



WAC VEENENDAAL

Adviescommissie voor woonomgeving en
woningbouw

Aan: Frank van Woerden Vastgoed BV
Lunet 5
3905 NW Veenendaal

Veenendaal, 28 december 2019

Betreft: 12 woningen voormalig PHV terrein]

Geachte Van Woerden,

Hierbij ontvangt u onze aanbeveling met kenmerk 2019-12-02 betreffende bovengenoemd bouwproject.

Door het ontbreken van relevante gegevens voor een toetsing op basis van de ToetsWijzerWonen van het landelijke orgaan VACpunt Wonen, zijn wij niet in staat het gebruikelijke WAC advies te verstrekken.

Als bijlage doen wij u nog enige aanbevelingen toekomen, die tijdens de voorbereiding resp. uitvoering van het project nog verwerkt kunnen worden

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
Tel. 06-10135072
Email: anton.brinkman@casema.nl

cc. b.vanleeuwen@frankvanwoerden.nl
leden WAC

WAC-aanbeveling

Inzake 10 woningen en 2 appartementen PHV terrein te Veenendaal



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van gemeente Veenendaal onder nummer 4818455

Projectinformatie	
Project	Herontwikkeling voormalig PHV terrein
Projectnummer	PHVF18A01]
Opdrachtgever	Frank van Woerden Vastgoed BV
Contactpersoon	Frank van Woerden
Architect	Ir. L.H. van Leeuwen
Tekeningnummer(s)	PHVF-DWK-OV d.d. 5 december 2019
Datum laatste wijziging	n.v.t.
Fase bouwproces	Omgevingsvergunning
Datum ontvangst plangegevens/tekening	16 december 2019
Datum advies uitgebracht	28 december 2019
Ons kenmerk	2019-12-02

Algemene indruk van het project

Algemene indruk

- De 10 woningen zijn geschikt voor 1 á 2 persoon huishoudens en zijn niet levensloopgeschikt
 - Correct. Maar ze voldoen wel aan de grote behoefte aan kleine betaalbare woningen.
- De 2 appartementen zijn zeer ruim van afmetingen maar niet levensloopgeschikt
 - Niet correct. Er is een basis plattegrond getekend. Niet iedereen zit (gelukkig) in een rolstoel. Er is een opstelplaats voor een huislift.
- De uitpandige berging van de 10 woningen zijn minimaal (5,1 m2)
 - Inderdaad. Maar voldoet aan bouwbesluit.
- De “bestrating” naar de voordeuren ontbreken
 - Er komt echt wel bestrating naar de voordeuren.

Maar.... wat een negatieve kop zeg! Niets over de enige kleine woningen die in Veenendaal aangeboden worden. Niets over de participatie met de burens, die enthousiast zijn over het plan, en geheel meegenomen zijn in het traject, en waar daadwerkelijk naar geluisterd is. Niets over het feit dat er een stuk erfgoed behouden wordt in Veenendaal. Niets over de kwaliteit van de architectuur, waar de welstand zeer positief over geoordeeld heeft. Niets over het feit dat er straks door eenieder het monumentale pand met schoorsteen bekeken kan worden, omdat het een openbaar terrein wordt. Jammer.

Maar inderdaad, de bovenstaande punten zijn correct. Hieronder mijn reactie op uw adviezen.

adviezen die het woongebruik en genot ten goede komen:

1. De 12 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien van parkeerbeugels ter voorkoming van wild parkeren; parkeren voor bezoekers is mogelijk op de openbare weg (Vijgendam)
 - a. In overleg en op voorschrift van de gemeente komen er geen beugels. Wel is de ingang naar de Paul Heijhof in overleg met de gemeente zo vorm gegeven dat het niet uitnodigt tot wildparkeren.
2. Aangezien de voordeuren meer als 10 meter van de openbare weg liggen, is het raadzaam een postkast met 12 brievenbussen te plaatsen bij de openbare weg
 - a. De nieuwe Paul Heij hof is openbare weg. Dus postkasten niet nodig.
3. Een opstellingsplek creëren waar de klike's opgesteld kunnen worden tbv ACV
 - a. Er komen geen klike's. Gezamenlijke inzameling.
4. Een luifel aanbrengen boven de voordeuren resp. entree boven-appartement
 - a. Plan is geheel goedgekeurd, ga ik niet meer veranderen. Ik zal het meenemen als suggestie voor volgende projecten.
5. In de tuin van BWN 11 de nodige voorzieningen opnemen voor de opstelling van een ladder t.b.v. de glasbewassing gevelkozijnen bovenliggende woning(BWR. 12)
 - a. Alle ramen zijn voorzien van draaikiepramen, en zijn van binnenuit te bewassen.
6. De daken voorzien van een duurzame dakbedekking bijv. PVC of EPDM alsmede de noodzakelijke tegels t.b.v. onderhoud van de zonnepanelen.

- a. De daken voldoen aan eisen gesteld aan valbeveiliging bij woningen. Er worden veel materialen circulair gebruikt vanuit het te slopen gedeelte. Er is tegenwoordig ook duurzame circulaire bitumineuze dakbedekking.
7. De verticale delen van de uitpandige begingen uitvoeren in duurzaam en onderhoudsarm materiaal
 - a. Die zijn daadwerkelijk uitgevoerd in een onderhoudsarm materiaal.
8. De baksteen onderdorpels worden op termijn vuil en zijn onderhoudsgevoelig; alternatief is een prefab beton waterslag conform latei of een kunststeen waterslag in kleur van baksteen met opgezette uiteinden
 - a. Incorrect. In mijn ontwerp voor woningen aan de Koekoekweg te Rhenen 10 jaar gelden deze onderdorpels toegepast. Geen vuil of mos te zien. In het garenmagazijn, renovatie, ga ik toch echt niet de originele gemetselde waterslagen vervangen door kunststeen.... En, die zitten er al meer dan vijftig jaar, en zijn niet meer vervuild dan de rest van de gevel...
9. Het onderhoud van de huismuskasten opnemen in de statuten van de VvE
 - a. Goede suggestie.
10. Overweging om de study (ruimtenr. 1.13) in BWR. 12 te betrekken bij de slaapkamer en deze ruimte te voorzien van een deur naar de loggia
 - a. Dat mogen individuele kopers zelf bepalen. Plattegrond is een voorzet, uiteindelijk zullen de woningen geheel naar wens kopers worden opgeleverd.
11. Het beneden-appartement (BWN. 11) is levensloopbestendig te maken door alle schotjes resp. wandjes zoveel mogelijk niet te plaatsen i.v.m. bereikbaarheid van de toiletpot en douche bij gebruikmaking van een rolstoel; tevens de gang (ruimte nr. 0.4) verbreden tot 150 cm t.b.v. draaicirkel rolstoel in gang.
 - a. Dat mogen individuele kopers zelf bepalen. Gang verbreden zullen we overnemen.
12. De berging (ruimte nr. 0.11) in BWN. 11) voorzien van een buitendeur.
 - a. Deze berging grenst aan een smalle strook met de burens. Om inzicht te voorkomen wordt er deels melkglas toegepast in alle bestaande raamopeningen. De burens zouden het ook niet fijn vinden als er strak langs hun tuin gelopen werd. Daarnaast staat hier begroeiing, die wel gesnoeid wordt voor de bouw, maar niet verwijderd. De buitengevel is aan deze kant nog volledig intact en origineel. Monumentaal. Daar ga ik niets aan veranderen. Tenslotte is de ruimte te smal om er te kunnen lopen. En er is een complete garage/berging waar fietsen en dergelijke in gestald kunnen worden voor deze woning. Conclusie, geen buitendeur.
13. Het boven-appartement (BWN. 12) is ook levensloopbestendig te maken met de navolgende aanpassingen:
 - de liftkooi de afmeting heeft van 110 x 210 cm
 - liftkooi is geschikt voor een Aesy huislift, die voldoende ruimte heeft voor een rolstoel.
 - door alle schotjes resp. wandjes zoveel mogelijk niet te plaatsen i.v.m. bereikbaarheid van de toiletpot en douche bij gebruikmaking van een rolstoel, bad en douche van plaats verwisselen zodat een rolstoel kan draaien

- dat mogen de kopers zelf bepalen, en als de wens er ligt, zal dat aangepast worden.
- de hal (ruimte nr. 1.5) vergroten zodat mede i.v.m. met de vele deuren een rolstoel goed kan draaien
 - dat mogen de kopers zelf bepalen.