



WAC VEENENDAAL

Adviescommissie voor
woonomgeving en woningbouw

Aan: FMP vastgoed BV
t.a.v. M. van Pelt
Erasmuslaan 48
3707ZD Zeist

Veenendaal, 11 januari 2021

Betreft: 21 huur appartementen Julianastraat

Geachte heer Van Pelt,

Hierbij ontvangt u ons advies met kenmerk WAC21-01-01 betreffende bovengenoemd bouwproject.

Wij hebben het project in de schetsfase al eerder ter toetsing voorgelegd gekregen. Toegevoegd zijn nu de tekeningen van de E&W installaties en de Nuts Voorzieningen en ook zijn de principe-details toegevoegd. Wij missen nog wel de kleur- en materiaalstaat.

Wij hebben 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.

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,

A. Brinkman
info@wac-veenendaal@outlook.nl

cc. de heer P.A. van Soelen (only BIM) andre.vansoelen@onlybim.nl
WAC leden

WAC-advies

Project 21 appartementen Julianastraat Veenendaal



Uitgevoerd in opdracht van de Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
Project	Julianastraat 1 te Veenendaal
Projectnummer	5523969
Opdrachtgever	FMP Vastgoed BV
Contactpersoon	De heer M. van Pelt
Architect	only BIM
Tekeningnummer(s)	Bouwkundige tekeningen nr. 180072 bladen 200 - 260 aangevuld met tekeningen met E&W-installaties en Nutsvoorzieningen
Datum laatste wijziging	15-12-2020
Fase bouwproces	Omgevingsvergunning
Datum ontvangst plangegevens/tekening	30-12-2020
Datum advies uitgebracht	11-01-2020
Ons kenmerk	WAC21-01-01

Algemene indruk van het project

Het plan bestaat uit 2 bouwblokken van 2 resp. 3 bouwlagen met 8, 9 en 4 woningen per bouwlaag. Dit maakt in totaal 21 huur appartementen.

Op eigen terrein zijn 19 parkeerplaatsen voor de bewoners gesitueerd. De bezoekers kunnen parkeren op de openbare weg, die daardoor wel tot mogelijke overlast gaan zorgen in de Julianastraat.

Conform onderstaande tabel zijn op de bijgevoegde plattegronden de matjes en de draaicirkels in de betreffende ruimten aangegeven. Hieruit blijkt dat de appartementen niet levensloopgeschikt zijn en de bestemming huisvesting voor starters bestaande uit 1 à 2 persoon huishoudens hebben.

Er zijn slechts 9 uitpandige bergingen $\geq 5 \text{ m}^2$ aanwezig, de overige 12 appartementen hebben een gemeenschappelijke berging van $18,9 \text{ m}^2$ ter beschikking. De appartementen beschikken niet over een inpandige berging.

Levensloopgeschiktheid

Wij toetsen in het kader van de levensloopgeschiktheid van de woning aan onderstaande punten:

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: geen van de woningen voldoet aan de eisen t.a.v. levensloopgeschiktheid.

Aanbevelingen op overige verstrekte gegevens:

Situatietekening blad 250 d.d. 14-12-2020

- Nieuwe inrit t.p.v. openbaar trottoir "afschermen" t.o.v. voorziening ondergrondse afvalcontainer

Begane grond blad 200 d.d. 15-12-2020

- De gegevens over de afwerking van het binnenterrein ontbreken
- De deur van de bergingen ruimte 0.91 en 0.92 naar binnen laten draaien
- De gemeenschappelijke berging ruimte 0.01 voorzien van 12 afsluitbare bergingen, fietsen berging is daardoor niet mogelijk.
Alternatief is indeling binnenterrein inclusief parkeerplaatsen te wijzigen zodat er meer uitpandige bergingen gerealiseerd kunnen worden en de gemeenschappelijke berging als fietsenstalling gaat fungeren. (zie bijgevoegde plattegrond)
- Op eigen terrein voor de postkasten een opstelruimte inrichten voor stalling van bezoekers fietsen
- De buitenruimten van de appartementen 5 t/m 8 voorzien van een omheining conform tuinmuren appartementen 1 t/m 4 i.v.m. privacy
- Het binnenterrein wordt afgesloten d.m.v. 2 hekwerkdeuren. Aangezien er alleen een bel aangebracht is naast elke voordeur, betekent dit in praktijk dat deze hekwerkdeuren niet afgesloten mogen worden (geen bezoek mogelijk). Uit oogpunt van veiligheid zouden deze hekwerken afsluitbaar gemaakt moeten worden. Dit houdt in dat naast de postkasten een beltableau met intercom (eventueel met video) aangebracht moet worden. In deze situatie is aan te bevelen de 2 gelijke hekwerkdeuren te wijzigen in 1 loopdeur van 100cm breed t.b.v. voetgangers en fietsers. Deze deur kan door een sleutel en door een bediening vanuit het appartement geopend worden. De overige 250 cm ruimte bestemd voor het autoverkeer, afsluiten door een elektrisch te bedienen hekwerkdeur, die bediend wordt op afstand. Lussen in het wegdek zorgen voor automatische sluiting.

1^e verdieping blad 201 d.d. 15-12-2020

- De buitenruimten van appartement 9-13 zijn erg klein en ondiep
- De buitenruimte van appartement 11 heeft geen privacy, alternatief de buitenruimte aan voorgevel te creëren tussen stramien C-E waardoor de verblijfsruimte 11.C.03 ook nog groter wordt (zie bijlage)

Dak aanzicht blad 204 d.d. 15-12-2020

- Een veilige voorziening aanbrengen t.b.v. bereikbaarheid beide dakvlakken
- De locaties van de aanwezige installaties aangeven en vervolgens de noodzakelijke tegelpaden aanbrengen t.b.v. het onderhoud
- De vereiste aanlijnbeveiliging aanbrengen

Details blad 260 d.d. 14-12-2020

- Isolatie in spouwmuur van XPS of PIR
- Onderdorpels buitendeuren voorzien van koudebrug onderbreking
- Overgang vloer woonkamer met buitenruimte bedraagt meer dan 2 cm
- Waterhol in gevelband aanbrengen (blad 010 en 011)
- Geen DPC maar EPDM-folie toepassen (blad 13)
- Galerijbetonplaat voorzien van waterhol (blad 015 en 016)

Tekeningen W-installaties Bordewijk Adviseurs

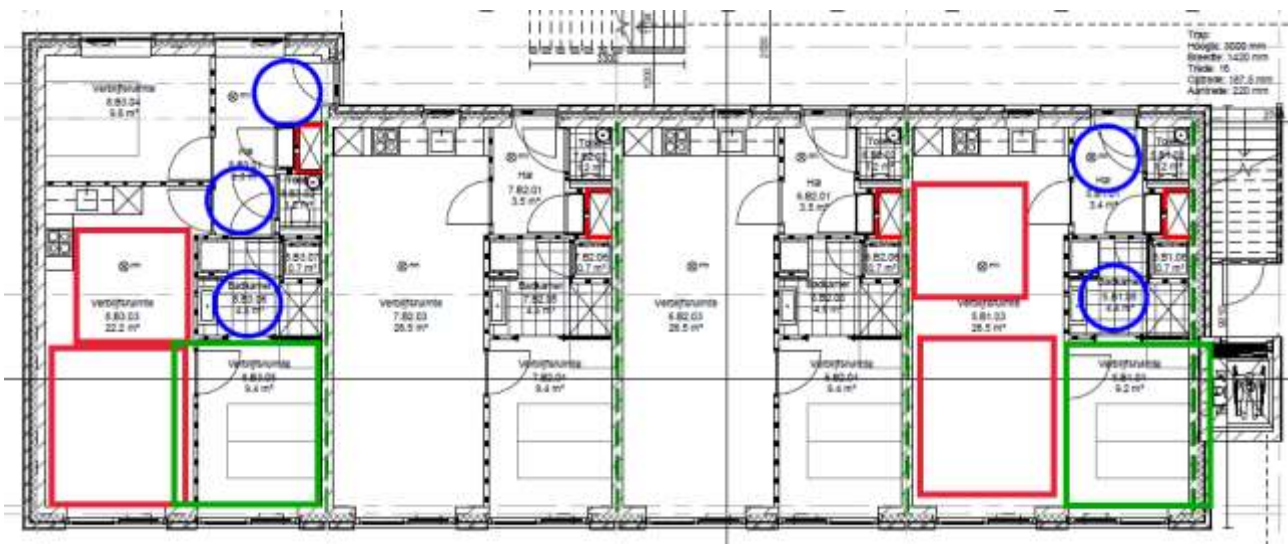
- De hydrofoor onder de buitentrap is niet aangesloten op het waterleidingnet
- Hoeveel bedraagt het geluid van de buitenunits warmtepompen op de daken?

Tekeningen E-installaties Bordewijk Adviseurs

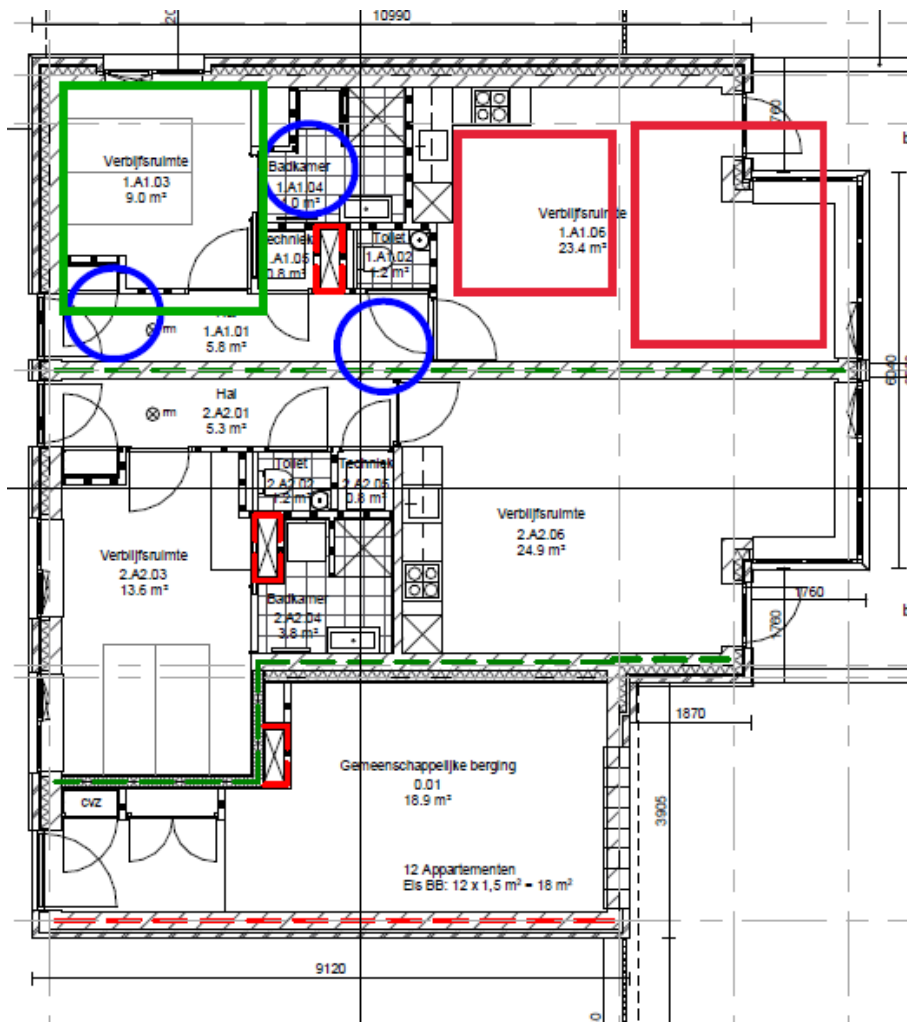
- Bij diverse appartementen ontbreekt de lichtsakelaar achter de voordeur
- De hoofdslaapkamers voorzien van een extra wcd t.b.v. een aansluiting TV
- De buitenruimten appartementen 18-21 zijn voorzien een wcd, de overige buitenruimten niet
- In de onderdoorgang begane grond stramien C-D ontbreekt de algemene verlichting alsmede bij de postkasten
- Op het parkeerterrein zorgen voor een verlichtingsniveau van gemiddeld 5 lux bij een gelijkmatigheid van 0,25, ook i.v.m. bereikbaarheid uitpandige bergingen

Transport installatie

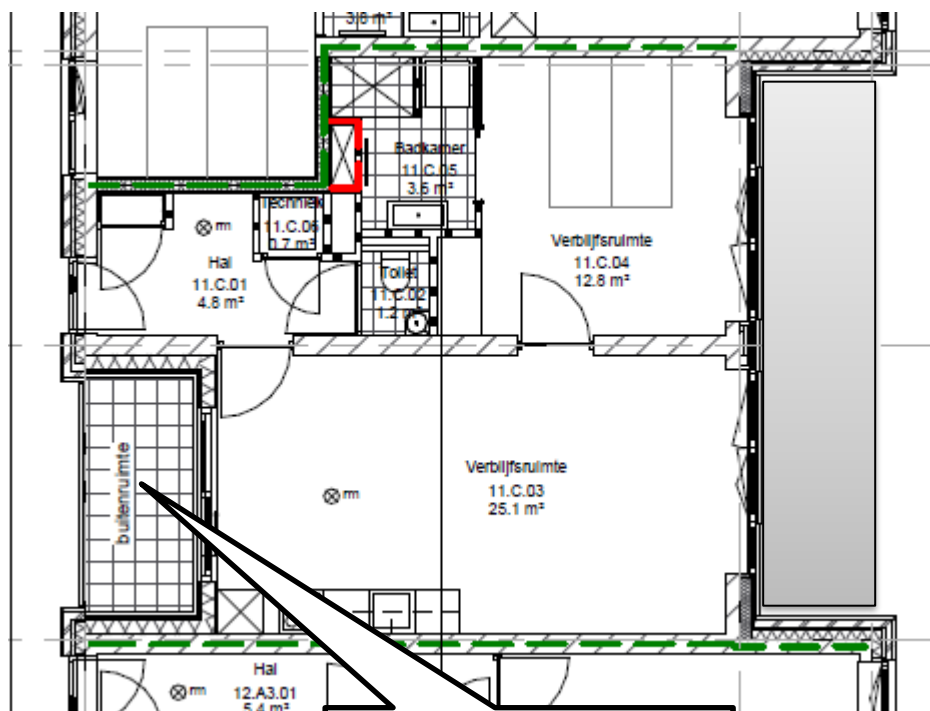
- Gegevens over de uitvoering van de liftinstallatie ontbreken
- De getekende liftkooi is te klein voor gebruik brandcard, een afmeting 1,1 x 2,1 is wenselijk ook bij verhuisdoeleinden



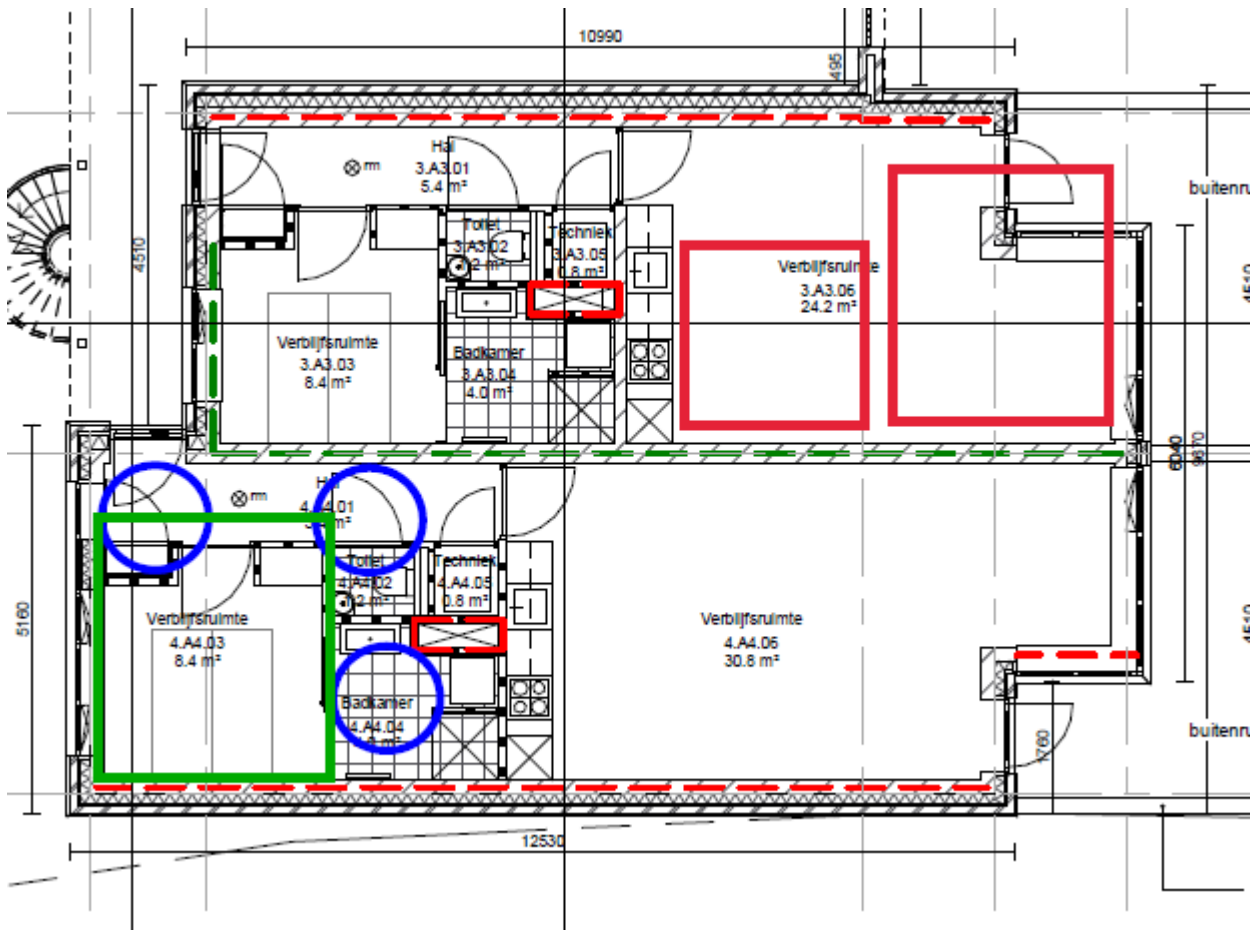
Begane grond



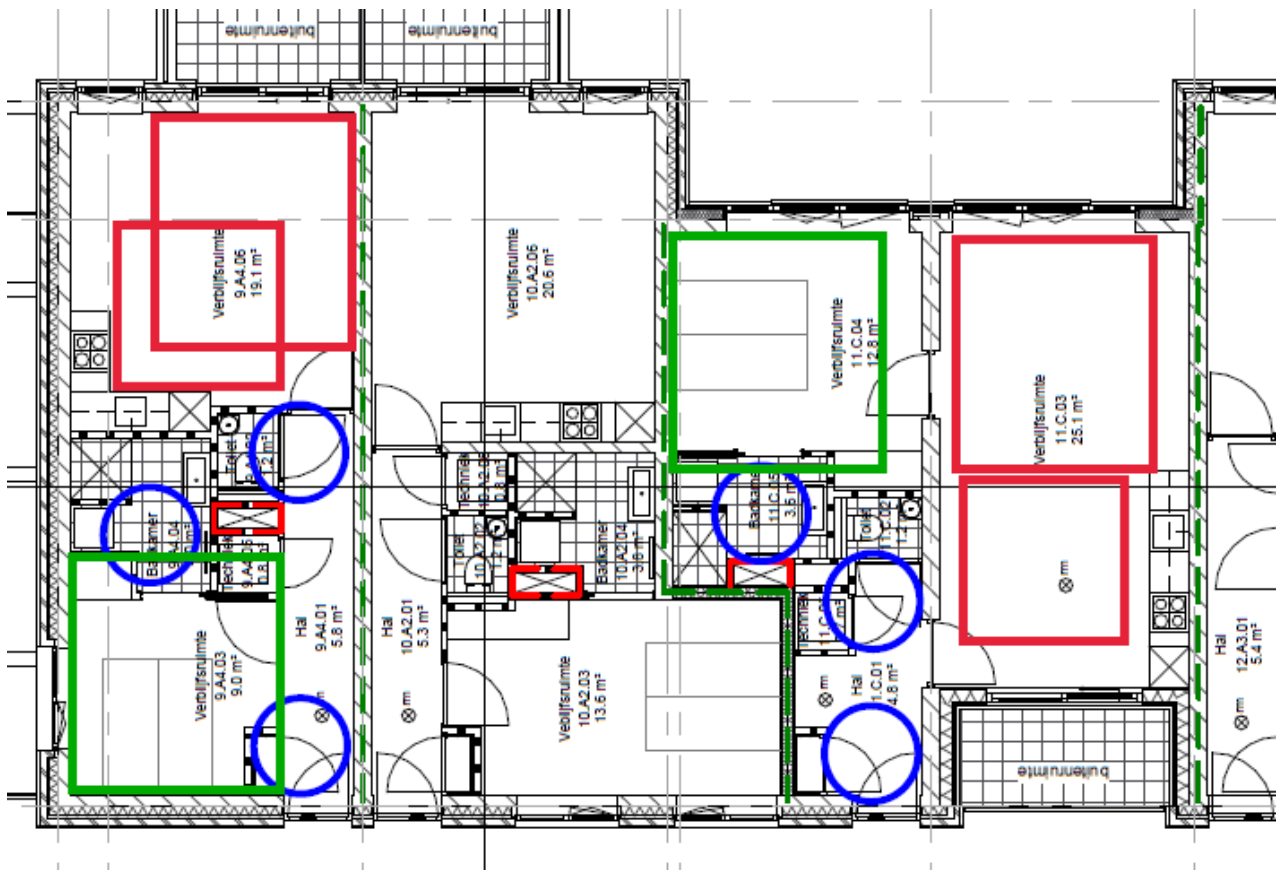
Begane grond



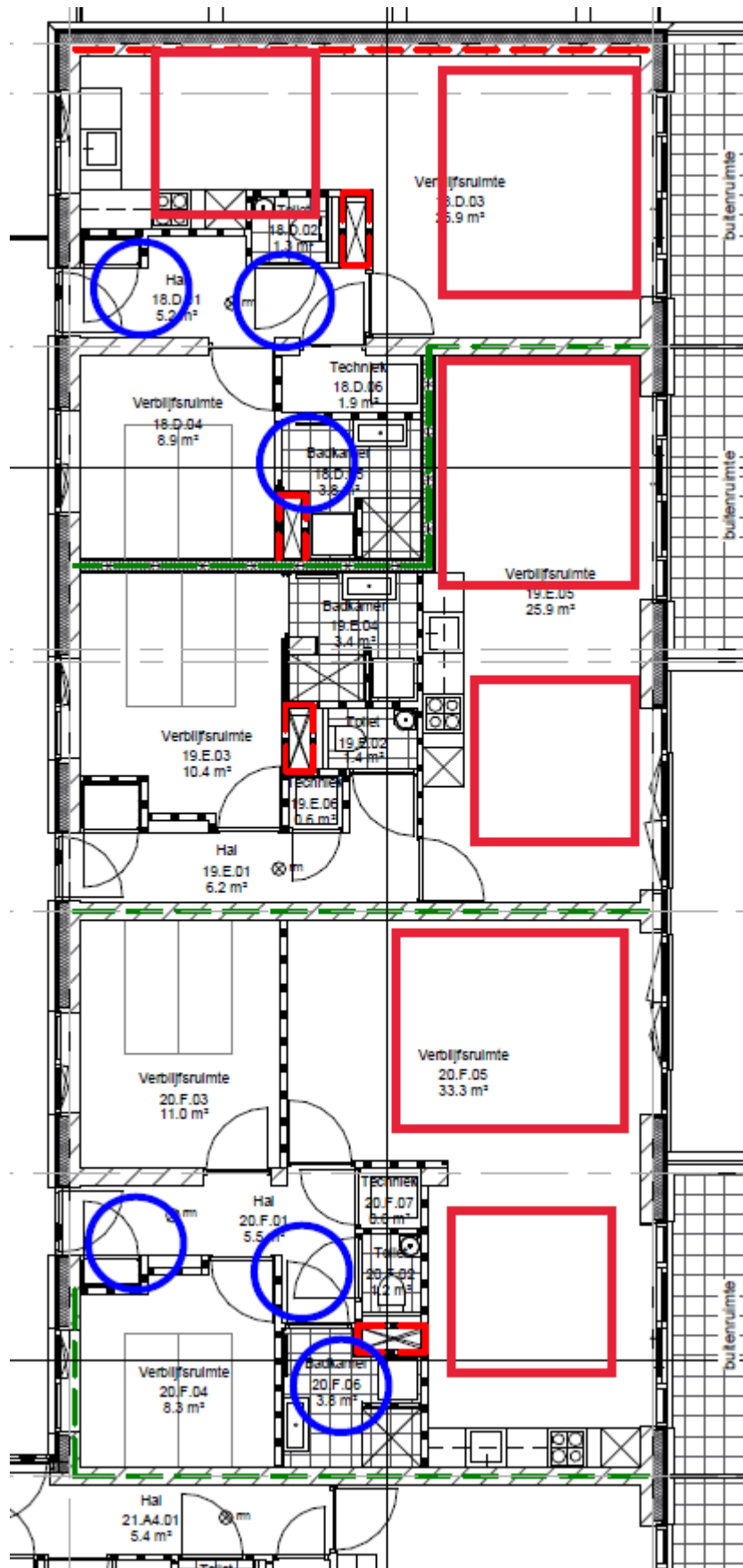
Buitenruimte verplaatsen naar voorgevel



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

