



## **WAC VEENENDAAL**

Adviescommissie voor  
woonomgeving en  
woningbouw

Aan:  
Heijmans Vastgoed B.V.  
Databankweg 28 B  
3821AL Amersfoort

Veenendaal, 8 juni 2020

Betreft: 41 woningen eiland L, Thuishaven/ Het Hart (Veenderij Veld D)

Geachte heer Groeneveld,

Hierbij ontvangt u ons advies met kenmerk WAC20-06-04 betreffende bovengenoemd bouwproject.

Het advies is samengesteld op basis van de ToetsWijzerWonen van het landelijke orgaan VACpunt Wonen. In het advies zijn alleen de voor dit project relevante punten opgenomen, de nummering kan in het advies t.g.v. daarvan onregelmatig zijn.

Wij verzoeken u binnen drie weken een reactie te geven op dit advies. Hiervoor kunt u gebruik maken van de kolom achter de genoemde onderdelen, u kunt in deze kolom uw argumentatie opnemen.

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,

Marjan Akse  
E.: [wacveenendaal@outlook.com](mailto:wacveenendaal@outlook.com)

cc.Inbo  
WAC-leden

# WAC-advies

Inzake project Veenderij 41 woningen eiland L (deel D) te Veenedaal



Uitgevoerd door WAC Veenedaal in opdracht van de gemeente Veenedaal

Projectinformatie	
<b>Project</b>	41 woningen eiland L, veld D, in de "Veenderij"
<b>Projectnummer</b>	5174301 en 5175591 samen
<b>Opdrachtgever</b>	Heijmans Vastgoed BV
<b>Contactpersoon</b>	P.O.M. Groeneveld
<b>Architect</b>	Inbo
<b>Tekeningnummer(s)</b>	G104425_12128
<b>Datum laatste wijziging</b>	15-05-2020
<b>Fase bouwproces</b>	Omgevingsvergunning
<b>Datum ontvangst plangegevens/tekening</b>	03-06-2020
<b>Datum advies uitgebracht</b>	08-06-2020
<b>Ons kenmerk</b>	WAC20-06-04

## Algemene indruk van het project

Het deel D op het eiland L bestaat uit 41 woningen met verschillende beukmaten. 11 woningen hebben een beukmaat van slechts 390cm de andere 30 woningen hebben minimaal 540cm aan beukmaat. Door de daken de ene keer haaks op de voorgevel en de andere keer in de langsricting uit te voeren ontstaat een speels aanzicht.

**WKW** *Gewenste verbetering is vet/cursief aangegeven*

*Reactie ontvanger*

### W2 Woning: casco

09.14  
12.49 Het is zeer wenselijk om aan de straatzijde op verdieping een verhuisraam (minimaal 0,80 x 1,40 m) te ontwerpen (vooral van belang bij trap met twee kwarten). En dit is van belang t.b.v. vervoer van patiënten. Hierin wordt niet bij alle woningen voorzien.

is aan de achterzijde van de woningen wel rekening mee gehouden, voorzijde is niet wenselijk ivm beeld kwaliteitsteam.

### W5 Voordeur en entreehal

12.11 Luifel boven entree aanbrengen: bij voorkeur breder dan voordeur.

niet wenselijk ivm beeld kwaliteitsteam

### W7 Trap

12.52 (Zolder)trap die uitkomt op overloop afsluiten door middel van een deur (energiebesparing).

kopers hebben als optie om een zolderindeling (met overloop te nemen) in de basis niet meegenomen

### W18 Levensloopgeschiktheid

*De hierna genoemde punten geven aan in hoeverre de woning voldoet aan de eisen t.a.v. levensloopgeschiktheid. Opmerkingen zijn schuin en in vet aangegeven.*

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: deze woningen voldoen niet allen aan de eisen t.a.v. levensloopgeschiktheid. Mits de badkamer (fragment 2) qua indeling/inrichting wordt gewijzigd zodat er een draaicirkel van 150cm gemaakt kan worden.**

in de optiesfeer kunnen kopers de badkamer 300 mm vergroten waardoor dit opgelost kan worden

### Plattegronden, van algemene aard

De woningen met een beukmaat van 390cm hebben geen entreeportaal, je komt met de voordeur gelijk de (woon)keuken binnen. Daarom geen ruimte beschikbaar voor o.a. een garderobe, het is niet gebruikelijk om een woning zo te ontwerpen. Zie bijlage (fragment 1a). Ter overweging geven wij mee het kruipluik te verplaatsen naar het tussenhalletje of onder de trap. De doucheruimte zal voorzien worden van een wastafel en de toiletruimte voorzien van een toiletspot en fonteintje, deze sanitaire toestellen zijn nu niet op tekening weergegeven (blok 1).

kruipluik heeft een vaste positie, dus zal op deze plaats blijven. voor nuts partijen ook alles op de zelfde plek.

De woningen met een beukmaat van 630cm hebben een (tegenwoordig) niet gebruikelijke indeling; de woonkamer is aan de voorgevel gesitueerd en de (woon)keuken aan de tuinzijde, is dit bewust zo ontworpen? Als dit keuzevrijheid is voor de koper dan is het wenselijk om ook de aansluitpunten t.b.v. de keuken ook aan de voorzijde van de woning te realiseren. Zie bijlage fragment 2.

vanuit commercieel oogpunt is er voor gekozen om hier een ander indeling te kiezen.

Wij achten het wenselijk om in alle woningen een (dubbele) wandcontactdoos op 1300mm+ vloer centraal op de begane grond aan te brengen bv in de nabijheid van het aansluitpunt van de thermostaat, dit ten behoeve van het aansluiten van de stofzuiger.

in principe zit er in elke hoek van de kamer een wandcontactdoos wat ruimschoots moet voldoen om overal goed bij te kunnen voor de stofzuiger, als dat niet voldoende is kunnen kopers zelf nog stopcontacten toevoegen in de optiesfeer

De woningen bezitten niet allen een inpandige berging, realisatie van een trapkast?

snap de vraag/verzoek niet, trapkast is standaard in de woning als 'inpandige berging', 'uitpandige berging' bevindt zich conform eisen bouwbesluit in de tuin.

Bij de woningen met een andere beukmaat dan 390cm komt de leidingschacht op de verdiepingstekening in de doucheruimte niet ideaal uit. Hierdoor ontstaat naar ons idee een zeer onpraktisch ingerichte doucheruimte. En daarom ook niet levensloopgeschikt. Zie fragment 3.

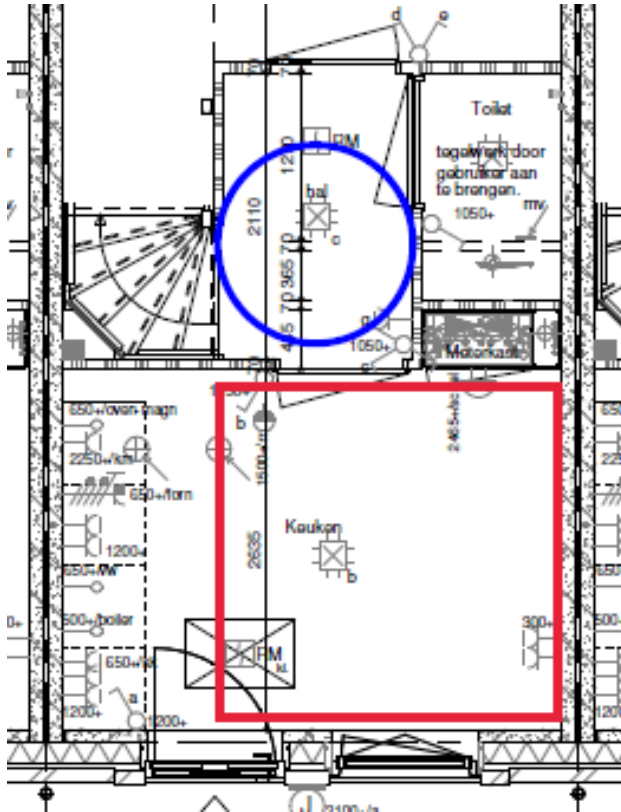
heeft mee te maken dat in de optiesfeer er ook nog een badkuip langs het raam geplaatst kan worden, dan verschuift het toilet tegen de leidingschacht.

**Principe details**

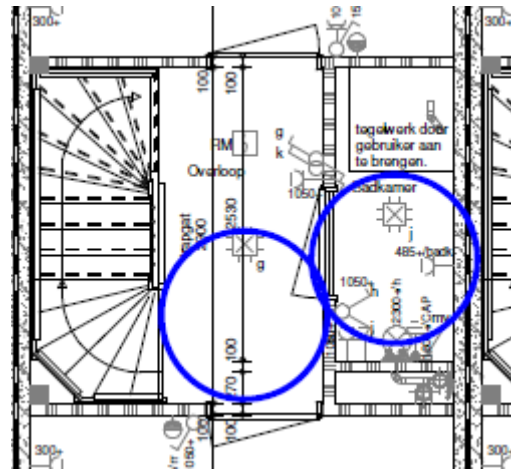
Aangezien de hemelwaterafvoeren in dit project niet in de gevel maar op de gevel geplaatst worden, adviseren wij geen PVC maar PP toe te passen. Is wel duurder maar voor de toekomstige eigenaar minder snel onderhoud resp. vervanging nodig.

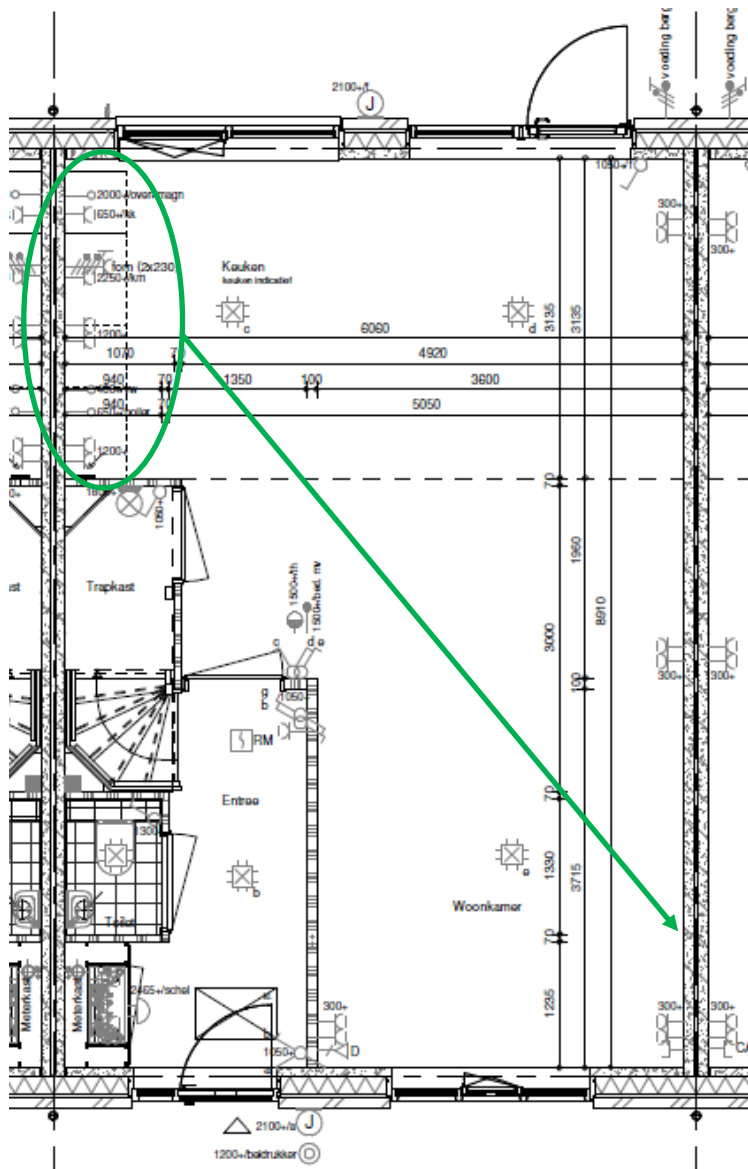
De prefab muurafdekkers op de tuinmuren aan beide zijden voorzien van een waterhol

wij werken standaard met PVC ivm fabrieksgaranties, en garanties op de woning. lastig om hier van af te wijken. nemen we mee in de uitwerking.

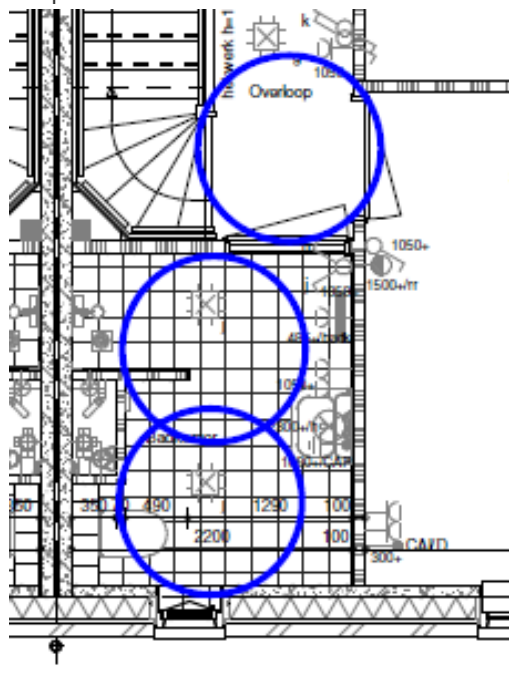


Fragment 1a en 1b





Fragment 2



Fragment 3