



**WAC VEENENDAAL**

Adviescommissie voor  
woonomgeving en woningbouw

Aan: Patrimonium Woonservice  
t.a.v. de heer K. Aydogan  
postbus 91  
3900AB Veenendaal

Veenendaal, 22-07-2020

Betreft: Veenderij, Eiland L Kade gebouw 1 en 2.

Geachte heer Aydogan,

Hierbij ontvangt u ons advies met kenmerk WAC20-07-01 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 hebben als commissie eerder dit bouwplan ter toetsing voorgelegd gekregen, en hierop hebben wij tevens een reactie mogen ontvangen. In bijgevoegd advies treft u uitsluitend de opmerkingen aan die nog niet verwerkt zijn of adviezen over situaties waar u als opdrachtgever bewust niet voor gekozen heeft.

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  
wacveenendaal@outlook.com

cc. Weusten Liedenbaum architecten (t.a.v. W. van Haren)

# WAC-advies

Inzake project Veenderij 63 appartementen eiland L, Blok 1 en 2



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van de gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
<b>Project</b>	63 appartementen, Veenderij Eiland L blok 1&2
<b>Projectnummer</b>	5033039 en 5033089
<b>Opdrachtgever</b>	Patrimonium woonservice
<b>Contactpersoon</b>	De heer K. Aydogan
<b>Architect</b>	Weusten Liedenbaum architecten
<b>Tekeningnummer(s)</b>	Documentenlijst DO.000 d.d. 12 mei 2020
<b>Datum laatste wijziging</b>	12-05-2020
<b>Fase bouwproces</b>	DO
<b>Datum ontvangst plangegevens/tekening</b>	15-07-2020
<b>Datum advies uitgebracht</b>	24-07-2020
<b>Ons kenmerk</b>	WAC20-07-01

## Algemene indruk van het project

De 63 appartementen zijn in 2 bouwblokken op elk een hoek aan de Vogeltjesmarkt gesitueerd. In totaal betreft het 8 woningtypen (A t/m H) bestaande uit woonkamer/keuken met 1, 2 of 3 slaapkamers. Het woningtype A en E is op de begane grond gesitueerd en bezit slechts 1 buitengevel (met daglicht en voordeur). Wij concluderen dat geen enkel woningtype levensloopgeschikt is. Zie de onderaan dit advies toegevoegde plattegronden, van elk woningtype 1, met daarin de draaicirkels (met diameter van 150cm) en de eetkamer- en woonkamermatjes aangegeven.

De bewoners kunnen beschikken over een parkeerplaats op het openbaar gebied met voldoende parkeerplaatsen ook voor bezoekers. Echter de lange loopafstand met name bij blok 2 voor de bezoekers is ongunstig mede gezien het feit dat de beide hoofdingangen slecht zichtbaar zijn. En er wordt niet voorzien in een stallingsruimte van fietsen van de bezoekers.

## Woongebouw

wkw		Reactie opdrachtgever
<b>1. Casco en inrichting</b>		
<b>a. Gevel</b>		
<b>Brievenbussen</b>		
07.12	Brievenbussen zijn 50cm uit de hoek op een hoogte tussen 0,70 en 1,35 m geplaatst, zodat het type doorwerpkast met scharnier aan de zijkant kan worden toegepast.	
<b>b. Deuren</b>		
<b>Overige deuren gemeenschappelijke ruimten en verkeersruimte</b>		
07.67	De deur van de werkkast in de voorruimte van postkasten in blok 1 graag andersom laten draaien en inbraak-werend uitvoeren. Zie fragment onderaan dit advies.	
07.10	De nooduitgangsdeur van de vluchtrappen voorzien van een deurdranger ter voorkoming van insluiting	
	In achtergevel centrale hal blok 2 ontbreekt een toegangsdeur conform blok 1	
<b>c. Lift</b>		
07.35	Er is geen vrije vloeroppervlakte voor liftdeur van 2,10 x 2,10 m (voor elektrische rolstoelgebruiker) in de entree van blok 2 aanwezig.	
<b>2. (Semi-)openbare ruimte</b>		
<b>a. Entreehal</b>		
07.30	In de hal dient, buiten de obstakelvrije ruimte van de entreedeur, een zitgelegenheid voor ten minste twee personen gecreëerd te worden.	
<b>b. Gemeenschappelijke verkeersruimte / galerij</b>		
04.53	Het is zeer wenselijk om een vrije vloeroppervlakte aan buitenzijde voordeur appartement op de galerij te realiseren van minimaal 1,50 x 1,50 m	
<b>c. Individuele bergingen</b>		
07.66	Er zijn in totaal 12 bergingen die een vrije oppervlakte bezitten die minder is dan 5 m <sup>2</sup> . Deze bergingen zijn voorzien van een nummering op tekening. De oppervlakte wordt verkleind door een schacht. Deze bergingen zijn ook voorzien van een kruipluik. Leidt dit voor de gebruiker ook tot specifieke eisen in het gebruik van deze ruimte?	
07.78	Omdat de bergingsdeuren niet de mogelijkheid hebben 180° open te kunnen draaien, zal het i.v.m. onderhoud wenselijk zijn de deuren te voorzien van schopplaten en de kozijnstijlen van stalen hoeklijnen. Advies de draairichting aan te passen in de looprichting	
<b>d. Collectieve bergingen</b>		
07.81	Er wordt niet voorzien in een gezamenlijke afsluitbare fietsenberging. Hoe denkt men het probleem op te lossen met fietsen van bezoekers?( zie tekst bij 07.20)	
<b>e. Collectieve afvalruimte</b>		
07.82	Er is geen sprake van een gezamenlijke containerruimte in het gebouw. Op welke manier wordt het scheiden van afval vormgegeven, in het bijzonder de tijdelijke opslag van papier, PMD en GFT.	

	<b>f. Buitenruimte</b>	
07.20	Er zijn geen fietsklemmen, fietskluisen en/of fietstrommels zijn in de nabijheid geplaatst van de entree. Hoe denkt met het stallen van fietsen (bezoekers) op te lossen, te structureren?	

## Appartementen

wkw		Reactie opdrachtgever
<b>1. Casco</b>		
<b>a. Dak</b>		
09.03	T.b.v. het onderhoud van de PV-panelen alsmede de ventilatie-units de noodzakelijke tegelpaden incl. valbeveiliging aanbrengen	
<b>b. Gevelkozijnen</b>		
<b>Verhuisraam</b>		
09.14	Wordt er in voldoende mate voorzien in de mogelijkheid om grote spullen te verhuizen en van transport met een brancard?	
<b>Plaatsing</b>		
11.07	Ramen dienen minimaal 60cm uit de hoek geplaatst te worden zodat er een kast geplaatst kan worden zonder daglicht kwijt te raken.	
<b>c. Deuren</b>		
<b>Draairichting</b>		
11.10	Woningtype A en E: de deur van de natte ruimte en de slaapkamerdeur overlappen elkaar. Het is wenselijk om de deur van de natte ruimte als schuifdeur uit te voeren.	
11.10	Deuren zijn niet altijd goed afgehangen. Per situatie bekijken welke kant beste is.	
<b>2. Installaties</b>		
<b>a. Algemeen</b>		
	Over de inrichting en plaatsing van de aansluitpunten van o.a. elektra is geen advies af te geven omdat deze tekeningen ontbreken.	
<b>3. Individuele binnenruimtes</b>		
<b>a. Slapen (slaapkamer)</b>		
<b>Inrichten</b>		
15.01	Met uitzondering van het woningtype A en E is er binnen alle woningtypen ten minste in één verblijfsruimte die voldoende ruimte biedt voor een tweepersoonsbed, linnenkast en tafel en stoel. Zie ook voor nadere uitwerking de eisen t.a.v. levensloopgeschiktheid, hoofdstuk 5.	
<b>b. Persoonlijke hygiëne (badkamer/toilet)</b>		
<b>Toiletruimte</b>		
17.05	Toiletpot staat niet altijd aan de slotzijde van de deur, hierdoor ontstaat er voldoende opstelruimte voor de rolstoel is naast de deur, echter de halletjes zijn dermate beperkt in breedte dat het niet mogelijk is om te manoeuvreren met een rolstoel.	
<b>c. Opbergen (inpandige bergruimte)</b>		
19.08	De inpandige berging is gecombineerd uitgevoerd met de WTW-installatie en voorzien van de nodige aansluitpunten voor een wasmachine. Hierdoor blijft er in de meeste bergruimte weinig echte bergruimte over.	
<b>4. Privé buitenruimte</b>		
<b>a. Tuin / balkon</b>		
13.12	De als optimaal bestempelde zitruimte van minimaal 3,00 x 3,40m wordt bij geen een appartement bereikt.	
<b>5. Levensloopgeschikt</b>		
	<i>De hier genoemde onderdelen geven aan in hoeverre de appartementen voldoen aan de eisen t.a.v. levensloopgeschiktheid.</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 doucheruimte 150 cm.	
	<b>Conclusie: Onderaan dit document zijn per type appartement de matjes en draaicirkels weergegeven. Hierdoor wordt verduidelijkt dat niet op alle punten alle woningtypen levensloopgeschikt zijn.</b>	

## 6. Kleur- en materiaalstaat

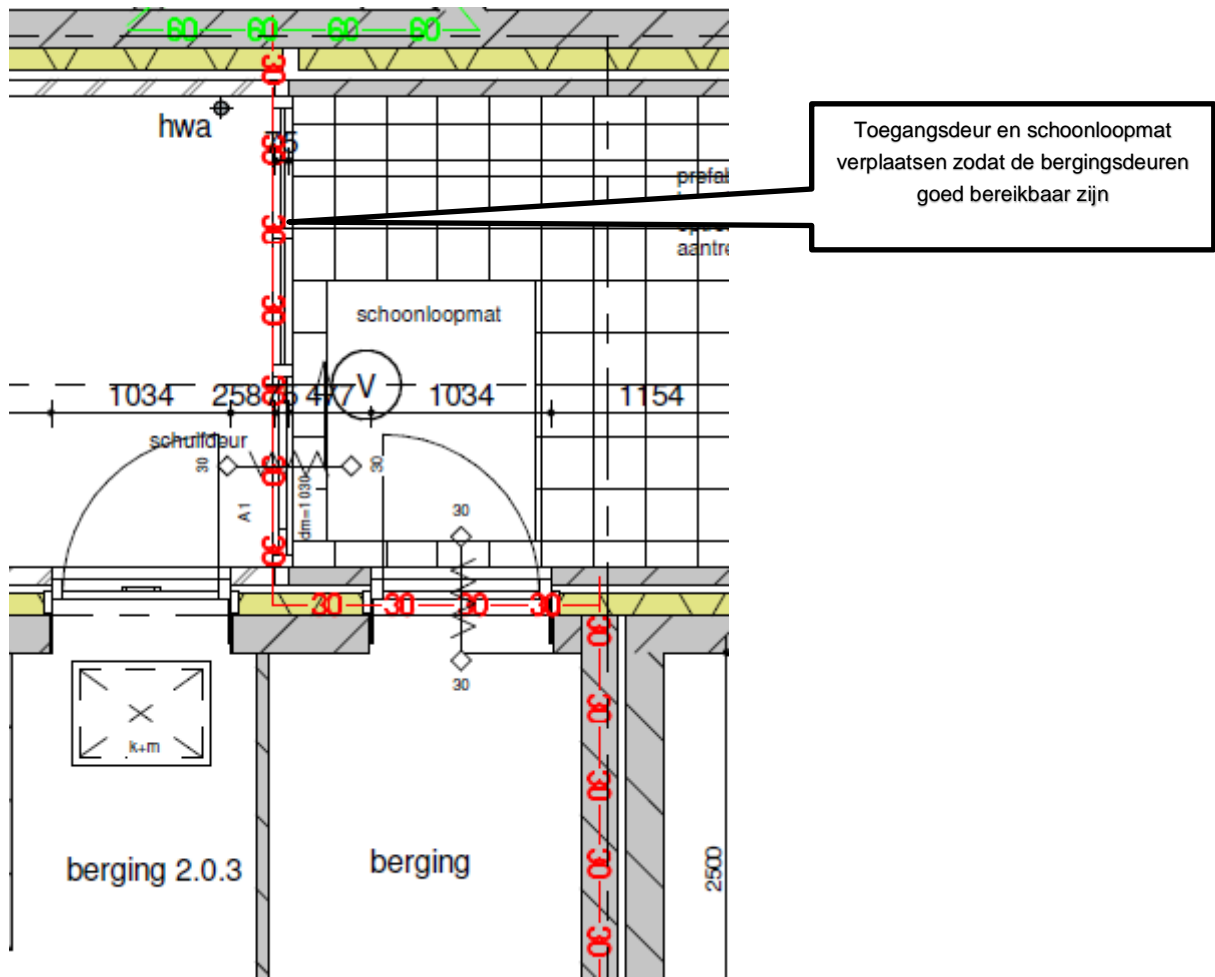
1	Het heeft de voorkeur geen dicht resp. geperforeerd stalen hekwerk(type II) toe te passen op de balkons maar een doorzichtig materiaal te gebruiken.	
2	De glasstrook in de bergingsdeur van de buitengevel uitvoeren in dubbel gelaagd glas	

## 7. Principe details

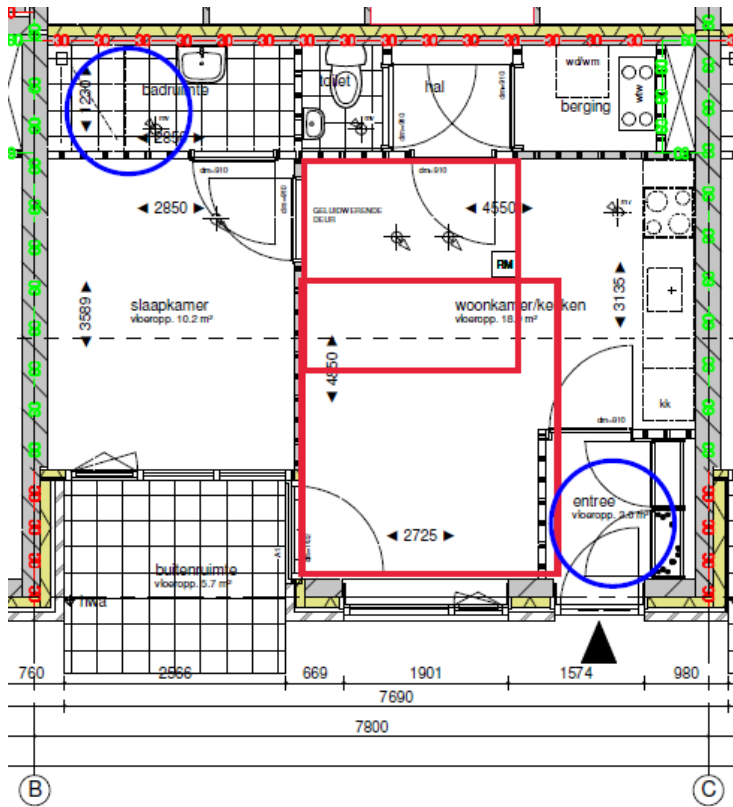
1	Waterslagen voorzien van kopschotten	
---	--------------------------------------	--



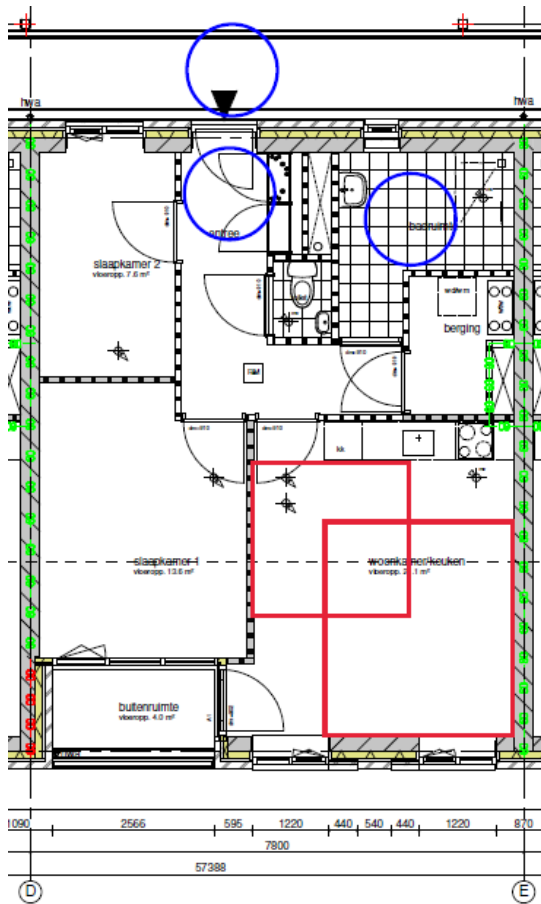
Fragment voorruimte postkasten blok 1



Fragment achtergevel blok 2



app.1.0.3  
type A



app.1.1.13  
type B  
VOOR RUIMTE-AFMETINGEN ZIE APP. 1.1.11

