

Patrimonium Woonservice  
t.a.v. Kadir Aydogan  
postbus 91  
3900AM Veenendaal

Veenendaal, 23 januari 2022

Betreft: 32 appartementen Eiland K

Geachte Kadir Aydogan

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC22-01-06 betreffende bovengenoemd bouwproject.

Deze plantoets bestaat uit het advies WAC21-12-04 dat wij aan Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal Oost hebben verstrekt en dat door Latei op 11 januari 2022, in de persoon van mevrouw Dekkers, van commentaar is voorzien. Aangevuld met opmerkingen over de (nieuwe) details.

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 mevrouw Marjan Akse opsteller van deze plantoets.

Met vriendelijk groeten,

Marjan Akse  
[info@wac-veenendaal.nl](mailto:info@wac-veenendaal.nl)

c.c. architect en WAC-leden

# Plantoets WAC

Inzake project 32 appartementen Eiland K



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente  
Veenendaal

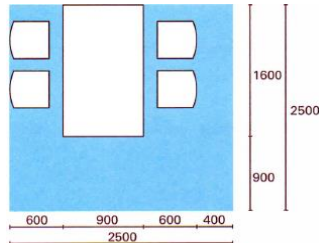
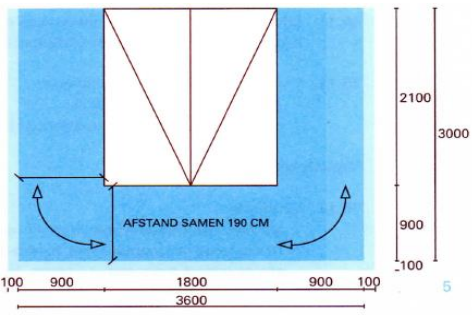
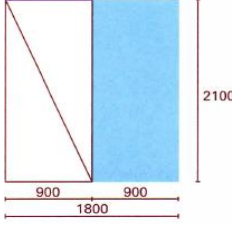
Projectinformatie	
<b>Project</b>	32 appartementen Eiland K
<b>Projectnummer</b>	6340633
<b>Opdrachtgever</b>	Patrimonium Woonservice
<b>Contactpersoon</b>	Kadir Aydogan
<b>Architect</b>	Trebbe Wonen BV
<b>Tekeningen</b>	de ontwerptekeningen met werknr 25102
<b>Datum tekeningen</b>	23-12-2021
<b>Fase bouwproces</b>	omgevingsvergunning
<b>Datum ontvangst</b>	27-12-2021
<b>Datum advies</b>	23-1-2022
<b>Ons kenmerk</b>	WAC22-01-06

Datum reactie 25 januari 2022  
(laatste 2 pagina's)

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.

# WAC-advies

Inzake project 32 appartementen Eiland K  
Veenendaal-Oost



Voorgevel (Zuid-Oost)

Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Patrimonium  
Woonservice

Projectinformatie	
<b>Project</b>	32 appartementen Veenderij Eiland K
<b>Projectnummer</b>	25102
<b>Opdrachtgever</b>	Gemeente Veenendaal
<b>Contactpersoon</b>	Mevr. M. van Wakeren – van de Bovenkamp
<b>Architect</b>	Trebbe, afdeling BIM
<b>Tekeningen</b>	plattegronden, gevels en principe details
<b>Datum tekeningen</b>	7-12-2021
<b>Fase bouwproces</b>	Ontwerpfase
<b>Datum ontvangst</b>	14-12-2021
<b>Datum advies</b>	23-12-2021 <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Datum reactie 11 januari 2022</span>
<b>Ons kenmerk</b>	WAC21-12-04

Datum reactie 25 januari 2022  
(laatste 2 pagina's)

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
<b>Woongebouw</b>	
<b>Woonomgeving</b>	
Over de achterpaden, groen/water, infrastructuur, parkeren auto's en motoren/scooters, stalling fietsen en bromfietsen en de afval(verzamel)plekken valt nog niets te zeggen	Fietsenrekken worden geplaatst, rest is aan OVO dus buiten scope Patrimonium
<b>Inrichting gemeenschappelijke ruimten woongebouw</b>	
<b>Entreehal</b>	Dit kan gewijzigd worden, maar inderdaad niet ideaal tov kozijn woning.
Het is wenselijk ivm vluchten de toegangsdeur naar de entreehal vanaf het binnenterrein naar buiten te laten draaien. Dit levert mogelijk wel een conflict op met het gevelkozijn van de naastgelegen woning.	We kijken of het praktisch is.
In de entreehal, buiten de obstakelvrije ruimte van de entreedeur, zitgelegenheid voor ten minste twee personen creëren	De hal is een extra beschermde vluchtroute, hier mogen geen brandbare materialen staan volgens bouwbesluit. Er wordt gezorgd voor een zitgelegenheid, bijvoorbeeld klepbankje.
<b>Bellenbord</b>	
De intercom is 50cm uit de hoek en op een hoogte van 0,90 tot 1,20 m geplaatst. Als SK staat voor sleutelkast dan is onze opmerking dat het er dan wel een behoorlijk aantal zijn. Of is dit ook voor de thuiszorg bedoeld?	Positie intercom voldoet. Er zijn 2 SK's getekend, waarvan idd 1 voor thuiszorg.
<b>Brievenbussen</b>	
Door het ontwerp van de relatief smalle entreehal (pijpenla) die over de volle breedte voorzien is van een glazen entreepui kan het zeer wenselijke ontwerp van brievenbussen, van het type doorwerpkast, niet worden toegepast.	Correct, We hebben een alternatieve oplossing gevonden in de overdekte locatie voor de brievenbussen.
De Brievenbussen dienen 50cm uit de hoek op een hoogte tussen 0,70 en 1,35 m geplaatst te worden	Zie pagina 10 met gedachtengang architect hieromtrent
<b>Gemeenschappelijke verkeersruimte / galerij</b>	
Optimale breedte voor galerij is 1,80m (rolstoel en scootmobiel). Nieuwbouw 1,50m, versmalling toegestaan tot 1,20	Zie voorwoord. Standaard galerijbreedte Trebbe-concept, voldoet aan Bouwbesluit
Vrij vloeroppervlak aan buitenzijde voordeur appartement: minimaal 1,50 x 1,50 m, met vrije opstelruimte van 35 cm aan slotzijde deur	
Bij open galerijen is er voorzien in een goed afwatering aan de buitenzijde gewenst, hierin wordt conform detail 11 niet voorzien.	Afwatering richting goot aan woning-zijde, daar HWAs'
<b>Collectieve bergingen</b>	
Er wordt niet voorzien in een gezamenlijke (afsluitbare) fietsenberging, wel in 4 blokken met elk 8 stuks individuele bergingen met een netto oppervlakte van circa 5 m <sup>2</sup> .	Correct, en 4 werkkasten in deze bergingsblokken.
Voor het stallen en opladen van een scootmobiel is geen ruimte aanwezig, de individuele berging is niet toegankelijk voor een scootmobiel. Dit betekent dat dit voertuig mee naar het appartement dient te worden genomen. Hetgeen niet wenselijk en praktisch uitvoerbaar is.	De bergingen zijn wel toegankelijk voor scootmobielen. Wel oppassen met brandcompartimentering!
<b>Collectieve afvalruimte</b>	
Er wordt niet voorzien in een gezamenlijke containerruimte in het gebouw geschikt voor gescheiden afvalverzameling	Collectief ondergronds, is aan de Gemeente, vallen buiten scope Patrimonium alsmede verlichting
Gezamenlijke afvalcontainers buiten (onder of bovengronds) zijn zichtbaar vanaf de straat en vanuit de woningen en bij donker permanent verlicht	
<b>Toegangspad entree woongebouw</b>	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Over het toegangspad kunnen we in deze fase nog niets zeggen. Zie het toetsingskader en de uitgangspunten voor onze wensen hierover.	Zie situatietekening. Entree-nis zal worden verlicht
<b>Schoonmaakruimte</b>	
Wenselijk is om de entreehal van een schoonmaakruimte te voorzien.	Niet mogelijk in entreehal. Er zijn wel 4 werkkasten, bij de bergingen
<b>Lift</b>	
De liftkooi (met minimale afmetingen 1,10 x 2,10 m) is in deze schetsfase nog niet getekend.	Liftkooi wordt 1,1x2,1m1.
<b>Appartementen</b>	
<b>Gevelkozijnen</b>	
In deze ontwerpfase zijn de doorsnedes nog niet voorhanden om borstweringhoogte te weten, vandaar geen specifieke toetsing mogelijk.	Zijn wel voorhanden, er wordt voldaan aan Bouwbesluit en NEN3569
<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 is ruimte voor zonwering (screens), maar niet nodig vanuit BENG en TOjuli berekening. Er is koeling in de woning door DEVO.
Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de plaatsing en gebruik zonwering, zoals openslaande deuren en ramen, hemelwaterafvoer, suskasten e.d.	
<b>Individuele binnenruimtes</b>	
<b>Algemeen verblijfsruimten</b>	
De wenselijk geachte breedtemaat van 2,4m van een verblijfsruimte wordt niet overal bereikt.	Zie Bouwbesluit-toets bij aanvraag omgevingsvergunning
<b>Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)</b>	
<b>Voordeur</b>	
Zoals in de plattegrondfragmenten onderaan dit advies is weergegeven is de manoeuvreerruimte met een rolstoel niet voldoende aanwezig.	Zie reactie bij fragmenten.
<b>Woonkamer</b>	
<b>Inrichten</b>	
In de plattegrondfragmenten van de 3 woningtypes onderaan dit advies zijn in de woon-/eetkamer het eetplekmatje (eettafel en 4 stoelen) met afmeting 2.5x2.5m en het zithoekmatje 3.0x3.4m weergegeven.	Zie reactie bij fragmenten.
<b>Slaapkamer(s)</b>	
<b>Inrichten</b>	
In de plattegrondfragmenten van de 3 woningtypes onderaan dit advies zijn in de slaapkamers de van toepassing zijnde gebruiksmatjes opstelplaats bed weergegeven.	Zie reactie bij fragmenten.
<b>Doucheruimte, badkamer en toilet</b>	
<b>Overige verblijfsruimte(s)</b>	
Thuiswerkplek met voldoende wandcontactdozen en oplaadpunten/-stations of loze leidingen	Slaapkamer 2 kan als studeerkamer of werkruimte gebruikt worden.
<b>Inpandige bergingruimte</b>	
Bergingruimte niet-dagelijks gebruikte spullen; in combinatie gebruik als opstelling voor WM, WD en ventilatie-unit heeft niet de gewenste oppervlakte van 6 m2 en een minimaal wenselijke breedte van 2m.	Klopt, is gemiddeld ca. 3m2. Standaard plattegrond Trebbe-concept.
<b>Afval</b>	
In de wenselijk geachte gemeenschappelijke containerruimte, als tussenopslag, wordt niet voorzien	Collectief ondergronds.
<b>Buitenruimte, privé</b>	
Balkon voor woonkamer: doorzichtige balkonafschieding.	Semi doorzichtig i.v.m. privacy bewoners
Optimaal is een zitruimte van minimaal 3,00 x 3,40m, dit wordt niet gehaald bij deze appartementen	Afmetingen voldoen aan Bouwbesluit

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
<b>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 250 x 250 cm.	Zit in alle plattegronden
- Slaapkamer(s), waarvan minimaal één 13 m <sup>2</sup> en mat minimaal 180 x 210 cm.	Aan de 13m <sup>2</sup> wordt niet voldaan, wel ruimte voor 2-pers.bed
- Drempels of opstap in gehele woning maximaal 2 centimeter, waarbij drempelloos de voorkeur heeft.	Drempelloos, behalve toilet+ badk.
- Draaicirkel van 150 cm mogelijk in badkamer.	Voldoet nu (zonder 2e toilet)
- Zowel in de gemeenschappelijke ruimten zelf als aan de binnen- en buitenzijde van (toegangs)deuren van de gemeenschappelijke ruimten dient de draaicirkel van 150 cm mogelijk te zijn.	Entreehal voldoet hieraan
- Begaanbaar toilet op slaapverdieping, bij voorkeur in de badkamer	Loze voorziening voor een 2e toilet in de badkamer
- Deurbreedtes 90 cm en bij voorkeur geen drempels bij de toegang van de woning, in de woning (behalve badkamer maximaal 2 cm), berging en de gemeenschappelijke ruimten.	Ontwerp voldoet hieraan.
- Bediening van ramen, ventilatieroosters, lichtknoppen, spreekluister- of videoverbinding en stopcontacten op zithoogte	Ramen en ventilatieroosters niet op zithoogte
- Stallingsmogelijkheid met oplaadpunt voor hulpmiddelen en aanwezigheid extra wandcontactdozen	In individuele berging en in woning
- Gemeenschappelijke ruimten zijn voorzien van deurautomaten	Ontwerp voldoet hieraan.
<b>Conclusie: De appartementen voldoen niet aan bovengenoemde eisen.</b>	

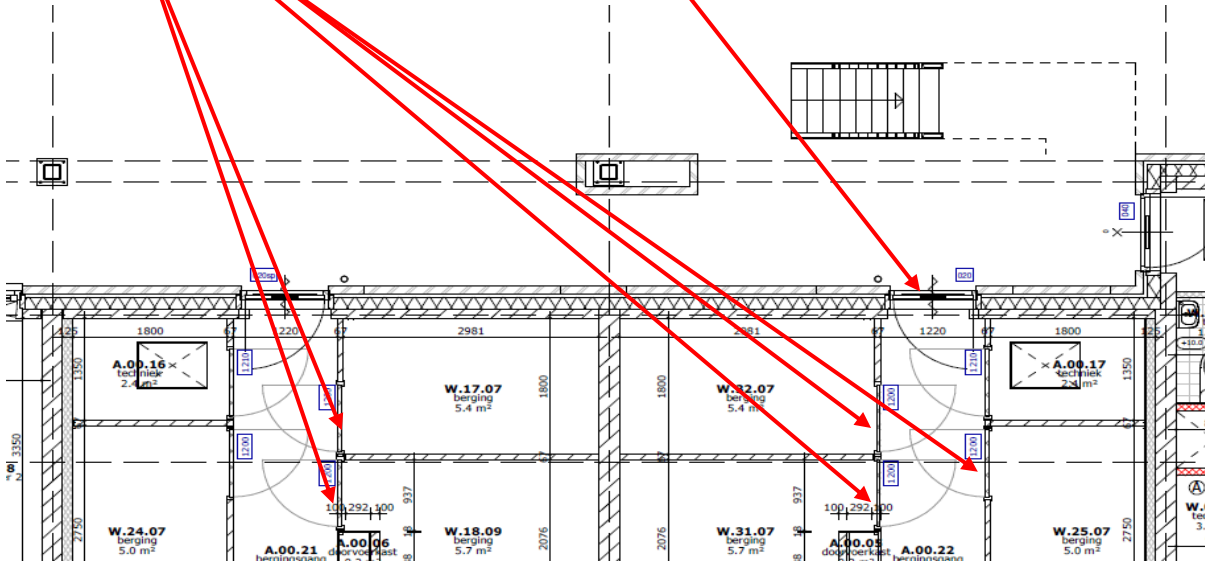
## Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie  
opdrachtgever

### Opmerkingen Tekening bgg delen 1 en 2

draairichting van alle deuren van de bergingen tussen stramien 05 en 07 en stramien F en H, graag omdraaien, nu moet je "om" de deur heen lopen om de berging binnen te gaan. Ook de toegangsdeuren tot bergingscomplexen naar buiten laten draaien.

Dit kan nog aangepast worden.

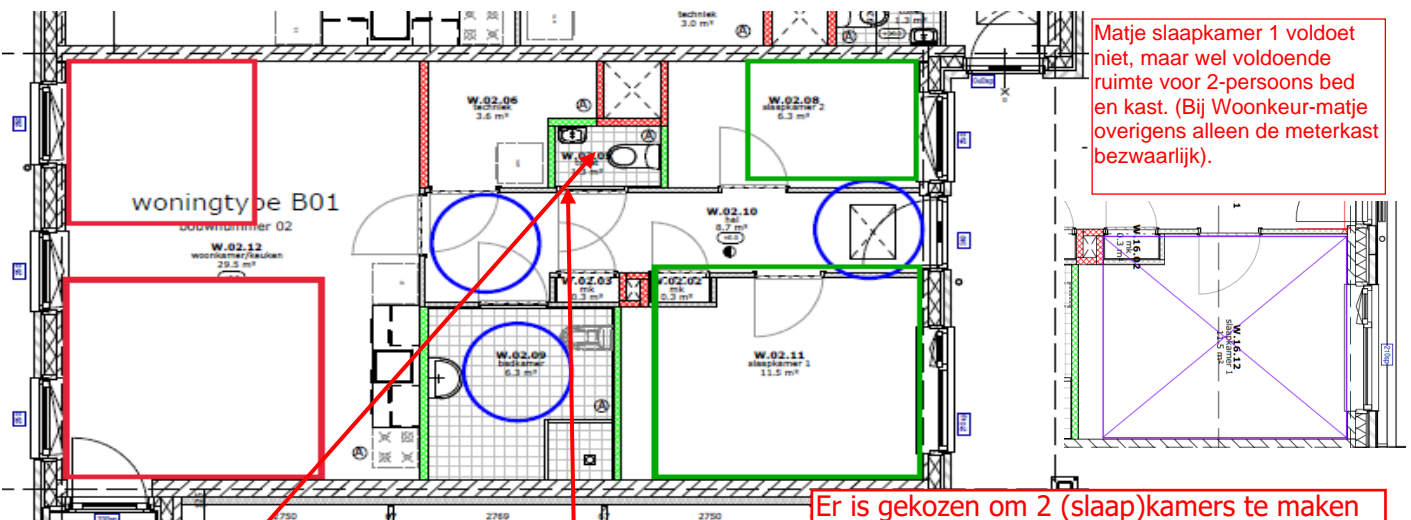


stramien 6 (deel 1) begane grond, welke techniek wordt in de techniekruimte gesitueerd?

Dit worden werkkasten

De beide noodtrappen op de begane grond afsluitbaar maken zodat deze alleen als vluchtdeur fungeren

Zijn afsluitbaar op 1e verdieping, dit voldoet aan PKVV



Matje slaapkamer 1 voldoet niet, maar wel voldoende ruimte voor 2-persoons bed en kast. (Bij Woonkeur-matje overigens alleen de meterkast beschikbaar).

in totaal 18 x type B

De gang graag voorzien van een garderobe ruimte.

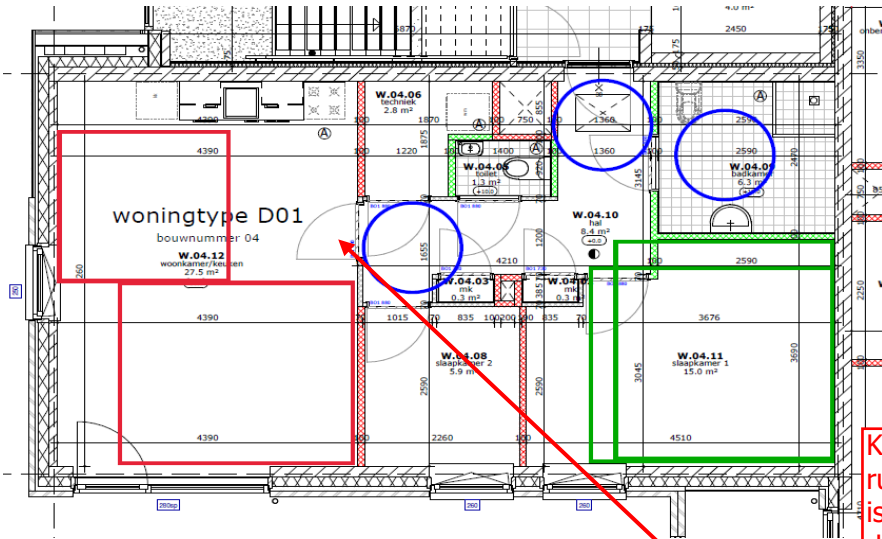
Er is gekozen om 2 (slaap)kamers te maken in de woning. De berging in de woning waar ook de wasmachine komt te staan is groot genoeg om een garderobe te maken. Prettig zodat je die niet zit en alles netjes blijft.

De inrichting van het toilet inclusief draairichting deur omdraaien: hierdoor wordt de toiletput niet tegen de slaapkamerwand geplaatst (geluid)

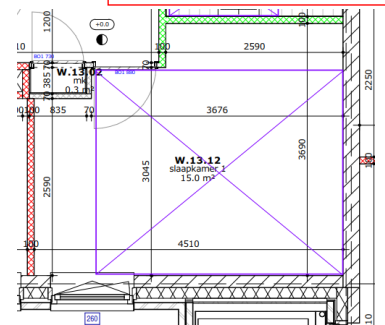
Betreffen zware wanden en geïsoleerde buizen, zal weinig tot geen overlast veroorzaken. Dit betreft de 2e kamer die veelal als werkkamer of hobbyruimte wordt gebruikt. Deze plaats is noodzakelijk om de standleiding (schacht) op dezelfde plaats boven elkaar te houden.

## Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie opdrachtgever



Woonkeur-matje slaapkamer:

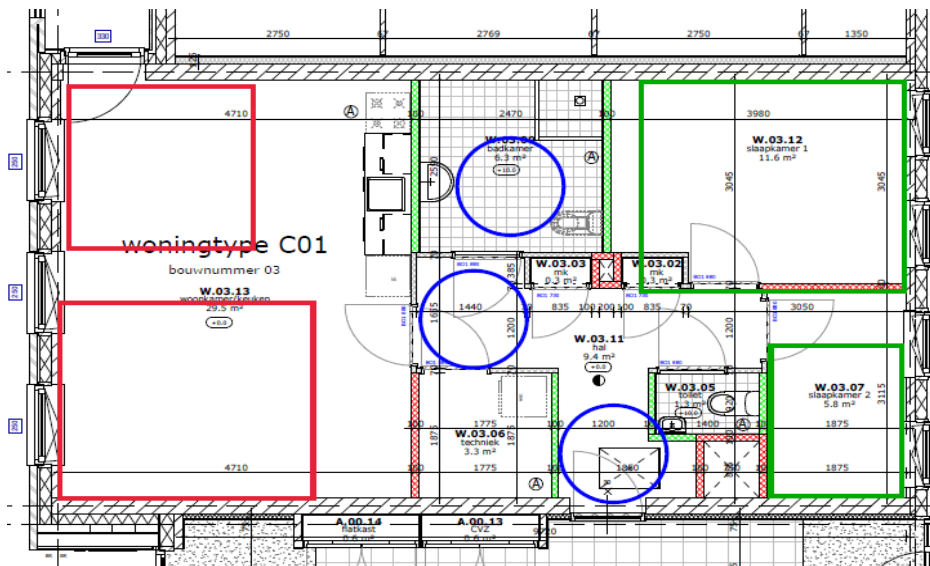


Keuze gemaakt voor 2 (slaap)kamers en ruime badkamer. Het toilet in de badkamer is een loze leiding en niet standaard. Hier is dus voldoende ruimte.

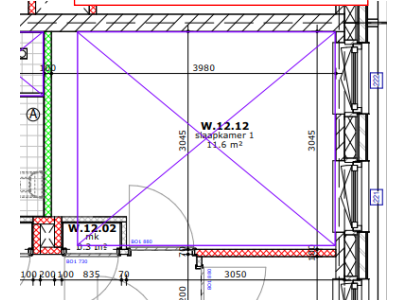
in totaal 4 x type D

In overweging wordt gegeven de woon-/eetkamerdeur qua draairichting om te draaien. Zodat je in 1ste instantie de woonkamer in kijkt.

Goeie tip. Nemen we mee.



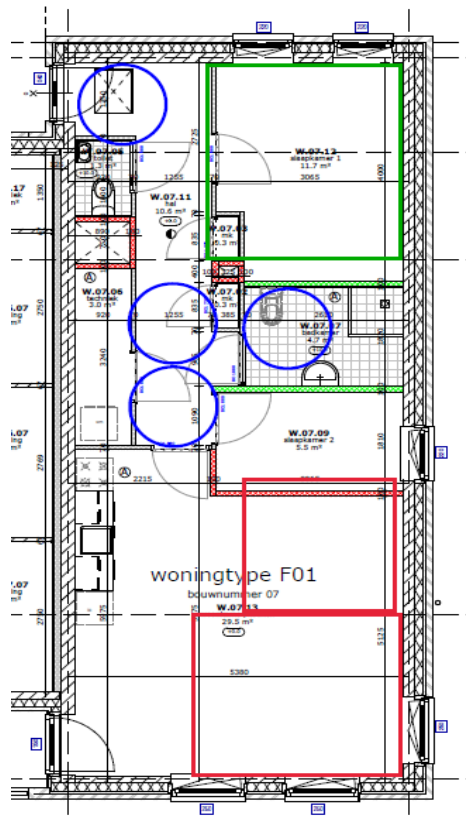
Woonkeur-matje slaapkamer:



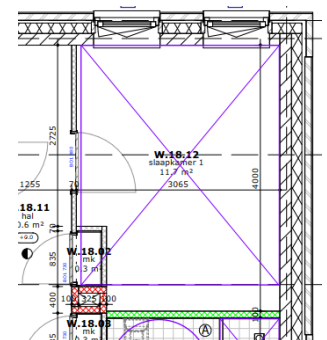
in totaal 4 x type C

Krijgt dit appartement dat op de begane grond is gesitueerd geen balkon/terras?

Jawel, een overdekte ruimte, soort "loggia" vóór het bergingencluster gelegen.



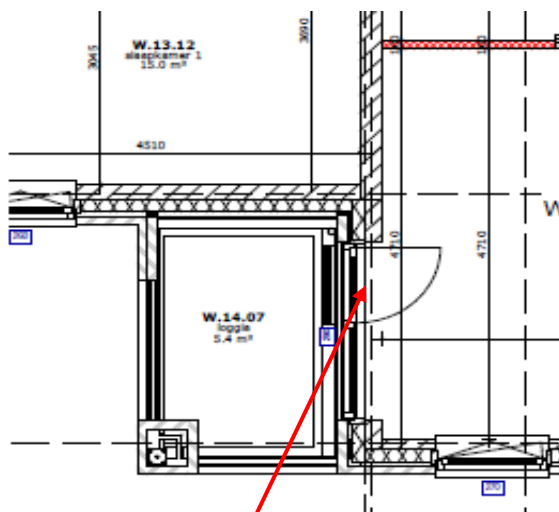
Woonkeur-matje slaapkamer:



in totaal 6 x type F  
 in overweging wordt gegeven de slaapkamerdeur op te schuiven richting  
 meterkast  
 De gang graag voorzien van een garderobe ruimte.

Wordt naar gekeken

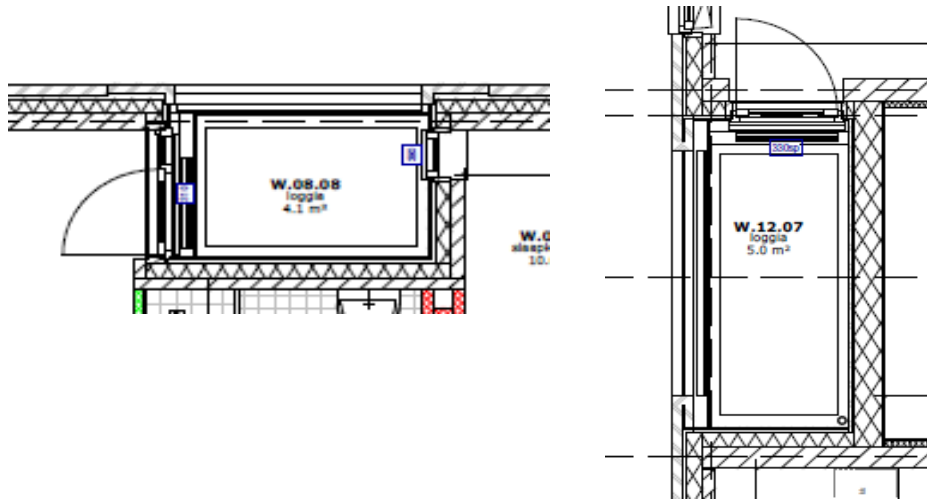
Garderobe kan in  
de bergruimte



Licht het balkon van dit (bovenstaand) appartement niet te dicht bij de  
 hoofdslaapkamer van het naastliggende appartement?  
 De in dehoek gesitueerde deuren naar balkon/terras bij voorkeur naar buiten  
 laten draaien.

Nauwelijks zicht op  
 slaapkamer, hooguit op kast.  
 Loggia zou meer gesloten  
 kunnen worden, maar geen  
 voorkeur architect.

Alle balkon- en loggiadeuren  
 naar binnendraaiend  
 uitgevoerd i.v.m. opstelruimte  
 meubilair op balkon/terras.



Inpandige loggia wijzigen in uitpandig balkon indien mogelijk is rekening houdend met rooilijn

**Overige opmerkingen:**

Wat is functie van gestippeld toilet in de badkamer?

Op welke manier zijn de platte daken bereikbaar i.v.m. het noodzakelijk onderhoud?

De gevelkozijnen in de woonkamer bestaande uit 3 kleine kozijnen wijzigen 2 grote kozijnen, wordt door bewoner prettiger ervaren

Niet mogelijk, houdt inderdaad verband met rooilijn bestemmingsplan, veiligheid voor verkeer en eisen supervisor.

Loze leidingen, toekomstige "optie"

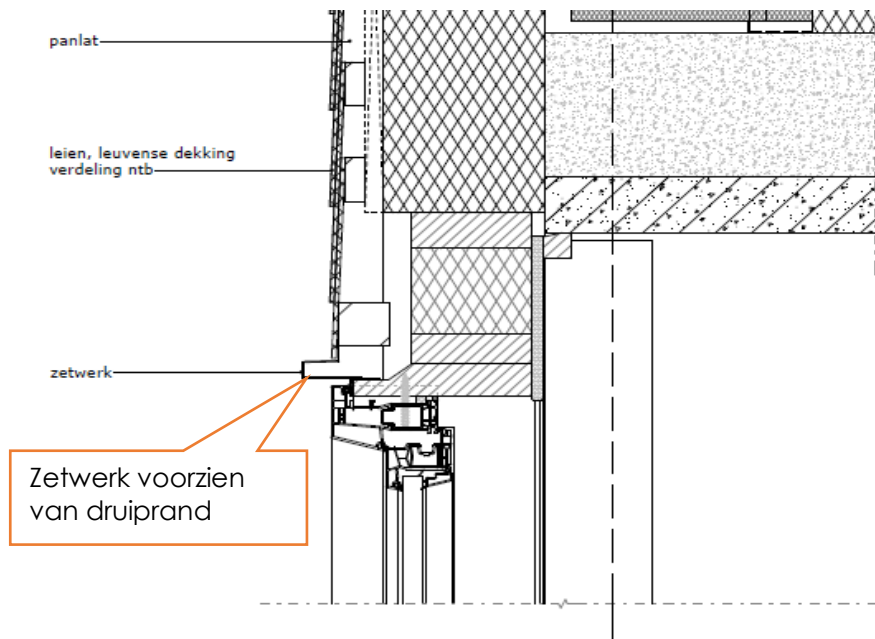
Via dakluik (nabij lift), ladder, hoogwerker.

Sluit niet aan bij architectonische visie.



## Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie  
opdrachtgever

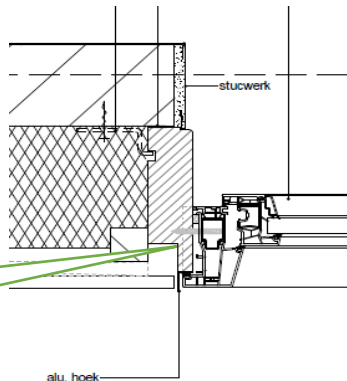


Goede opmerking. Zal  
aandacht aan worden  
bested.

Visie postkasten/  
bellentableau/intercom:



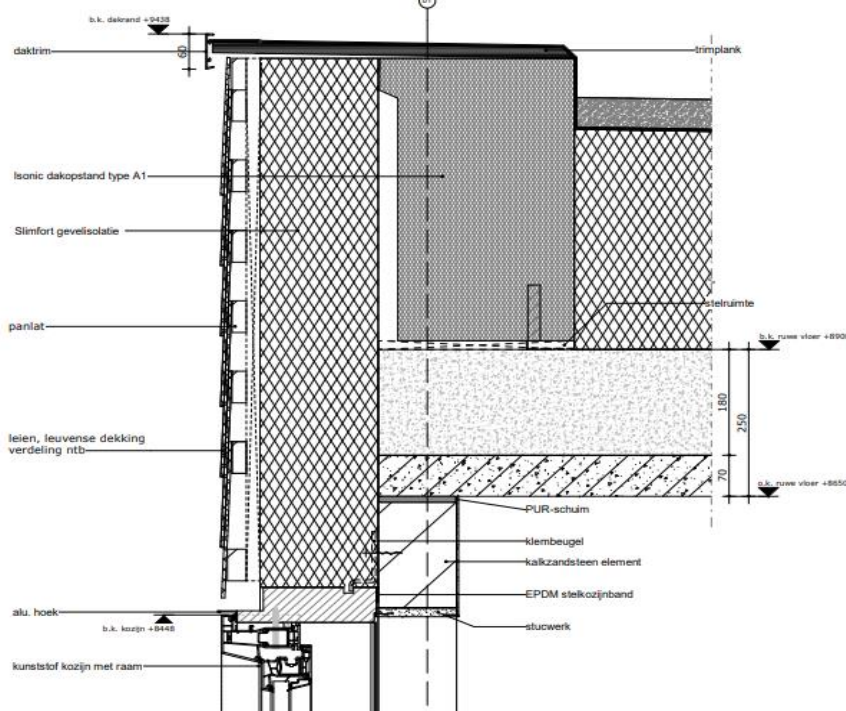
detail 06



EPDM folie aanbrengen

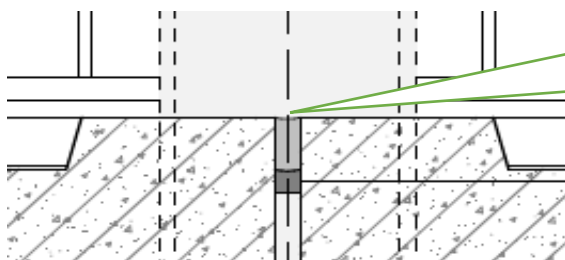
Er zal een waterkerende folie aangebracht worden.

Algemeen: als waterkerende folie in spouw EPDM toepassen



detail 07 is  
gewijzigd:  
geen zetwerk  
meer maar een  
alu hoek

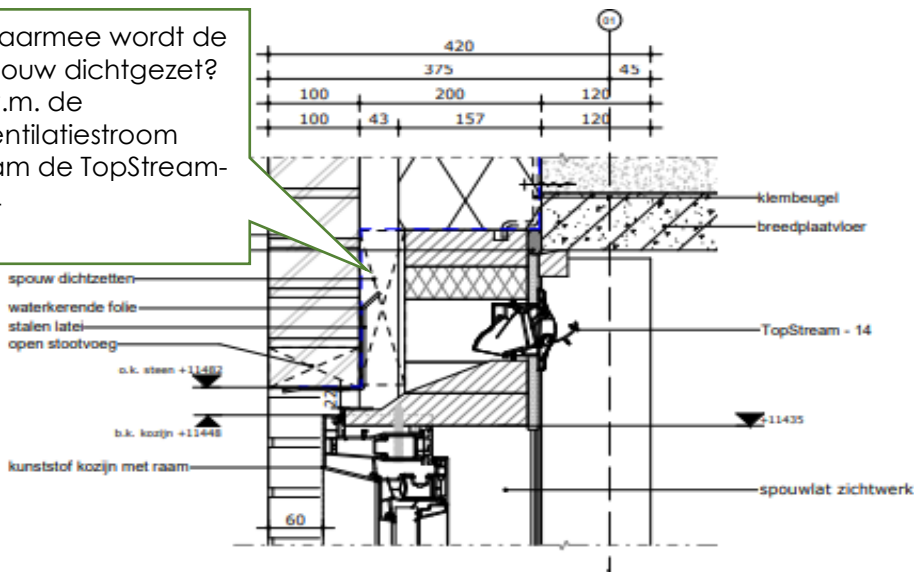
Hier komt óf zetwerk óf een alu hoek. Er zal rekening worden gehouden met een druiprand en er zal een waterkerende folie aangebracht worden.



PS kit toepassen en plakstrip  
aanbrengen ter bescherming kit  
voeg  
Detail 13

Er wordt een MS polymeerkit toegepast zonder plakstrip. Basis uitvoering volgens concept Trebbe.

Waarmee wordt de spouw dichtgezet? I.v.m. de ventilatiestroom van de TopStream-14

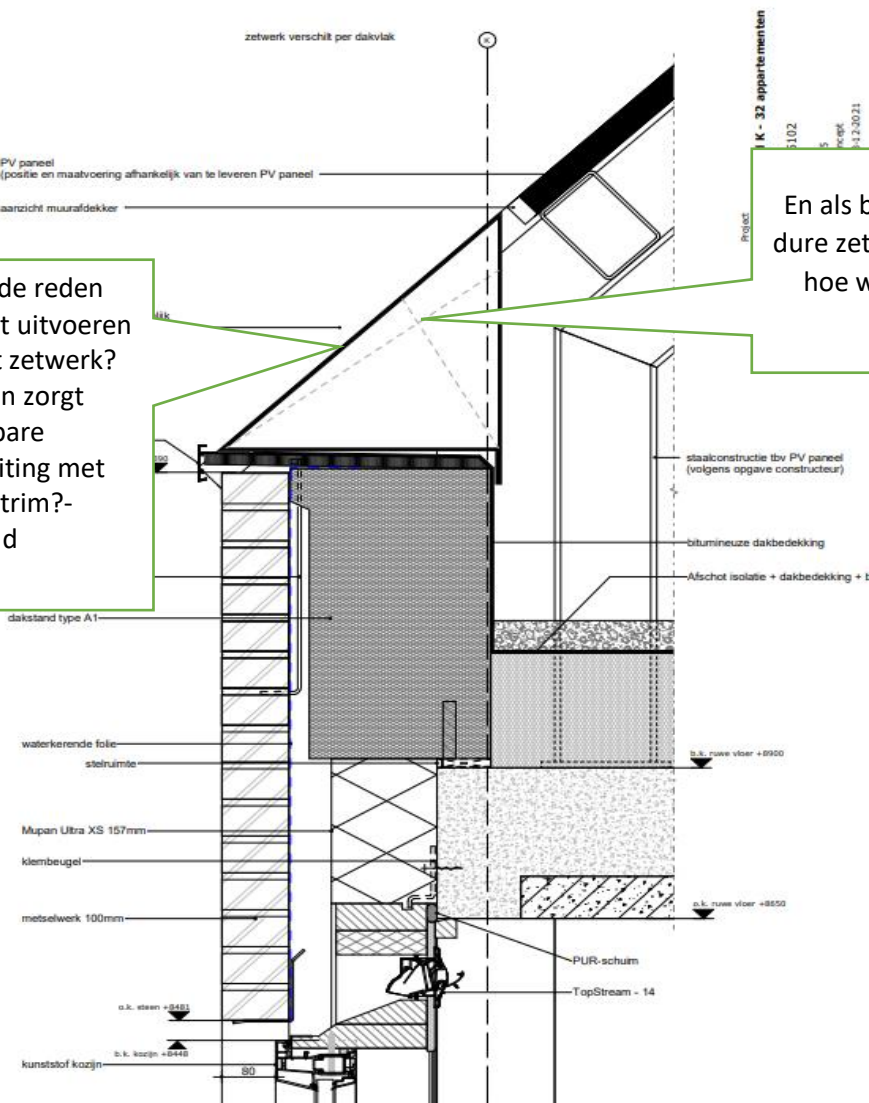


Extra lat op de spouwlat, juist om te zorgen dat de luchtstroom door het rooster gaat. (In plaats van de spouw in).

01.512

Detail 09

wat is de reden van het uitvoeren van dit zetwerk? Duur en zorgt kwetsbare aansluiting met de daktrim?-opstand



En als besloten wordt het dure zetwerk uit te voeren, hoe wordt dit zetwerk bevestigd?

Dit is inderdaad duur, maar een uitdrukkelijke wens van de supervisor en welstand om de PV-panelen te "omkaderen" met zetwerk. Bevestiging middels schroeven en/of klampen, uit te werken in het stadium van werktekeningen.