

Aan: Clou Beheer B.V.
Laan der Techniek 5
3903 AS Veenendaal
t.a.v. de heer Van Dijk

Veenendaal, 6 december 2021

Betreft: project 3 woningen, Gerard Doustraat te Veenendaal.

Geachte heer Van Dijk,

Hierbij ontvangt u ons advies met kenmerk WAC21-12-02 betreffende bovengenoemd bouwproject.

Ons advies is tot stand gekomen op basis van de verstrekte gegevens en tekeningen. We hebben gebruik gemaakt van de door WAC Veenendaal opgestelde en door de gemeente Veenendaal goedgekeurde Toetsingskaders. Met name is gekeken naar de levensloopgeschiktheid/rolstoelgeschiktheid van de woningen.

Als bijlage treft u een samenvatting van onze opmerkingen, adviezen/aanbevelingen aan.

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.

Zonder tegenbericht zullen wij ons advies, inclusief uw reacties, 1 kalendermaand na bovengenoemde datum publiceren op onze website (www.wac-veenendaal.nl).

Indien gewenst zijn wij beried mondeling toelichting te geven over ons advies. Heeft u vragen over dit advies, dan kunt u contact opnemen met de heer Anton Brinkman, telefoon 06-10135072, e-mailadres anton.brinkman@casema.nl, opsteller van dit advies.

Met vriendelijke groet,

Namens WAC Veenendaal,

Marjan Akse
Secretariaat WAC Veenendaal
Mail: info@wac-veenendaal.nl

cc. leden WAC Veenendaal

WAC-advies

Inzake project 3 woningen gelegen aan de Gerard Doustraat te Veenendaal



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van de Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
Project	3 woningen, Geard Doustraat Veenendaal
Projectnummer	5949805
Opdrachtgever	Clou Beheer BV
Contactpersoon	De heer A. van Dijk
Architect	Van Leeuwen Architecten te Rhenen
Tekeningnummer(s)	Tekeningen B01 en B02 d.d. 20-10-2021
Datum laatste wijziging	n.v.t.
Fase bouwproces	Omgevingsvergunning
Datum ontvangst plangegevens/tekening	19-11-2021
Datum advies uitgebracht	06-12-2021
Ons kenmerk	WAC21-12-02

Algemene indruk van het project

Het project bestaat uit 3 geschakelde woningen en zijn bestemd voor meer persoonshuishoudens in de koopsector.

Elke woning beschikt over een berging in de achtertuin alsmede een parkeerplaats op eigen terrein, die bereikbaar zijn middels een ca. 550 cm inrit met het naastliggend perceel.

Bezoekersplaatsen zijn aanwezig op de openbare weg.

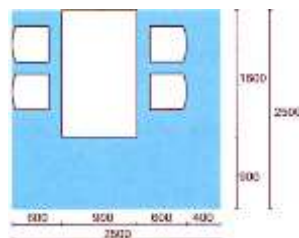
Elke woning bestaat op de begane grond uit een woonkamer/keuken, toilet en trapkast. Op de 1^e verdieping zijn 3 slaapkamers, badkamer met douche en toilet aanwezig.

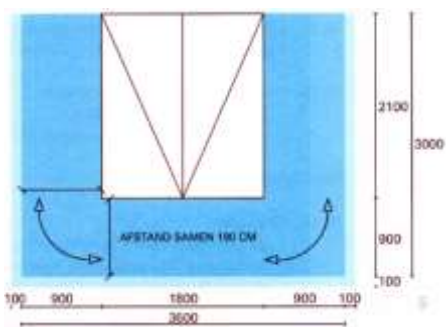
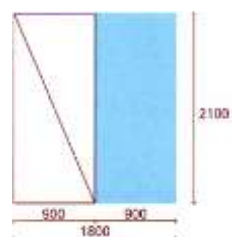
Op de 2^e verdieping is een opstelling van de wasmachine en wasdroger, warmtepomp en mechanische ventilatie gereserveerd alsmede een separate (slaap)kamer.

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Grondgebonden woning	
Woonomgeving	
In de bestrating voldoende afschot en straatkolken aanbrengen	
Parkeren Auto's	
De parkeerplaatsen zijn goed verlicht	
Woning	
Levenslooppeschied: mogelijkheid tot uitbreiding voor een extra slaapkamer op de begane grond of niveau entree.	
De woningen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW); o.a. de cilindersloten voorzien van kerntrekbeveiliging.	
Dak	
Schuin dak:	
Bij stahoogte van 2,10 m en oppervlak van 2,40 x 2,40 m: bruikbaar voor hobby's, doe-het-zelf-activiteiten, enz.	
Gevelkozijnen (in alle verblijfsruimten)	
Voldoende daglicht: geen belemmeringen door omliggende bebouwing en begroeiing.	
Aan straatzijde verhuisraam op verdieping: minimaal 0,80 x 1,40 m, vooral van belang bij trap met twee kwarten). Tevens van belang bij vervoer van patiënten.	
Ramen: 60 cm uit hoek (i.v.m. plaatsing kasten).	
Grote glasoppervlakken op het zuiden: buitenzonwering noodzakelijk; noodzakelijke voorzieningen: - boven en/of naast ramen een strook van ten minste 25 – 30 cm voor bevestigen; - constructie sterk genoeg voor gebruik zonwering, ook bij stevige wind; - geen belemmeringen in gebruik zonwering, zoals openslaande deuren en ramen, hemelwaterafvoeren, suskasten e.d.	
Ramen, deuren, goten e.d.: gemakkelijk te onderhouden en schoon te maken; let op bij uitbouwen en serres.	

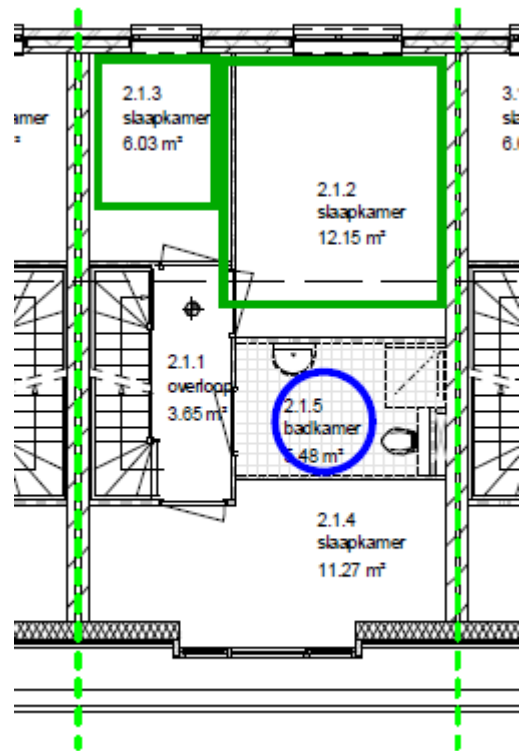
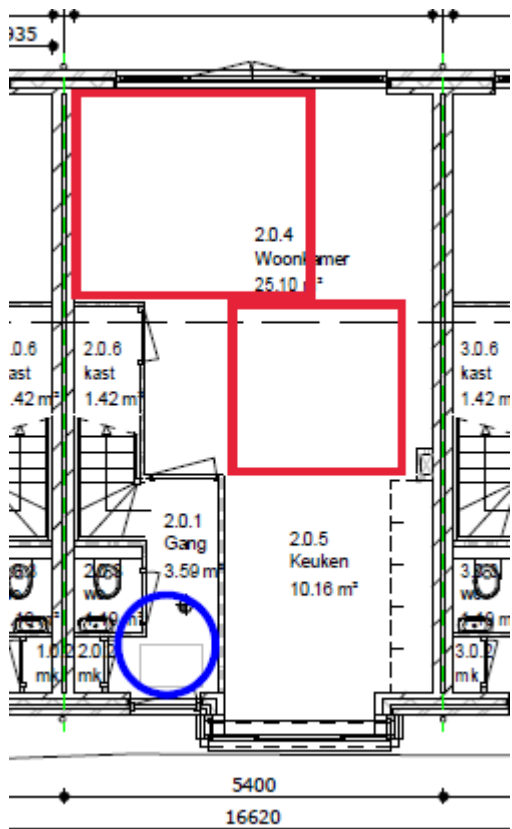
Duurzame maatregelen	
Duurzame maatregelen/klimaatadaptie:	
1. Groene platte daken met afschot >2%	
2. Opslag regenwater eventueel te gebruiken in waterreservoir toilet	
3. Hergebruik van vrijkomende bouw materialen(circulair bouwen)	
4. Vergroenen en minder bestrating in de tuinen	
5. Alternatief op warmtepomp verwarming door infrarood verwarming in vloer, wand en plafond	
Energiebesparende maatregelen:	
1. Triple beglazing toepassing gevelkozijnen woonkamer/keuken	
2. Warmte terugwinning op afvoerlucht mechanische afzuiging	
Installaties	
Ventilatie	
Bediening mechanische ventilatie (hoog-laag) in keuken	
Ventilatie rozetten c.q. roosters goed bereikbaar om te kunnen reinigen	
Elektra	
In verkeersruimten(gangzone) minimaal een dubbele wcd 30 cm boven afgewerkte vloer aanbrengen	
Gang langer dan 5 meter voorzien van 2 lichtpunten	
In meterkast t.b.v. domotica en internet minimaal 3 wcd's aanbrengen	
Het toilet, badkamer en berging voorzien van een bewegingsmelder t.b.v. de schakeling verlichting. De overige ruimten voorzien van een lichtsakelaar naast de slotzijde deur op 90 - 120 cm hoogte in combinatie met een wcd	
De woonkamer voorzien van minimaal 4 dubbele wcd's, de hoofdslaapkamer minimaal 3 dubbele wcd's en overige kamers minimaal 2 dubbele wcd's allen 30 cm boven afgewerkte vloer; wcd 35-50 cm uit de hoek	
Ter plaatse van de keuken meubilering minimaal 2 dubbele wcd's boven aanrechtblad aanbrengen ten behoeve van huishoudelijke apparaten. Alsmede voldoende wandcontactdozen voor de keukenapparatuur.	
Ter plaatse van de opstelling wasmachine en wasdroger 2 gearde wcd's op 2 separate groepen aanbrengen	
De badkamer voorzien van een lichtpunt in plafond alsmede boven de wastafel. Tevens een wcd naast de wastafel en wcd t.b.v. een elektrische radiator	
De berging minimaal voorzien van een dubbele wcd minimaal 30 cm boven de afgewerkte vloer	
Op het terras een lichtpunt alsmede een waterdichte wcd aanbrengen	
De groepenkast in de meterkast voorzien van minimaal 2 reserve groepen	
Ten behoeve van het later aanbrengen van zonnepanelen dient voorzien te worden in een loze leiding naar de bovenste verdieping.	

Verwarming en warm/koud water	
Verwarming vindt gasloos plaats middels duurzame installaties	
Warmwaterbereiding middels aansluiting op duurzame installaties, te denken valt aan warmtepomp of elektrische doorstroomverwarmer, in keuken een E-aansluiting voorzien voor een elektrische boiler	
Op terras een koud water aansluiting aanbrengen d.m.v. een vorstvrije gevelkom	
Ter plaatse van de opstelling wasmachine een kraan met slangwartel alsmede een dubbele sifon t.b.v. afvoer wasmachine en wasdroger aanbrengen	
Individuele binnenruimtes	
Algemeen verblijfsruimten	
Breedte verblijfsruimten bij voorkeur minimaal 2,40 m.	
Voldoende vrij wandoppervlak t.b.v. plaatsing kasten (geen verwarmingselementen of -buizen, thermostaat of wandcontactdozen).	
Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)	
Voordeur	
Vrije gebruiksruimte aan binnenzijde voordeur: minimale afmetingen 1,50 x 1,50 m met vrije opstelruimte van minimaal 0,50 m naast slotzijde deur. Alternatief: 1,35 m breed x 1,85 m diep loodrecht op deur met vrije opstelruimte van minimaal 0,35 m naast slotzijde deur.	
Toegangspad naar voordeur: niveaunderschillen niet overbruggen met tredes	
Doorkijkmogelijkheid in of naast voordeur: - hoogte: tussen 0,60 en 1,95 m; - uitgevoerd in gelaagd glas (veiligheid).	
Entreehal: plaatsings-/stallingsruimte voor rollator, rolstoel of kinderwagen.	
Opstelplaats scootmobiel in de woning aanwezig	
Woonkamer	
Ventilatie	
Ventilatieopeningen gezamenlijke verblijfsruimte: minimaal 2 toevoeren en 1 afvoer. Voor goede luchtcirculatie is 2 cm. onder binnendeuren nodig; anders ventilatieroosters in deuren aanbrengen. In woonkamer dienen voorts bij voorkeur 2 te openen ramen aanwezig te zijn.	
Keuken/eetkamer	
Keukenblok en kookplek	
Hoogte van het aanrechtblad is tussen de 0,90 en 1,25 cm of keuze is aan de bewoners	
Eetplekmatje (eettafel en 4 stoelen) met afmeting 2,5x2,5m in keuken of in woonkamer.	



Slaapkamer(s)	
Hoofdslaapruimte biedt voldoende plaatsings- en gebruiksruimte voor het volgende:	
<p>- Tweepersoonsbed:* standaard bedmaat 1,80 x 2,10 m: gebruiksruimte 3,60 x 3,00 m;* smallere bedmaat 1,40 x 2,10 m: gebruiksruimte 2,60 x 2,60 m;* extra lang bedmaat 1,80 x 2,30 m: gebruiksruimte 3,60 x 3,20 m.</p> 	
<p>- Kastruimte: minimaal 1,20 x 0,60 m.</p>	
<p>- Tafel/bureau met stoel: 1,20 x 1,20 m.</p>	
Overige slaapruimten bieden voldoende plaatsings- en gebruiksruimte voor het volgende:	
<p>- Eenpersoonsbed: * standaard bedmaat 0,90 x 2,10 m: gebruiksruimte 2,10 x 1,80 m; * extra lang bedmaat 0,90 x 2,30: gebruiksruimte 2,30 x 1,80 m.</p> 	
<p>- Kastruimte: minimaal 0,6 x 0,6m</p>	
<p>- Tafel/bureau met stoel: 1,20 x 1,20 m.</p>	
<p>- plaatsingsruimte bed niet onder raam; - ruimte tussen bed en toegangsdeur: minimaal 1 m; - gebruiksruimte naast bed: 90 cm breed.</p>	
Doucheruimte, badkamer en toilet	
Toiletruimte	
<p>Afmetingen toiletruimte minimaal 90 x 120 cm</p>	
<p>Eerste toilet biedt tevens ruimte voor: fonteintje (bij voorkeur in hoek) plaatsingsruimte 30 x 40 cm en gebruiksruimte 50 x 40 cm.</p>	
<p>Wanden stevig genoeg voor aanbrengen beugels.</p>	
Doucheruimte/badkamer	
<p>Voldoende afschot bij de douche (geen verdiepte douchebak)</p>	
<p>Badkamer biedt minimaal plaatsings- en gebruiksruimte voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - douche: 1,05 x 1,35 m; - wastafel: 1,10 x 1,60 m; - toilet: 1,10 x 1,70 m; - gebruiksruimte eventueel uit te breiden met een gebruiksoppervlak van 0,55 x 1,10 m 	
<p>Wanden zijn stevig genoeg voor het aanbrengen van een douchegordijn, beugels, douchezitje etc.</p>	

Wassen en drogen	
Afhankelijk van de beschikbare ruimte in de woning: twee plaatsingsmogelijkheden voor wasmachine (in combinatie met wasdroger), zodat bewoner keuze heeft.	
Ligging was- en droogruimte: - bij voorkeur: aparte afgesloten was-, droog- en strijkruijnte; goed te ventileren; - indien geen aparte ruimte mogelijk: badkamer, zolder, bijkeuken of keuken (deze gekozen ruimte dient met 1m ² vergroot te worden); - let op geluidsoverlast: niet tegen muur verblijfsruimte.	
Plaatsings- en gebruikruimte (b x d): - wasautomaat: 0,60 x 1,80 m; - wasdroger: 0,60 x 1,80 m; - wascombinatie: 1,20 x 1,80 m.	
Wasmachine en –droger mogen gestapeld worden; plaatsing in hoek; plaatsingsruimte: 0,60 x 0,60 x 1,80 m (l x b x h).	
Wasmachine op zolder: voldoende stahoogte voor gebruik, 2,1 m.	
Luchtafvoermogelijkheid voor droger.	
Goede ventilatie in was- en droogruimte	
Overige verblijfsruimte(s)	
Thuiswerkplek met voldoende wandcontactdozen en oplaadpunten/-stations of loze leidingen	
Buitenberging/garage (extern bereikbaar)	
Berging naast of achter de woning: extra aandacht voor sociale en inbraakveiligheid.	
Afval	
Afvalverzamelplekken bij woning: rolcontainers buiten bij woning of in (buiten)berging.	
Levensloopgeschiktheid	
Een levensloopgeschikte woning is een woning die zo gebouwd is dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. Dat betekent dat minimaal aan de volgende eisen wordt voldaan:	
- Mat in zithoek minimaal 340 x 300 cm en mat in eethoek minimaal 250 x 250 cm.	
- Slaapkamer(s), waarvan minimaal één 13 m ² en mat minimaal 180 x 210 cm.	
- Drempels of opstap in gehele woning maximaal 2 centimeter, waarbij drempelloos de voorkeur heeft.	
- Draaicirkel van 150 cm mogelijk in badkamer.	
- Begaanbaar toilet op slaapverdieping, bij voorkeur in de badkamer	
- Deurbreedtes 90 cm en bij voorkeur geen drempels bij de toegang van de woning, in de woning en berging (behalve badkamer maximaal 2 cm.)	
- Bediening van ramen, ventilatieroosters, lichtknoppen, spreekluister- of videoverbinding en stopcontacten op zithoogte	
Conclusie: De woningen voldoen niet aan bovengenoemde eisen.	



Plattegronden:

- De entree/gang is niet levensloopgeschikt
- Op 2^e verdieping staan diverse opstellingen t.b.v. techniek onjuist in de slaapkamer getekend
- Waarom beschikt bouwnummer(BNR) 1 niet over een kopgevel raam conform BNR 3?

Gevels:

- Alle draairamen in de gevelkozijnen 1^e en 2^e verdieping naar binnen uitvoeren t.b.v. glasbewassing

REACTIE OPDRACHTGEVER **clou BEHEER B.V.:**

We hebben kennis genomen van uw advies met kenmerk WAC21-12-02.

Er is in het ontwerp en er wordt in de uitvoering van het project aan zeer veel van uw aanbevelingen voldaan. Het rolstoelgeschikt maken van de woningen is om meerdere redenen niet mogelijk.

Uw advies komt te laat in het proces om dat te verwerken op tekeningen. Het ontwerp aanpassen -als dat al mogelijk zou zijn- met daarin opgenomen alle aanbevelingen is niet aan de orde.

Mocht u naar aanleiding hiervan nog vragen hebben, dan vernemen we die graag van u.

Met vriendelijke groet,

Ardi van Dijk



Laan der Techniek 5
3903 AS Veenendaal
T. 0318 - 511 035