

Ingenious Living BV
Vendelier 6
3905 PA Veenendaal
t.a.v de heer J. van Essenburg

Veenendaal, 28 december 2021

Betreft: 54 appartementen gelegen aan de Prins Bernardlaan te Veenendaal

Geachte heer Van Essenburg, beste Johan,

Hierbij ontvangt u ons advies met kenmerk WAC2021-12-03 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 aan. Met name is gekeken naar de levensloopgeschiktheid/rolstoelgeschiktheid van de appartementen.

Als bijlage treft u het volledige Toetsingskader en een samenvatting met onze opmerkingen, adviezen/aanbevelingen aan. Tevens treft u in de bijlage onze Uitgangspunten aan. Deze punten achten we voor elk bouwplan van belang en gaan ervan uit dat deze punten ook in uw bouwplan zijn of worden opgenomen. Dit geldt ook voor de situatie dat wij geen gegevens hebben ontvangen over de punten genoemd in de Uitgangspunten of deze gegevens nog niet voorhanden 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.

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

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

Met vriendelijke groet,

Namens WAC Veenendaal,

Marjan Akse
Mail: info@wac-veenendaal.nl

cc. architect en leden WAC Veenendaal

WAC-advies

Inzake project 54 appartementen, Pr. Bernardlaan te Veenendaal



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
Project	54 appartementen, Pr. Bernardlaan te Veenendaal
Projectnummer	643291
Opdrachtgever	Ingenious Living BV
Contactpersoon	de heer J. van Essenburg
Architect	Mies Architectuur
Tekeningen	Situatie, plattegronden, gevels, doorsnede en principe details
Datum tekeningen	zie tekeningen lijst d.d. 30-06-2021
Fase bouwproces	aanvraag Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	8-12-2021
Datum advies	27-12-2021
Ons kenmerk	WAC2021-12-03

Algemene indruk van het project

Het project bestaat uit 54 appartementen met 26 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de directe omgeving zijn 16 bezoekersplaatsen op de openbare weg aanwezig. Voor de bewoners is op het parkeerterrein een afsluitbare fietsenberging aanwezig. Tevens is er een ondergrondse afvalcontainer gesitueerd in het openbaar trottoir alsmede een opstelvoorziening voor fietsen van de bezoekers nabij de entree. Op de begane grond is een gezamenlijke berging alsmede een algemene ruimte aanwezig voor de bewoners. De appartementen hebben een woonkamer/keuken en 1 slaapkamer alsmede een badkamer met douche, een inbandige berging voor plaatsing van WM en WD tenslotte een separaat toilet of aanwezig in de badkamer. De appartementen worden verwarmd en gekoeld door een WKO systeem met een gemeenschappelijke warmtepomp, aangebracht in een installatieruimte op de begane grond. De ventilatie in de appartementen vindt plaats middels natuurlijke luchttoevoer door gevelroosters en een mechanische afzuigunit in de inbandige berging. De huur en/of koop appartementen zijn geschikt voor starters, alleenstaande of 2 persoon huishoudens. De appartementen zijn niet rolstoelgeschikt.

Opmerkingen tekeningen:

Situatietekening T.06-01-00

- Worden er voorzieningen aangebracht zodat bewoners verzekerd zijn van gebruik van een parkeerplaats?

Algemeen voor alle plattegronden

- De opstelling van de WM en WD in de inbandige berging aangeven op de tekeningen
- Diverse deuren in de brandwerende wanden van de gemeenschappelijke gangen voorzien van een kleefmagneet en rookmelders, ter voorkoming dat de bewoners deze deuren vast gaan zetten met wiggen e.d.
- De platte daken voorzien van tegelpaden t.b.v. onderhoud aan installaties
- Zijn de zonnepanelen aangesloten op de algemene E-meter of op de individuele E-meter?

Plattegrond begane grond T06-03-00

- Moet de deur hoofdtrappenhuis niet in de vluchtrichting draaien?
- Worden de 2 gezamenlijke ruimten t.b.v. de bewoners nog voorzien van indelingen?
- Beide spiltrappen als noodtrappenhuis voldoende afsluiten zodat geen toegang mogelijk is
- Achter beide entreedeur een loopschoonmat aanbrengen
- Het appartement BO.1 beschikt niet over een buitenterras

Plattegrond 1^e verdieping T06-03-01

- De appartementen type B en C beschikken niet over een balkon

Plattegrond 3^e verdieping T06-0303

- Is het dakterras voor gemeenschappelijk gebruik?

Plattegrond 5^e verdieping T06-03-05

- Het platte dak is niet vanuit een algemene ruimte bereikbaar t.b.v. onderhoud

Gevels T06-02-00

- De spiltrap als vluchtweg 5^e verdieping is niet aangegeven in de linker zijgevel
- Alle ramen ook draaibaar uitvoeren i.v.m. glasbewassing

Principe details T06-06-00

- Alle aluminium waterslagen voorzien van kopschotten
- De prefab betontrappen voorzien van een schrobrand
- Zwevende dekvloeren in de appartementen toepassen
- V1-01 luifel voorzien van waterspuwers
- V2-01 T-ligger latei aan voorzijde voorzien van druiprand
- V4-01 onduidelijk detail, indien galerij waterhol aanbrengen

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Woongebouw	
Woonomgeving	
Bebouwing	
In de bestrating voldoende afschot en straatkolken aanbrengen	
Parkeren auto's en motoren/scooters.	
Naast de parkeervakken voor de auto's dient voorzien te worden in stallingsruimte voor motoren en scooters.	
Er is voldoende parkeergelegenheid. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	
Er zijn voldoende gehandicapten parkeerplaatsen aanwezig (2% van de aanwezige parkeerplaatsen)	
De parkeerplaatsen zijn goed verlicht	
Voorzien in oplaadpunten op privé parkeerterrein	
Stalling Fietsen en bromfietsen	
Er zijn voldoende openbare stallingsplaatsen voor fietsen. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	
Afvalplekken	
Er zijn verspreid, voldoende afvalbakken geplaatst	
Inrichting gemeenschappelijke ruimten woongebouw	
Entreehal	
Er zijn geen drempels in de entreehal; indien drempels, dan maximaal 2 cm hoog	
Entreehal is voorzien van gelaagd glas, aanwezig op ooghoogte alsmede een loopschoonmat achter de entreedeur	
De entree en de entreehal hebben een gladde wandafwerking tot minimaal 1,50 m hoog	
In de hal is, buiten de obstakelvrije ruimte van de entreedeur, zitgelegenheid voor ten minste twee personen	
De huisnummering is goed leesbaar en zichtbaar vanaf de straat, bij de entree, in de centrale hal en op de verdiepingen	

Bellenbord	
Het bellenbord met naambordjes is logisch ingedeeld en geplaatst op een hoogte van 0,90-1,35 m en 50cm uit de hoek	
Het bellenpaneel met naambordjes is verlicht door middel van twee lichtpunten aan de buitenzijde van de hoofdentree	
De intercom is 50cm uit de hoek en op een hoogte van 0,90 tot 1,20 m geplaatst	
De intercom is voorzien van visuele spraaksignalering en visuele signalering bij ontsluiting deurslot	
Brievenbussen	
Brievenbussen zijn van het type doorwerpkast en hebben een scharnier aan de zijkant en aan bovenzijde afgewerkt met een schuine kap	
Brievenbussen zijn 50cm uit de hoek op een hoogte tussen 0,70 en 1,35 m geplaatst	
Gemeenschappelijke verkeersruimte / galerij	
In de gemeenschappelijke verkeersruimten en galerijen zijn geen drempels	
Glasopeningen in verkeersruimte zijn voorzien van gelaagd glas	
Collectieve bergingen	
De ruimte voor het stallen en opladen van een scootmobiel is minimaal 2,10 x 2x10 m	
Toegangspad entree woongebouw	
Het toegangspad naar het woongebouw is vlak en verhard en heeft stoeve vloerafwerking	
Binnenterrein – Buitenruimte	
Binnenterreinen zijn voorzien van goede verlichting	
De verlichting aan de buitenkant van het gebouw is vandalismebestendig en aangebracht op een hoogte van 2,50-2,75m	
Schoonmaakruimte	
Per hoofdtrappenhuis een schoonmaakruimte voorzien van een uitstortgootsteen, bij voorkeur met warmwater boiler en mechanische afzuiging.	
Vloeren	
De vloeren zijn uitgevoerd in antislip materiaal stroefheidsklasse R≥10	
Deuren	
Gemeenschappelijke entreedeur	
Alle deuren in de gemeenschappelijke ruimten minimaal dagmaat 900mm	
Bedieningsweerstand voordeur; licht bedienbaar, elektrische of automatisch	
De toegangsdeur heeft aan de buitenkant een handgreep die aan drie zijde omgrijpbaar is.	
Er is een deurmatuitsparing achter de toegangsdeur	

Overige deuren gemeenschappelijke ruimten en verkeersruimte	
De diverse deuren voor scootmobiel / elektrische rolstoel (hoofdtoegangsdeur, toegangsdeur gemeenschappelijke berging en voor liftdeur) dienen te voldoen aan Handboek voor toegankelijkheid	
Deuren zijn zelfsluitend	
Deuren beschikken over een voorziening om niet te flipperen (anti inbraak)	
Deuren zijn voorzien van helder doorzichtige gelaagd glas of naast de deur is gelaagd glas tussen de 0,60 en 1,95 en 40 cm breed aanwezig	
Lift	
Aantal liften is afhankelijk van de gemiddelde wachttijd van 80-100 s	
De lift bevindt zich op korte afstand (≤ 10 meter) en is goed zichtbaar vanuit de hoofdentree	
Vrij vloeroppervlak voor liftdeur van 2,10 x 2,10 m (voor elektrische rolstoelgebruiker)	
De liftkooi is minimaal 1,10 x 2,10 m	
De bedieningsknoppen van de lift bevinden zich op 0,90 tot 1,20 m hoogte aan zowel de binnen als buitenkant	
Lift is uitgevoerd met een automatische deur met deurbewakingsstelsel middels fotocel	
Lift met minimaal 4 stopplaatsen beschikt over een opklapbare zit-/steunmogelijkheid	
De lift is aan twee zijden voorzien van een leuning op een hoogte van 85-95 cm	
De huisnummering met verwijzing naar verdiepingen is leesbaar en zichtbaar in de lift	
De lift is voorzien van een alarm met gebruiksaanwijzing alsmede een spreekluisterverbinding	
De lift is voorzien van een vandalismebestendige spiegel op de achterwand 1,00-1,80 m boven de vloer	
Trappenhuis	
Trappen zijn voorzien van muurleuningen	
Nooduitgangen en -trappen niet van buitenaf toegankelijk voor niet-bewoners.	
Duurzame maatregelen	
Energiebesparende maatregelen:	
1. Triple beglazing toepassing gevelkozijnen woonkamer/keuken	
2. Warmte terugwinning op afvoerlucht mechanische afzuiging	
Collectieve installaties	
Ventilatie	
De verkeersruimten zoals trappenhuis en gangen bij voorkeur natuurlijk ventileren	
De gebruiksruimten zoals collectieve bergingen e.d. mechanisch ventileren, waarbij de individuele afzuigventielen instelbaar zijn alsmede voorzien van een dag- en nachtregeling.	

Elektra	
Alleen LED lampen in slagvaste armaturen toepassen	
De gebruiksruimten voorzien van schakeling middels bewegingsmelder en minimaal 1 wcd	
De verkeersruimten voorzien van een schemerschakeling in combinatie met 50%continue brandend en 50% brandend middels een bewegingsmelder	
De verkeersruimte voorzien van wcd's, die op 1 groep in CVZ kast aan/uit geschakeld kunnen worden.	
Buitenverlichting bij voor-, zij- en achterdeuren: vandalismebestendig uitvoeren en op een hoogte 2,5-2,75m aanbrengen	
Appartementen	
De appartementen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW); o.a. de cilindersloten voorzien van kerntrekbeveiliging.	
Gevelkozijnen	
Ramen in de slaap- of werkkamer niet lager dan 0,70m i.v.m. plaatsing tafel of bureau	
Gevelkozijnen zijn minimaal 60cm uit de hoek geplaatst.	
Ramen en deuren zijn eenvoudig schoon te houden (naar binnen draaiend).	
Zonwering	
Glasoppervlakte aan het zuiden zijn boven en/of naast de ramen voorzien van een vrije strook van ten minste 25-30 cm	
Muurconstructie is sterk genoeg voor plaatsing zonwering	
Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de plaatsing en gebruik zonwering, zoals openslaande deuren en ramen, hemelwaterafvoer, suskasten e.d.	
Toiletdeur	
De deur van het toilet zit in de lange wand	
Voorkeur: toiletspot aan slotzijde deur mits voldoende opstelruimte rolstoel naast de deur. Anders: slotzijde aan andere kant; deur gaat meer dan haaks open	
Toegangsdeur	
Niveaueverschil (drempel) voordeur is maximaal 2 cm	
Badkamerdeur	
Badkamerdeur draait de verkeersruimte in (ten minste haaks open of liever 180°) of een schuifdeur	
Vrije draairuimte aan de buitenzijde van de deur is 90x120 cm bij een trap anders 90x90 cm	
Installaties, individuele woningen	
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	
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 lichtschaakelaar naast de slotzijde deur op 90 - 120 cm hoogte in combinatie met een wcd	
De woonkamer/keuken voorzien van minimaal 4 dubbele wcd's, de hoofslaapkamer 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 alsmede een dubbele wcd t.b.v. koelkast en vriezer, een dubbele wcd t.b.v. afzuigkap en verlichting boven aanrechtblad en een dubbele gearde wcd op een separate groep t.b.v. vaatwasmachine en warmwaterapparaat	
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 30 cm boven de afgewerkte vloer	
Op het balkon resp. (dak)terras een lichtpunt alsmede een waterdichte wcd aanbrengen	
De groepenkast in de meterkast voorzien van minimaal 2 reserve groepen	
Verwarming en warm/koud water	
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 verblijfsruimte bij voorkeur 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	
Doorkijkmogelijk in of naast voordeur (spion of glas) of video deurbel.	
Er is genoeg vrije gebruiksruimte aan buitenzijde van de voordeur: minimale afmetingen: 1,50 x 1,50 m met vrije opstelruimte van minimaal 35 cm naast slotzijde deur.	
Er is genoeg vrije gebruiksruimte 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.	
Bel: hoogte: 90 cm – 1,20 cm	
Entreehal	
In de hal is een plaatsingsruimte voor een kapstok buiten de vrije gebruiksruimte van de voordeur Genoeg verkeersruimte voor het gebruik van de kapstok: minimaal 90cm; beter 1,10m	

Keuken/eetkamer	
Keukenblok en kookplek	
Hoogte van het aanrechtblad is tussen de 0,90 en 1,25 cm of keuze is aan de bewoners	
Plaatsingsruimte aanrecht 0,60 bij 2,10 m (dxl)	
Plaatsing van de keuken zodanig dat uitbreiding van keuken en -apparatuur mogelijk is.	
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:	
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
- Kastruimte: minimaal 1,20 x 0,60 m.	
- Tafel/bureau met stoel: 1,20 x 1,20 m.	
Overige slaapruimten bieden voldoende plaatsings- en gebruiksruimte voor het volgende:	
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
- Kastruimte: minimaal 0,6 x 0,6m	
- Tafel/bureau met stoel: 1,20 x 1,20 m.	

Voor slaapruijnte geldt:- plaatsingsruimte bed niet onder raam;- ruimte tussen bed en toegangsdeur: minimaal 1 m;- gebruiksruijnte naast bed: 90 cm breed.

Doucheruimte, badkamer en toilet

Toiletruimte

Ligging toilet:

- toilet op niveau entree;
- minstens één toilet: bereikbaar via verkeersruimte;
- indien slechts ruimte voor één toilet: bij voorkeur niet in badkamer. Slechts bij voldoende ruimte rolstoelvriendelijk toilet in badkamer.
- toilet komt niet rechtstreeks uit in woonkamer of keuken;

Afmetingen toiletruimte minimaal: 90 cm x 1,20 m;

Deur toilet:

- draait naar buiten;
- bij voorkeur in lange wand;
- voorkeur: toiletspot aan slotzijde deur met voldoende opstelruimte rolstoel naast deur;
- anders: slotzijde aan andere kant; deur gaat meer dan haaks open.

Indien toiletruimte uitsluitend frontaal te benaderen is, dient er vóór de toiletdeur een vrije ruimte (vloeroppervlakte) van 1,35x1,85 m of van 1,50x1,50 m aanwezig te zijn

Eerste toilet biedt tevens ruimte voor: fonteintje (bij voorkeur in hoek) plaatsingsruimte 30 x 40 cm en gebruiksruijnte 50 x 40 cm.

Toiletspot niet geplaatst tegen een scheidingswand met verblijfsruimte of wand extra isoleren

Wanden zijn stevig genoeg voor het aanbrengen van beugels

Doucheruimte/badkamer

Ligging badkamer, bereikbaar via verkeersruimte met korte looplijn vanaf de slaapkamer

Voldoende afschot bij de douche (geen verdiepte douchebak)

Badkamer biedt minimaal plaatsings- en gebruiksruijnte voor:

- douche: 1,05 x 1,35 m;
- wastafel: 1,10 x 1,60 m;
- toilet: 1,10 x 1,70 m;
- gebruiksruijnte eventueel uit te breiden met een gebruiksooppervlak van 0,55 x 1,10 m

Indien douchehoek naast de deur, spatwand aanbrengen.

Wanden zijn stevig genoeg voor het aanbrengen van een douchegordijn, beugels, douchezitje etc.

Wassen en drogen	
Afhankelijk van de beschikbare ruimte: twee plaatsingsmogelijkheden voor wasmachine (in combinatie met wasdroger), zodat bewoner keuze heeft.	
Ligging was- en droogruimte:- bij voorkeur: aparte afgesloten was-, droog- en strijkruimte; goed te ventileren;- indien geen aparte ruimte mogelijk: badkamer, berging 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).	
Luchtafvoermogelijkheid voor droger.	
Goede ventilatie in was- en droogruimte	
Inpandige berging	
Berging niet-dagelijks gebruikte spullen; minimaal 6 m ² en 2 m breed in combinatie gebruik als opstelling voor WM, WD en ventilatie-unit	
Afval	
Afvalopstelplek in woning, tussenopslag in woningen bij voorkeur berging	
- keuken: huishoudelijk afval;	
- elders: oud papier, glas en klein chemisch afval	
- kleine woning: één afvalopstelplek in keuken voldoende.	
Wenselijk is een gemeenschappelijke containerruimte, als tussenopslag	
Buitenruimte, privé	
Optimaal is een zitruimte van minimaal 3,00 x 3,40m	
Voorwaarden 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 200 x 250 cm bij 1-2 persoonshuishoudens, 250 x 250 cm bij gezinnen.	
- Slaapkamer(s), waarvan minimaal 1 slaapkamer met mat 300x360 cm; eventuele overige slaapkamers minimaal 300x180 cm.	
- Draaicirkel in badkamer minimaal 120 cm met douche op afschot.	
- (Vorbereiding op) toilet (hoogte bovenzijde toiletspot bij voorkeur 46 cm; voorkeur gaat uit naar deur op lange zijde) op verdieping hoofdslaapkamer, bij voorkeur in de badkamer.	
- Vrije doorgang / dagmaat conform bouwbesluit.	
- Drempels of opstap in gehele woning maximaal 2 cm; bij voorkeur geen drempels toepassen.	
- Op projectniveau worden op basis van de beoogde doelgroep nadere afspraken gemaakt over benodigde ruimte voor stalling van Wmo-voorzieningen (zoals scootmobielen).	
-In de woning geen spiltrap en minimaal 1 trede tussen twee kwarten; een trap moet minimaal 90 cm breed zijn met 50 cm vrije ruimte onder- en bovenaan de trap.	
Conclusie: De appartementen voldoen niet aan bovengenoemde voorwaarden.	