

Aan: KUDO
t.a.v. dhr. L.H. van Leeuwen

Veenendaal, 13 oktober 2021

Betreft: 35 appartementen Woongebouw De Hendrik

Geachte heer Van Leeuwen, beste Berto,

Hierbij ontvang je ons advies met kenmerk WAC21-10-02 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 Toetsingkaders van de WAC Veenendaal.

In het advies zijn alleen de voor dit project relevante punten opgenomen aangezien met name de installatie gegevens ontbreken.

Zonder tegenbericht zullen wij ons advies, voorzien van jouw eventuele reactie, 1 kalendermaand na bovengenoemde datum publiceren op onze website (www.wac-veenendaal.nl)

Met vriendelijke groet,

Namens WAC Veenendaal,
Anton Brinkman
Telefoon: 06-10135072
info@wac-veenendaal.nl

cc. WAC leden

WAC-advies

Woongebouw De Hendrik, Dr. Colijnstraat 68 te
Veenendaal



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
Project	Appartementen Woongebouw De Hendrik
Projectnummer	5687895
Opdrachtgever	KUDO
Contactpersoon	L.H. van Leeuwen
Architect	L.H. van Leeuwen
Tekeningnummer(s)	B-OV- 001/100/110/120/130/300/400 en 500
Datum laatste wijziging	26-08-2021
Fase bouwproces	Aanvraag omgevingsvergunning
Datum ontvangst plangegevens/tekening	01-10-2021
Datum advies uitgebracht	13-10-2021
Ons kenmerk	WAC21-10-02

Algemene indruk

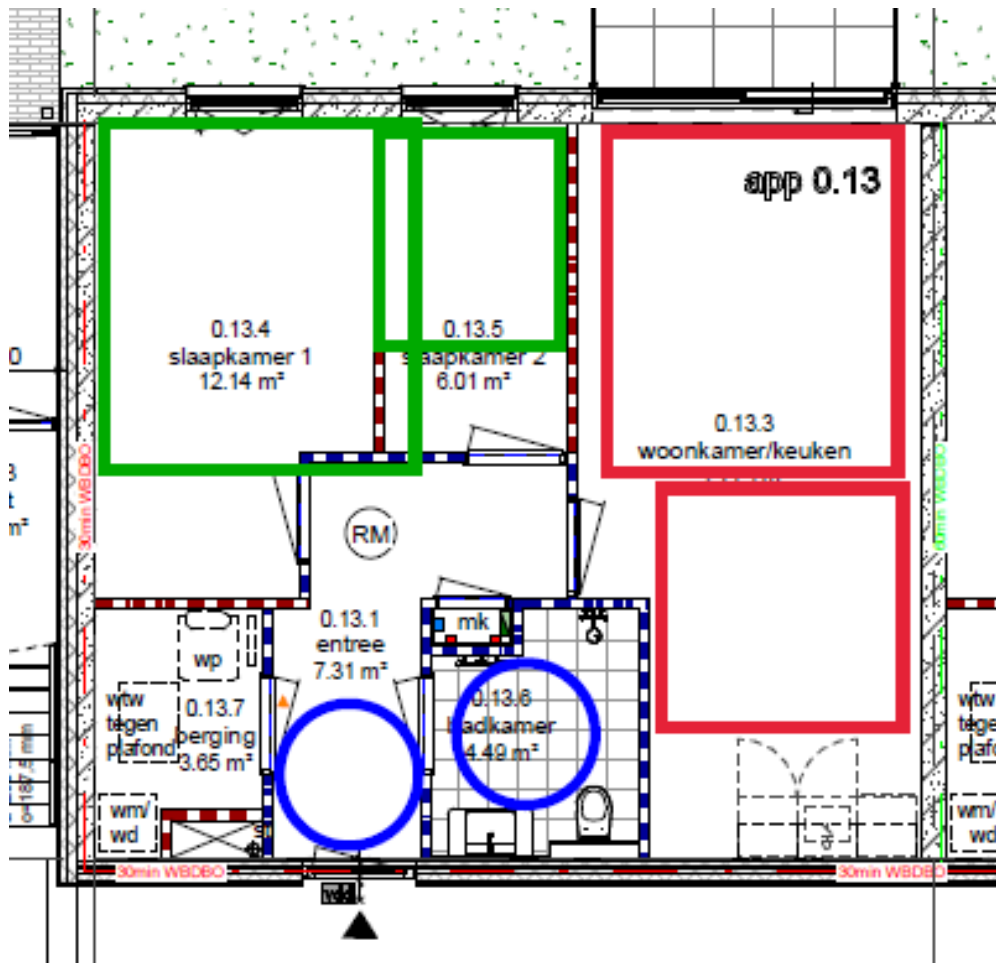
Het project bestaat uit 2 type woningen van de totaal 35 appartementen. Elk appartement beschikt over een woonkamer/keuken, 2 slaapkamers, badkamer met toilet en berging. In het woongebouw zijn centraal 28 bergingen gesitueerd voor het stallen van fietsen alsmede een opstelplaats voor stalling van 7 scootmobielen. Met uitzondering van 3 appartementen op de begane grond, die via het achter terrein bereikbaar zijn, zijn de overige appartementen bereikbaar middels een centraal trappenhuis met lift. Elk appartement beschikt over een terras resp. balkon. Aan de achterzijde van het woongebouw zijn op eigen terrein totaal 26 parkeerplaatsen gesitueerd, waarvan 1 MIVA plaats en 4 plaatsen voorzien zijn laadpalen voor E-auto's. Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor de bewoners en bezoekers, terwijl er op de openbare weg aan de voorzijde ook nog 4 parkeerplaatsen aanwezig zijn. De woningen en zijn geschikt voor starters en ouderen bestaande uit 1- en 2 persoon huishoudens.

Levensloopgeschiktheid

Aan de hand van de hieronder opgesomde onderdelen wordt bekeken in hoeverre de appartementen voldoen aan de gemeentelijke eisen t.a.v. levensloopgeschiktheid.

1. Mat in zithoek minimaal 340 x 300 cm en mat in eethoek tenminste 250 x 250 cm.
2. Slaapkamer(s), waarvan minimaal één 13 m² en mat minimaal 180 x 210 cm.
3. Drempels of opstap in gehele woning maximaal 2 centimeter
4. Draaicirkel in badkamer 150 cm en draaicirkel van 150cm aan de binnen- en buitenzijde van deuren die toegang geven tot gemeenschappelijke ruimten
5. Begaanbaar toilet op slaapverdieping, bij voorkeur in de badkamer
6. Deurbreedtes 90 cm en geen drempels bij de toegang van de woning, in de woning, berging en de gemeenschappelijke ruimtes (behalve badkamer maximaal 2 cm.)
7. Bediening van ramen, ventilatieroosters, lichtknoppen, spreekluister- of videoverbinding en stopcontacten op zithoogte
8. Stallingsmogelijkheid met oplaadpunt voor hulpmiddelen en aanwezigheid extra wandcontactdozen
9. Gemeenschappelijke ruimten zijn voorzien van deurautomaten

Conclusie: de appartementen voldoen niet aan bovengenoemde eisen.(zie de hierna weergegeven fragmenten van de tekeningen.)



Situatietekening B-OV-001

- Waar komt de centrale voorziening voor de opslag van huishoudelijk afval (bij voorkeur gescheiden)?
- Ter voorkoming van wild parkeren is te overwegen een slagboom te plaatsen bij de inrit van het achter terrein. Bediening kan plaats vinden in combinatie met de intercom.

Begane grond B-OV-100

- De deuren van de buitenbergingen gelegen op stramien 6 naar buiten laten draaien en voorzien van een ketting met veer
- De entreedeur alsmede 1 deur van de buiteningang bergingen voorzien van een deurautomaat
- Kastruimte A.O.3 inrichten als schoonmaakruimte
- De deur noodtrappenhuis stramien 9/C-D voorzien van een anti-inbraak voorziening
- De opstelplaatsen van de scootmobielen voorzien van E-aansluitpunten

1e en 2^e verdieping B-OV-110/120

- De balkons zijn slechts 150 cm diep
- De deur naar de galerij voorzien van een deurautomaat
- De deur in de gang voorzien van een deurdranger voorzien van kleefmagneet en rookmelder

Dakvloer B-OV-130

- Tegelpaden aanbrengen vanaf dakluik naar ventilatieschachten t.b.v. onderhoud
- Advies uit oogpunt van verduurzaming begroeiing aan te brengen

Gevels B-OV-300

- Waarom hebben niet alle bergingen in de gevel stramien 1 een gevelkozijn?

Kleuren en materiaalstaat exterieur en interieur

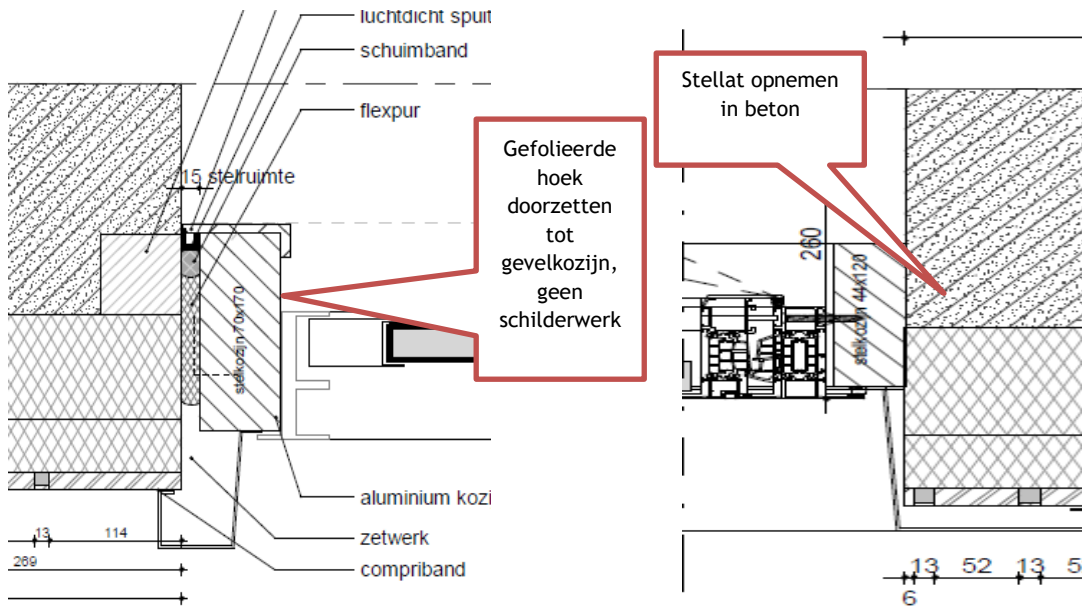
Niet aanwezig

Doorsneden B-OV- 400

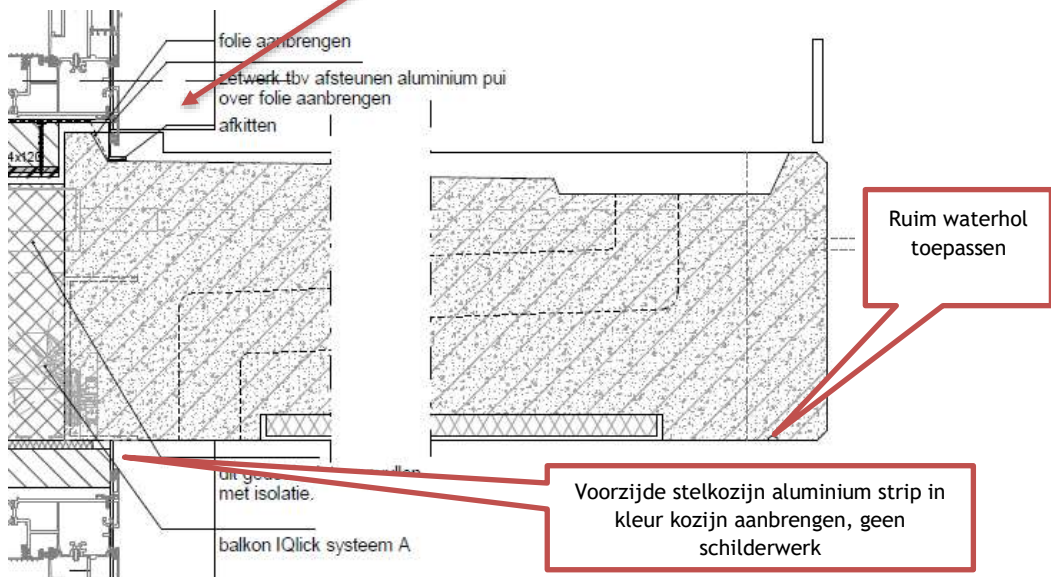
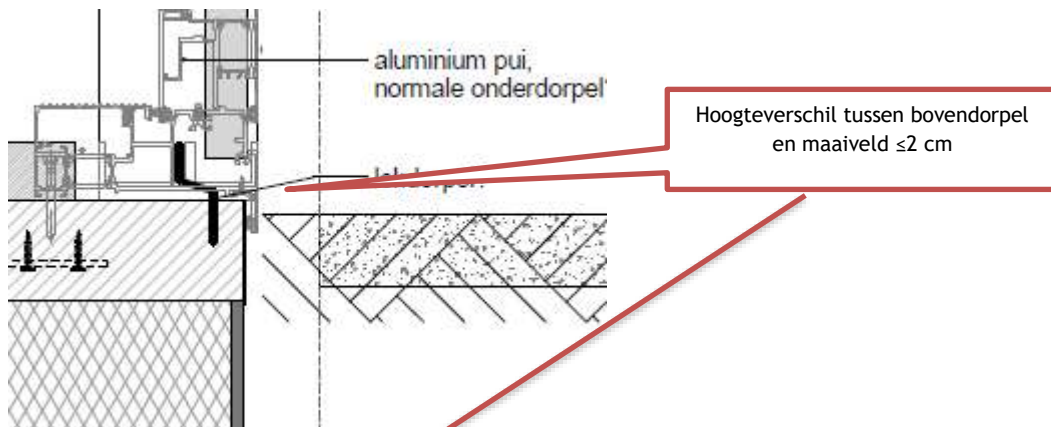
Geen opmerkingen

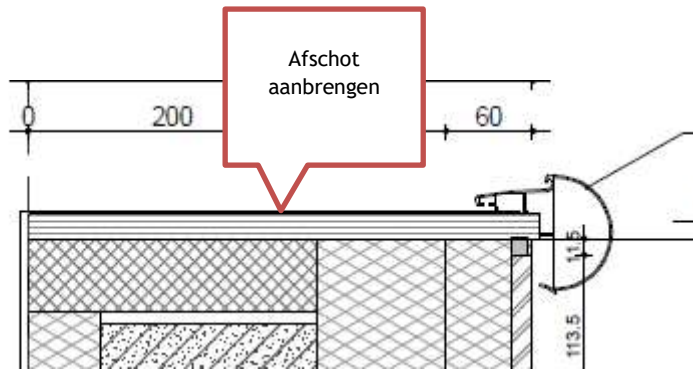
Details B-OV-500

- Advies als isolatie achter steenstrips cellenglas toe te passen (is tevens waterdicht)
- De gevels waar zonwering wordt toegepast een E-aansluitpunt aanbrengen



tie
 nin 4 7m² K/W





Reactie opdrachtgever/architect:

Dank voor de beoordeling en de complimenten.

Ik zal de aanbevelingen hier intern delen, en overleggen welke zaken we nog overnemen.

Plattegronden zijn in nauw overleg ontstaan met de beoogd afnemer, en sommige zaken zijn daarom zoals ze zijn.

Eén opmerking, over de steenstrips. Die gaan zeker niet in de cellenbeton, maar in de PIR. Zo nemen we ze af van onze leverancier.

De gevels zoals getekend zijn geheel in onze fabriek geprefabriceerde wanden, dus betonwand met isolatie en steenstrips. Voorgemonteerde kozijnen en afwerkingen en gevoegd.

Als we in productie zijn met deze wanden (geschat maart volgend jaar) kunnen we wel een keer een rondgang in onze fabriek aan de Storkstraat organiseren, als jullie dat interessant vinden.

Met vriendelijke groeten,
KUDO Bouw BV

Berto van Leeuwen
Architect

