

Woningstichting Veenvesters
t.a.v. K. Aydogan
Boompjesgoed 20
3901 MJ Veenendaal

Veenendaal, 9 december 2022

Betreft: 20 huurwoningen Mr. Heemskerkstraat te Veenendaal

Geachte heer K. Aydogan, beste Kadir

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC 22-12-01 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 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) 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.

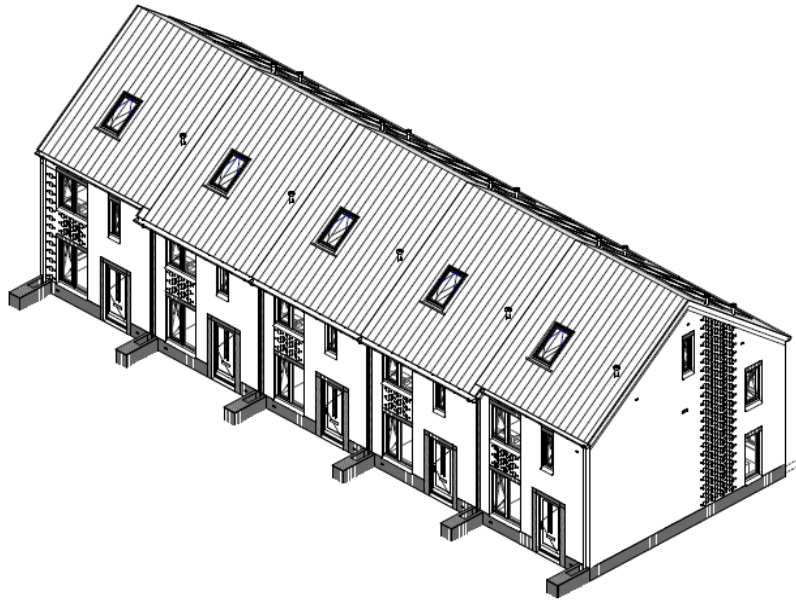
Met vriendelijk groeten,

Anton Brinkman
telefoon 06-10135072
info@wac-veenendaal.nl

c.c. D. Kroese en WAC-leden

Plantoets WAC

Inzake project 20 huurwoningen Mr. Heemskerkstraat te
Veenendaal



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente
Veenendaal

Projectinformatie	
Project	20 huurwoningen Mr. Heemskerkstraat te Veenendaal
Projectnummer	7388895
Opdrachtgever	Woningstichting Veenvesters
Contactpersoon	K. Aydogan
emailadres	k.aydogan@veenvesters.nl
straat+nummer	Boompjesgoed 20
pc+ plaats	3901 MJ Veenendaal
Architect	Beltman Architecten
Tekeningen	Bestektekeningen
Datum tekeningen	10-11-2022
Fase bouwproces	Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	24-11-2022
Datum advies	9-12-2022
Ons kenmerk	WAC 22-12-01

Algemene Indruk

Het project van 20 grondgebonden huurwoningen, verdeeld over 3 bouwblokken, bestaat uit 1 woningtype waarvan de beukmaat 484 cm en de lengte inpandig 862 cm bedraagt

De begane grond beschikt over een woonkamer/ keuken, toilet, hal en trapkast. De verdieping beschikt over 3 slaapkamers en badkamer met de optie voor een toiletplaatsing. De zolder is een onbenoemde ruimte, voorzien van dakraam, waar tevens de WM/WD gesitueerd is. In de achtertuin is een berging aanwezig, bereikbaar via een achterpad.

De woningen beschikken over triple beglazing alsmede zonnepanelen

Elke woning is voorzien een elektrische warmtepomp t.b.v. verwarming en warmtapwater middels een boilervat. In de zomer is er koeling in combinatie met warmte van de warmte tapwaterbereiding.

Elke woning is voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatie systeem met warmteterugwinning(WTW), die lucht toevoert naar woonkamer en slaapkamers en lucht afzuigt vanuit de keuken, toilet en badkamer en zolder

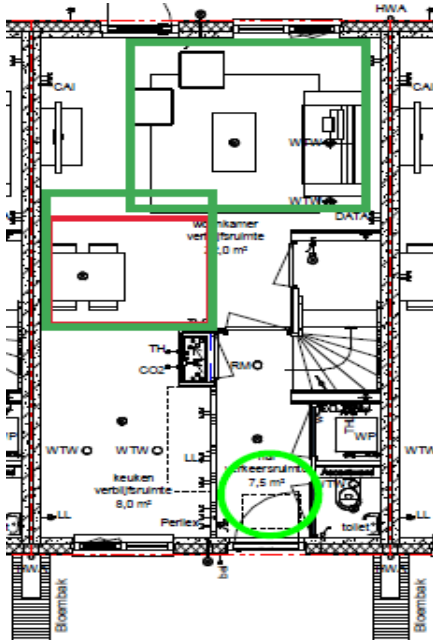
Parkeren vindt niet op eigen terrein plaats maar op 2 openbare parkeerterreinen tussen de bouwblokken, waar 32 parkeerplaatsen ter beschikking staan

De woningen zijn geschikt voor meerpersoons huishoudens

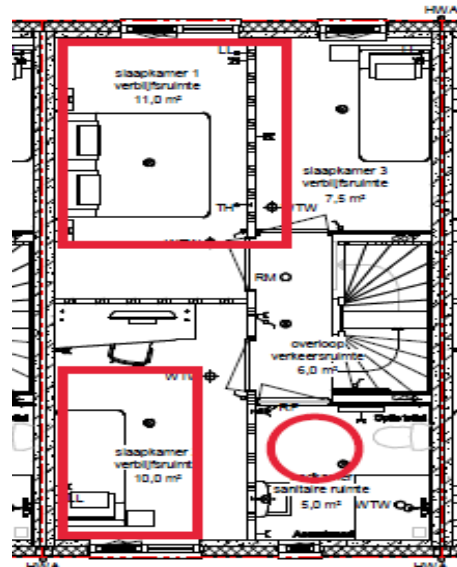
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Grondgebonden woning	
Woonomgeving	
Achterpad met ontsluiting per zijde van: 1-10 woningen – achterpad \geq 1,50m breedte	
Woning	
Verskillende indelingen mogelijk door voldoende brede beukmaat: minimaal 5,40 m; bij voorkeur: 5,70 m of meer.	
Uitbreidbaarheid: 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.	
Gevelkozijnen (in alle verblijfsruimten)	
Aan straatzijde verhuisraam op verdieping: minimaal 0,80 x 1,40 m, vooral van belang bij trap met twee kwarten). Tevens van belang bij vervoer van patiënten.	
Ramen: 60 cm uit hoek (i.v.m. plaatsing kasten).	
Individuele binnenruimtes	
Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)	
Voordeur	
Vrije gebruiksruimte aan binnenzijde voordeur: minimale afmetingen 1,50 x 1,50 m met vrije opstelruimte van minimaal 0,50 m naast slotzijde deur. Alternatief: 1,35 m breed x 1,85 m diep loodrecht op deur met vrije opstelruimte van minimaal 0,35 m naast slotzijde deur.	
Luifel boven entree: bij voorkeur breder dan voordeur.	
Entreehal: plaatsings-/stallingsruimte voor rollator, rolstoel of kinderwagen.	
Opstelplaats scootmobiel in de woning aanwezig	
Verkeersruimte	
Obstakelvrije ruimte tussen deurvlak en tegenoverliggende wand: minimaal 1,10 m. (niet op 1e verdieping aanwezig)	
Keuken/eetkamer	
Eetplekmatje (eettafel en 4 stoelen) met afmeting 2,5x2,5m in keuken of in woonkamer.	
Slaapkamer(s)	
Inrichten	
Hoofdslaapruimte 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 lana bedmaat 1,80 x 2,30 m: aebruiksruimte 3,60 x 3,20 m.	
- Tafel/bureau met stoel: 1,20 x 1,20 m.	
Doucheruimte, badkamer en toilet	
Toiletruimte	
Doucheruimte/badkamer	
Voldoende afschot bij de douche (geen verdiepte douchebak)	
Buitenberging/garage (extern bereikbaar)	
Bergruimte: bij voorkeur (bijna) vierkant; niet in vorm van pijpenla. Minimale gebruiksruimte 5 m ²	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
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.	
- (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.	
- 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 woningen voldoen niet aan bovengenoemde voorwaarden.	

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



begane grond



1e verdieping

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.

maandag 19 december 2022 11:39u

Hierbij puntsgewijs onze reactie op WAC advies WAC22-12-01_20 huurwoningen Mr. Heemskerkstraat:

Situatietekening:

- Eigendomsgrens is niet benodigd op de tekening, is bekend bij partijen;
- Achterpad is eigendom VeenVesters;
- Bestrating wordt op de inrichtingstekening aangegeven;
- Opstelplaats Kliko's is bij ons niet bekend;
- Parkeren is in openbaar gebied, met name in de nieuwe parkeerkeffers;

Bestektekening:

- Schakelaar toilet, is vaste positie;
- Wcd badkamer is vast positie;
- Er zijn geen loze leidingen, alle leidingen zijn bedraad;
- Er is een dubbele wcd aanwezig;
- Schakelaars en wcd's blijven apart in de slaapkamer;
- Er wordt een sedum dak aangebracht op de bergingen;
- Zonnepalen worden op meest gunstige dakvlak aangebracht;
- Zijn niet voldoende voor 0 op de meter, wel voor BENG 2=0;
- Optie wordt niet meegenomen.
- Materiaal staat in de TO omschreven.

Woonmatjes:

- De matjes passen niet allemaal volgens de standaard afmetingen, maar wat betreft vierkante meters voldoen de meeste wel.
- De woningen zijn niet levensloopgeschikt, daarom is de draaicirkel niet overal aanwezig.

Met vriendelijke groet,
Harmen van de Maat
Ontwikkelingsmanager



Roosdom Tijhuis Planontwikkeling

BEZOEKADRES Jutestraat 8 Rijssen

TELEFOON 0548 51 80 24

BEZOEKADRES Rivium Westlaan 42 Capelle a/d IJssel

TELEFOON 010 288 83 33

POSTADRES Postbus 237 7460 AE Rijssen

E-MAIL h.vandemaat@roosdomtijhuis.nl

MOBILE 06 22 64 24 01

WEBSITE www.roosdomtijhuis.nl

