

Aan: Bouwbedrijf Van Ree B.V.
t.a.v. heer D. van der Meer
Postbus 530
6710BM Ede

Veenendaal, 1 september 2021

Betreft: project de Uitkijck 12 twee-onder-een-kap-woningen te Veenendaal.

Geachte heer Van der Meer,

Hierbij ontvangt u ons advies met kenmerk WAC21-09-01 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 zaakvann

WAC-advies

Inzake project de Uitkijck, Veenendaal-Oost
12 twee-onder-een-kap-woningen



Uitgevoerd door WAC Veenendaal
in opdracht van gemeente Veenendaal

| Projectinformatie | |
|--|--|
| Project | 12 woningen de Uitkijck, Veenendaal-Oost |
| Projectnummer | 6253113 |
| Opdrachtgever | Bouwbedrijf Van Ree B.V. |
| Contactpersoon | D. van der Meer |
| Architect | Zaak van NN |
| Tekeningnummer(s) | 281-situatietekening, plattegronden, doorsneden, gevelaanzichten en principe details |
| Datum laatste wijziging | 28-05-2021 |
| Fase bouwproces | Omgevingsvergunning (Definitief ontwerp) |
| Datum ontvangst plangegevens/tekening | 24 augustus 2021 |
| Datum advies uitgebracht | 1 september 2021 |
| Ons kenmerk | WAC21-09-01 |

Algemene indruk van het project

Deze 6 stuks 2 onder 1 kappers zijn op eiland I gesitueerd.
De woningen hebben elk een garage met oprit op eigen terrein.
Voor bezoekers zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig op de openbare weg.
Het project voorziet in 600mm hoge beukenhagen als erfafscheidingen rondom de woningen, t.p.v. de achtertuin wordt 1800mm hoog hekwerk met heder aangebracht. Tevens wordt op enige plaatsen voorzien in zonnepanelen en groengevels.

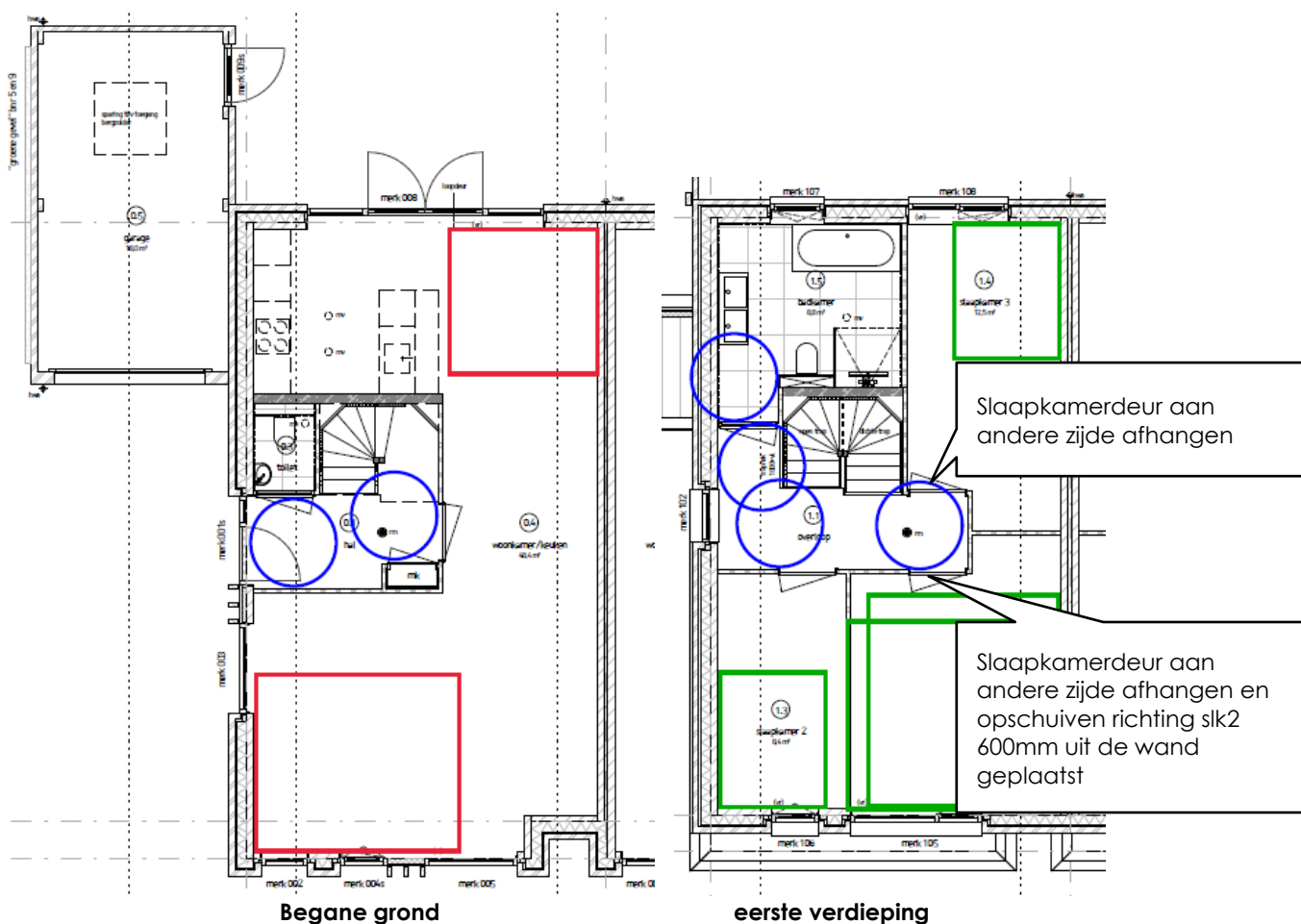
Levensloopgeschiktheid

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.

- De beukmaat bedraagt 6000mm of meer. Dit biedt voldoende ruimte om daar de verschillende minimale gebruiksmatjes neer te leggen. Het manoeuvreren met een rolstoel levert echter wel problemen op. Zie de plattegronden op de vorige pagina.
- Alle woningen zijn voorzien van een trap met 2 kwarten daarom is het relevant een verhuisraam in de straatgevel met minimale afmetingen van 0,8 x 1,4m te realiseren. Dit is met name van belang voor het vervoer van patiënten.
- Voor alle buitengevelkozijnen op het zuiden geldt dat er rekening gehouden dient te worden in de gevel met plaatsing van zonwering. Dit betekent in constructie vrije stroken naast en boven de kozijnen.
- Alle buitengevelkozijnen inclusief draaiende delen worden uitgevoerd in hardhout.
- Op de geveltekeningen zijn niet alle draaiende delen als draai-kiep uitgevoerd. Dit is waarschijnlijk het gevolg van de gekozen lage borstweringshoogte op de eerste verdieping.
- Plaatsingsruimte op tekening aangeven waar de ventilatieboxen en de verdeler/verzamelaar van de vloerverwarming worden gesitueerd
- Het is zeer wenselijk een luifel boven entree, bij voorkeur breder dan voordeur, te realiseren.
- De douchehoek wordt uitgevoerd met tegels op afschot, geen douchebak.
- Entreehal biedt in de meeste woningen geen plaatsings-/stallingsruimte voor rollator of kinderwagen: 30 x 90 cm en de ruimte voor een garderobe ontbreekt.
- De draairichting van de toegangsdeur slaapkamer 3 180 graad draaien, zodat je niet om de deur heen moet lopen om de kamer te betreden.
- De slaapkamerdeur van slaapkamer 1 opschuiven richting scheidingswand met slaapkamer 2. Wel 600mm uit de hoek t.b.v. plaatsingsruimte kasten. En daarbij ook de deur aan de andere zijde afhangen, zie voorgaande opmerking.
- Op de tekeningen staat dat de vrije doorgangsbreedte, minimale eis conform het bouwbesluit, 85 cm is; wenselijk is 90 cm.
- Het is wenselijk om onder de trap een bergkast te realiseren. Of is het de bedoeling dat onder de trap de garderobe wordt gesitueerd?
- Het is wenselijk om de zolder(overloop) af te kunnen sluiten door middel van een deur (energiebesparing).
- Het is wenselijk twee plaatsingsmogelijkheden voor wasmachine (in combinatie met wasdroger), aan de bewoner aan te bieden zodat bewoner keuze heeft.
- Zoals in de plattegrond van de eerste verdieping is weergegeven is bij de deur van de badkamer niet voldoende manoeuvreerruimte met een rolstoel aanwezig.
- Afvalverzamelplekken bij woning: rolcontainers buiten bij woning of in (buiten)berging.
- Rolcontainers aan achterkant woning: pad naar straat minimaal 1 m breed; indien smaller geen haakse hoeken.
- Kunststeen onderdorpels uitvoeren in koudebrug onderbreking.
- Op de volgende pagina zijn 2 principe details voorzien van enige opmerkingen weergegeven.

