



WAC VEENENDAAL

Adviescommissie voor
woonomgeving en woningbouw

Aan: Zegers Bouw bv
t.a.v. de heer E. Schipper
Galvanistraat 12-2
6716AE Ede

Veenendaal, 13 april 2020

Betreft: Veenendaal, De Veensche Tuin gebouw B en C

Geachte heer Schipper,

Hierbij ontvangt u ons advies met kenmerk WAC20-03-03 betreffende bovengenoemd bouwproject(en).

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

Met vriendelijke groet,

Namens WAC Veenendaal,

A. Brinkman
Email: anton.brinkman@casema.nl

cc. dhr. W. Deckwitz (Van den Berg architecten)
WAC leden

WAC-advies

Inzake project De Veensche Tuin – gebouw B en C te Veenendaal



Uitgevoerd door WAC Veenendaal i.o.v. Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
Project	De Veensche Tuin – gebouw B en C
Projectnummer	4607455
Opdrachtgever	Zegers Bouw bv
Contactpersoon	De heer E. Schipper
Architect	Van den Berg architecten
Tekeningnummer(s)	Zie tekeningenlijst d.d. 26-07-2019
Datum laatste wijziging	19-03-2020
Fase bouwproces	BA (bouwaanvraag)
Datum ontvangst plangegevens/tekening	12-03-2020
Datum advies uitgebracht	13-04-2020
Ons kenmerk	WAC20-03-03

Algemene indruk van het project

Het project bestaat uit 2 appartementen complexen gelegen aan de Prins Bernardlaan en vormt met de nieuwbouw van Zorgcentrum Boveneind een mooie invulling van een door sloop van bestaande gebouwen ontstane ruimte, die een parkachtige uitstraling krijgt.

Het project heeft een eigen fraaie architectuur.

In blok B zijn 25 appartementen gesitueerd met 5 woningtypes bestaande uit 2 kamer en 3 kamers, **uitpandige bergingen in de parkeerkelder en een eigenparkeerplaats in de parkeerkelder.**

In blok C zijn 16 appartementen gesitueerd met 3 woningtypes bestaande uit 3 kamers, uitpandige bergingen **en een eigenparkeerplaats op het maaiveld.**

Op het buitenterrein worden 77 parkeerplaatsen aangebracht voor bewoners blok C, bezoekers en **bezoekers van Charim.** Dit levert een parkeernorm op van **1,7 pp** per appartement.

De appartementen zijn niet ontwikkeld voor ouderen aangezien deze niet zorggeschikt en ook enige niet levensloopgeschikt zijn. Tevens ontbreekt er een mogelijkheid voor het stallen van scootmobielen.

Plattegronden:

Situatietekening DO-050:

- Op het inrichtingsplan van MAAK d.d. 12-12-2019 is een (ondergrondse?) voorziening voor (gescheiden?)afval aangegeven. Is deze voorziening voor beide gebouwen? **Ja**
- Op het inrichtingsplan van MAAK is tevens een glasbak aangegeven; is deze vervallen? **Nee staat aan de zijde pampagras**
- Voor de entree van elk blok een mogelijkheid voor fietsenstalling aanbrengen **Is aanwezig**
- Voor de entree van blok C voorzieningen aanbrengen zodat niet geparkeerd kan worden **Middels Structuur bestrating duidelijk**
- Krijgen de bewoners van blok C een vaste parkeerplaats toegewezen voorzien van een parkeerbeugel? **Wel toegewezen geen parkeerbeugel**
- Voldoen de afmeting van de parkeerplaatsen en de rijweg aan de uitgangspunten van het profiel E-E op het inrichtingsplan van MAAK?(zie detail) **Ja**
- Hoe liggen de eigendomsverhoudingen tussen het buitenterrein van blok B en C t.o.v. het buitenterrein van het Zorgcentrum Boveneind? Is hier sprake van een VvE? **Ja volledig eigendom onderhoud is met Charim afgestemd**

Parkeerkelder gebouw B DO-B1-1:

- Gezien de breedte van de hellingbaan een in-en uitrit voorziening aanbrengen d.m.v. verkeerslichten; de hellingpercentage is meer dan 20% **Ja**
- Langs de beide wanden van de hellingbaan stootbanden aanbrengen **Hellingbaan is breed genoeg en is in het werk gestort dus geen stootbanden opgenomen**
- De parkeerplaatsen nr. 12 t/m 25 ook voorzien van varkensruggen **Niet de bedoeling**
- Aangezien de trap t.b.v. de fietsers niet geheel overdekt is een vloerput aanbrengen, aangesloten op de draingoot hellingbaan **Aanwezig**
- De bergingen zijn allemaal kleiner dan 6 m2(= norm VAC) **Voldoen aan het bouwbesluit de mensen hebben ook nog een inpandige berging**
-

Begane grond gebouw B & C DO-B100/C100:

- De entree deur alsmede de tussendeur naar hal resp. gang voorzien van elektrische deuropeners **Ja**
- De entreedeur gebouw B spiegelen waardoor geen conflict ontstaat met deuren van algemene meterkast **Wordt naar gekeken**
- De loopschoonmat in gebouw C over gehele breedte van gevelkozijn toepassen **Klopt**
- De vluchtroute aanduiding ontbreekt in diverse gemeenschappelijke verkeersruimten **Wordt volgens bouwbesluit aangevuld**
- Werkkast 0.17 in gebouw C voorzien van uitstortgootsteen met boiler **Klopt**

- De uitpandige bergingen zijn allemaal kleiner dan 6 m²; de draairichting van de deur berging 0.14 en 0.25 draaien i.v.m. looprichting met fiets **Wordt aangepast**
- De inpandige bergingen zijn grotendeels in gebruik t.b.v. noodzakelijke installaties, een vrije gebruiksruimte van 1 m² is niet aanwezig(zied detail) **Compact kan op wens van de koper worden aangepast**
- De verblijfsruimte -.06 in BNR 01 en 05 is niet levensloopgeschikt(zie detail) **Bouwbesluit indeling kan op wens van de koper nog worden verbeterd**
- De badkamer in BNR 01 en 05 voorzien van een schuifdeur i.p.v. een draaideur(zie detail) **Kan middels de kopers wensen**

Verdiepingen gebouw B & C D-B101/C101-104:

- De vluchtroute aanduiding ontbreekt in diverse gemeenschappelijke verkeersruimten **Conform bouwbesluit aangepast**
- Denk aan voorkoming contactgeluid tussen liftschacht en aanliggende slaapkamers !! **Dilatatie hier is aandacht voor**
- De badkamer in BNR 06 voorzien van een schuifdeur i.p.v. een draaideur **Kan middels de kopers wensen**
- Diverse inpandige bergingen zijn grotendeels in gebruik t.b.v. noodzakelijke installaties, een vrije gebruiksruimte van 1 m² is niet aanwezig **Compact kan op wens van de koper worden aangepast**
- Draairichting toiletdeur BNR 07 en 09 draaien **Zullen we met koper afstemmen**
- De badkamers BNR 28 en 31 zijn niet levensloopgeschikt **Inrichting is vrij indeelbaar voor koper**
- De badkuip in BNR 40 en 41 onder het raam plaatsen waardoor een draaicirkel van 150 cm ontstaat **Badkuip en inrichting is een optie**

Dakaanzicht B & C DO-B/C 105

- Draairichting dakluik 180° draaien **Akkoord**
- Tegelpaden aanbrengen naar de ventilatie units en warmtepomp units; denk aan geluidsoverlast naar onderliggende woningen **Akkoord**

Doorsneden DO-B300/310 en C300:

- Geen opmerkingen; de op tekening DO-B100 aangegeven doorsnede B5 ontbreekt

Gevels:

Gevels DO-B/C 200:

- Aangezien niet alle ramen van binnenuit bewassen kunnen worden dienen in de tuin voorzieningen aangebracht te worden voor opstelling van een hoogwerker **Klopt wordt opgenomen in het inrichtingsplan**

Kleur- en materiaalstaat:

Materialenstaat exterieur/interieur gebouw B & C:

- Afwerking toiletvloer ontbreekt **tegelvloer**
- Tegels entree en hal voorzien on anti-slip uitvoering **Klopt**
- Afwerking wand en plafond trappenhuis ontbreekt **Spuitwerk en akoestisch plafond**
- Postkast aan bovenzijde voorzien van schuine afdekkap **Kijken we naar wat ruimte betreft**
- Zijn houten geveldelen behandeld met waxed wood wel ,duurzaam? **Wordt nog gewijzigd i.v.m. brandwerendheid**

Principe details

Details DO-400:

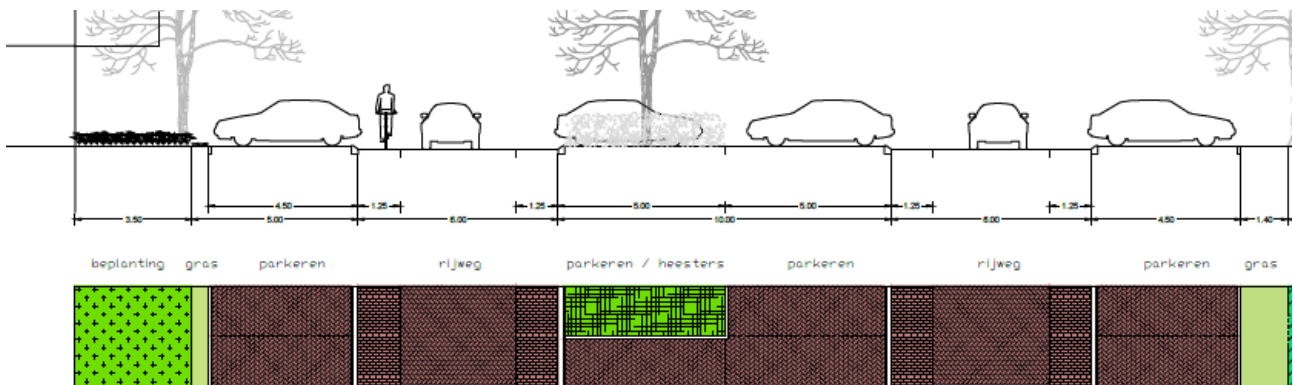
- Zie bijgevoegde details

Levensloopgeschiktheid

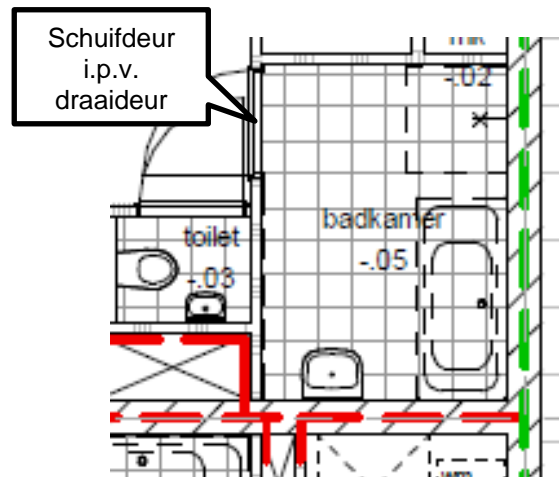
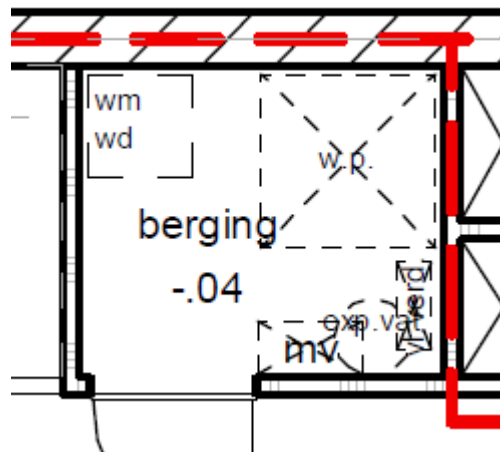
Wij toetsen in het kader van de levensloopgeschikt van de woning aan onderstaande punten:

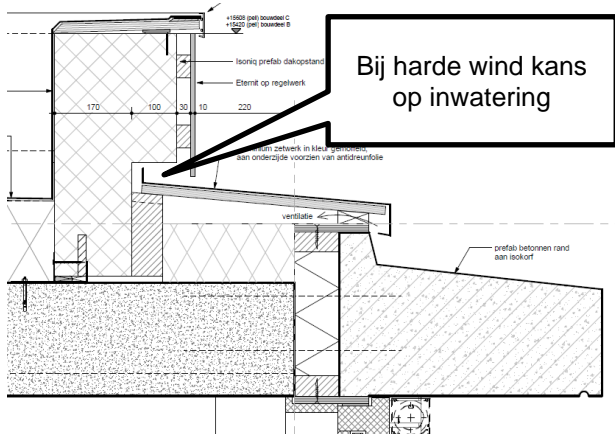
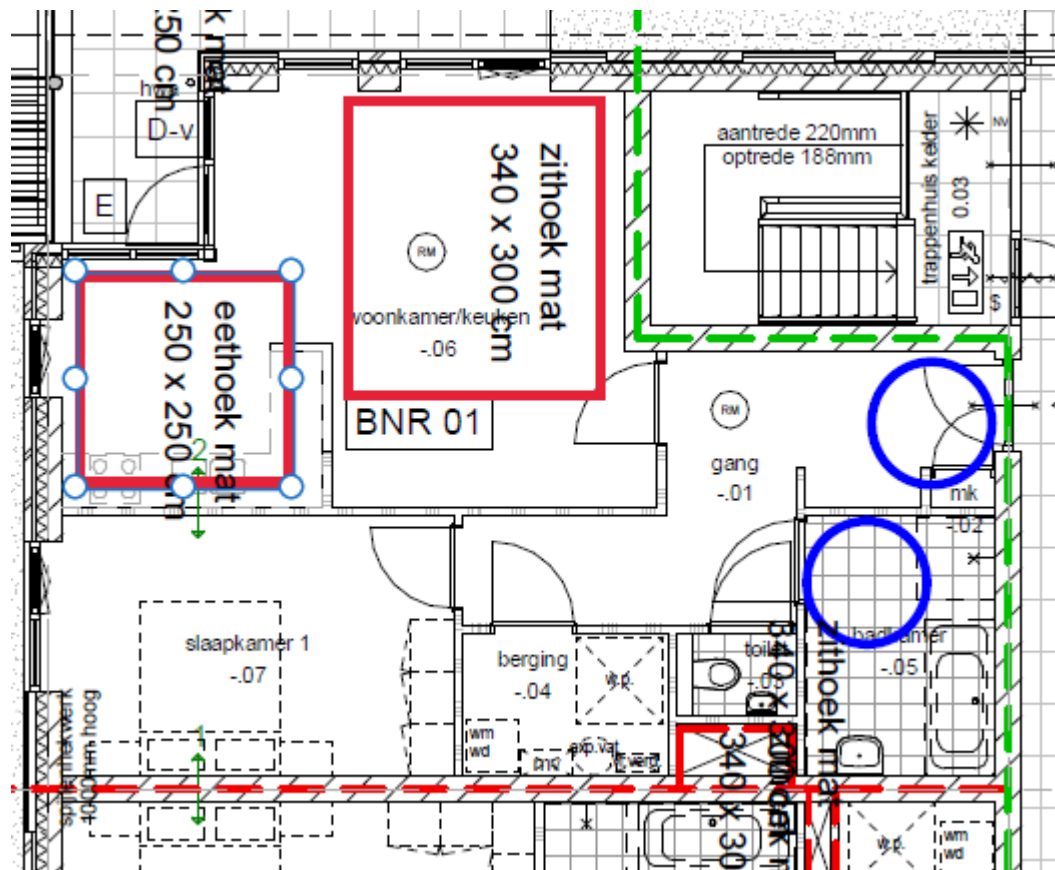
- 1 Mat in zithoek minimaal 340 x 300 cm.
- 2 Mat in eethoek tenminste 250 x 250 cm.
- 3 Plaatsingsmogelijkheid voor 1-persoonsbed met ruimte 180 x 210 cm.
- 4 Vrije ruimte aan de binnen- en aan de buitenzijde minimaal 1,5 meter tegen het vlak van de deur en 1,5 meter loodrecht op de deur bij deuren 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.

Conclusie: niet alle woningen voldoen aan de eisen t.a.v. levensloopgeschiktheid.

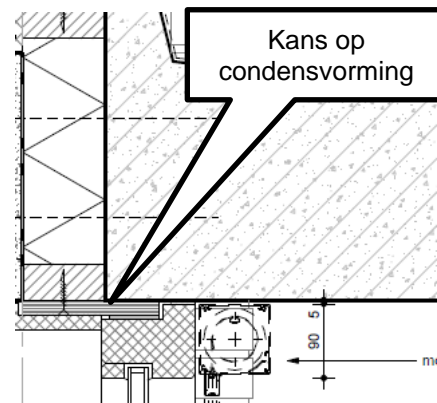


PROFIEL E - E'

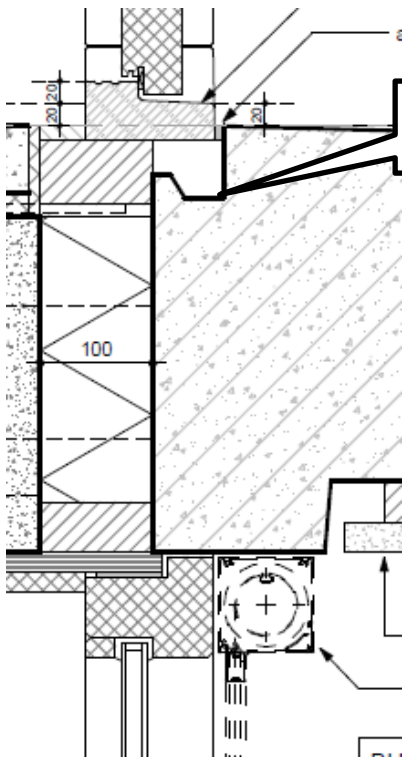




Detail V 01/06/30/32

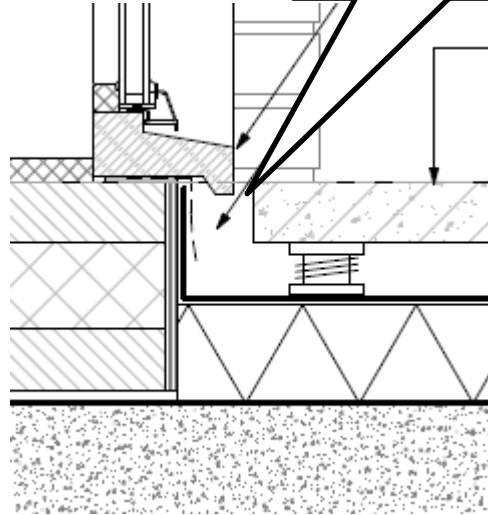


detail V 02A



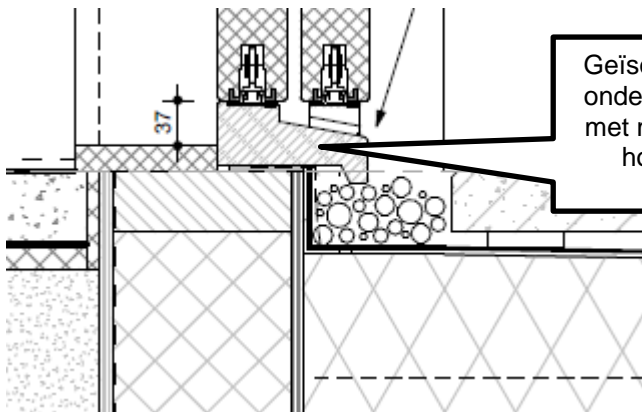
Detail V 05

Ontwateringspijpje instorten



detail V 05/07/13

Kunststeendorpel vormt koude brug, betontegel 2 cm vrijhouden van onderdorpel



Detail V 31

Geïsoleerde aluminium onderdorpel toepassen met maximum drempel hoogte van 2 cm