

Latei Projectontwikkeling BV  
t.a.v. Suzanne van der Kuilen  
Stadsring 139  
3817BA Amersfoort

Veenendaal, 29 juli 2024

Betreft: 21 GGW project De Wilgen in plan Groenpoort

Geachte Suzanne van der Kuilen

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC24-07-04 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 woningen.

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.

Deze plantoets zullen wij 1 kalendermaand na bovengenoemde datum op onze website ([www.wac-veenendaal.nl](http://www.wac-veenendaal.nl)) publiceren. Zonder tegenbericht van uw zijde wordt voor de volledigheid deze publicatie aangevuld met uw reactie.

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 21 GGW project De Wilgen in plan Groenpoort



Uitgevoerd door WAC Veenendaal i.o.v. Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
<b>Project</b>	21 GGW project De Wilgen in plan Groenpoort
<b>Projectnummer</b>	CLZ-00011913
<b>Opdrachtgever (project)</b>	Latei Projectontwikkeling BV
<b>Contactpersoon</b>	Suzanne van der Kuilen
<b>Architect</b>	Jan Bloemendal Architecten
<b>Tekeningen</b>	plattegronden, gevels, doorsnede en details
<b>Datum tekeningen</b>	27-3-2024
<b>Fase bouwproces</b>	Aanvraag Omgevingsvergunning
<b>Datum ontvangst</b>	10-7-2024
<b>Datum advies</b>	29-7-2024
<b>Ons kenmerk</b>	WAC24-07-04

## Algemene Indruk

Project "De Wilgen" bevat in totaal 21 koop grondgebondenwoningen: bestaande uit 5 rijwoningen, 12 tweekappers en 4 seniorenwoningen.

De rijwoningen beschikken op de begane grond over een entree met toilet, woon-/ eetkamer en trapkast, op de 1e verdieping 3 slaapkamers en badkamer voorzien van toilet, op de 2e verdieping een onbenoemde ruimte waar tevens de opstelling is gesitueerd voor de WM /WD en WTW installatie. De beukmaat bedraagt 480 cm en de inpandige diepte 885 cm.

De tweekappers bestaan uit totaal 6 blokken, waarvan 2 blokken de beukmaat 600cm en inpandige diepte 1030 cm bedraagt en 4 blokken de beukmaat 540 cm en de inpandige diepte 970 cm bedraagt. De woningen beschikken op de begane grond over een entree met toilet, woon-/eetkamer en trapkast, op de 1e verdieping 3 slaapkamers en badkamer voorzien van toilet, op de 2e verdieping een onbenoemde ruimte waar tevens de opstelling is gesitueerd voor de WM /WD en WTW installatie

De 4 seniorenwoningen bestaan uit totaal 2 blokken waarvan elke woning op de begane grond beschikt over een entree met gang die toegang geeft naar de woon-/eetkamer, slaapkamer met directe toegang naar badkamer met toilet en inpandige berging, op de 1e verdieping is een ruime slaapkamer en technische ruimte aanwezig waar tevens de opstelling van de WM/WD en WTW installatie gesitueerd is

M.u.v. de 3 tussenwoningen wordt in parkeren op eigen terrein voorzien (in totaal 34 pp). In het plan zijn daarnaast 22 pp getekend op openbaar terrein.

Alle woningen beschikken over een externe berging achter in de tuin m.u.v. BNR 13, die beschikt over een garage/berging. De overige tweekappers en de beide kopgevel van de rijwoningen beschikken over een optie voor een garage/berging

De rijwoningen worden in HoutSkeletBouw uitgevoerd. Met gevelmetselwerk halfsteens afgewerkt.

De andere woningen worden opgetrokken met kalkzandsteen binnenblad.

Alle woningen beschikken over zonnepanelen en worden aangesloten aan een centraal verwarmings- en koelings systeem die in het plan Groenpoort aanwezig is

De rijwoningen en de tweekappers zijn bestemd voor meerpersoonshuishoudens

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
<b>Grondgebonden woning</b>	
<b>Woonomgeving</b>	
Indien toegangspad gecombineerd met opstelplaats voor auto; - parkeerplaats op eigen terrein 5,00 m x 2,25 m; (bij voorkeur 240 cm breed) - en voldoende verkeersruimte om met fiets of met kindervagen langs auto te lopen: minimaal 1,00 m breed.	
Vrije gebruiksruimte bij voordeur aan buitenzijde: minimale afmetingen: 1,50 x 1,50 m met vrije opstelruimte van minimaal 0,50 m naast slotzijde deur.	
<b>Parkeren Auto's</b>	
Er kan op eigen erf worden geparkeerd m.u.v. tussen woningen blok 1	
<b>Woning</b>	
Verschillende indelingen mogelijk door voldoende brede beukmaat: minimaal 5,40 m; bij voorkeur: 5,70 m of meer.	
Uitbreidbaarheid: ruimte voor toekomstige uitbreiding woningen in juridische uitwerking (bestemmings)plannen.	
Levensloopgeschikt: mogelijkheid tot uitbreiding voor een extra slaapkamer op de begane grond of niveau entree.	
<b>Deuren (in alle verblijfsruimten)</b>	
<b>Individuele binnenruimtes</b>	
<b>Algemeen verblijfsruimten</b>	
Breedte verblijfsruimten bij voorkeur minimaal 2,40 m, voldoet niet in blok 1	
<b>Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)</b>	
<b>Voordeur</b>	
Luifel boven entree: bij voorkeur breder dan voordeur.	
Entreehal: plaatsings-/stallingsruimte voor rollator, rolstoel of kindervagen, is wel mogelijk in de seniorenwoningen Blok 2 en 3)	
Opstelplaats scootmobiel bij de woning aanwezig alleen mogelijk bij de senior woningen	
<b>Trap</b>	
Trap voorzien van (trap)kast, ont breekt bij de senior woningen	
(Zolder)trap die uitkomt op overloop afsluiten door middel van een deur (energiebesparing).	
<b>Woonkamer</b>	
<b>Inrichten</b>	
<b>Overige slaapruidten bieden</b> voldoende plaatsings- en gebruiksruimte voor het volgende:	
<b>Doucheruimte, badkamer en toilet</b>	
<b>Toiletruimte</b>	
<b>Doucheruimte/badkamer</b>	
Indien douchehoek naast de deur, spatwand aanbrengen, is van toepassing in woningen blok 6 t/m 9	
<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. Is mogelijk in de badkamer van de woningen in blok 1 en 4 t/m 9	

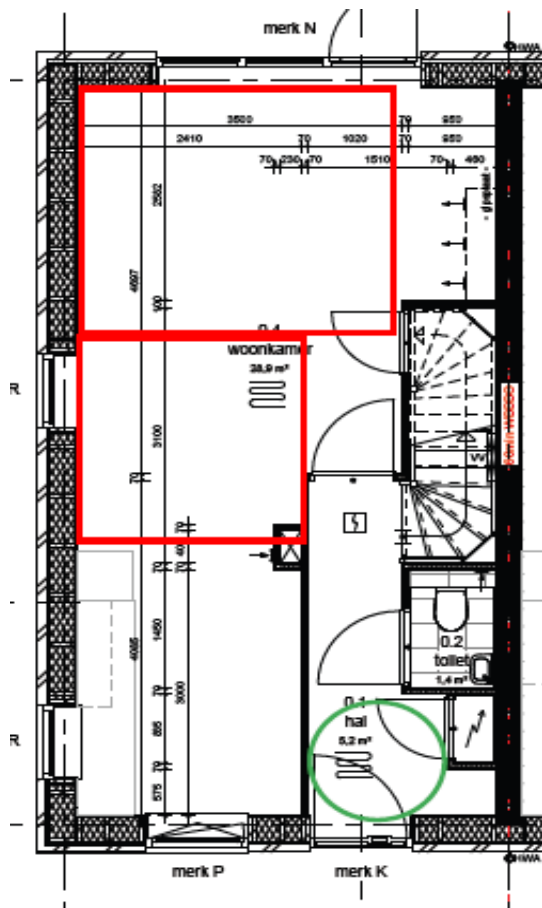
<b>Toetsingskader WAC Veenendaal</b>	Reactie opdrachtgever
<b>Inpandige bergruimte</b>	
Minimaal 1 m <sup>2</sup> exclusief opstelruimte installaties, bij voorkeur op de entree/begane grond-niveau.ontbreekt bij de senior woningen	
<b>Buitenberging/garage (extern bereikbaar)</b>	
Plaats externe berging: goed bereikbaar voor gebruik fiets en/of scootmobiel.	
Bergruimte: bij voorkeur (bijna) vierkant; niet in vorm van pijpenla.	
Minimale gebruiksruimte 5 m <sup>2</sup>	
Berging mag deel uitmaken van een garage, indien vereiste oppervlakte aanwezig is buiten auto-opstelplaats (2,25 x 5,00 m).van toepassing bij BNR 13	
Bij stalling van fietsen in de garage: voldoende verkeersruimte om met fiets langs auto te lopen: minimaal 1,00 m breed;	
Garage bij voorkeur minimaal 3,25 m breed; voor MPV is breedte 3,40 m en hoogte 2,30 m nodig.	
Toegangsdeur, niet zijnde kanteldeur: - draait naar buiten; - 40 – 60 cm uit hoek; - afhangen deur afstemmen op toegankelijkheid voor fiets.	
<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:	
- 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 wel aan alle bovengenoemde voorwaarden m.u.v. de tweekappers; op de verdieping kan in de hoofdslaapkamer geen matje met de afmeting 300 x 360 cm worden neergelegd</b>	



## Toetsingskader WAC Veenendaal

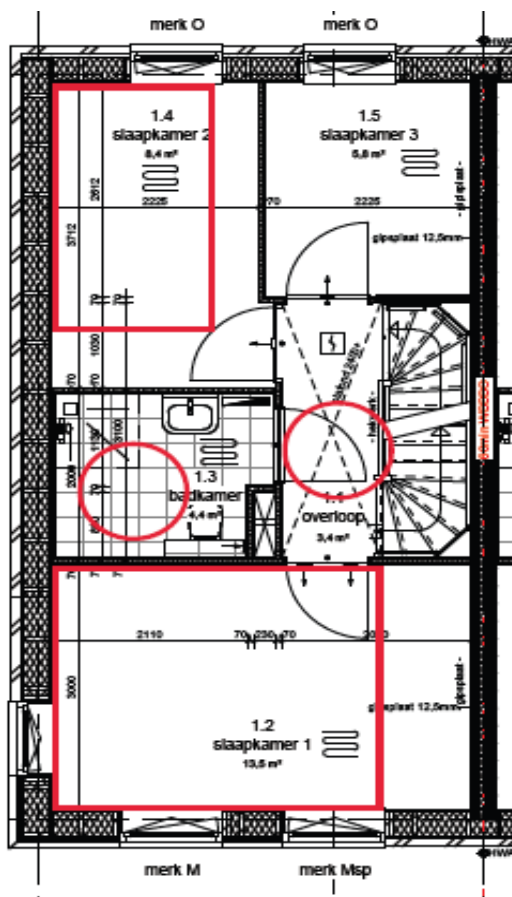
Reactie  
opdrachtgever

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

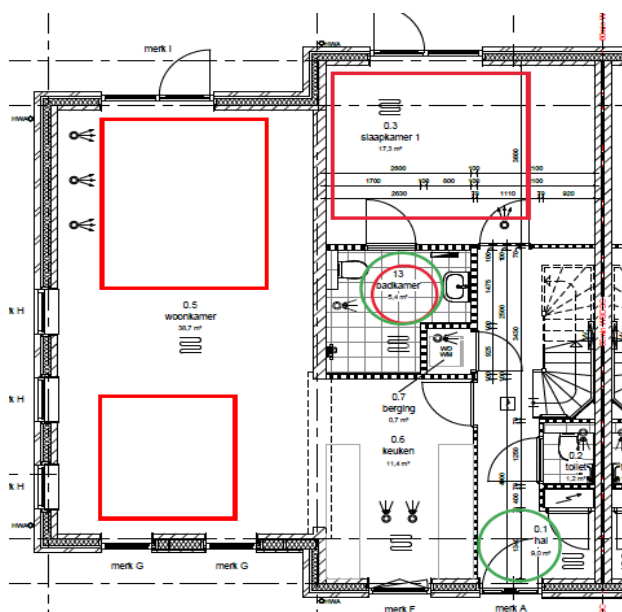


Begane grond

Rijwoningen

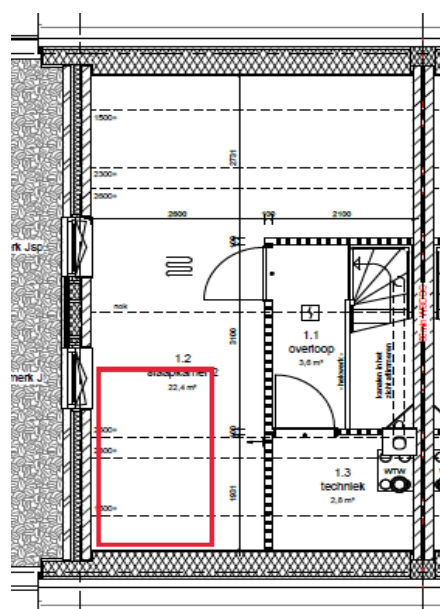


1e verdieping



begane grond

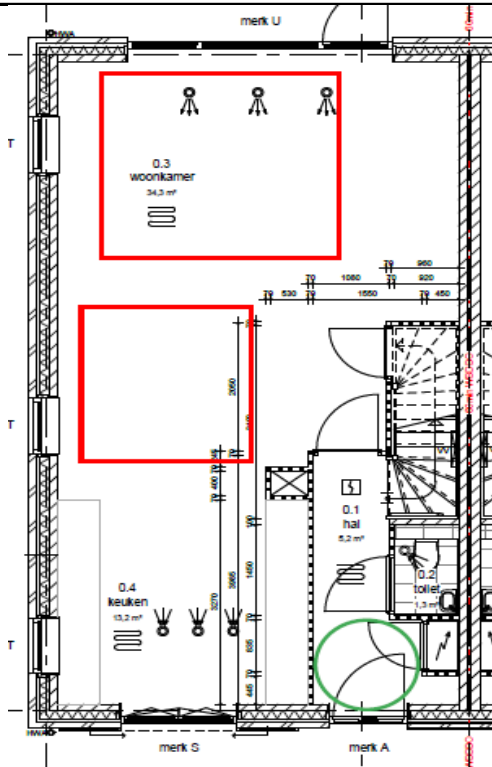
seniorenwoning



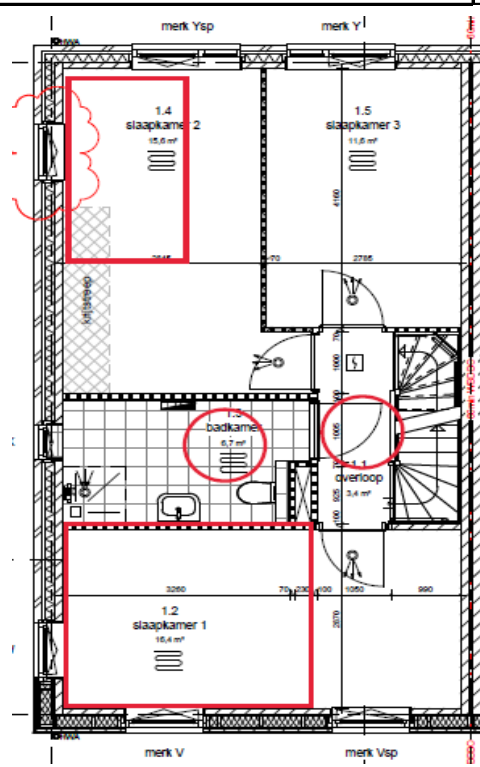
1e verdieping

**Toetsingskader WAC Veenendaal**

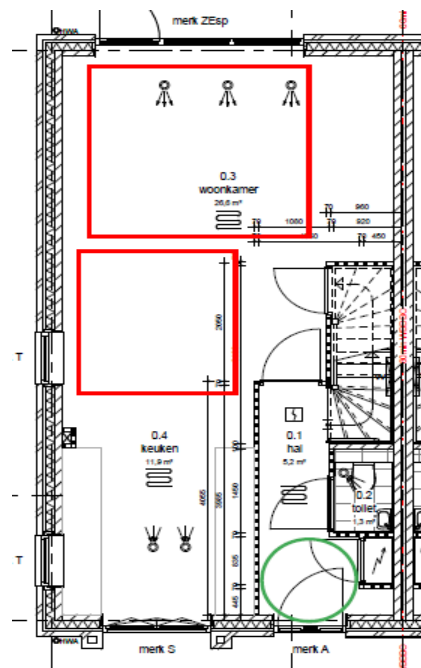
Reactie opdrachtgever



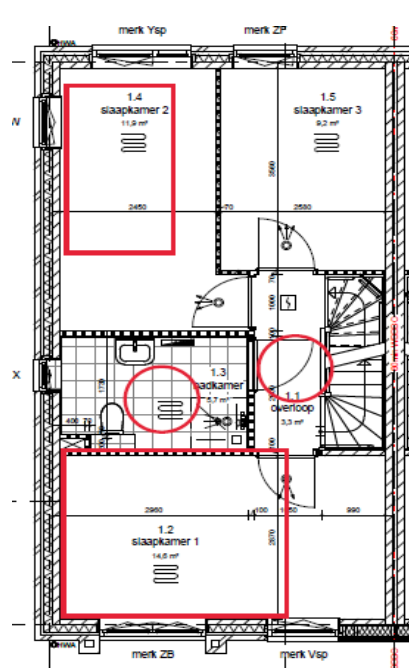
**begane grond**



**tweekapper 1e verdieping**



**begane grond tweekapper 1e verdieping**



Conclusie: door de dieptemaat van slaapkamer 1 in de tweekappers van 287 cm naar 300 cm aan te passen, zijn deze wel levensloopgeschikt.

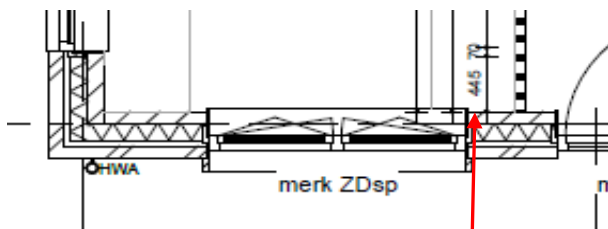
## Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie  
opdrachtgever

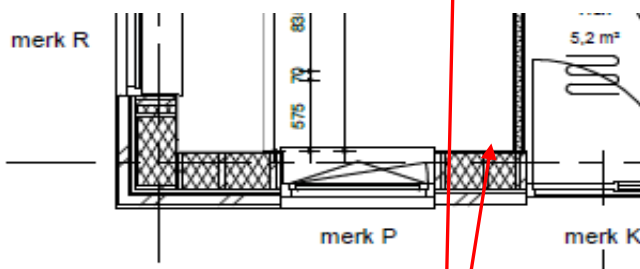
### Opmerkingen op tekeningen

#### plattegronden

- \* de 2e verdieping van de tweekappers alsmede de tussenwoningen van de rijwoningen voorzien van een tuimeldakraam t.b.v. daglicht en ventilatiemogelijkheid
- \* advies om de draaideur in de achtergevels van de woonkamer te voorzien van een kiepstand
- \* optie het gevelkozijnmerk L in de seniorenwoning uit te voeren als schuifpui en een schuifdeur in de badkamer
- \* optie in de seniorenwoning onder de trap een trapkast aan te brengen aangezien de aanwezige berging geheel bezet wordt door de opstelling WM/WD
- \* platte dak woonkamer blok 2 voorzien van een sedumbedekking conform blok 3
- \* de gegevens over de bergingen resp. garage ontbreken
- \* worden de bestratingen zoals aangegeven op de situatietekening aangebracht?



#### bouwnummer 16



#### bouwnummers 1 t/m 5

geadviseerd wordt om in de keukenkozijnen van de bouwnummers 1 t/m 5 en 16 te verplaatsen en/of te versmallen zodat aan weerszijden van dit kozijn in de keuken minimaal 600mm ontstaat ivm vrije indeelbaarheid van de keuken en plaatsingsmogelijkheden van hoge keukenapparatuur.



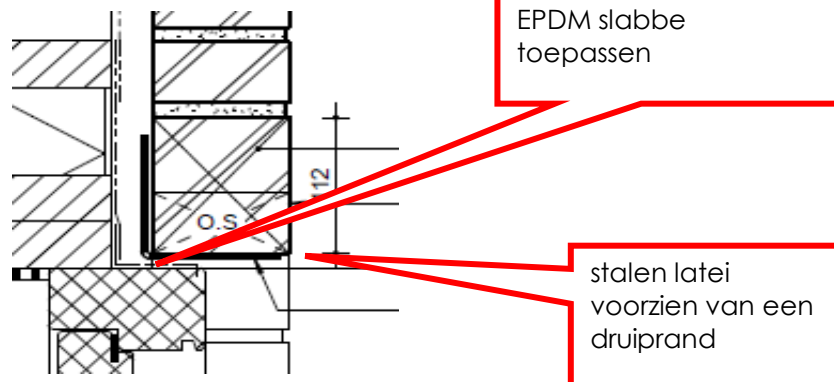
## Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie  
opdrachtgever

### Opmerkingen op details

\* de rijwoningen worden voorzien van triple beglazing, waarom de overige woningen niet?

\* detail 004 (a) en 013 (a + b):

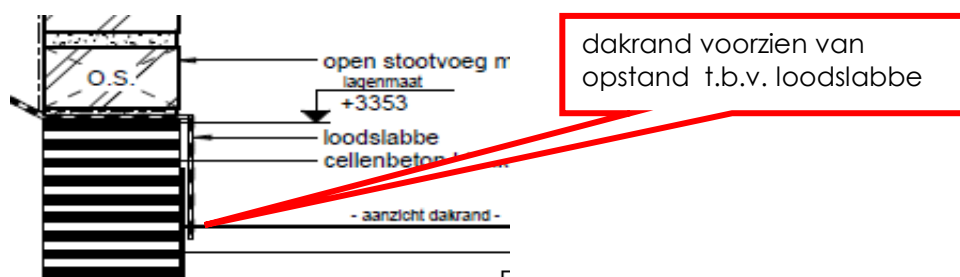


\* detail 005 (a) : aluminium watersalgen voorzien van kopschotten

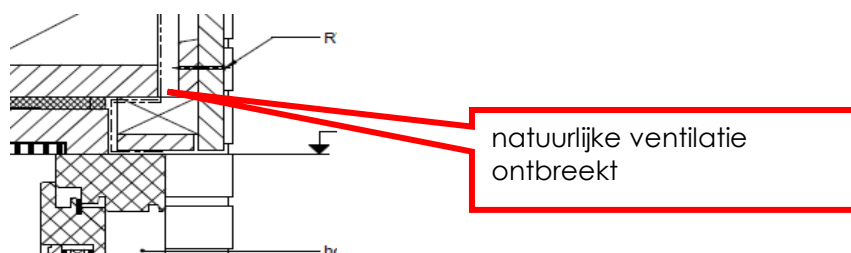
\* detail 013 a+b+c, 014a en 019



\* detail 016



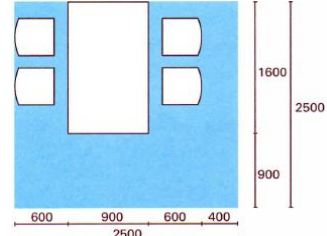
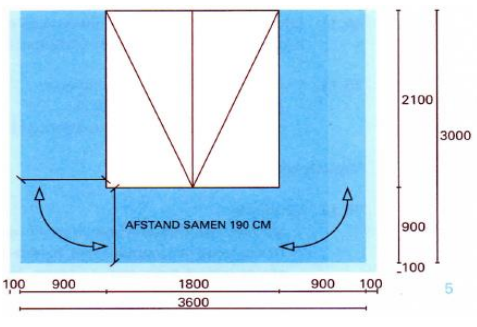
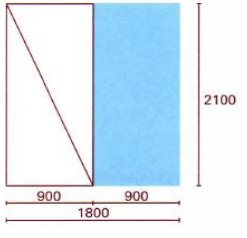
\* detail 019



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 persoons huishoudens, 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.



Reactie van Suzanne van de Kuilen op onze toets.

*Na jullie toets kunnen we nog wat kleine dingen aanpassen en vervolgens vragen we akkoord op het ontwerp van de supervisor en de afgevaardigde van de Welstand. Vanaf dat moment kan er niks meer wijzigen. De aannemer werkt het DO vervolgens uit naar de verkooptekeningen en daarna naar het technisch ontwerp. Dat technisch ontwerp is wat er ingediend wordt bij de vergunningaanvraag en het opstellen daarvan loopt parallel met de verkoopvoorbereiding en soms zelfs de verkoop zelf.*

Met vriendelijke groet,

Suzanne van de Kuilen  
Projectmanager



**LATEI**  
Stadsring 139, 3817 BA Amersfoort  
06-10518475  
*Aanwezig op ma t/m wo en vrijdag*

[www.latei.nl](http://www.latei.nl)

[LinkedIn](#) | [Facebook](#) | [Instagram](#)