

Aan: KUDO Bouw B.V.
t.a.v. de heer L.H. van Leeuwen
Storkstraat 25
3905 KX Veenendaal

Veenendaal, 16 april 2021

Betreft: 47 appartementen Industrielaan (Blok B, De Snip)

Geachte heer Van Leeuwen, beste Berto,

Hierbij ontvang je ons advies met kenmerk WAC21-04-01 betreffende bovengenoemd bouwproject. Hierbij komt het advies van 2 maart jl. onder kenmerk 2021-03-01 te vervallen.

Aangezien de toetsing middels de ToetsWijzerWonen van het landelijke orgaan Vacpunt Wonen niet meer mogelijk is, hebben wij voor dit advies gebruik gemaakt van het voorgaande advies en waar nodig aangepast aangezien er nieuwe tekeningen zijn verstrekt.

Wij stellen het op prijs binnen drie weken een reactie te ontvangen op dit advies. Aangezien het advies niet voorzien is van een reactie kolom, stel ik voor dat je jullie reactie in rood aangeeft in het advies en vervolgens aan ons te retourneren.

Zonder tegenbericht 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,

Anton Brinkman
info@wac-veenendaal.nl
telefoon: 06-10135072

cc. WAC leden

WAC-advies

Woongebouw De Snip Industrielaan te Veenendaal



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
Project	47 appartementen industrielaan Veenendaal
Projectnummer	5456351
Opdrachtgever	KUDO Bouw BV/Frank van Woerden Ontwikkeling
Contactpersoon	L.H. van Leeuwen
Architect	L.H. van Leeuwen
Tekeningnummer(s)	BOLD20Q01
Datum laatste wijziging	17-03-2021
Fase bouwproces	Omgevingsvergunning
Datum ontvangst plangegevens/tekening	09-04-2021
Datum advies uitgebracht	16-04-2021
Ons kenmerk	WAC21-04-01

Algemene indruk

Het project bestaat uit 47 appartementen verdeel over de 8 bouwlagen.

Op de begane grond zijn 3 appartementen gesitueerd met een eigen entree.

Elk appartement beschikt over een woonkamer/keuken, 2 slaapkamers, toilet, badkamer en berging.

Op de begane grond onder het gebouw een parkeervoorziening aanwezig voor 24 parkeerplaatsen en 2 fietsenstallingen voor de stalling van totaal 94 fietseenheden. Tevens zijn in deze fietsenstallingen plekken voorzien voor het stallen van scootmobielen en scooters aangezien de doelgroep voornamelijk bestaat uit ouderen.

Hieronder volgen enige vragen resp. opmerkingen op de verstrekte tekeningen:

Situatie tekening

1. Wat is de parkeernorm voor dit plangebied? In onze beleving is het aantal getekende pp niet voldoende voor de gebruikers en bezoekers
2. Indien de pp onder het gebouw worden toegewezen resp. verkocht aan de bewoners adviseren wij een rolhek te plaatsen in de entree van de parkeervoorziening, die bediend wordt door een zender in de auto.
3. Zijn de ondergrondse glasbak en 2 restafvalbakken voor de bewoners van de gebouwen A t/m D?
4. In de groenstrook met een Wadi functie bankjes met prullenbakken opnemen
5. Worden de V1 straatkolken in de molgoten aangesloten op het Wadi?

Plattegronden

1. Wij gaan ervan uit dat alle deuren minimaal een dagmaat van 90 cm hebben
2. De afmeting van de liftkooi dient minimaal 110 x 210 cm te zijn
3. Wij adviseren voldoende aansluitvoorzieningen op te nemen in de fietsenstallingen voor E-fietsen en scootmobielen
4. Wij adviseren de 2 buitendeuren op de begane grond naar de entreehal A0.01 te voorzien van een elektrische deuropener
5. De entree van de appartementen 1, 2 en 3 verbreden tot 150 cm waardoor de appartementen levensloopgeschikt zijn (zie bijlage); tevens de kruipluiken verplaatsen naar de berging
6. Indien de mechanische ventilatie units in de berging gesitueerd worden, resteert een zeer beperkte bergruimte.
7. Wij adviseren de bergingsdeuren naar binnendraaiend uit te voeren
8. Hoewel de diepte van de balkons voldoet aan het bouwbesluit adviseren wij deze te vergroten naar minimaal 200cm mede door de aanwezige afwateringsgoot langs de gevel
9. De indeling van de appartementen achter de liftschacht is niet optimaal; tevens zijn de appartementen niet levensloopgeschikt (zie bijlage)
10. De oppervlakte van de hoofdslaapkamer in de appartementen aan de westgevel is te beperkt om naast een de opstel- en gebruiksruimte van een 2-persoonbed een kast te kunnen plaatsen (zie bijlage).
11. In de B- types zijn de woonkamer/keuken bereikbaar via de deur in de entree; wij vinden dat dit ten koste gaat van de keukenruimte en ontbreken van een garderoberuimte. De overige types aan de westgevel zijn prima
12. Kan de tussendeur in de gang per verdieping vervallen? Zo nee, adviseren wij deze deur te voorzien van een kleefmagneet

13. Wij adviseren de beide ventilatie-units tegen de buitengevel op het dak 5^e verdieping te integreren in een plantenbak; en het dakvlak ter plaatse te voorzien van sedum/vegetatie (zie bijlage).

Gevels

1. Wij adviseren boven de brievenbussen met beltableau en intercom een glazen luifel aan te brengen
2. Aangezien niet alle ramen van binnenuit bereikbaar zijn voor bewassing adviseren wij alle ramen te voorzien van draai/kiep beslag.
3. Aangezien alle gevelkozijnen m.u.v. de noordgevel voorzien worden van screen zonwering is noodzakelijk dat deze voorziening goed bereikbaar is voor het te verwachten onderhoud

Details

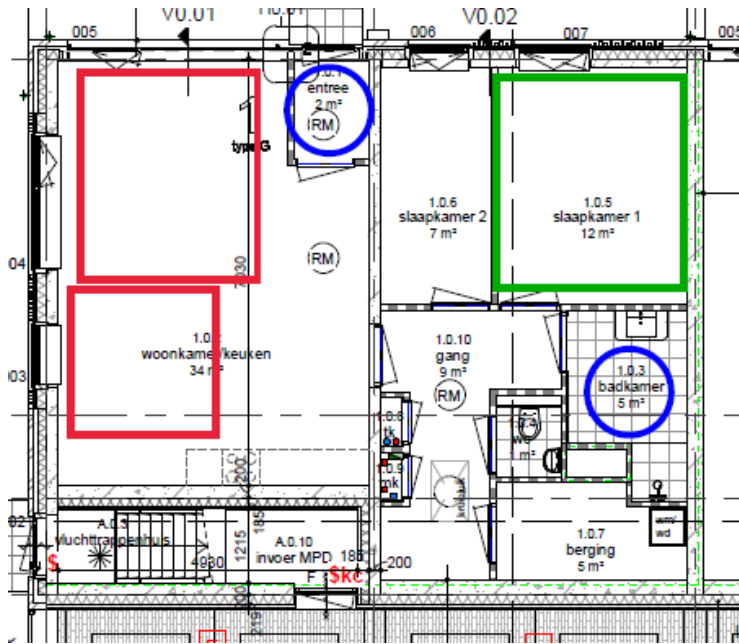
1. V1.01 voor deur in terrasafwerking een rooster opnemen (zie bijlage)
2. V1.03 de hekwerken uitvoeren in thermisch verzinkt staal

Levensloopgeschiktheid

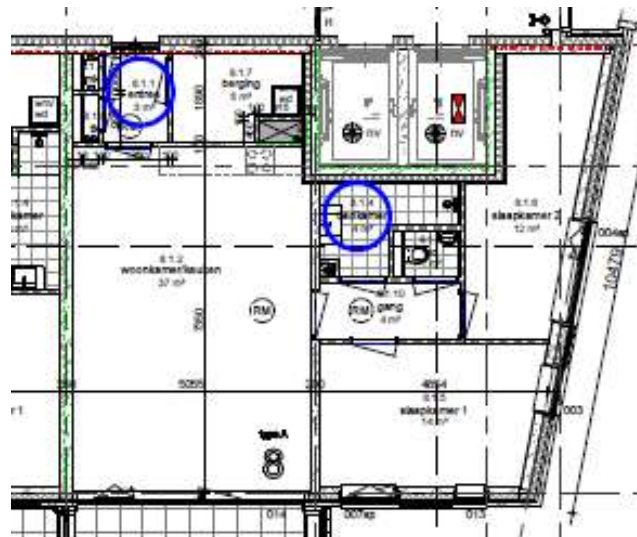
Aan de hand van de hieronder opgesomde onderdelen wordt bekeken in hoeverre de appartementen voldoen aan de eisen t.a.v. levensloopgeschiktheid.

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.

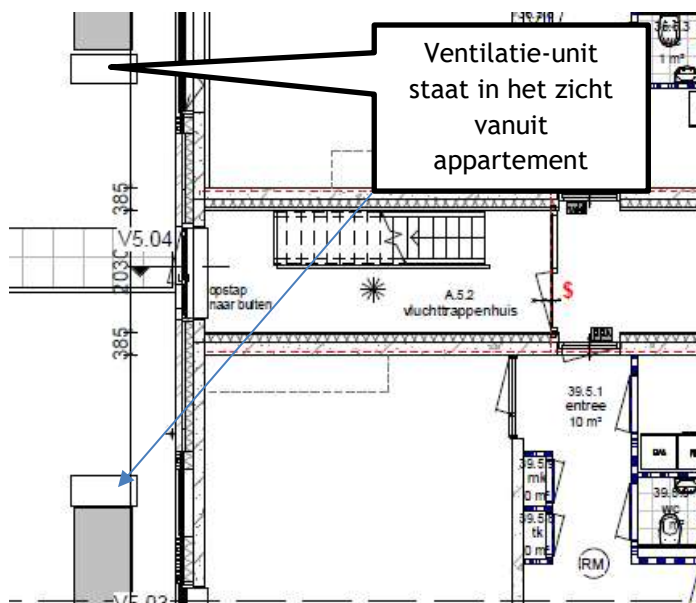
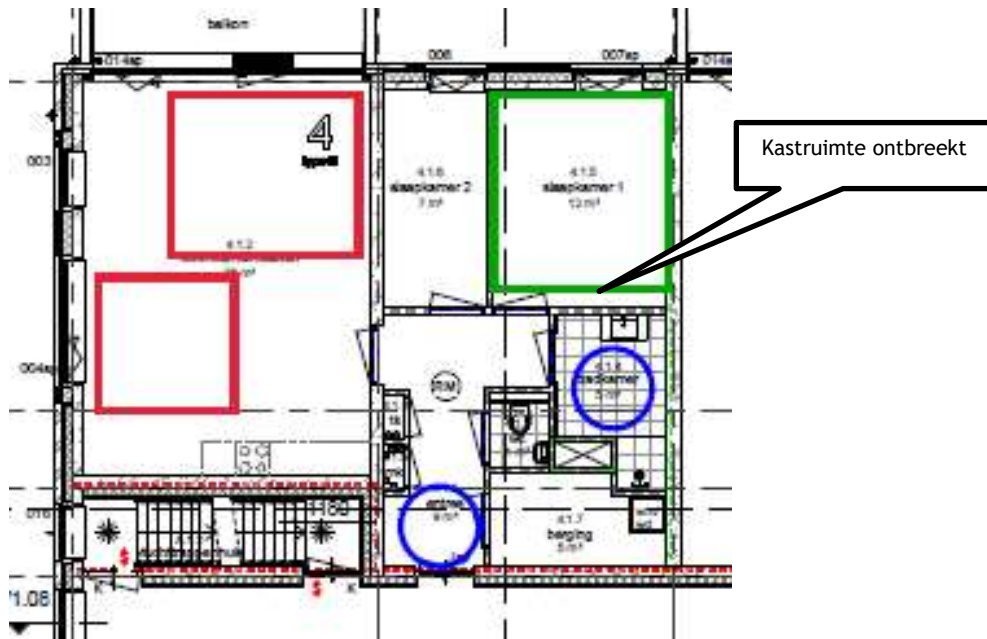
Conclusie: 10 appartementen voldoen niet aan bovengenoemde eisen. (zie de hierna weergegeven fragmenten van de tekeningen.)

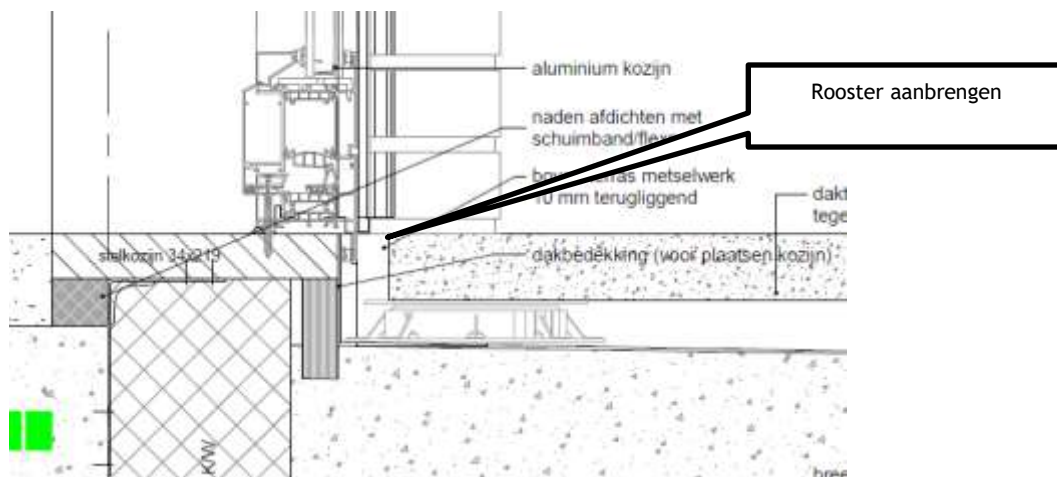


Plattegrond appartementen 1, 2 en 3



Plattegrond appartementen 8, 16, 24, 32, 38, 42 en 46





Reactie opdrachtgever op dit WAC-advies:

Naar aanleiding van het advies van De Snip hebben we een aantal zaken overgenomen. Te weten:

- In de gangen zijn alle brandwerende deuren voorzien van kleefmagneet, zodat ze open staan. Dat is fijn voor rollators, mensen met krukken en rolstoelen. Bijkomend voordeel is dat de gangen beter te ventileren waren.
- Verder hebben we nog een aantal zaken als draairichtingen etc. overgenomen in het definitieve plan.

Met vriendelijke groeten,

Kudo Bouw BV

Berto van Leeuwen
Architect