

Ingenious Living B.V.
t.a.v. dhr. J. van den Essenburg
Vendelier 6
3905 PA Veenendaal

Veenendaal, 21 maart 2022

Betreft: Entreegebouw Brouwerspoort met 35 appartementen

Geachte dhr. J. van den Essenburg

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC22-03-01 betreffende bovengenoemd bouwproject.

Onze plantoets 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 levensloop-/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 deze plantoets. Hiervoor kunt u gebruik maken van de kolom achter de genoemde onderdelen.

Zonder uw tegenbericht zullen wij onze plantoets, 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 onze plantoets. Heeft u vragen over deze plantoets kunt u contact opnemen met mevrouw Marjan Akse opsteller van deze plantoets.

Met vriendelijk groeten,

Marjan Akse
info@wac-veenendaal.nl

c.c. architect en WAC-leden

Plantoets WAC

Inzake project Entreegebouw Brouwerspoort met 35 appartementen



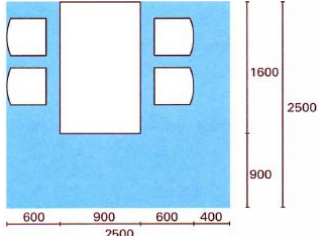
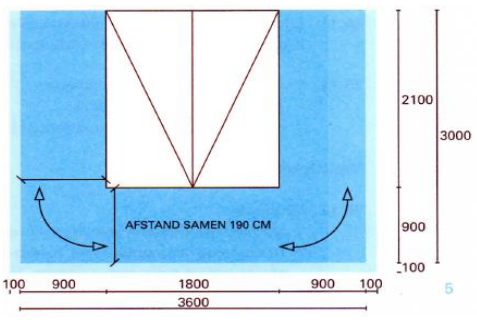
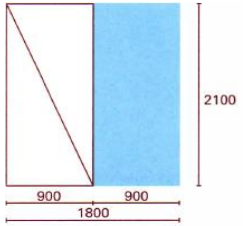
Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
Project	Entreegebouw Brouwerspoort met 35 appartementen
Projectnummer	6211771
Opdrachtgever	Ingenious Living B.V.
Contactpersoon	dhr. J. van den Essenburg
Architect	Common Affairs
Tekeningen	impressies, kleur- en materiaalstaat, DO-tekeningen met projectnummer 17027
Datum tekeningen	23-12-2021
Fase bouwproces	Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	3-3-2022
Datum advies	23-3-2022
Ons kenmerk	WAC22-03-01

RENVOOI

gebruikte matjes en draaicirkels WAC

deze zijn als ze afwijken van de maten van de gemeente veenendaal op tekening aangegeven in groen

	<p>Eetplekmatje (eettafel en 4 stoelen) met afmeting 2,5x2,5m in keuken of in woonkamer.</p>
	<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>- 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>volgens WAC dient in een levensloopgeschikte woning rekening gehouden te worden met een draaicirkel van een rolstoel (1,5 m) en dient de dagmaat van de deur 900mm te zijn.</p>

gebruikte matjes en draaicirkels gemeente Veenendaal (uitvoeringsplan wonen)

deze matjes en draaicirkels zijn in rood op de tekeningen aangegeven

- 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.

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Algemene indruk van het project	
<p>Dit entreegebouw bevat 35 appartementen, waarvan sommige met een geringe vloeroppervlakte. Het bouwblok bestaat uit 7 bouwlagen met elk 5 appartementen. Levensloopgeschikt zijn de ze woningen niet, waarbij met name de zeer geringe oppervlakte van de doucheruimte en het ontbreken van zowel een individuele buitenruimte/balkon als een bergruimte opvalt.</p> <p>Gelegen in het centrum, dus er zal vast animo zijn onder een bepaalde doelgroep.</p> <p>Elke galerij beschikt over een gemeenschappelijk buitenruimte t.b.v. de bewoners. Elk appartement beschikt over 2 kamers, toilet en badkamer. De verwarming en koeling middels de vloeren vindt plaats middels een gemeenschappelijk warmtepomp installatie gesitueerd op de begane grond. Het warme tapwater wordt verkregen d.m.v. een individuele booster warmtepomp.</p> <p>De mechanische ventilatie vindt plaats via een toevoer en afvoer systeem voorzien van een WTW-unit. Op het dak worden zonnepanelen aangebracht.</p> <p>De doelgroep voor de huur of koop appartementen zijn starters.</p>	
Woongebouw	
Woonomgeving	
Bebouwing	
<p>Omdat de bebouwing hoger dan 15 meter is dienen voorzorgsmaatregelen genomen te worden om windhinder te voorkomen.</p>	
Groen en water	
Parkeren auto's en motoren/scooters.	
<p>Bij dit woongebouw kan niet op eigen terrein geparkeerd worden.</p>	
<p>Bezoekers kunnen op maximaal 100 meter van het woongebouw hun auto parkeren in één van de parkeergarages.</p>	
<p>Het is een binnenstedelijke parkeeroplossing en het uitgangspunt is dat er is voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd is. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)</p>	
Stalling Fietsen en bromfietsen	
<p>Er wordt voorzien op de begane grond in een afgesloten fietsstallingsruimte voorzien van dubbel laags fietsstallingsysteem voor in totaal 53 fietsen.</p>	
Afvalplekken	
<p>In deze binnenstedelijke situatie wordt voorzien in ondergrondse afvalinzameling.</p>	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Inrichting gemeenschappelijke ruimten woongebouw	
Entreehal	
Entreehal is voorzien van gelaagd glas, aanwezig op ooghoogte alsmede een loopschoonmat achter de entreedeur aanbrengen.	
In de hal dient, buiten de obstakelvrije ruimte van de entreedeur, zitgelegenheid voor ten minste twee personen te worden gerealiseerd.	
Bellenbord	
De intercom is 50cm uit de hoek en op een hoogte van 0,90 tot 1,20 m geplaatst	
Brievenbussen	
Brievenbussen zijn van het type doorwerpkast en hebben een scharnier aan de zijkant en aan bovenzijde afgewerkt met een schuine kap	
Gemeenschappelijke verkeersruimte / galerij	
De galerijbreedte is 1,2m en dit is niet de optimale breedte voor galerij is 1,50m (rolstoel en scootmobiel).	
Daarbij wordt ook niet voorzien in een vrije vloeroppervlakte aan buitenzijde voordeur appartement: minimaal 1,50 x 1,50 m, met vrije opstelruimte van 35 cm aan slotzijde deur.	
De open galerijen worden voorzien van afwatering, echter is het afschot naar de gevel toe aangebracht hetgeen niet het meest optimaal is.	
Er wordt in het plan niet voorzien in individuele bergingen en/of een collectieve berging.	
In het plan wordt niet voorzien in een privé parkeergarage onder het pand.	
Toegangspad entree woongebouw	
Schoonmaakruimte	
Geadviseerd wordt het hoofdtrappenhuis van een schoonmaakruimte te voorzien, welke een uitstortgootsteen, bij voorkeur met warmwater boiler en mechanische afzuiging bevat.	
Deuren	
Lift	
De lift bevindt zich op ruim 12 meter vanaf de entree en het verdient aanbeveling de zichtbaarheid vanuit de hoofdentree te verduidelijken.	

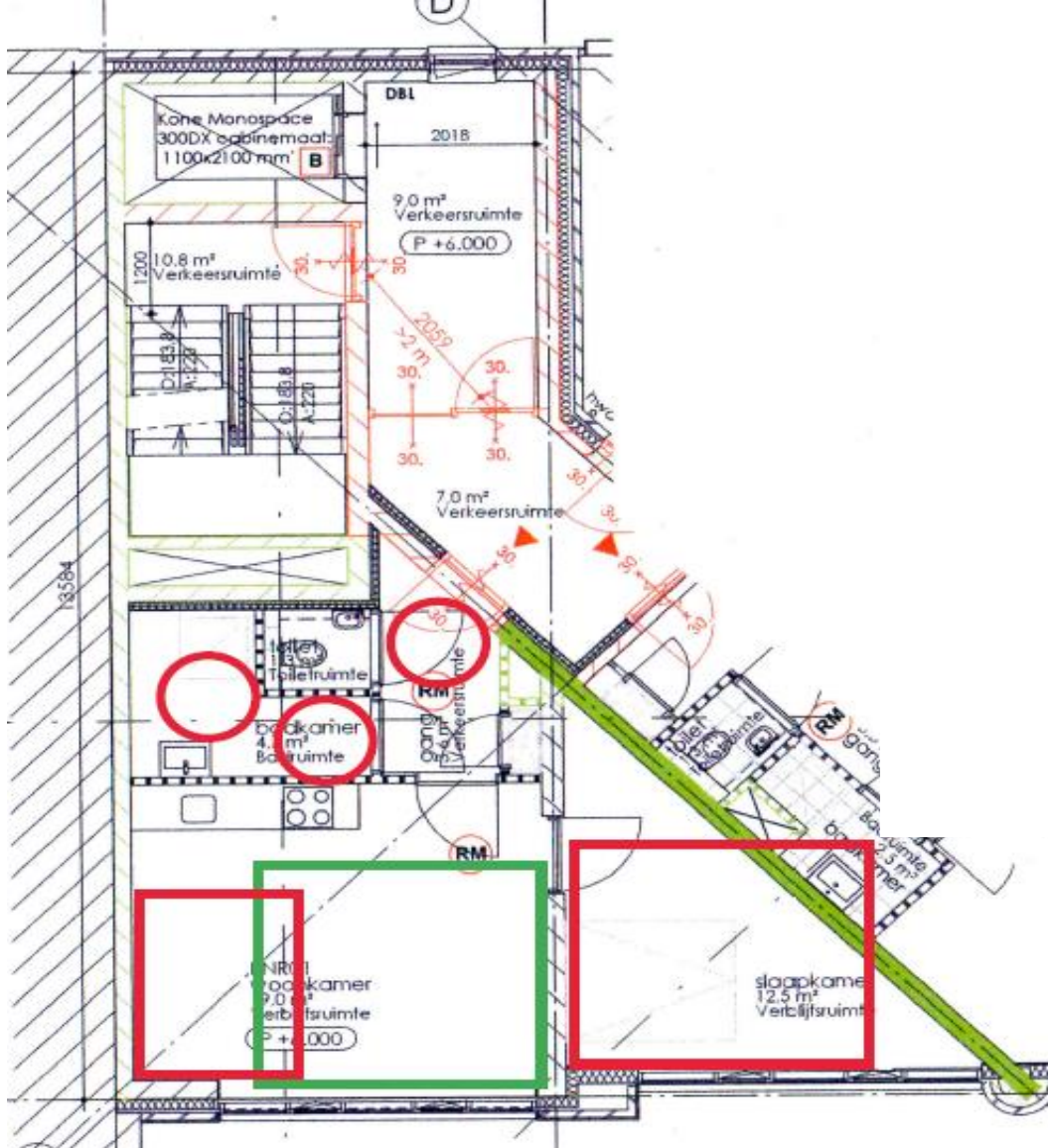
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Appartementen	
Gevelkozijnen	
Niet alle gevelkozijnen zijn minimaal 60cm uit de hoek geplaatst. Graag aanpassen in verband met plaatsingsmogelijkheden van de kasten.	
Zonwering	
Glasoppervlakte aan het zuiden zijn boven en/of naast de ramen voorzien van een vrije strook van ten minste 25-30 cm	
Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de plaatsing en gebruik zonwering, zoals openslaande deuren en ramen, hemelwaterafvoer, suskasten e.d.	
Deuren	
Draairichting van de woon-/eetkamer-deur bij 3 van de 5 per bouwlaag omdraaien, zodat je bij binnenkomst het grootste gedeelte van deze verblijfsruimte inkijkt. Gelet op het beperkte woon-/eetoppervlak is het een overweging waard deze deur uit te voeren als schuideur.	
Toiletdeur	
De deur van het toilet zit in de korte wand, hetgeen niet de voorkeur heeft.	
De woningen worden niet voorzien van een buitenruimte.	
Badkamerdeur	
Draairichting van de badkamerdeur bij 3 van de 5 per bouwlaag omdraaien, zodat je bij gesloten woonkamerdeur je niet in een nis belandt waar je bewegingsruimte hebt van een kleine 1 x 1 m.	
Vrije draairuimte aan de buitenzijde van de deur is 90x120 cm.	
Individuele binnenruimtes	
Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte) van deze appartementen is zeer beperkt.	
Woonkamer	
Inrichten	
Aan de minimaal gewenste oppervlakte van de gezamenlijke verblijfsruimte (woon-/eetkamer) van 20 m ² ; ook geschikt voor persoon in rolstoel wordt voldaan. Echter door de gebogen gevel is het niet zeker niet gemakkelijk om onderstaande matjes kwijt te kunnen. Zie ook de fragmenten met draaicirkels en maties onderaan deze toets.	
Matje zitgedeelte (drie- en tweezitsbank, fauteuil, tv, salontafel en wandmeubel) met afmeting 3,4x3m in woonkamer.	
Eetplekmatje (eettafel en 4 stoelen) met afmeting 2,5x2,5m in keuken of in woonkamer.	
Slaapkamer(s)	
Inrichten	
Hoofdslaapruijnte biedt voldoende plaatsings- en gebruiksruimte voor het volgende:	
- 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.	

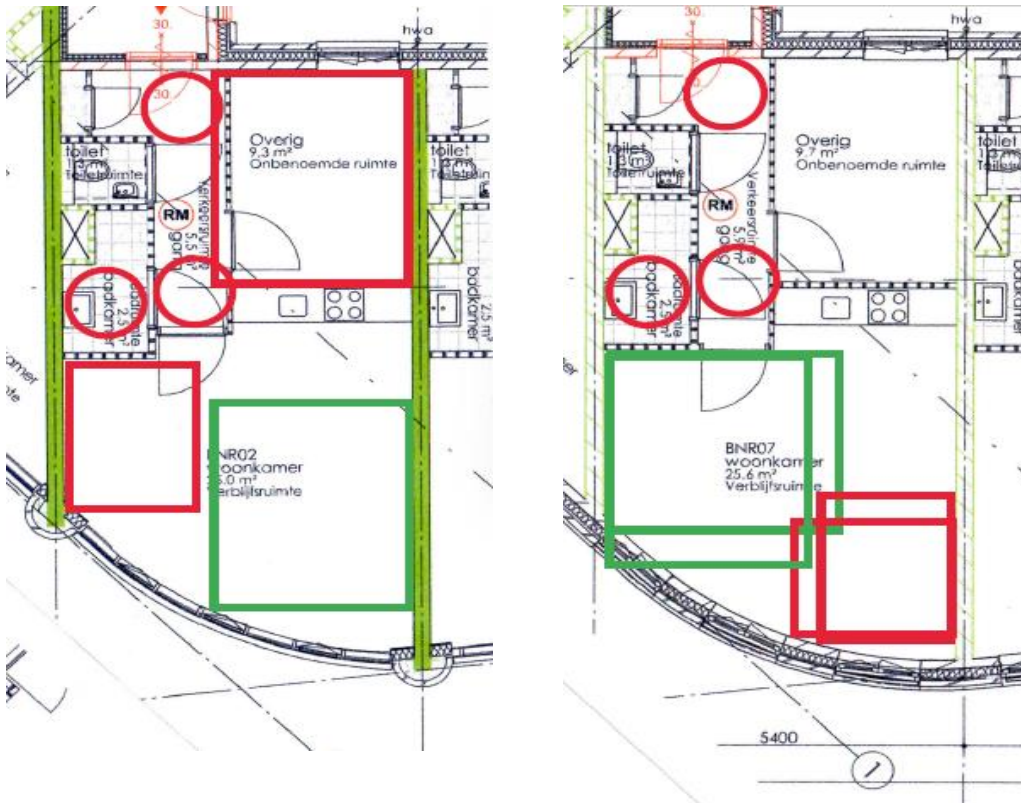
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Doucheruimte, badkamer en toilet	
Toiletruimte	
De toiletruimte kan alleen maar frontaal benaderd worden, hierbij is het wenselijk dat er vóór de toiletdeur een vrije ruimte (vloeroppervlakte) van 1,35x1,85 m of van 1,50x1,50 m aanwezig is, dit is in dit plan niet mogelijk.	
Doucheruimte is zeer beperkt in grootte	
Voldoende afschot bij de douche (geen verdiepte douchebak)	
Binnen de appartementen zijn er beperkte mogelijkheden om kleding te wassen en te drogen	
In een inpandige bergruimte wordt nauwelijks of niet voorzien.	
Bergruimte niet-dagelijks gebruikte spullen; minimaal 6 m ² en 2 m breed in combinatie gebruik als opstelling voor WM, WD en ventilatie-unit	
Deze appartementen bezitten geen privé buitenruimte.	
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 toiletpot 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).	
Conclusie: De appartementen voldoen niet aan bovengenoemde voorwaarden.	

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

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





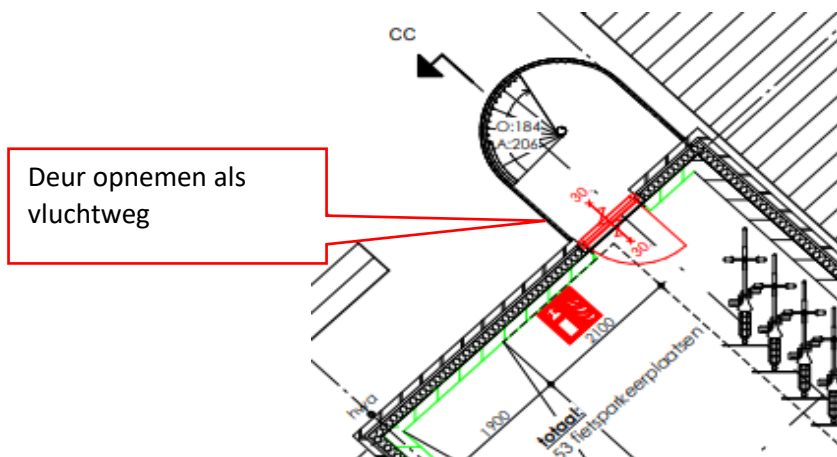
Opmerkingen op tekeningen

Waarom worden de 7 boven elkaar gelegen appartementen in de "oksel" van het bouwblok uitgevoerd met een onbenoemde ruimte i.p.v. een slaapkamer?

Situatie tekening nr. 102: Fietsenstalling voor bezoekers ontbreekt.

Begane grond tekening nr. 200

- De beide buitendeuren voorzien van deurautomaten
- Wcd's aanbrengen in de fietsenstalling t.b.v. E-fietsen
- Noodtrappenhuis een deur aanbrengen naar openbare weg i.p.v. vluchtweg door fietsenstalling

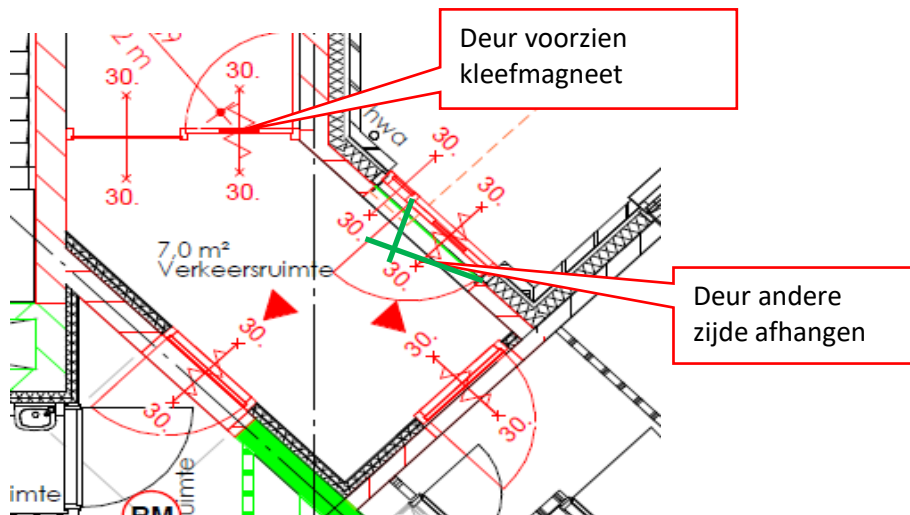


Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie opdrachtgever

1e t/m 7 e verdieping tekening nr. 201-207

- Appartementen beschikken niet over een berging; waar vindt de opstelling van de WTW-unit plaats?
- Tussendeur in gang voorzien van kleefmagneet
- Draairichting deur wijzigen tussen verkeersruimte en gemeenschappelijke buitenruimte



Dakaanzicht tekening nr. 208

- Toegang naar dak ontbreekt
- Noodoverlopen aanbrenge
- Looppaden aanbrenge t.b.v. onderhoud ventilatie units en zonnepanelen

Opmerkingen op Kleur- en materiaalstaat d.d. 23-12-2021

- De transparante lak op de Accoya kozijnen is onderhoudsgevoelig, tevens is houtsoort gevoelig voor metalen onderdelen
- Plafonds in algemene hallen en fietsenberging uitvoeren in akoestisch materiaal
- Liftkop-bekleding en liftdeuren uitvoeren in rvs
- Verlichtingsarmaturen in algemene ruimten voorzien van ledlampen

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

Opmerkingen op Detailboek/-Principedetails

- De hardsteen gevelbepaling alsmede gevelmetselwerk begane grond voorzien van een anti-graffiti 250 cm hoog
- V1-02 en V2-01: ruimte achter gevelplaat zwak ventileren
- V1-03/4 en V2-02: hardsteen raamdorpel voorzien van opstaand "kopschot"
- V1-06: voorkeur voor tegels op tegel dragers i.v.m. schoonhouden dakbedekking
- V2-02:

