



VAC VEENENDAAL

Adviescommissie voor
woonomgeving en woningbouw

Aan: AM bv Midden
t.a.v. C. Claus
Postbus 4052
3502HB Utrecht

Veenendaal, 31 juli 2018

Betreft: Brouwershof Veenendaal.

Geachte heer Claus,

Hierbij ontvangt u ons advies met kenmerk 2018-07-01 betreffende bovengenoemd bouwproject met projectnummer 3770507. De ontvangen tekeningen betreffen de bouw van totaal 99 woningen: 43 galerij-appartementen, 18 eengezinswoningen en 38 appartementen.

Het advies is samengesteld op basis van de ToetsWijzerWonen van het landelijke orgaan VACpuntWonen. 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.vac-veenendaal.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens VAC Veenendaal,
Marjan Akse
06-10870931
marjanakse@gmail.com

cc Klunder architecten bv



VAC-advies

Inzake project nieuwbouw Brouwershof te Veenendaal



Uitgevoerd door VAC Veenendaal in opdracht van gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
Project	Nieuwbouw Brouwershof: 43 galerijwoningen, 18 eengezinswoningen en 38 appartementen.
Projectnummer	3770507
Opdrachtgever	AM bv Midden te Utrecht
Architect	Klunder Architecten BV
Tekeningnummer(s)	Diverse
Datum laatste wijziging	29-6-2018
Fase bouwproces	DO
Datum ontvangst plangegevens/tekening	9-7-2018
Datum advies uitgebracht	30-07-2018
Ons kenmerk	2018-07-01

Algemene indruk van het project

Een mooi project dat zich kenmerkt door een verscheidenheid aan woningen, hierbij wordt ook voorzien in woningen voor eenpersoonshuishoudens.

Woongebouw

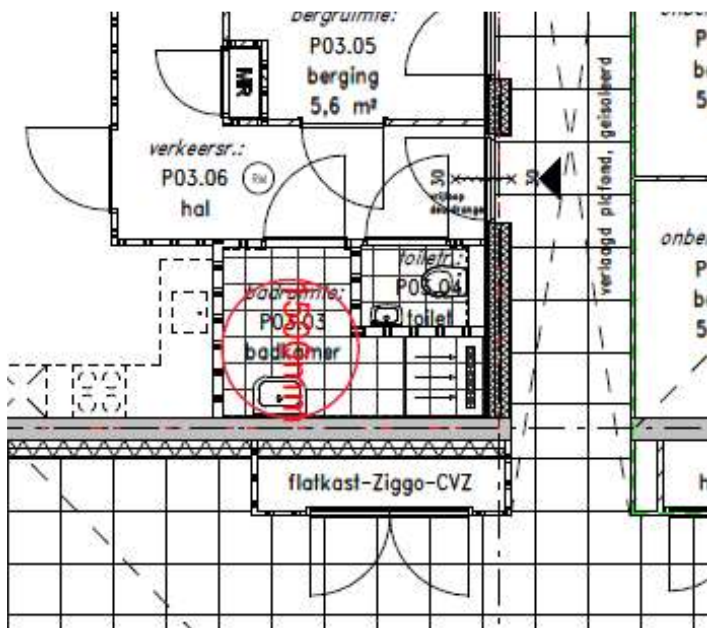
wkw		Reactie opdrachtgever
1. Casco en inrichting		
a. Gevel		
Brievenbussen		
07.12	Verkeersruimte L00: Geadviseerd wordt de brievenbussen op een andere plaats te situeren zodat ze uitgevoerd kunnen worden als van het type doorwerpkast (met een scharnier aan de zijkant). Gelijk aan de situatie in verkeersruimte P00. Dit in verband met het (te) vele gebruik van de algemene /gemeenschappelijke verkeersruimten door niet-bewoners. Nu worden de brievenbussen aan dezelfde zijde gevuld als geleegd.	
b. Deuren		
Gemeenschappelijke entredeur		
Overige deuren gemeenschappelijke ruimten en verkeersruimte		
07.07	De toegangspoort naar de binnenzijde van het complex is voorzien van een autopoot en een poortje voor fietsers en voetgangers. Vanuit veiligheidsoverwegingen gaan wij er van uit dat zowel de autopoot als de kleine poort zijn voorzien van een automatische sluitfunctie.	
c. Lift		
07.32	De lift die de galerijwoningen ontsluit bevindt zich op meer dan 10 meter van de entree daarom dient deze goed zichtbaar gemaakt te worden vanuit de entree.	
07.33	De afstand van de lift naar de voordeur van de woning is bij de helft van de appartementen meer dan 35 m. Dit is veel te lang gelet op de levensloopgeschiktheid van de woningen.	
2. (Semi-)openbare ruimte		
a. Entreehal		
07.30	In de hal dient, buiten de obstakelvrije ruimte van de entredeur, zitgelegenheid voor ten minste twee personen te worden gerealiseerd.	
b. Gemeenschappelijke verkeersruimte/ galerij		
07.52	Optimale breedte voor galerij van 1,80m (rolstoel en scootmobiel) wordt niet gehaald in het plan. In nieuwbouw adviseren wij een vrije breedte van 1,50m ter plaatse van de voordeuren, versmalling toegestaan tot 1,20.	
04.53	Vrij vloeroppervlak aan buitenzijde voordeur appartement: minimaal 1,50 x 1,50 m, met vrije opstelruimte van 35 cm aan slotzijde deur. Zo wordt er rekening gehouden met rolstoel en scootmobiel.	
c. Collectieve afvalruimte		
07.82	Er is geen sprake van een gezamenlijke containerruimte in het gebouw, dit is heden ten dage zeer wenselijk gelet op de gewenste soorten afscheiding. Ook gelet op het feit dat een aantal woningen weinig mogelijkheden/ruimte heeft om het in de woning zelf te organiseren.	
07.82	Per woning is er minimaal 0,50 m ² containerruimte aanwezig	
07.82	De containerruimte is permanent toegankelijk voor bewoners	
07.82	De containerruimte is goed verlicht en goed te ventileren	
07.82	De containerruimte ligt in de looproute van de woning naar buiten/bering en dichtbij de entree	
07.83	Omdat niet van deze tekening valt af te lezen waar het afval verzameld wordt door de gemeente, geven wij u de volgende aandachtspunten: Gezamenlijke afvalcontainers buiten (onder of bovengronds) zijn zichtbaar vanaf de straat en vanuit de woningen en bij donker permanent verlicht	
07.83	Gezamenlijke afvalcontainers buiten (onder of bovengronds) zijn goed bereikbaar voor zowel bewoners als de vuilnisophaaldienst	
07.85	Gezamenlijke afvalcontainers zijn licht bedienbaar en hebben bereikbare kleppen op een hoogte van 1,20 - 1,40 m	

Appartementen

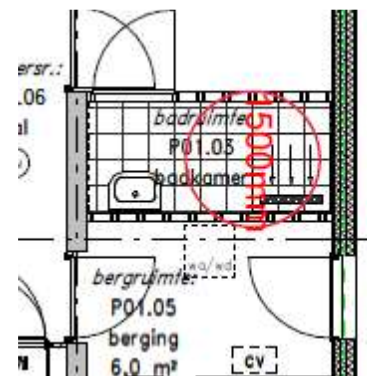
wkw		Reactie opdrachtgever
1. Casco		
a. Ramen		
Daglichttoetreding		
09.05	De appartementen type E (welke op de begane grond gesitueerd zijn) zijn uitgevoerd met slechts aan één zijde, op het westen, buitengevel. De vraag is of dit een wenselijk concept is. Mede gezien het feit dat deze woningen nu ook geen eigen buitenruimte bezitten. Wellicht dat het een idee is om de drie gevelkozijnen in de woonkamer uit te voeren als draai-/kiepdeuren zodat de mogelijkheid bestaat om een soort van buiten te zitten.	
Plaatsing		
11.07	In slaapkamer 1 van het woningtype E dienen de raamkozijnen minimaal 60cm uit de hoek geplaatst te worden, i.v.m. de mogelijkheid tot plaatsing van een kast.	
Zonwering		
09.11	Glasoppervlakte aan het zuiden zijn boven en/of naast de ramen voorzien van een vrije strook van ten minste 25-30 cm	
09.11	Muurconstructie is sterk genoeg voor plaatsing zonwering	
09.11	Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de plaatsing en gebruik zonwering, zoals openslaande deuren en ramen, hemelwaterafvoer, suskasten e.d.	
2. Individuele binnenruimtes		
a. Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)		
Voordeur		
12.06	Bij appartement type E is er niet genoeg vrije gebruikruimte aan binnenzijde van de voordeur: minimale afmetingen: 1,50 x 1,50 m tegen binnenzijde deur met vrije opstelruimte van minimaal 50 cm naast slotzijde deur.	
Binnendeuren		
11.10	In woningtypes P1, P3, P4 en P6: de deur naar de badkamer naar midden verplaatsen zodat deuren qua draaien niet conflicteren.	
12.03	Bij woningen P2, P3, P4 en P5 de deur van de (openbare) gang rechtstreeks naar de berging laten vervallen. Deze is overbodig. Als deze berging tevens bedoelt is als buitenberging dan is de totale inpandige bergingruimte zeer beperkt.	

3. Levensloopgeschiktheid

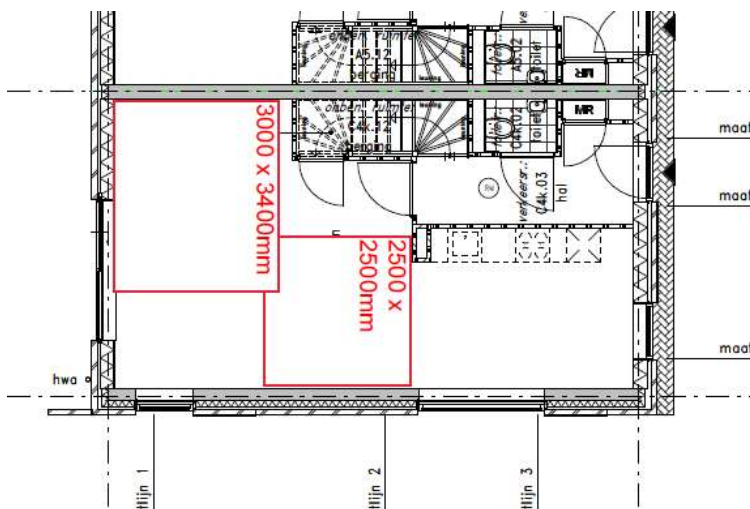
	<i>De hier genoemde onderdelen geven aan in hoeverre de appartementen voldoen aan de eisen t.a.v. levensloopgeschiktheid.</i>	
1	Mat in zithoek minimaal 340 x 300 cm.	
2	Mat in eethoek tenminste 250 x 250 cm.	
3	Plaatsingsmogelijkheid voor 1-persoonsbed met ruimte 180 x 210 cm.	
4	Draaicirkel rolstoel in badkamer 150 cm.	
5	Plaatsingsmogelijkheid beugels in toilet en badkamer.	
	<p>Conclusie: M.u.v. de appartementen P1, P3, P4 en P6 op de begane grond en eengezinswoningen type C3K, B3, A5 en C4k voldoen de woningen aan bovengenoemde eisen.</p> <p>Hieronder is een fragment van de tekening weergegeven waar het matje van de zit- en eethoek elkaar overlappen.</p>	



Portiekwoning 03



Portiekwoning 01



Eengezinswoning C4k