

Aan: LATEI projectontwikkeling B.V.
t.a.v. mevrouw B.M.I. Dekkers
Stadsring 139
3817BA Amersfoort

Veenendaal, 2 augustus 2021

Betreft: project 18 stadswoningen (LEIV) te Veenendaal.

Geachte mevrouw Dekkers,

Hierbij ontvangt u ons advies met kenmerk WAC21-08-02 betreffende bovengenoemd bouwproject.

Aangezien de WAC sinds 1 januari jl. niet meer de ToetsWijzer van de landelijke VACpunt Wonen mag gebruiken, heeft deze toetsing plaats gevonden op basis van de verstrekte tekeningen en de Toetsingskaders van de WAC Veenendaal.
In het advies zijn alleen de voor dit project relevante punten opgenomen.

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,

Marjan Akse
E: info@wac-veenendaal.nl

cc. leden WAC Veenendaal
architect holten@palazzogroep.nl

WAC-advies

Inzake project LEIV, Veenendaal-Oost



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
Project	18 stadswoningen LEIV, Veenendaal-Oost
Projectnummer	6155149
Opdrachtgever	LATEI projectontwikkeling B.V.
Contactpersoon	B. Dekkers
Architect	Palazzo Holten
Tekeningnummer(s)	TO-00, 10, 11, 40, 90 en 91
Datum laatste wijziging	25-06-2021
Fase bouwproces	Omgevingsvergunning (technisch ontwerp definitief)
Datum ontvangst plangegevens/tekening	7 juli 2021
Datum advies uitgebracht	02 augustus 2021
Ons kenmerk	WAC21-08-02

Algemene indruk van het project

Het project bestaat uit 2 blokken met elk 9 woningen, gelegen aan de Stuivenbergheem. 9 koopwoningen en 9 vrije sector huurwoningen. De voorzijde van de 2 blokken grenst aan het plein, de achterzijde grenst aan een waterpartij. De woningen zijn opgebouwd uit 3 bouwlagen. Op de onderste bouwlaag, de entree-laag, is een toilet, inpandige berging en een hobby-/studeerkamer aan de achterzijde van de woning, dus aan het water gelegen, gesitueerd. De woningen bezitten een parkeerplaats op eigen terrein echter hebben de woningen geen tuin. De woonkamer bevindt zich op de tweede bouwlaag. Dit ontwerp leidt er mede toe dat de woningen niet levensloopgeschikt zijn. De ontwikkelaar ziet jongeren, met name tweeverdieners, als doelgroep.

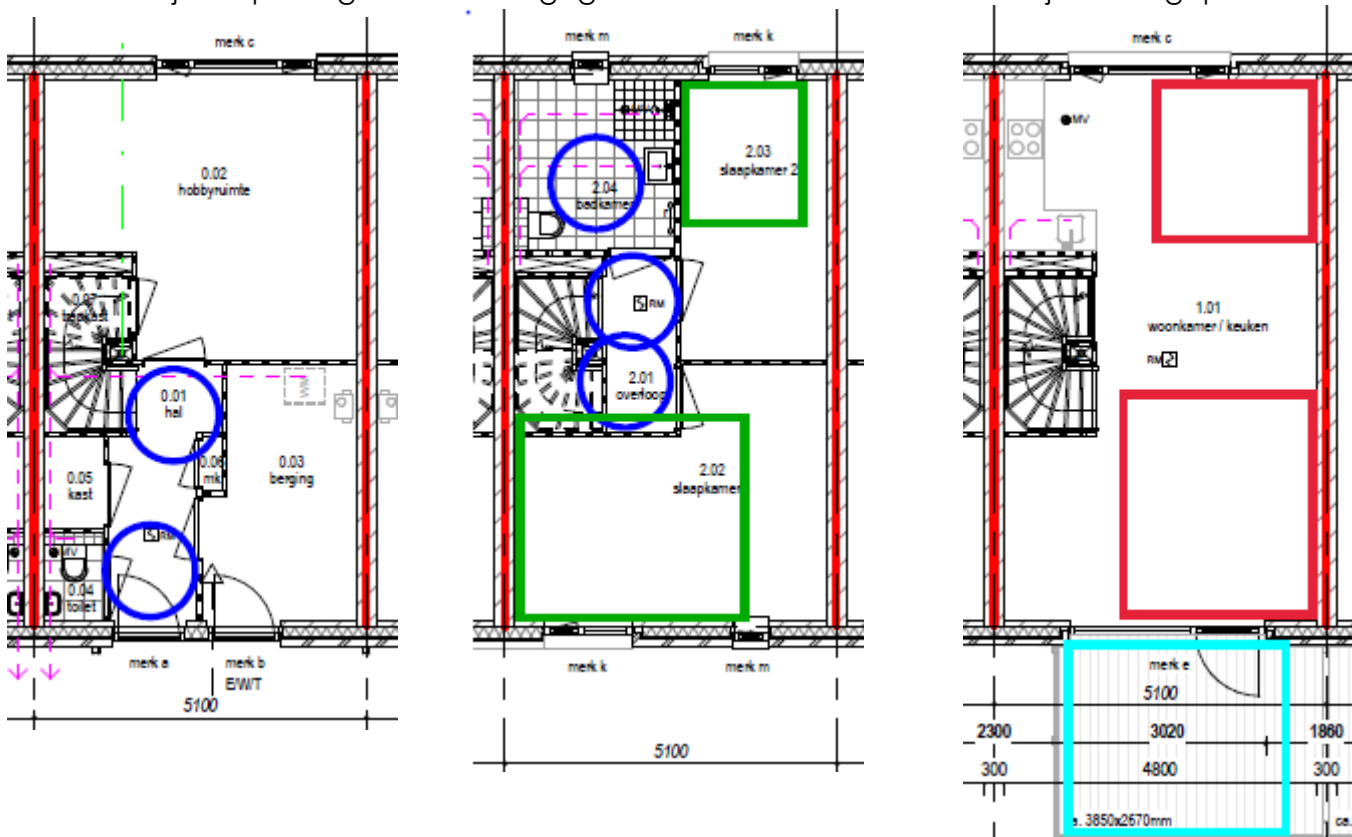
Levensloopgeschiktheid

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 woning voldoet niet aan alle bovenstaande eisen t.a.v. levensloopgeschiktheid.

Hieronder zijn de plattegronden weergegeven met de omschreven "matjes" erin geplaatst.



Opmerkingen op tekeningen

De WAC heeft in een eerdere ontwerpfase enige opmerkingen geplaatst. Latei heeft hierop gereageerd en in deze ontwerpfase zijn de meeste vragen en opmerkingen beantwoord. De ontwikkelaar geeft aan dat zij enige kaders mee heeft gekregen en dat heeft geresulteerd tot dit enigszins afwijkende ontwerp van de woningen.

Hieronder volgt een opsomming van de nadere informatie die wij ontvangen hebben van Latei:

- Elke woning wordt voorzien van een eigen parkeerplaats in de "voortuin".
- De bewoner heeft de mogelijkheid om zelf de glazen te bewassen doordat op elke bouwlaag in één te openen deel dat naar binnen draait wordt voorzien.
- De beperkte afmetingen van de balkons die aan de waterzijde worden aangebracht zijn het gevolg van de constructieve mogelijkheden. In deze situatie kan volgende de projectontwikkelaar de buitenruimte "vergroot" worden door een Frans balkon te realiseren.
- Alle buitengevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststof.
- Alle installaties zijn op de begane grond gesitueerd en zijn qua omvang beperkt omdat de woningen op het warmtenet van DEVO worden aangesloten.
- Toepassing van een schuifdeur in de doucheruimte is volgende de projectontwikkelaar niet mogelijk.
- De douchehoek wordt uitgevoerd met tegels op afschot, geen douchebak.
- Het is de bedoeling dat de kast in de gang als garderobe gebruikt wordt.
- De bouwmuren zijn uitgevoerd als ankerloze spouwmuren en de trappen worden met rubber tules aan de bouwmuren bevestigd. Dit zorgt ervoor dat er geen sprake is van contactgeluid tussen de woningen. Tevens voorkoming van geluidsoverlast worden de slaapkamers uitgevoerd van verzwaarde deuren en kozijnen.
- De projectontwikkelaar geeft aan dat er in de optionele sfeer extra binnenwanden en -kozijnen door kopers te kiezen zijn.
- De gevelbekleding bestaat uit Cembrit dit zijn vezelcementplaten.

In deze fase hebben wij nog de volgende aandachtspunten/opmerkingen:

- Het is wenselijk om een luifel boven de voordeur aan te brengen. Indien door de bewoner gekozen wordt voor een balkon aan de voorzijde op de tweede bouwlaag wordt hieraan voldaan.
- Het trappenhuis op de 2^e verdieping afsluitbaar maken ter voorkoming van tochtklachten.
- Hoe worden de Douglas vloerdelen van het balkon afgewerkt om het uitglijden te voorkomen?