



**WAC VEENENDAAL**  
Adviescommissie voor  
woonomgeving en woningbouw

Aan: Ingenious Tomorrow B.V.  
t.a.v. dhr. J. van den Essenburg  
Frankeneng 114 M  
6716AA Ede

Veenendaal, 25 februari 2021

**Betreft:** Nieuwbouw zorgappartementen en herstel cq. verbouw kerkje met zorgstudio's en gemeenschappelijke ruimten t.b.v. cliënten met beperking van Stichting Reinaerde

Geachte heer Van den Essenburg,

Hierbij ontvangt u ons advies met kenmerk WAC21-02-01 betreffende bovengenoemd bouwproject. Dit advies schrijven wij in opdracht van de gemeente Veenendaal.

Wij hebben een convenant met de gemeente en onze taak is in hoofdzaak te kijken naar de levensloop- en/of zorggeschiktheid van nieuw te bouwen woningen in Veenendaal.

Wij stellen het zeer op prijs als u binnen drie weken een reactie geeft 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,

Marjan Akse  
info@wac-veenendaal.nl

cc. de heer J. Huibers (Huibers & Jarring Architecten) [info@huibersjarring.nl](mailto:info@huibersjarring.nl)  
de WAC leden



# WAC-advies

Project 't Hofje Zandstraat te Veenendaal



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
<b>Project</b>	Zorgappartementen en -studio's
<b>Projectnummer</b>	5686601
<b>Opdrachtgever</b>	Ingenious Tomorrow B.V.
<b>Contactpersoon</b>	dhr. J. van den Essenburg
<b>Architect</b>	Huibers & Jarring Architecten
<b>Tekeningnummer(s)</b>	Overall- en constructietekeningen met nr 1599
<b>Datum laatste wijziging</b>	12-2-2021
<b>Fase bouwproces</b>	Omgevingsvergunning
<b>Datum ontvangst plangegevens/tekening</b>	15-02-2021
<b>Datum advies uitgebracht</b>	27-02-2021
<b>Ons kenmerk</b>	WAC21-02-01



## Omschrijving plan

Deze nieuwbouw is een klein inbreidingsproject, net aan de rand van het centrum van Veenendaal. Het bestaande (schuil)kerkje, gebouwd in 1864, wordt verbouwd tot een zorgsteunpunt met slaapwacht, dagbestedingsruimte voor bewoners met een beperking en 3 zorgstudio's. De 16 zorgappartementen zijn verdeeld over 2 tweelaagse bouwblokken met respectievelijk 12 en 4 appartementen. Er wordt speciale aandacht besteed aan groen, verharding en de integratie in de bestaande infrastructuur. Dit met als doel om het een uitstraling te geven van een binnenstedelijk hofje.

## Toets

Aangezien deze woningen bewoond gaan worden door geïndiceerden en bewoners die speciale zorg ontvangen, hebben wij de plattegrond van de begane grondwoningen nader getoetst op rolstoelgebruik.

Onderaan dit advies hebben wij ter illustratie een woning met draaicirkels en matje weergegeven. Dit fragment laat zien dat de woning qua plattegrond goed ontworpen zijn voor een eenpersoonshuishouden. De positieve punten die wij willen benoemen zijn:

- Het gebruik van schuifdeuren tussen slaapkamer en natte ruimte en woonkamer.
- De zeer ruim opgezette natte ruimte waar de toiletspot en de wasmachine/wasdroger gesitueerd zijn.

Een optimalisatie zou gemaakt kunnen worden bij de entree van de woning. Door de "meterkast", met mechanisch ventilatiekanaal, te verplaatsen ontstaat er meer manoeuvreerruimte voor een rolstoel. De meterkast zou bijvoorbeeld verplaatst kunnen worden naar de opstelplaats van het keukenblok dit heeft dan wel consequenties voor de breedte van het aanrechtblad eventueel uitgevoerd als hoekkeuken. In overweging geven wij een onderrijdbaar keukenblok aan te bieden.

De studio's lijken voorsnog ontworpen te zijn voor tijdelijke bewoning, bestaande uit een woon-/slaapkamer met een kitchenette en een ruim bemeten natte ruimte met wastafel, toiletspot en douchegelegenheid.

De zorgappartementen die op de verdieping gelegen zijn, worden niet ontsloten door een lift. De verwachting is dat de bewoners van de verdiepingen niet mindervalide zijn, laat staan gebruik zullen maken van een rolstoel.

Conclusie: Gelet op de beperkte manoeuvreerruimte in de entree van alle woningen zijn deze plattegronden niet aan te merken als levensloopgeschikt.

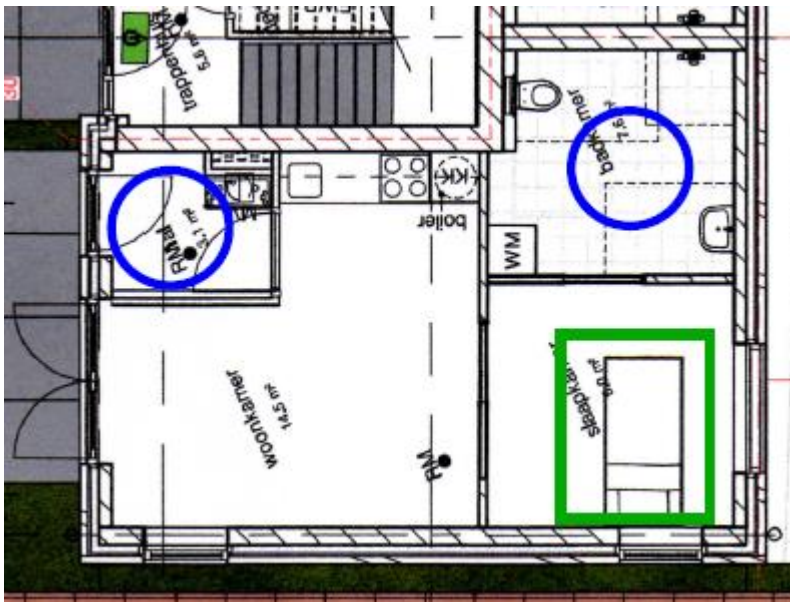
Buitenruimte is ingericht om gezamenlijk te gebruiken, bij elke benedenwoning wordt wel in een terras voorzien, dit heeft te maken met de doelgroep die hier komt te wonen.

Tot slot hebben wij de volgende (teken)technische opmerkingen/vragen:

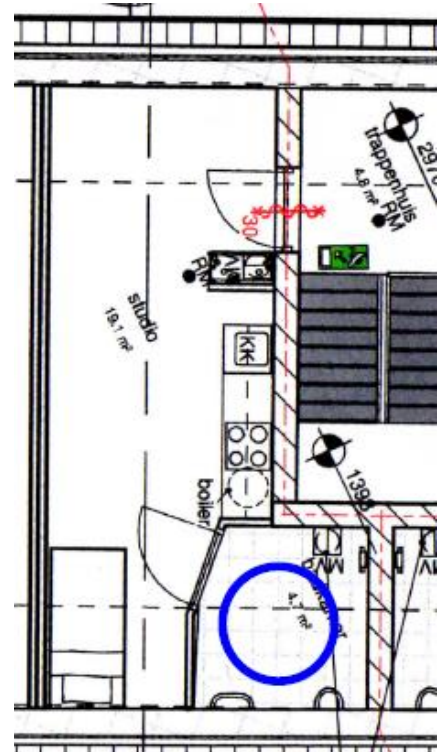
- hoe worden de bovenwoningen voorzien in een spreek-/luisterverbinding en van een individuele brievenbus/postkast?
- Wij achten het zeer wenselijk om in elke slaapkamer een te openen raam te realiseren.
- De situering van de 2 boilers per woning op tekening na te lopen.
- Geluidstechnisch gezien vragen wij nadere aandacht voor de noodzakelijke door de kanaalplaatvloeren te voeren kanalen en leidingen. In overweging wordt gegeven de verdiepingsvloeren in breedplaat uit te voeren.
- Wij vragen ook bij de appartementen op de verdieping aandacht voor de uitvoering en situering van de noodzakelijke en nu nog niet getekende aan- en afvoerkanalen van onder andere de warmtepompinstallatie en mechanische ventilatie.
- De gemeenschappelijke rolcontainer is nu in het zicht, zonder afscherming. Is dit een wenselijke situatie in dit verzorgde groene hofje?



- Is het hofje voldoende (makkelijk) bereikbaar voor de hulpdiensten? Ook in geval er auto's geparkeerd staan?
- Onderhoudstechnische opmerking: omtimmerde goot voorgevel is onderhoudsgevoelig. Waarom niet een zinken goot in het zicht, gelijk achtergevel?



Woning/appartement



Studio