dak van de gezamenlijke ruimte
- Voorzieningen aanbrengen in de standleiding

## W18 Levensloopgeschiktheid

De hierna genoemde punten geven aan in hoeverre de woning voldoet aan de eisen t.a.v. levensloopgeschiktheid. Opmerkingen zijn schuin en in vet aangegeven.

Mat in zithoek minimaal 340 x 300 cm.

Mat in eethoek tenminste 250 x 250 cm.

Plaatsingsmogelijkheid voor 1-persoonsbed met ruimte 180 x 210 cm.

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

Draaicirkel rolstoel in badkamer 150 cm.

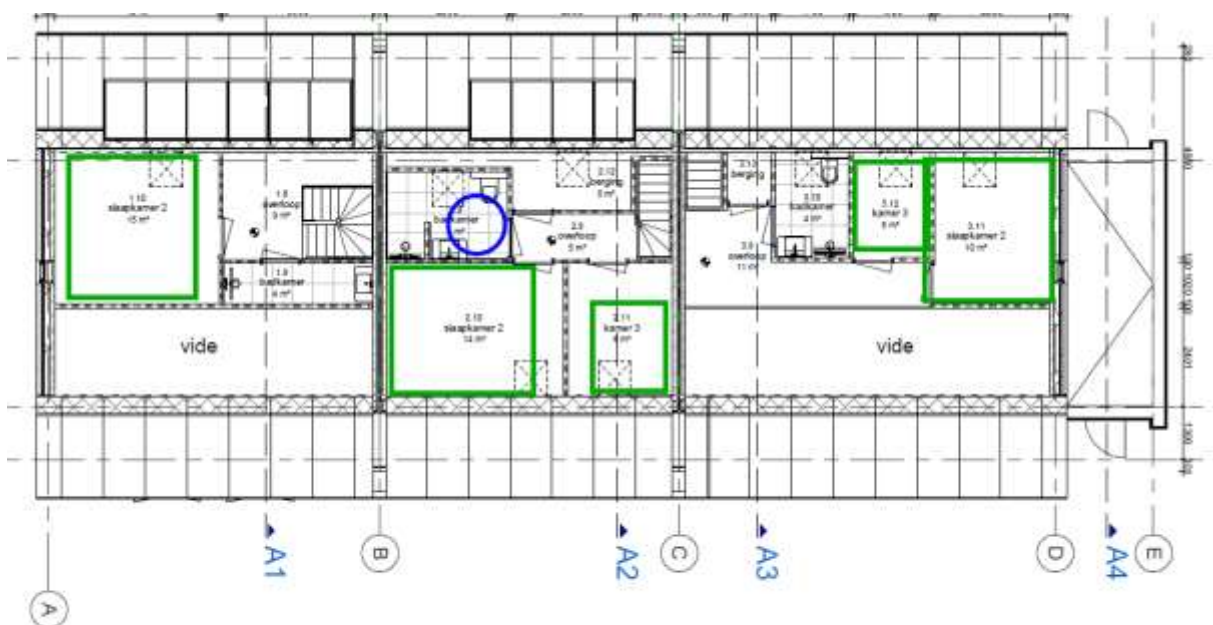
Plaatsingsmogelijkheid beugels in toilet en badkamer.

Begaanbaar toilet op slaapverdieping.

**Conclusie: deze woning voldoet wel/niet aan de eisen t.a.v. levensloopgeschikt.**



00-begane grond blok A  
Schaal: 1 : 100



01-eerste verdieping blok A  
Schaal: 1 : 100

