



WAC VEENENDAAL

Adviescommissie voor
woonomgeving en woningbouw

Aan: Ingenious Vastgoed B.V.
t.a.v. de heer J. van den Essenburg
Turbinestraat 8 C
3903LW Veenendaal

Veenendaal, 20 april 2020

Betreft: 40 Appartementen de Brouwer

Geachte heer Van den Essenburg,

Hierbij ontvangt u ons advies met kenmerk WAC20-04-03 betreffende bovengenoemd bouwproject(en).

In verband met het ontbreken van diverse relevante gegevens in het bijzonder de installatie gegevens is het voor ons niet mogelijk een advies te verstrekken dat samengesteld is op basis van de ToetsWijzerWonen van het landelijke orgaan VACpunt Wonen. Als bijlage doen wij u enige aanbevelingen toekomen met verzoek deze in de verdere voorbereiding van de uitvoering te verwerken.

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,

Anton Brinkman
anton.brinkman@casema.nl

cc. dhr. Jan Jacobs (Mies Architectuur)

WAC-advies

Inzake project Appartementen de Brouwer te Veenendaal



Uitgevoerd door WAC Veenendaal i.o.v. Ingenious Vastgoed B.V.

Projectinformatie	
Project	Appartementen de Brouwer
Projectnummer	4993329
Opdrachtgever	Ingenious Vastgoed B.V.
Contactpersoon	De heer J. van den Essenburg
Architect	Mies Architectuur
Tekeningnummer(s)	Documentenlijst Mies Architectuur d.d. 19-12-2019
Datum laatste wijziging	28-02-2020
Fase bouwproces	BA (bouwaanvraag)
Datum ontvangst plangegevens/tekening	02-04-2020
Datum advies uitgebracht	20-04-2020
Ons kenmerk	WAC20-04-03

Algemene indruk van het project

Het project bestaat uit 40 appartementen verdeeld over 5 verdiepingen gelegen boven commerciële ruimten op de begane grond. Elk appartement beschikt over een keuken/woonkamer met 1, 2 of 3 slaapkamers, toilet en badkamer, loggia of balkon en een berging op de begane grond.

Parkeren is mogelijk in de gemeentestalling Brouwerspoort en het storten van afval is mogelijk in een ondergrondse restafval container voor de entree van het project in openbaar gebied.

De appartementen zijn in principe niet geschikt voor ouderen omdat ze niet levensloopgeschikt zijn en daarmee geschikt voor starters.

Plattegronden:

situatietekening T05-01-00 d.d. 28-02-2020:

- in de nabijheid van de entree stallingsmogelijkheden aanbrengen voor fietsen van bezoekers

begane grond T06-03-00 d.d. 19-12-2019:

- gegevens over afwerking algemene ruimten ontbreken alsmede brievenbus met beltabelau en videoverbinding
- de toegangsdeuren naar het trappenhuis met voorkeur voorzien van en elektrische deuropener
- de afmeting liftcabine dient minimaal 200 x 120 cm te zijn
- m.u.v. 1 berging zijn alle overige bergingen kleiner dan 6 m² (norm VAC)
- dringend advies de toegang naar de commerciële ruimte vanuit trappenhuis te laten vervallen; ter voorkoming van overlast en insluiting(zie detail)
- de beide noodtrappen op straatniveau afsluiten met hekwerken en nooduitgang deur (zie detail)

1^e t/m 5 verdieping T06-03-01 t/m 05 d.d. 19-12-2019:

- de toegangsdeur naar het trappenhuis met voorkeur voorzien van en elektrische deuropener
- de vrije opstelruimte achter de binnenzijde voordeur alsmede voor toilet is onvoldoende
- de diepte van de slaapkamer is kleiner dan 300 cm (norm VAC)
- de loggia resp. balkon is kleiner dan 10 m² (norm VAC)
- inpandige berging is kleiner dan 2 m² (norm VAC)
- geen plaatsingsruimte voor een kapstok 30 x 120 cm aanwezig

aangezien plattegrond dak ontbreekt te denken aan dakluik in plafond trappenhuis, plaatsing van zonnepanelen en voldoende noodoverlopen

Gevels:

Gevels T06-02-00 d.d. 19-12- 2019:

- alle gevels zijn bereikbaar voor een hoogwerker

Kleur- en materiaalstaat:

Niet aanwezig

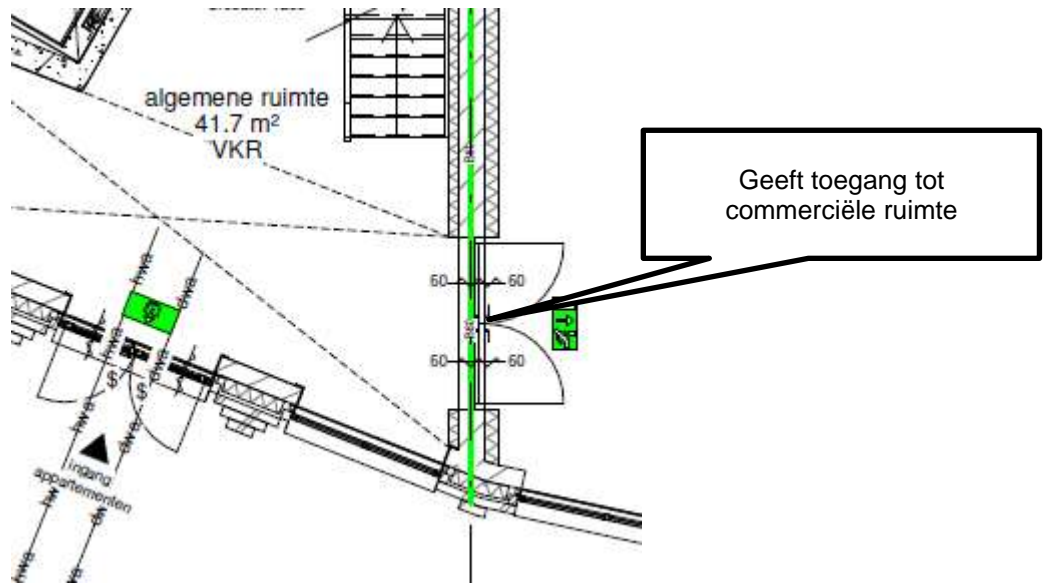
Principe details

Details T06-06-00 d.d. 19-12-2019:

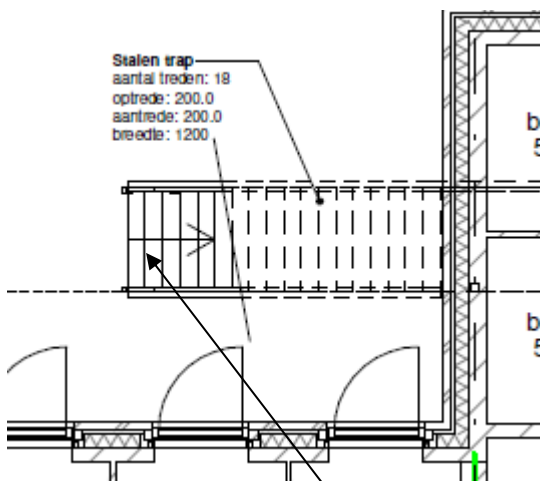
- alle waterslagen respectievelijk lekdorpels voorzien van kopschotten
- ter voorkoming van contactgeluid zwevende dekvloeren toepassen
- V02-01/03-03: waterhol aanbrengen aan onderzijde prefab element
- V02-01: de koker aftimmeren en voorzien van EPDM tot bovenzijde element

Levensloopgeschiktheid

	<i>De hier genoemde onderdelen geven aan in hoeverre de appartementen voldoen aan de eisen t.a.v. levensloopgeschiktheid. Opmerkingen zijn in cursief aangegeven.</i>	
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: De appartementen voldoen niet aan bovengenoemde eisen.	



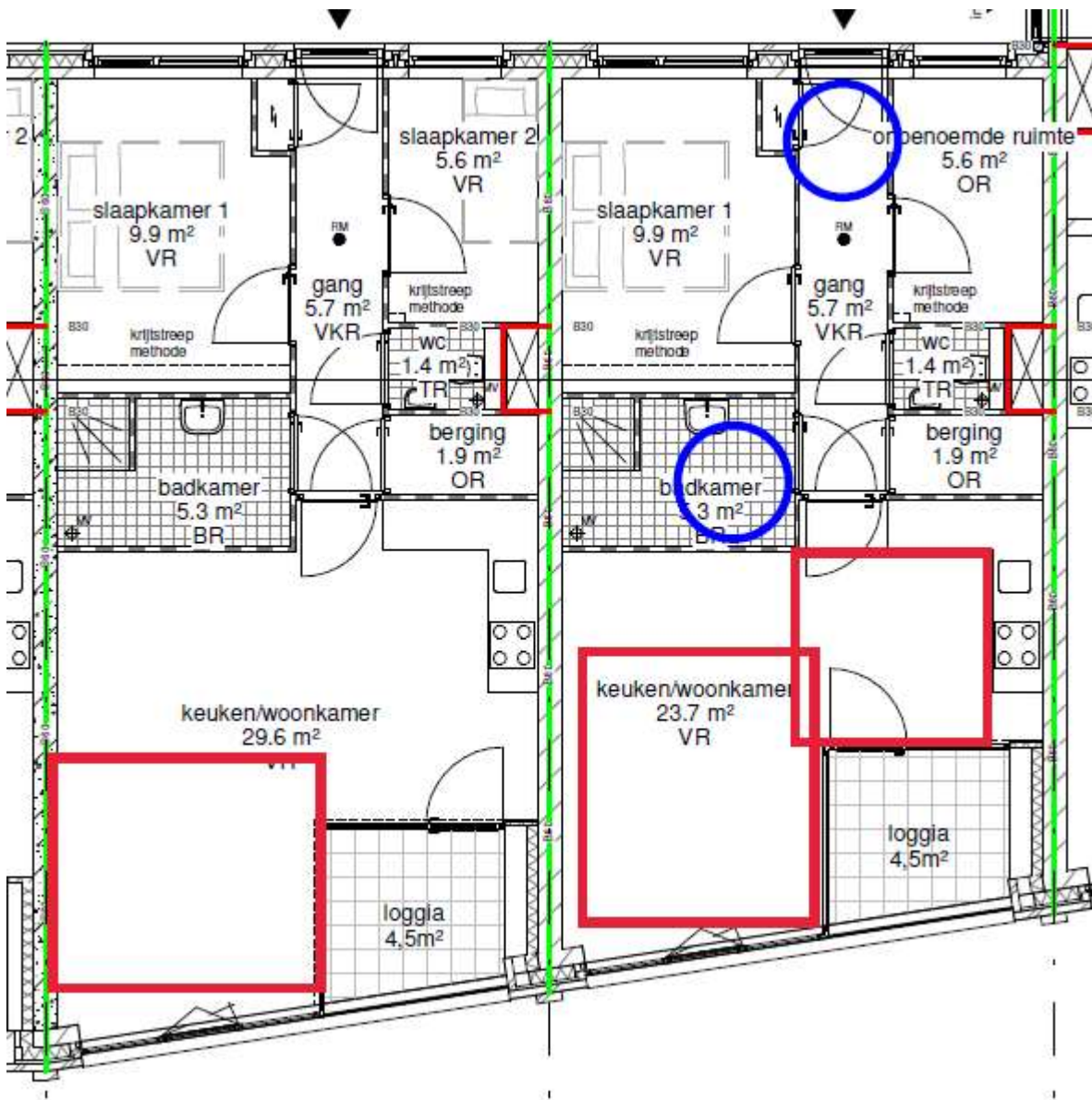
Entree begane grond



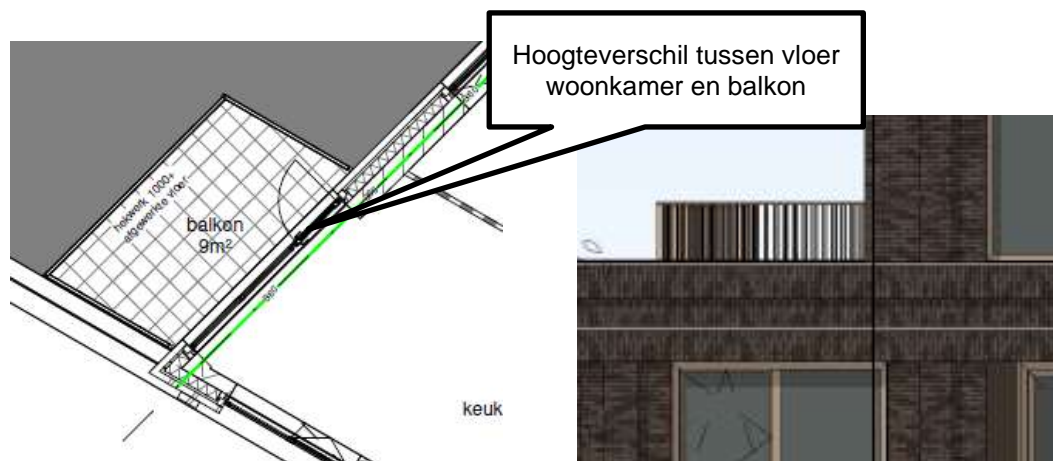
Stalen noodtrap (2X)



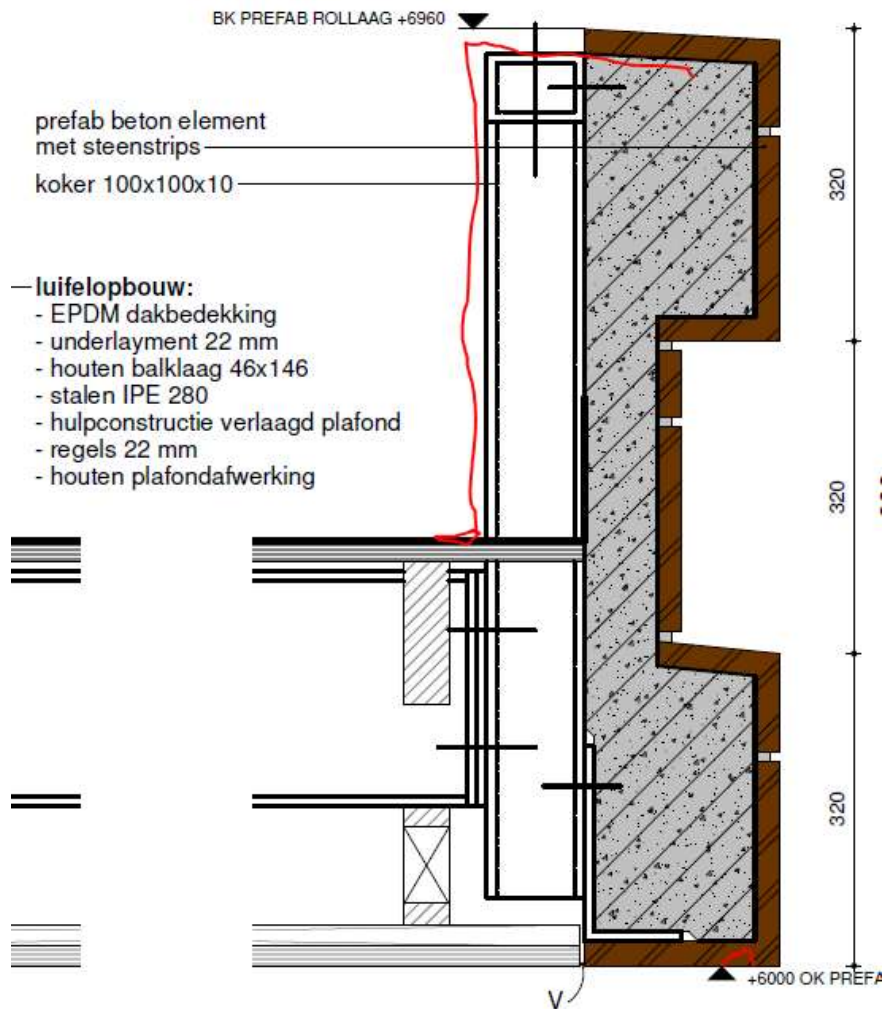
Hekwerk plaatsen



Enige voorbeelden van onderdelen in appartementen, die niet levensloopgeschikt zijn



Balkon 2^e verdieping



mies[®]
ARCHITECTUUR

projectnummer
2069

onderwerp
V02-01

Detail V02-01