

Bouwbedrijf Kreeft B.V.  
t.a.v. Patrick Elting  
Maxwellstraat 49  
6716 BX Ede

Veenendaal, 26 augustus 2024

Betreft: Brandmeesters bestaande uit 124 appartementen en 15 grondgebonden  
woningen alsmede parkeervoorziening

Geachte Patrick Elting

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC24-08-01 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](http://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 heer Anton Brinkman opsteller  
van deze plantoets.

Met vriendelijk groeten,

Anton Brinkman  
[info@wac-veenendaal.nl](mailto:info@wac-veenendaal.nl)

c.c. architect en WAC-leden

# Plantoets WAC

Inzake project Brandmeesters bestaande uit 124 appartementen en 15 grondgebonden woningen alsmede parkeervoorziening

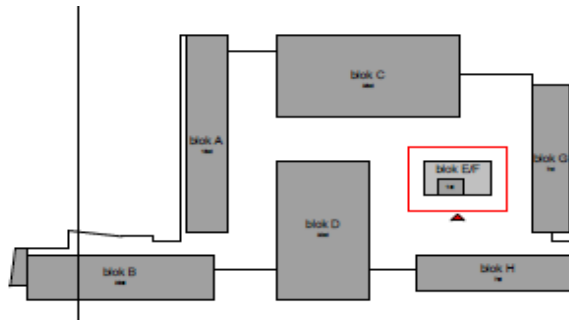


Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
<b>Project</b>	Brandmeesters bestaande uit 124 appartementen en 15 grondgebonden woningen alsmede parkeervoorziening
<b>Projectnummer</b>	CLZ-00012157
<b>Opdrachtgever (project)</b>	Bouwbedrijf Kreeft B.V.
<b>Contactpersoon</b>	Patrick Elting
<b>Architect</b>	Mies Architectuur
<b>Tekeningen</b>	zie documentenlijst d.d. 21-06-2024
<b>Datum tekeningen</b>	21-6-2024
<b>Fase bouwproces</b>	Aanvraag Omgevingsvergunning
<b>Datum ontvangst</b>	7-8-2024
<b>Datum advies</b>	26-8-2024
<b>Ons kenmerk</b>	WAC24-08-01

## Algemene Indruk

Dit project bestaat uit 6 bouwblokken, die gelegen zijn rondom een "leeffuin" op de 1e verdieping met hieronder de parkeervoorziening



Blok A omvat uit 18 huurappartementen die bestaan uit een gang met toilet en berging, woonkamer/keuken, 2 slaapkamers, badkamer en loggia. Op de begane grond zijn de bergingen gesitueerd.

Blok B omvat 39 koopappartementen die bestaan uit meerdere typen met 2 tot 4 kamers. Elk appartement beschikt over een gang met toilet, woonkamer/keuken, berging, (dak)terras/loggia /balkon en 1 of meerdere slaapkamers. Op de begane grond zijn de bergingen gesitueerd

Blok C omvat 37 koopappartementen die bestaan uit meerdere typen met 2, 3 en 4 kamers. Elk appartement beschikt over een gang met toilet, woonkamer/keuken, berging, (dak)terras/loggia /balkon en 1 of meerdere slaapkamers. Type C7 (BNR 93) beschikt over een extra badkamer met toilet. Op de begane grond zijn de bergingen gesitueerd

Blok D omvat 30 huurappartementen die bestaan uit meerdere typen met 2 en 3 kamers. Elk appartement beschikt over een gang met toilet, woonkamer/keuken, berging, (dak)terras/loggia /balkon en 1 of meerdere slaapkamers. Op de begane grond zijn de bergingen gesitueerd

Blok E/F omvat 1 grondgebonden koopwoning (GGW) die bestaat uit 6 bouwlagen. Op de begane grond (is tevens parkeervoorziening) en 1e verdieping (is leeffuin) zijn entrees voorzien, op de 2e verdieping een badkamer met separaat toilet, op de 3e verdieping de keuken, op de 4e verdieping de woonkamer en op de 5e verdieping is een slaapkamer aanwezig. Alle bouwlagen zijn verticaal verbonden d.m.v. een spiltrap. Op de 1e verdieping van dit blok is een soort "kas" als nog in te richten gebruikruimte gesitueerd. De functie van deze kas is nog bekend. Zowel de woning als de "kas" zijn niet opgenomen in de toetskader aangezien deze buiten de vermelde criteria vallen.

Blok G en H omvat totaal 14 grondgebonden koopwoningen en bestaan uit 3 types met 3, 4 en 5 kamers. Elke woning beschikt op de begane grond over een entree met toilet, keuken/eetkamer, berging en trap met trapkast naar de 1e verdieping. Op de 1e verdieping is een woonkamer met terras. Middels een open trap is de 2e verdieping bereikbaar waar 2 of 3 slaapkamers en een badkamer met toilet aanwezig zijn. Bij 1 type is een 3e verdieping aanwezig waar een slaapkamer met inloofdouche aanwezig is. Op het platte dak worden zonnepanelen aangebracht.

Op de begane grond is een parkeergarage gesitueerd waarin 102 parkeerplaatsen aanwezig zijn voor alleen de bewoners. De in- en uitrit zijn voorzien van speedgates, die bediend worden door een TAG. De parkeergarage is intern vanuit alle bouwblokken bereikbaar. Op de openbare weg zijn 54 parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers waarvan 4 plaatsen gebruikt gaan worden voor de stalling van 4 deelauto's, die ook beschikbaar worden gesteld voor omwonenden.

Tevens is in de parkeergarage een gezamenlijke fietsenstalling aanwezig voor stalling van (E)-fietsen en scootmobielen, die niet in de individuele berainen geplaatst kunnen worden. In het openbaar terrein zijn op 3 plaatsen ondergrondse afvalcontainers voor gescheiden afval gesitueerd voor de bewoners van de appartementen en woningen. Alle woningen worden aangesloten op een centraal WKO systeem in de parkeergarage. Tevens heeft elke woning een eigen WTW ventilatiesysteem aangebracht in de inpandige bergingsruimte.












Bij elke hoofdentree van de appartementblokken zijn voorzieningen aangebracht voor het stallen van fietsen van bezoekers.

De platte daken van de blokken A t/m F worden voorzien van een sedum dakpakket. Het project bevat diverse indelingstypen waardoor de doelgroep bestaat uit 1 tot meerpersoons huishoudens.

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
<b>Woongebouw</b>	
<b>Woonomgeving</b>	
<b>Bebouwing</b>	
Bij bebouwing hoger dan 15 meter moet windhinder voorkomen worden, dit geldt alleen voor blok B	⌘
<b>Parkeren auto's en motoren/scooters.</b>	
Naast de parkeervakken voor de auto's dient voorzien te worden in stallingsruimte voor motoren en scooters. Denk op termijn aan stallingsmogelijkheden voor scootmobiel.	⌘
Er is voldoende parkeergelegenheid. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	⌘
Er zijn voldoende gehandicapten parkeerplaatsen aanwezig (2% van de aanwezige parkeerplaatsen)	nog nader afstemmen met Gemeente.
De algemene gehandicaptenparkeerplaats is gelegen op ≤ 25 m van de entree van het woongebouw/woning	nog nader afstemmen met Gemeente.
<b>Stalling Fietsen en bromfietsen</b>	
Er zijn voldoende openbare stallingsplaatsen voor fietsen. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	nog nader afstemmen met Gemeente.
<b>Inrichting gemeenschappelijke ruimten woongebouw</b>	
<b>Entreehal</b>	
Goed herkenbare hoofdentree voorzien van een luifel, aan straatzijde gelegen	⌘
Entreehal is voorzien van gelaagd glas, aanwezig op ooghoogte alsmede een loopschoonmat achter de entreedeur	⌘
<b>Bellenbord</b>	
De intercom is 50cm uit de hoek en op een hoogte van 0,90 tot 1,20 m geplaatst, indien voorzien van camera (plaatsing op circa 1,7m)	⌘
<b>Brievenbussen</b>	
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	⌘
<b>Gemeenschappelijke verkeersruimte / galerij</b>	
Bij open galerijen is er voorzien in een goed afwatering aan de buitenzijde gewenst	⌘
De deur van de berging draait 180° naar buiten	⌘
<b>Deuren</b>	
<b>Gemeenschappelijke entreedeur</b>	
Er is een deurmatuitsparing achter de toegangsdeur	⌘
<b>Overige deuren gemeenschappelijke ruimten en verkeersruimte</b>	
Deuren zijn zelfsluitend	⌘

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
<b>Appartementen</b>	
<b>Gevelkozijnen</b>	
Niet doorzichtige borstwering maximaal 0,70m hoog (m.u.v. keuken)	n.v.t.
Geen belemmering van uitzicht door kalven tussen 0,70 en 1,95m hoog	kalf tp.v. draaikiestraam
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.	niet overal
Naar buiten draaiende ramen en deuren dichtbij woningscheidende wand bij voorkeur afgehangen aan de kant van de woningscheidende wand (geluidsoverlast).	⌘
<b>Keukenraam</b>	
Indien aanrechtblad is geplaatst voor een raam, borstwering 15 cm tussen bovenkant werkvlak en raam, geldt alleen voor BNR 33	⌘
Bij een naar binnen draaiend raam boven spoelbak is de borstwering hoger dan 1,20m (inclusief spatstrook van 15cm), geldt alleen voor BNR 33	⌘
<b>Fysieke veiligheid</b>	
Opengaande ramen tot op verdiepingsvloer hebben een doorvalbeveiliging op 1,20m vanaf de vloer	⌘
<b>Zonwering</b>	
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.	⌘
<b>Deuren</b>	
Draairichting deuren per type appartement bekijken welke kant beste is	⌘
Gebruiksruimte van diverse deuren (m.u.v. deuren meterkast, cv ruimte en berging) overlappen elkaar niet	niet overal mogelijk
De deur van het toilet zit in de lange wand	niet overal mogelijk
Voorkeur: toiletpot aan slotzijde deur mits voldoende opstelruimte rolstoel naast de deur. Anders: slotzijde aan andere kant; deur gaat meer dan haaks open	⌘
<b>Balkondeur</b>	
De toegangsdeur naar het balkon bij voorkeur in hoek balkon situeren zodat deze deur haaks (90°) naar buiten draait of toegangsdeur naar binnen draaiend uitvoeren.	⌘ wordt aangepast op werktekeningen
<b>Badkamerdeur</b>	
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	⌘
<b>Individuele binnenruimtes</b>	
<b>Algemeen verblijfsruimten</b>	
Breedte verblijfsruimte bij voorkeur 2,40 m.	⌘
<b>Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)</b>	
<b>Voordeur</b>	
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.	⌘

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
<b>Entreehal</b>	
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	8
Genoeg plaatsings-/stallingsruimte voor rollator of kinderwagen: 30 x 90 cm	8
<b>Woonkamer</b>	
<b>Keuken/eetkamer</b>	
Eetplekmatje (eettafel en 4 stoelen) met afmeting 2,5x2,5m in keuken of in woonkamer.	8
opmerkingen WAC worden later in rapport behandeld	
<b>Keukenblok en kookplek</b>	
Plaatsing van de keuken zodanig dat uitbreiding van keuken en -apparatuur mogelijk is.	8
Indien aanrechtblad geplaatst voor raam: borstwering 15 cm tussen bovenkant werkvlak en raam. Dit geldt alleen voor BNR 33	8
Bij naar binnen draaiend raam boven spoelbak: borstwering meer dan 1,20 m hoog (inclusief spatstrook van 0,15 m). Dit geldt alleen voor BNR 33	8
Een keuken die flexibel is in inrichtings- en uitbreidingsmogelijkheden draagt bij aan een grotere toekomstwaarde van de woning.	8
<b>Slaapkamer(s)</b>	
<b>Hoofdslaapruimte</b> biedt voldoende plaatsings- en gebruiksruimte voor het volgende:	
- Tweepersoonsbed, voor afmetingen wordt verwezen naar het renvooi.	8
- Kastruimte: minimaal 1,20 x 0,60 m.	8
- Tafel/bureau met stoel: 1,20 x 1,20 m.	8
opmerkingen WAC worden later in rapport behandeld	
<b>Overige slaapruimten bieden</b> voldoende plaatsings- en gebruiksruimte voor het volgende:	
- Eenpersoonsbed, voor afmetingen wordt verwezen naar het renvooi.	8
- Kastruimte: minimaal 0,6 x 0,6m	8
- Tafel/bureau met stoel: 1,20 x 1,20 m.	8
opmerkingen WAC worden later in rapport behandeld	
<b>Doucheruimte, badkamer en toilet</b>	
<b>Toiletruimte</b>	
Afmetingen toiletruimte minimaal: 90 cm x 1,20 m; de types B1 en C5 voldoen hier niet aan	Toilet wordt dieper gemaakt bij B1 en C5.
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.	8
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	8

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
<b>Doucheruimte/badkamer</b>	
Badkamer biedt minimaal plaatsings- en gebruiksruimte voor: - douche: 1,05 x 1,35 m; - wastafel: 1,10 x 1,60 m; - toilet: 1,10 x 1,70 m indien geen separaat toilet. - gebruiksruimte eventueel uit te breiden met een gebruiksoppervlak van 0,55 x 1,10 m	 <div style="border: 1px solid red; padding: 2px;">toilet in separate ruimte</div> 
Deur badkamer: - draait naar buiten; - vrije gebruiksruimte deur aan beide zijden: 0,90 x 0,90 m (bij trap: 0,90 x 1,20 m).	
Indien douchehoek naast de deur, spatwand aanbrenge(n).	
<b>Wassen en drogen</b>	
Afhankelijk van de beschikbare ruimte: twee plaatsingsmogelijkheden voor wasmachine (in combinatie met wasdroger), zodat bewoner keuze heeft.	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px;">eventueel een optie voor koper</div>
<b>Inpandige bergruimte</b>	
Bergruimte niet-dagelijks gebruikte spullen; minimaal 6 m <sup>2</sup> en 2 m breed in combinatie gebruik als opstelling voor WM, WD en ventilatie-unit	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px;">niet in app maar in stallingsruimte</div>
<b>Buitenruimte, privé</b>	
Optimaal is een zitruimte van minimaal 3,00 x 3,40m	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px;">niet overal</div>
<b>Voorwaarden levensloopgeschiktheid</b>	
Een levensloopgeschikte woning is een woning die zo gebouwd is dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner alsmede ≥ 50 m <sup>2</sup> GBO is. 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).	
- 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).	
<b>Conclusie: De appartementen voldoen wel aan bovengenoemde voorwaarden m.u.v. de appartementen type A1, B2, C4 en D2</b>	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px;">zie reactie onderstaand</div>

App A1: Deze plattegrond is goedgekeurd door Veevesters.

- wand tussen badkamer en slaapkamer kan in principe ca. 10 cm om echter wordt de badkamer dan smaller en voldoet dan nog;
- Door de keuken te verplaatsen en de matjes te verschuiven kan voldoen worden echter moet dit besproken worden met Veevesters.

App B2 (5 stuks):

Door aanpassen L opstelling keuken naar recht keukenopstelling kan overlappende matje verschoven worden voldoet appartement.

App C4 (5 stuks):

- overlap "mapje" woonkamer keuken is op te lossen door keukenblok te verkleinen, raam in gevel moeten dan "opgetild" worden, vraag is of wenselijk is;
- overlap badkamer slaapkamer kan verholpen worden door wand tussen ruimte op te schuiven richting badkamer met als gevolg dat badkamer een smalle ruimte wordt.

App D2 (1 stuks), deze appartementen zijn verkocht aan Woonfonds en plattegronden zijn akkoord bevonden

- wand tussen slaapkamer en gang kan niet omgezet worden.

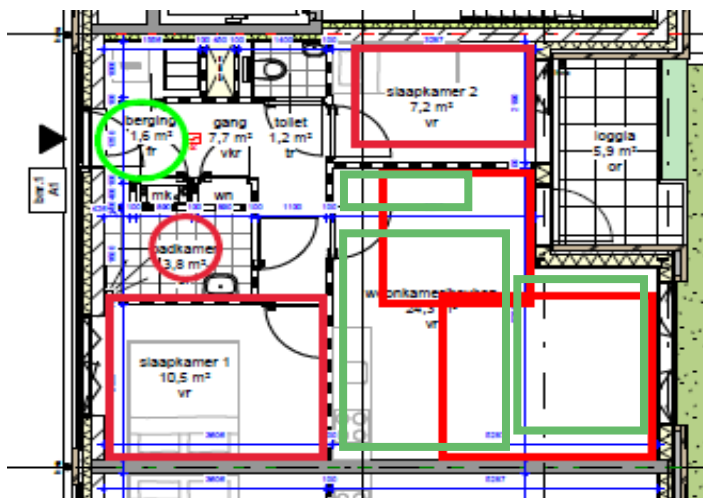


## Toetsingskader WAC Veenendaal

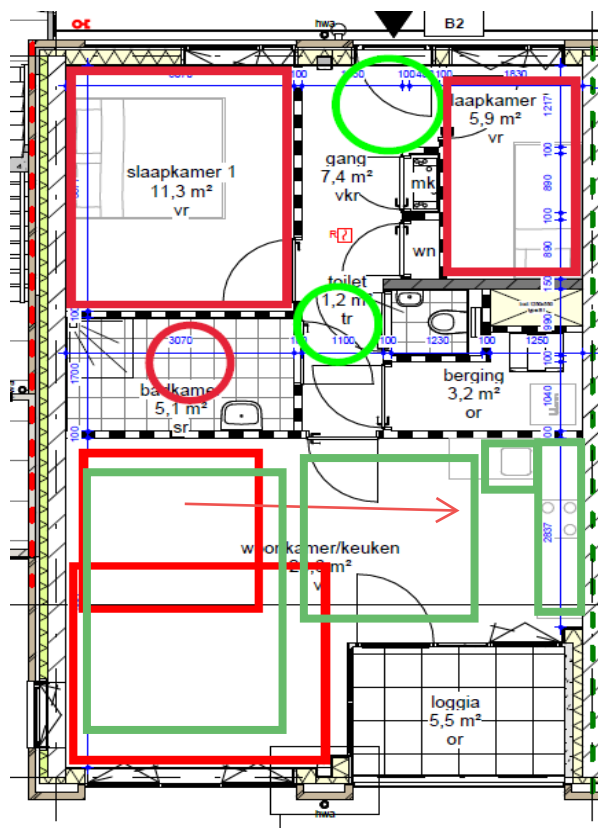
Reactie opdrachtgever

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

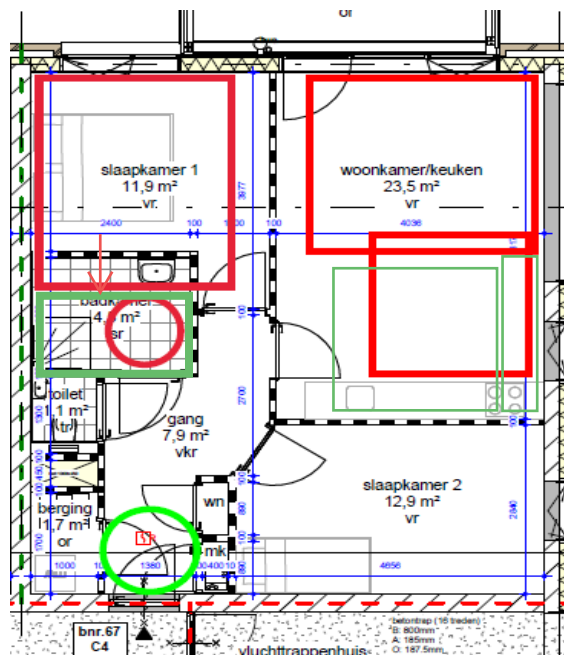
Type A1



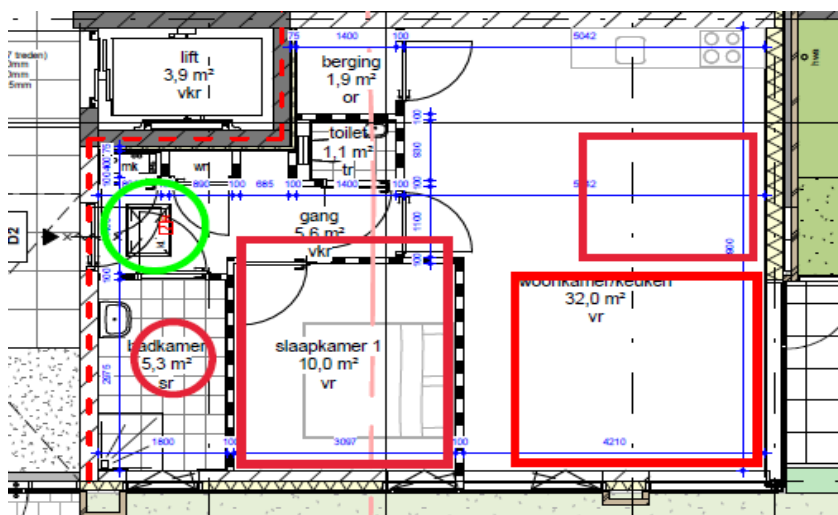
Type B2



Type C4



Type D2



Voor opmerkingen op tekeningen wordt verwezen naar de separate bijlage

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
<b>Grondgebonden woning</b>	
<b>Woonomgeving</b>	
Er is voldoende parkeergelegenheid. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	✓
<b>Woning</b>	
<b>Gevelkozijnen (in alle verblijfsruimten)</b>	
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.	er is geen specifiek verhuisraam aanwezig.
Ramen: 60 cm uit hoek (i.v.m. plaatsing kasten).	niet overal
<b>Individuele binnenruimtes</b>	
<b>Algemeen verblijfsruimten</b>	
Breedte verblijfsruimten bij voorkeur minimaal 2,40 m.	✓
<b>Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)</b>	
<b>Voordeur</b>	
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.	✓
Luifel boven entree: bij voorkeur breder dan voordeur.	✓
Garderoberuimte:	
- plaatsingsruimte in of nabij de entreehal: 0,60 x 0,60 m of 0,30 x 1,20 m;	✓
- vrije verkeersruimte voor gebruik: minimaal 0,90 m; beter: 1,10 m.	✓
Entreehal: plaatsings-/stallingsruimte voor rollator, rolstoel of kinderwagen.	✓
<b>Verkeersruimte</b>	
Trap in verkeersruimte, liefst nabij entree.	✓
<b>Slaapkamer(s)</b>	
<b>Hoofdslaapruimte</b> biedt voldoende plaatsings- en gebruiksruimte voor het volgende:	
- Tweepersoonsbed, voor afmetingen wordt verwezen naar het renvooi.	✓
- Kastruimte: minimaal 1,20 x 0,60 m.	✓
- Tafel/bureau met stoel: 1,20 x 1,20 m.	zie reactie onder op afwijking
<b>Overige slaapruimten bieden</b> voldoende plaatsings- en gebruiksruimte voor het volgende:	
- Eenpersoonsbed, , voor afmetingen wordt verwezen naar het renvooi.	✓
- Kastruimte: minimaal 0,6 x 0,6m	zie reactie onder op afwijking
- Tafel/bureau met stoel: 1,20 x 1,20 m.	
<b>Wassen en drogen</b>	
Afhankelijk van de beschikbare ruimte in de woning: twee plaatsingsmogelijkheden voor wasmachine (in combinatie met wasdroger), zodat bewoner keuze heeft.	vanuit ontwerp 1 ruimte opgenomen.
<b>Inpandige bergruimte</b>	
Minimaal 1 m <sup>2</sup> exclusief opstelruimte installaties, bij voorkeur op de entree/begane grond-niveau.	✓

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
<b>Voorwaarden levensloopgeschiktheid</b>	
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:	zie reactie onder op afwijking
- 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.	⌘
- (Voorbereiding 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).	
- Er wordt van uit gegaan dat de bediening van ramen, ventilatieroosters, lichtknoppen, spreekluister- of videoverbinding en stopcontacten op zithoogte worden aangebracht.	
<b>Conclusie: De woningen voldoen niet aan bovengenoemde voorwaarden</b>	

er zijn 2 woningtypes:

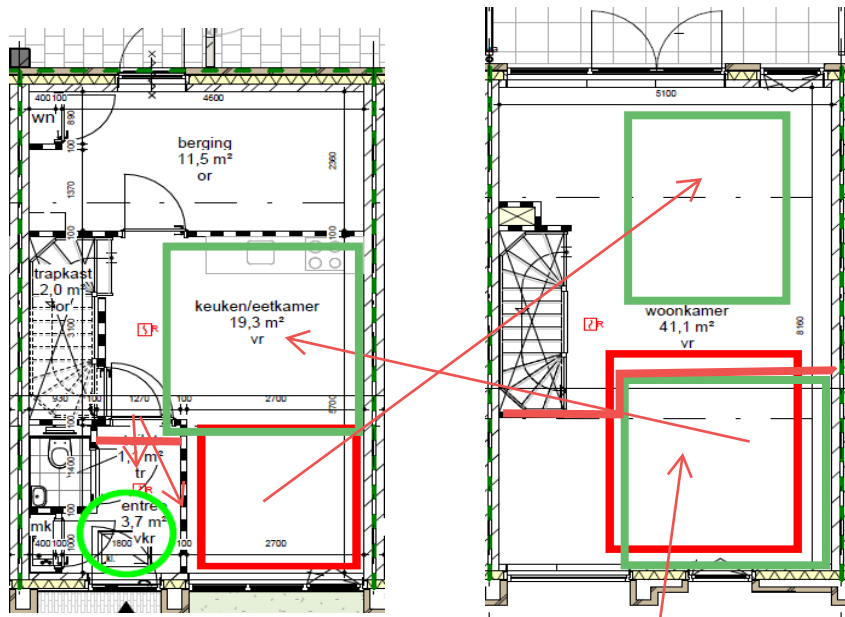
type 1: 4 bouwlagen (8 woningen), door slaapkamer 1 te hernoemen naar slaapkamer 4 en slaapkamer 4 te hernoemen naar slaapkamer 1 wordt voldaan aan de benodigde ruimte voor de matjes.

type 2: 3 bouwlagen (6 woningen), de woningen zijn net te smal hierdoor passen de matjes niet in de woning. Wanneer de keuze wordt om de woning geheel her in te richten kunnen de matjes wel in de woning worden opgenomen door het verschuiven van alle ruimten.

## Toetsingskader WAC Veenendaal

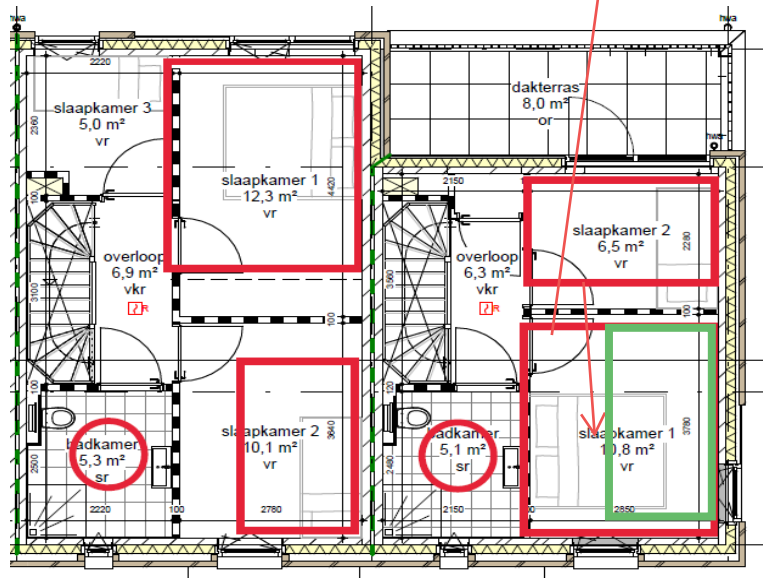
Reactie  
opdrachtgever

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



door herindeling kan volstaan worden aan matjes:

- woonkamer naar begane grond, gang iets minder diep en deur omzetten naar andere wand
- keuken naar achtergevel 1e verdieping
- slaapkamer 1 naar 1e verdieping, voorgevel
- op 2 verdieping 2 slaapkamers



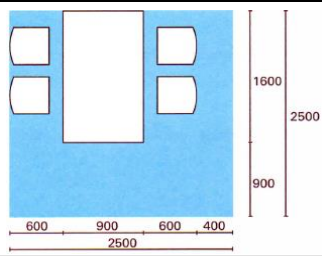
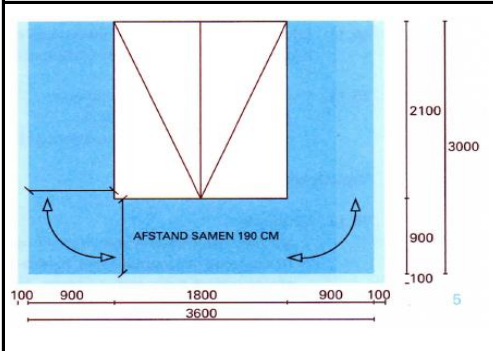
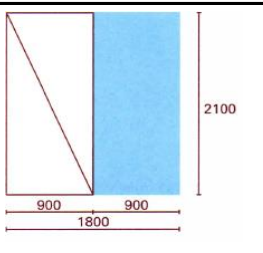
2e verdieping  
alle types G en H

Voor opmerkingen op tekeningen wordt verwezen naar de separate bijlage

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.

Bijlage behorende bij Plantoets WAC24-08-01. *Brandmeesters bestaande uit 124 appartementen en 15 grondgebonden woningen alsmede parkeervoorziening*

Hierbij de opmerkingen resp. adviezen op de onder vermelde tekeningen resp. documenten.

Situatietekening T06-01-00 d.d. 21-6-2024

1. Parkeergarage

- Toegang voor auto's en motoren mogelijk middels een speedgate  
Advies: in- en uitrit voorzien van 2 speedgates gescheiden door een verhoogde strook
- Advies: de loopdeur naast de in/uitrit t.b.v. fietsers/scootmobiel en voetgangers voorzien van een elektrische deurautomaat bedienbaar door TAG en/of sleutel aan buitenzijde en elleboogknop aan binnenzijde
- Afmeting van parkeerplaatsen en rijstroken aangeven
- De vluchtroutes aangeven
- Advies: minimaal 2 MIVA plaatsen aanbrenge
- Voldoende oplaadpunten aanbrenge t.b.v. E-auto's

de buiten stallingsgarage te plaatsen. P-vakken worden toegewezen aan woning

voorzieningen voor later aanbrenge van laadpalen (ledige leiding vanuit CVZ, P-vak kan in dit geval separaat verkocht worden)

2. De hellingbaan van begane grond naar het "leefplein" 1<sup>e</sup> verdieping is te steil en daardoor slecht bereikbaar voor gebruikers van rolstoel, rollator, kinderwagen e.d.

3. Het "leefplein" voorzien van zitbanken met prullenbakken en (loop)verlichting

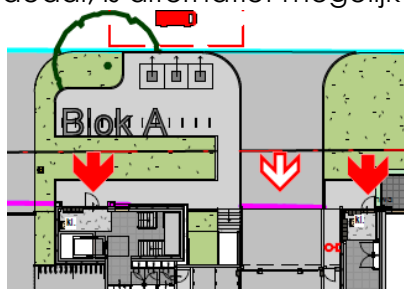
4. Op welke wijze vindt het gevelonderhoud plaats van de gevels gelegen aan het "leefplein"?

bewassing van binnenuit, alternatief lange lans, hoogwerker/werkbak.

5. De opstelling van de ondergrondse gescheiden vuilcontainers voor de entree van blok A is niet ideaal; is alternatief mogelijk?

indeling openbaar gebied nog vaststellen met Gemeente Veenendaal.

bewoners kunnen met lift op leefdek komen. Leefdek is openbaar toegankelijk. niet alle openbare ruimten (kwintelooien, Rhenen, Valkenburg) rolstoetogankelijk



Plattegronden tekeningen T06-03 d.d. 21-6-2024

1. Algemeen

- De entreedeuken van de blokken A t/m D voorzien van een elektrische deurautomaat bedienbaar door TAG en/of sleutel aan buitenzijde en elleboogknop aan binnenzijde
- Advies: de toegangsdeuren in de gevels t.b.v. entree bergingsgangen te voorzien van een elektrische deuropenerinstallatie ter voorkoming van beschadiging door fietsen in combinatie met een goed overall sluitsysteem
- Advies: brandwerende deuren tussen entree/hoofdtrappenhuizen en gangen(verkeersruimten) alsmede tussen 2 verkeersruimten onderling voorzien van kleefmagneet ter voorkoming dat bewoners de deur vast zetten met een wig
- Er ontbreken nog diverse vluchtrouteaanduidingen op de tekeningen
- De blokken A t/m D minimaal 1 schoonmaakruimte met uitstortgootsteen met warmwaterbereiding voorzien
- Advies: minimale dagmaat deuren 90 cm toepassen

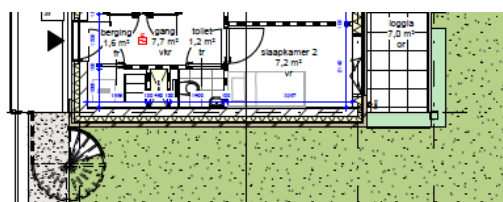
- Advies: plaats de vlizotrap naar de daken evenwijdig aan de looprichting in het trappenhuis zodat een ruimte overblijft om te passeren
- Op de platte daken van de blokken A t/m D tegelpaden aanbrengen vanaf dakluik t.b.v. onderhoud dak en installaties
- Advies: de daken van de blokken A t/m D te voorzien van zonnepanelen t.b.v. stroomvoorziening CVZ kasten
- Advies: plaatst de WTW installatie aan het plafond van de berging waardoor bruikbare wandruimte overblijft

blok A niet aangegeven door Veevesters, blok B, C en D minimaal aantal zodat er geen teruglevering van stroom is.

## 2. Blok A 18 appartementen

- Advies: ruimte onder trap en bordes dichtzetten ter voorkoming van pishoek en opslag troep door huurders, tevens trap naar 1<sup>e</sup> verdieping en naar 3<sup>e</sup> "afbreken" in tekening
- Advies: deuren naar de galerijen voorzien van elektrische deurautomaat bediend door elleboogknoppen aan beide zijden.
- Advies: ruimte tussen liftschacht en buitengevel afsluitbaar maken d.m.v. deur waardoor een werkkast ontstaat en geen pishoek.
- De spiltrap als noodtrap eindigt op de 1<sup>e</sup> verdieping. Vraag: waarheen gaat de vluchtweg verder, over de galerij 1<sup>e</sup> verdieping of over het "leefplein"? Advies: onderste gedeelte trap wel dichtzetten met hekwerk ter voorkoming van insluiting

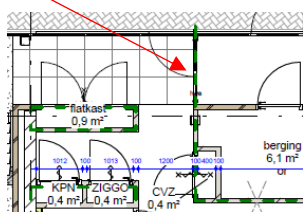
wordt aangegeven op werktekeningen.



eerste verdieping blok A  
1 : 100

## 3. Blok B 39 appartementen

- Deur tussen entree en bergingsgang moet brandwerend en zelfsluitend zijn



wordt aangegeven op werktekeningen.

- De rechter ruimte aan het einde van de bergingsgang is niet benoemd, aangeven dat dit een berging voor een appartement wordt.
- Duidelijk aangeven dat de bewoners van blok B voor een gedeelte van hun bergingen zijn aangewezen op de bergingen in blok D. De bereikbaarheid is gewaarborgd door een lift die de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping in blok D verbindt

wordt opgenomen in koop- en splitsingsovereenkomst.





begane grond

1<sup>e</sup> verdieping

Aangeven dat hier een lift gesitueerd is

voordeur wordt op begane grond bij deze woningen omgezet naar binnen van de gang.

wordt verwerkt op werktekeningen

- Voordeur BNR 19 verplaatsen zodat meer ruimte ontstaat om de deur te openen
- De voordeuren en toilet deur begane grond overlappen elkaar, dit is niet optimaal
- Advies: deur tussen trappenhuis en galerij voorzien van een elektrische deuropener bediend door elleboogknoppen aan beide zijden
- Vluchtrap voor BNR 27 dichtzetten met hekwerk ter voorkoming insluiping
- Advies: de deur naar het balkon in type B2, B3 B4 en B5 naar buiten laten draaien
- BNR 33 de onderdorpel in het gevelkozijn t.p.v. keukenopstelling minimaal 120 cm hoog aanbrengen
- Advies: BNR 42, 49, 54 en 56 dubbele deur naar terras wijzigen in schuifdeuren mede gezien hoogteverschil en comfort
- Advies: bergingsdeur in BNR 55 naar binnen laten draaien
- Advies: BNR 57 (type B6) de badkamer naast slaapkamer 2 voorzien van een schuifdeur zodat rechtstreekse een rechtstreekse verbinding is en kan draaideur in gang vervallen
- Is 1 lift voor dit hele blok wel voldoende uitgaande van 12 halteplaatsen, gemiddelde wachttijd per halteplaats van 80-100 sec, onderhoud en bij storingen?

optie kopers meerwerk.

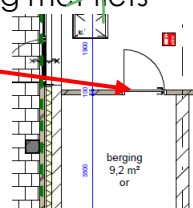
optie kopers meerwerk.

optie kopers meerwerk.

appartement bg heeft geen lift nodig, appartementen 1e verdieping kunnen via lift naar berging (bij storing zijn 30 mensen afhankelijk van de lift, men heeft 2 noodtrappen.

#### 4. Blok C 37 appartementen

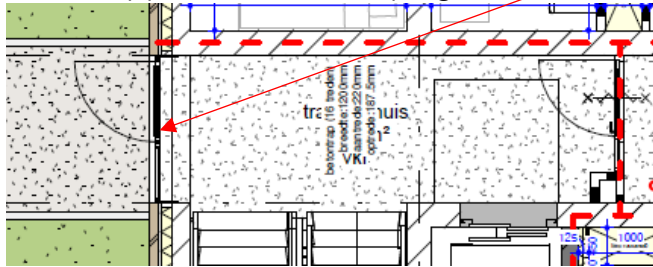
- Advies: ruimte onder trap en bordes dichtzetten ter voorkoming van pishoek en opslag troep door bewoners, tevens trap naar 1<sup>e</sup> verdieping "afbreken" in tekening
- Advies: Bergingsdeur 180° draaien i.v.m. looprichting met fiets



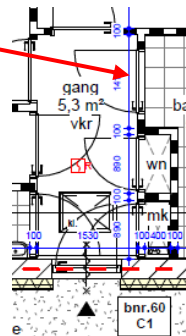
- Advies: aangezien de bergingen van 2 zijden te benaderen zijn advies om de deuren tussen stramien C4 en C5 180° te draaien of voorzien van scharnieren waardoor de deuren 180° draaien i.v.m. looprichting met fiets

hoofdtoegang is vanaf stallingsgarage/entree, huidige hierop afgestemd.

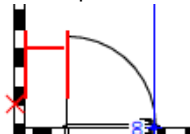
- De voordeur en de toiletdeur overlappen elkaar in type C1, C3, C5, C6 en C7, dit is niet optimaal.
- Hoeveel netto bergingsoppervlak blijft over na opstelling van WM/WD en WTW installatie in type C2 en C4? elementen worden zo hoog mogelijk gemonteerd.
- Geveldeur in trappenhuis 1<sup>e</sup> verdieping stramien C1 voorzien van deurdranger 8



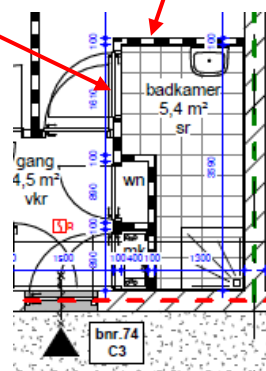
- Geveldeur in noodtrappenhuis 1<sup>e</sup> verdieping stramien C7 8 voorzien van deurdranger en panieksluiting
- Advies: badkamer deur type C1 omdraaien kopersoptie



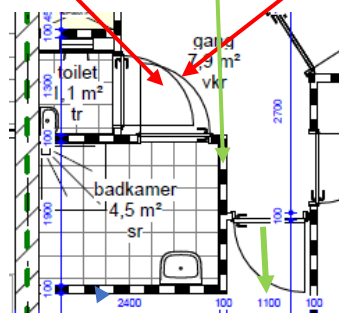
- Advies: deur in slaapkamer 1 type C6 naar links verplaatsen 8



- Advies: draaideur toegang badkamer type C3 wijzigen in schuifdeur in korte wand waardoor de overlap van 2 deuren vervalt kopersoptie

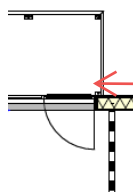


- Advies: draaideur in badkamer type C4 wijzigen in schuifdeur op dezelfde plaats en douchehoek naar tegenoverliggende wand, andere optie is kozijn slaapkamer 1 naar achteren te verplaatsen en een schuifdeur in de wand aan te brengen



kopersoptie

- Advies: balkondeur type C6 opschuiven zodat 65 cm wandruimte ontstaat voor plaatsing kastenwand (zie type C3)



deur naar - -  
buiten  
draaiend  
gemaakt

- Advies: badkamer deur BNR 86 (type C7) omhangen
- Het BNR 86 en 93 hebben dezelfde type C7 maar verschillen wel in plattegronden!!
- Advies: in BNR 93 1 draaideur in woonkamer of eetkamer naar dakterras vervangen door schuifdeur

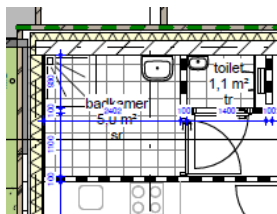
kopersoptie

kopersoptie

## 5. Blok D 30 appartementen

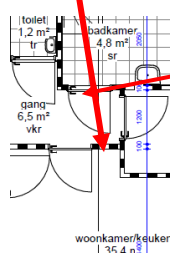
- Advies: aangezien de bergingen middels 4 toegangen te benaderen zijn de bergingsdeuren voorzien van scharnieren waardoor de deuren 180 ° draaien i.v.m. loopplichting met fiets
- Advies: ruimte onder trap en bordes dichtzetten ter voorkoming van pishoek en opslag troep door bewoners, tevens trap naar 1<sup>e</sup> verdieping "afbreken" in tekening
- Advies: badkamerdeur in BNR 95 uitvoeren als schuifdeur i.v.m. overlap deuren

dit kan in basis met elk scharnier. kruk bepaald de hoek maximaal ca. 170 graden



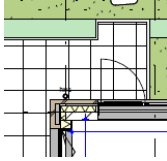
kopersoptie

- Advies: deur woonkamer/keuken type D3 in de hoek plaatsen. Tevens badkamerdeur omhangen zodat bereikbaarheid uit slaapkamer beter is, ook bij types D4, D9 en D10



kopersoptie

- Hoeveel netto bergingsoppervlak blijft over na opstelling van WM/WD en WTW installatie in BNR 95 en 96? ← elementen worden zo hoog mogelijk gemonteerd.
- Advies: de deur naar het terras in BNR 98,99,102 en 103 draaibaar uitvoeren naar terras
- Advies: deur naar terras in BNR 97 en 104 180° draaien

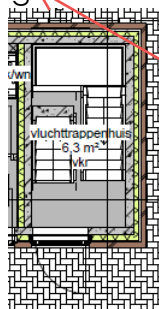


- Geveldeur noodtrappenhuis 1<sup>e</sup> verdieping naar "leefplein" op stramien D.F. voorzien van deurdranger en panieksluiting
- Geveldeur noodtrappenhuis 4<sup>e</sup> verdieping op stramien D.D voorzien van deurdranger
- Dakluik ontbreekt
- In welke ruimte worden in type D1 en D2 de WM/WD voorzieningen aangebracht?

in de berging, ruimte is niet overdregen groot.

#### 6. Blok E/F 1 GGW alsmede "kas"

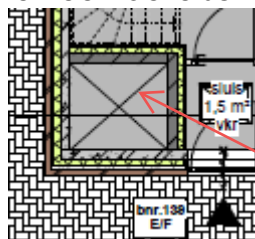
- De woning heeft een toegang op de begane grond vanuit de garage alsmede een toegang op de 1<sup>e</sup> verdieping vanuit het "leefplein" ← wordt dichte trap  
De woning is niet levensloopgeschikt en de open spiltrap, die alle verdiepingen verbindt, gaat functioneren als een schacht met daarbij behorende luchtstromingen.
- Advies: de woonkamer op de 4<sup>e</sup> verdieping voorzien van een (Frans) balkon in de ZW gevel ← nemen wij op met architect tinyhouse
- Het dak van de woning voorzien van zonnepanelen en een valbeveiligingssysteem
- Waar is de externe berging voor deze woning gesitueerd?
- De draairichting van de deur vluchtrappenhuis begane grond wijzigen in vluchtrichting



nemen wij op werktekening

fiets kan geplaatst worden onder de trap op nivo stallingsgarage

- Welke functie heeft deze schacht over alle bouwlagen?



ventilatie vanuit stallingsgarage

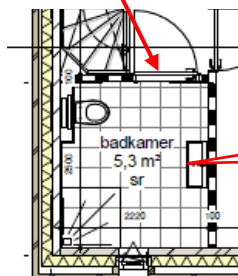
- De beide deuren in het vluchtrappenhuis voorzien van een deurdranger
- De invulling resp. gebruik van de "kas" is nog niet bekend, ruimte wordt overgedragen aan de VvE. Advies: voorzie deze ruimte van een VWA- en water aansluiting alsmede aansluiting op het WKO systeem en elektrakast
- Advies: neem voldoende (schuif) deuren op in de gevel
- Advies: pas zonwerend glas met ZTA ≤ 0,3 toe

in presentatie is aangegeven dat er een ruimte komt voor bijvoorbeeld groentetuin of "straatbibliotheek". de ruimte zal beheerd moeten worden door VVE. mogelijk heeft VVE aanvullend wensen.

- Advies: pas verwarmde vloer toe in combinatie mechanisch ventilatiesysteem

## 7. Blok G en H 14 GGW

- Advies: de bergingsdeuren voorzien van scharnieren waardoor de deuren 180° open draaien i.v.m. looprichting met fiets zie eerdere reactie max ca. 170 graden open
- Advies: badkamerdeur wijzigen in schuifdeur gezien vrije ruimte voor trapuitloop



Wordt hier een wastafel meubel toegepast?

kopersoptie. bij schuifdeur rekening houden met korte schroeven wc-rol houder.

wastafel.

opnemen in werktekening

- De opstelling van de WM/WD aangeven
- Daken voorzien van een valbeveiligingssysteem

indien dit regel en wetgeving is ja.

## Doorsnedes tekening T06-04 d.d. 21-6-2024

- De doorsnede B3 ontbreekt volgt
- Op doorsnede G en H aangeven dat er een sedum dakpakket wordt aangebracht

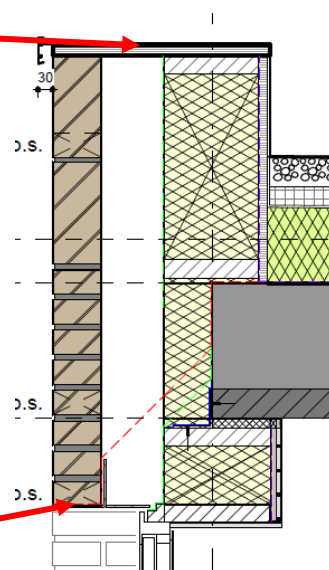
opnemen in werktekening

## Gevels tekening T06-02 d.d. 21-6-2024

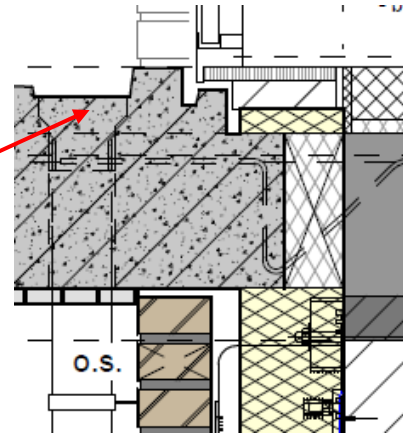
- Geen opmerkingen

## Principedetailering T06-06 d.d. 21-6-2024

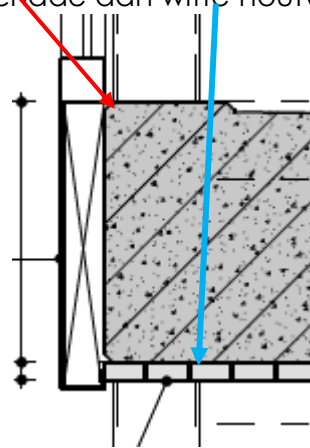
- Alle aluminium waterslagen voorzien van kopschotten P
- Muurafdekkingen gevels op afschot leggen P



- Alle stalen lateien voorzien van een druiprand

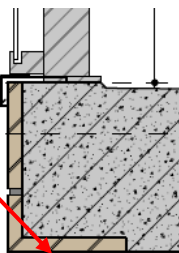


- Ontwatering aanbrengen *g*
- Aansluiting aluminium paneel met beton galerij waterdicht maken ter voorkoming van waterschade aan witte houtwolcementplaat *g*



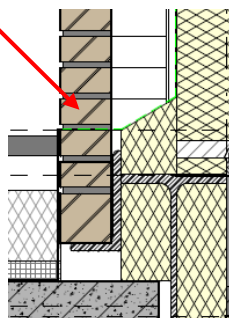
betere uiwerking  
volgt in werkdetails

- Waterhol aanbrengen *← dat is niet mogelijk*



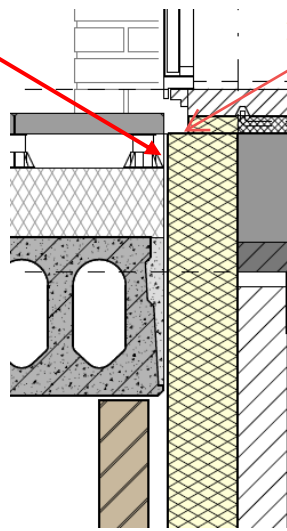
dat is niet mogelijk

- Waar noodzakelijk open stootvoegen aanbrengen *← klopt maar ook goede waterdichting.*



klopt maar ook goede  
waterdichting.

- Advies om dilatatie in dakbedekking aan te brengen t.p.v. aansluiting afwerking "leefplein" met de bouwblokken



klopt maar ook goede waterdichting.