



## **WAC VEENENDAAL**

Adviescommissie voor  
woonomgeving en woningbouw

Aan: Bouwbedrijf Van Ree B.V.  
t.a.v. de heer D. van der Meer  
Marconistraat 6  
6716AK Ede

Veenendaal, 25 maart 2020

Betreft: Veenendaal Eiland L DOK6

Geachte heer Van der Meer,

Hierbij ontvangt u onze aanbevelingen met kenmerk WAC20-03-02 betreffende bovengenoemd bouwproject.

Door het ontbreken van met name de installatie gegevens, die voor een juiste toetsing op basis van de ToetsWijzerWonen van het landelijke orgaan VACpunt Wonen noodzakelijk zijn alsmede de huidige status van het project, 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.

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](http://www.wac-veenendaal.nl).

Met vriendelijke groet,

Namens WAC Veenendaal,

A. Brinkman  
Email: [anton.brinkman@casema.nl](mailto:anton.brinkman@casema.nl)

cc. dhr. J.W.D. Blom (MIX architectuur)  
WAC leden

# WAC-advies

Inzake project Eiland L DOK6 te Veenendaal



Uitgevoerd door WAC Veenendaal i.o.v. Bouwbedrijf Van Ree B.V.

Projectinformatie	
<b>Project</b>	Eiland L DOK6
<b>Projectnummer</b>	4844287
<b>Opdrachtgever</b>	Bouwbedrijf van Ree B.V.
<b>Contactpersoon</b>	Dhr. D. van der Meer
<b>Architect</b>	MIX architectuur
<b>Tekeningnummer(s)</b>	Verschillende
<b>Datum laatste wijziging</b>	13-03-2020
<b>Fase bouwproces</b>	DO
<b>Datum ontvangst plangegevens/tekening</b>	20-03-2020
<b>Datum advies uitgebracht</b>	25-03-2020
<b>Ons kenmerk</b>	WAC20-03-02

## Algemene indruk van het project

Het project bestaat uit meerdere typen appartementen, allen gesitueerd op het zuiden, met 6 prachtige penthouses en een parkeergarage onder het complex.

De appartementen beschikken op de begane grond over een individuele berging variërend van 5 tot 7 m<sup>2</sup> t.b.v. fietsenstalling. Opstelplaatsen voor scootmobiel incl. oplaadpunten ontbreken echter.

De diepte van de balkons is niet optimaal en zou minimaal 250 cm moeten zijn.

## Plattegronden:

### Situatietekening B 4000 d.d. 18-12-2019:

- Bij elke entree voorziening aan brengen voor het stallen van minimaal 5 fietsen **zal in overleg met de gemeente moeten gebeuren**
- Waar zijn de ondergrondse afvalcontainers gesitueerd? **Volgens opgave gemeente**
- Voorzieningen treffen in openbaar gebied dat in- en uitrijden parkeergarage gewaarborgd is, parkeer verbodsborden plaatsen **zal in overleg met de gemeente moeten gebeuren**
- Op het voorterrein zijn voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers gesitueerd; deze dienen echter voor de bezoekers van de aanliggende de eengezinswoningen. **Deels bedoeld voor bezoekers appartementen, e.e.a. volgens gemaakte berekeningen door gemeente**

### Hellingbaan B 4900 d.d. 25 04-2019

- Gezien de hellingpercentage is deze helling niet geschikt voor voetgangers, met name de binnenbocht is meer dan 20% en kan tijdens het uitrijden angstig overkomen **hellingbaan is niet bedoeld voor voetgangers**
- Aan beide zijden van de hellingbaan maar met name de buitenbocht een vrije ruimte aanbrengen d.m.v. stootbanden ter voorkoming van aanrijdschades **hiermee is rekening gehouden met bepalen bochtstraal**
- Een duidelijke wegmarkering op de hellingbaan aanbrengen waardoor de inrit en uitrit visueel zichtbaar is
- Een extra afvoergoot opnemen aan onderzijde opstelruimte ter voorkoming van wateroverlast in garage **zal ook gemaakt worden**
- De sectionaal garagedeur voorzien van bediening op afstand (uit auto) en voorzien van een hoogte begrenzer. In gebruik en bij calamiteiten zijn 2 separate rolhekken per in- en uitrit, die tevens voor toevoerlucht garage zorgen, te adviseren. **overheaddeur is vanuit de auto te bedienen, opmerking betreffende rolhekken is onduidelijk wat hiermee bedoeld wordt**

### Kelder B41-1a+b d.d. 13-03-2020 resp. 09-03-2020

- Parkeerplaats nr. 21 is niet optimaal i.v.m. het in- en uitrijden vanaf de hellingbaan, **is bekend wordt ook niet toegewezen aan een appartement**
- De deur naar berging 0.06, afhankelijk van de functie van deze berging, verplaatsen naar de korte zijde, **wordt onderzocht of dit mogelijk is**

### Begane Grond B4100a+b d.d. 13-03-2020 resp. 09-03-2020

- Voor opmerkingen entree parkeergarage zie hellingbaan
- De brievenbussen zijn aangebracht in de buitengevel en daardoor niet vanuit entree te openen. **Correct, is helaas niet mogelijk**
- Is het mogelijk i.p.v. de platformlift t.b.v. entree trappenhuis stramien 17 een hellingbaan met tussenbordes te realiseren? De platformlift is door de buitenopstelling onderhoudsgevoelig. **Nee, in verband met beperkte ruimte niet mogelijk**
- De toegangsdeur trappenhuis alsmede de deur tussen entree en lifthal voorzien van elektrische deuropeners. **We zullen bekijken wat de mogelijkheden zijn**
- De werkkasten per trappenhuis voorzien van een uitstortgootsteen en warmwaterboiler **Hier wordt rekening mee gehouden**
- T.b.v. de commerciële ruimte in de schachten van de bovenliggende appartementen afzuigkanalen aanbrengen **is ook de bedoeling**

- In de splitsingsacte van de VvE de toegankelijkheid resp. afsluiting van de 3 lifthallen en gangen bergingscomplex opnemen.
- Waarom is de afscherming op stramien 16 een scherm en niet conform de overige afschermingen van metselwerk **Dit is zo bedacht door de architect**
- De badkamer van woningtype B is niet levensloopgeschikt aangezien draaicirkel van 150 cm niet mogelijk is **is wel mogelijk maar dan dient koper hier met indeling rekening mee te houden.**

#### 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping B4101a+b en B4102a+b d.d. 09-03-2020

- De appartementen type D en E hebben geen berging van circa 1 m2  
**??**
- De badkamer van type G en H is niet levensloopgeschikt aangezien draaicirkel van 150 cm niet mogelijk is; spatscherm douche aanpassen  
**is wel mogelijk maar dan dient koper hier met indeling rekening mee te houden.**

#### 3<sup>e</sup> verdieping B4103a+b d.d. 09-03-2020

- De badkamer van type I, J en K is niet levensloopgeschikt aangezien draaicirkel van 150 cm niet mogelijk is; diepte wastafel aanpassen  
**is wel mogelijk maar dan dient koper hier met indeling rekening mee te houden.**
- Het hoogteverschil tussen bovenkant vloer woonkamer en tegel dakterras is 25,4 cm, maximaal 20 cm is aanvaardbaar. Tevens een drempelhulp verstrekken. Door toepassing van een speciaal type isolatiemateriaal is de totaalhoogte te reduceren. **Er zal een trede gemaakt worden voor de deur(en) naar het dakterras, dit is met isolatie helaas niet te reduceren**
- Visuele afscherming van voldoende hoogte over gehele breedte dakterras realiseren **Hierin is voorzien**

#### Dakaanzicht B4104a+b d.d. 20-20-2020

- De kilgoten op stramien 15 en tussen stramien 16-18 voorzien van voldoende afschot aangezien bereikbaarheid en onderhoud nauwelijks mogelijk is **Hierin is voorzien**
- Zijn de aangegeven zonnepanelen aangesloten op algemene E-verdeelkast? **ja**
- De ventilatiekappen en uitblaasroosters parkeergarage zijn niet aangegeven. **Komen in de kilgoot bij kopgebouw**

#### Doorsnede A-A B4300 d.d. 18-12-2019

- De overige aangegeven doorsneden ontbreken in de aanvraag

#### **Gevels:**

- Geen opmerkingen

#### **Kleur- en materiaalstaat:**

- Geen opmerkingen

#### **Principe details**

- Geen opmerkingen

#### **Levensloopgeschiktheid**

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

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	Plaatsingsmogelijkheid beugels in toilet en badkamer.
7	Begaanbaar toilet op slaapverdieping.
<b>Conclusie: niet alle woningen voldoen aan de eisen t.a.v. levensloopgeschiktheid.</b>	



