

Patrimonium Woonservice  
t.a.v. dhr. K. Aydogan  
Boompjesgoed 20  
3901MJ Veenendaal

Veenendaal, 17 februari 2022

Betreft: 19 woningen in plan "De Uitkijck"

Geachte dhr. K. Aydogan

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC22-02-02 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.

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 19 woningen in plan "De Uitkijck"



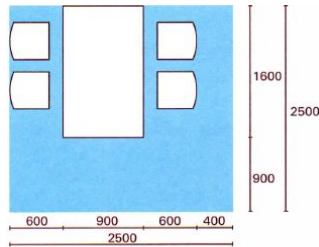
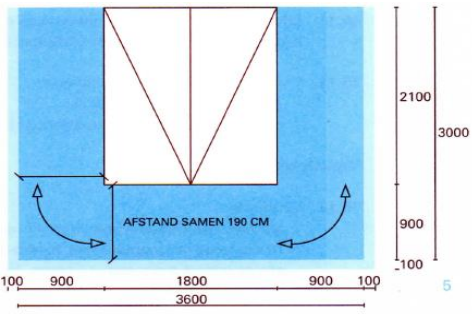
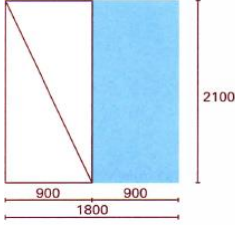
Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
<b>Project</b>	19 woningen in plan "De Uitkijck"
<b>Projectnummer</b>	6662409
<b>Opdrachtgever</b>	Patrimonium Woonservice
<b>Contactpersoon</b>	dhr. K. Aydogan
<b>Architect</b>	Identis, door Roosdom Tijhuis
<b>Tekeningen</b>	situatie, plattegronden, gevels, doorsnede, principe details en kleur- en materiaalstaat
<b>Datum tekeningen</b>	18-1-2022
<b>Fase bouwproces</b>	Omgevingsvergunning
<b>Datum ontvangst</b>	7-2-2022
<b>Datum advies</b>	17-2-2022
<b>Ons kenmerk</b>	WAC22-02-02

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

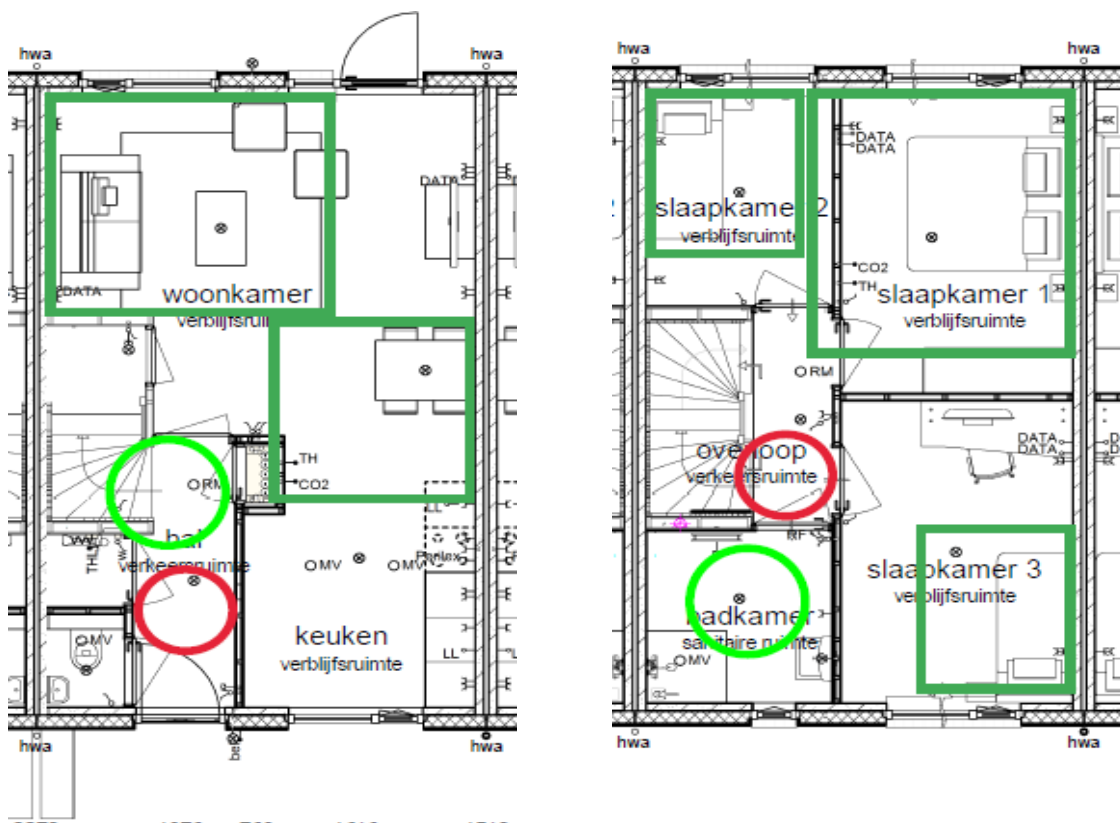
- Mat in zithoek minimaal 340 x 300 cm en mat in eethoek minimaal 200 x 250 cm bij 1-2 persoonshuishoudens, 250 x 250 cm bij gezinnen.
- Slaapkamer(s), waarvan minimaal 1 slaapkamer met mat 300x360 cm; eventuele overige slaapkamers minimaal 300x180 cm.
- Draaicirkel in badkamer minimaal 120 cm met douche op afschot.

Algemene indruk van het project	Reactie opdrachtgever
<p>Dit deel van project de Uitkijck bestaat uit 13 huurwoningen welke gesitueerd zijn op eiland K. Deze 13 woningen zijn verdeeld over 3 blokjes rijwoningen. De indeling van elke rijwoning bestaat uit een woonkamer/keuken en toilet op de begane grond. Eerste verdieping met slaapkamers en badkamer en onder de kap een zolder. De woningen beschikken niet over een parkeerplaats op eigen terrein maar op de openbare weg; tevens beschikken alle woningen over een berging in de achtertuin</p> <p>De woning BNR. 19 t/m 24 heeft een beukmaat van 540 cm met op de 1e verdieping 3 slaapkamers en badkamer zonder toilet. De 2e verdieping is bereikbaar met een vaste trap en bestemd voor de opstelplaats van de wasmachine, geen aansluitpunt voor een wasdroger.</p> <p>De woning BNR. 62 t/m 74 heeft een beukmaat van 480 cm met op de 1e verdieping 2 slaapkamers en badkamer zonder toilet. De 2e verdieping is bereikbaar met een vaste trap met de opstelling van de wasmachine, geen aansluitpunt voor een wasdroger. Op de begane grond van beide typen woningen is een trapkast aanwezig. De scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd in HSB. De woningen worden verwarmd met vloerverwarming en worden voorzien van zonnepanelen.</p>	
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Grondgebonden woning	
Woonomgeving	
Achterpad met ontsluiting per zijde van:	
1-10 woningen – achterpad $\geq 1,50\text{m}$ breedte, hieraan wordt voldaan.	
De achterpaden niet doorlopend uitvoeren, van afsluitbaar hek voorzien.	
Woning	
Om verschillende indelingen mogelijk te maken minimaal een beukmaat van 5,40 m; bij voorkeur: 5,70 m of meer gewenst. Hieraan voldoen slechts 6 woningen. 13 woningen hebben een beukmaat van slechts 4,8 m.	
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).	
Ramen, deuren, goten e.d.: gemakkelijk te onderhouden en schoon te maken; let op bij uitbouwen en serres.	
Deuren (in alle verblijfsruimten)	
Niet alle deurkozijnen zijn 60 cm uit hoek (i.v.m. plaatsing kasten) gesitueerd.	
Individuele binnenruimtes	
Algemeen verblijfsruimten	
Breedte verblijfsruimten bij voorkeur minimaal 2,40 m, hieraan wordt niet voldaan.	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
<b>Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)</b>	
<b>Voordeur</b>	
Geadviseerd wordt een luifel entree aan te brengen: bij voorkeur breder dan voordeur.	
De stallingsruimte voor een scootmobiel is niet in de woning aanwezig	
<b>Trap</b>	
(Zolder)trap die uitkomt op overloop afsluiten door middel van een deur (energiebesparing).	
<b>Woonkamer</b>	
Matje zitgedeelte (drie- en tweezitsbank, fauteuil, tv, salontafel en wandmeubel) met afmeting 3,4x3m in woonkamer. WAC heeft in de tekeningen onderaan dit advies dit matje weergegeven.	
<b>Keuken/eetkamer</b>	
Eetplekmatje (eettafel en 4 stoelen) met afmeting 2,5x2,5m in keuken of in woonkamer. WAC heeft in de tekeningen onderaan dit advies dit matje weergegeven.	
<b>Slaapkamer(s)</b>	
<b>Hoofdslaapruijnte</b> 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	
<b>Overige slaapruijnten bieden</b> voldoende plaatsings- en gebruiksruimte voor het volgende:	
- 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.	
In de tekeningen onderaan dit advies heeft de WAC de matjes van 3,6x3m en 2,3x1,8m en draaicirkels van 1500mm(groen) en 1200mm(rood) weergegeven.	
<b>Doucheruimte, badkamer en toilet</b>	
<b>Doucheruimte/badkamer</b>	
Voldoende afschot bij de douche (geen verdiepte douchebak)	
<b>Wassen en drogen</b>	
Afhankelijk van de beschikbare ruimte in de woning is er niet voorzien in twee plaatsingsmogelijkheden voor wasmachine, daarbij wordt niet voorzien in een aansluitpunt voor de wasdroger.	
<b>Inpandige bergruimte</b>	
Minimaal 1 m <sup>2</sup> exclusief opstelruimte installaties, bij voorkeur op de entree/begane grond-niveau. Hiervoor zou de trapkast gebruikt kunnen worden.	

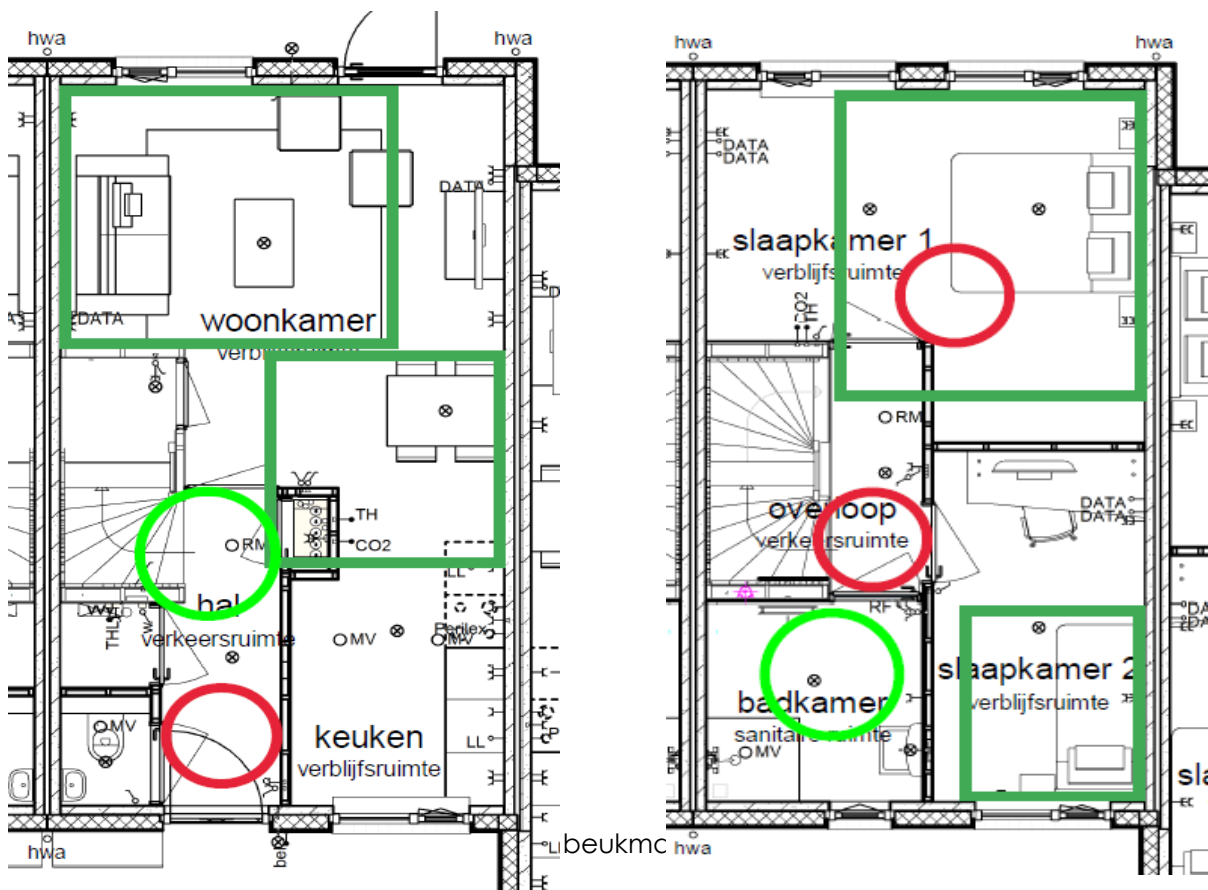
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
<b>Voorwaarden levensloopgeschiktheid gemeente</b>	
Een levensloopgeschikte woning is een woning die zo gebouwd is dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner.	
Dat betekent dat minimaal aan de volgende eisen wordt voldaan:	
- Mat in 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).	
-In de woning geen spiltrap en minimaal 1 trede tussen twee kwarten; een trap moet minimaal 90 cm breed zijn met 50 cm vrije ruimte onder- en bovenaan de trap.	
<b>Conclusie: De woningen voldoen niet aan bovengenoemde voorwaarden.</b>	

Hieronder zijn de plattegronden weergegeven met de omschreven “matjes” erin geplaatst.



begane grond en verdieping woning met beukmaat 5400mm





In dit plan wordt de Klessebes toegepast:



### De Klessebes

De klessebes is een betonnen bankje dat in de voortuin staat. Er zijn 3 verschillende bakjes die wel of niet gecombineerd kunnen worden met de naast gelegen woning. Zo kan het laatste nieuws van het eiland worden doorgenomen met de burens of kan men even lekker van de zon genieten. De klessebes draagt bij aan de diversiteit van het plan en heeft een maatschappelijke verbinding tussen burens onderling.

Ook worden alle tuinen die grenzen aan openbaar gebied voorzien van groene haag met een hoogte van circa 800mm of zwart hekwerk met een hoogte van 1800mm voorzien van hederabegroeiing.

## Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie  
opdrachtgever

### Opmerkingen op Tekeningen

De draairichting van de deur slaapkamer 1 in Bnr . 62 t/m 74 180° draaien

De daken van de bergingen voorzien van sedummatten met een afschot van > 2 %

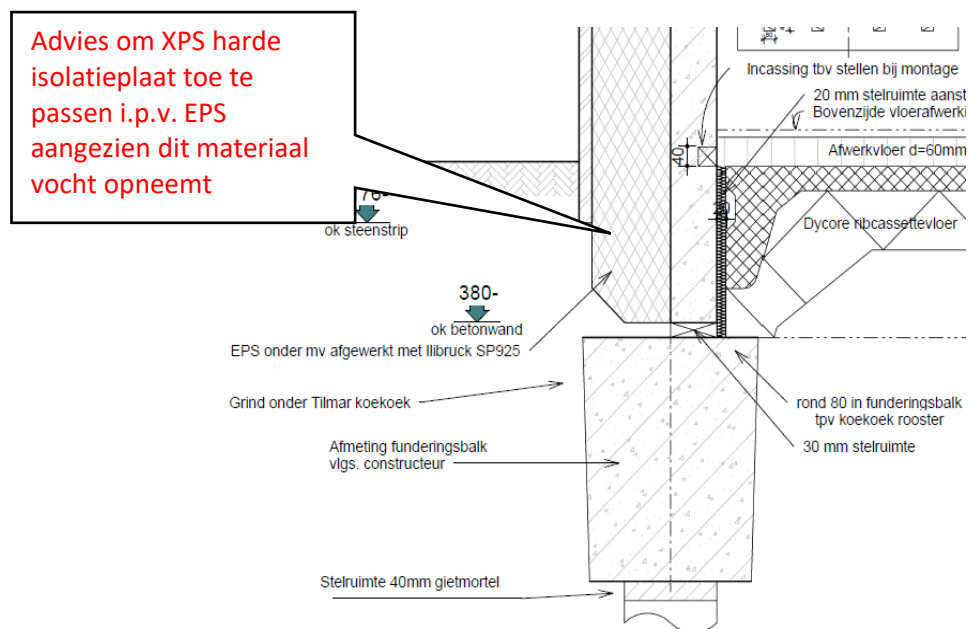
Voldoet het aantal parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers aan de huidige Parkeernorm van de Gemeente Veenendaal?

Bnr. 62 t/m 74 hebben een hobbyruimte, is dit een optie aangezien Bnr . 19 t/m 24 geen indeling hebben?

### Opmerkingen op Technische omschrijving

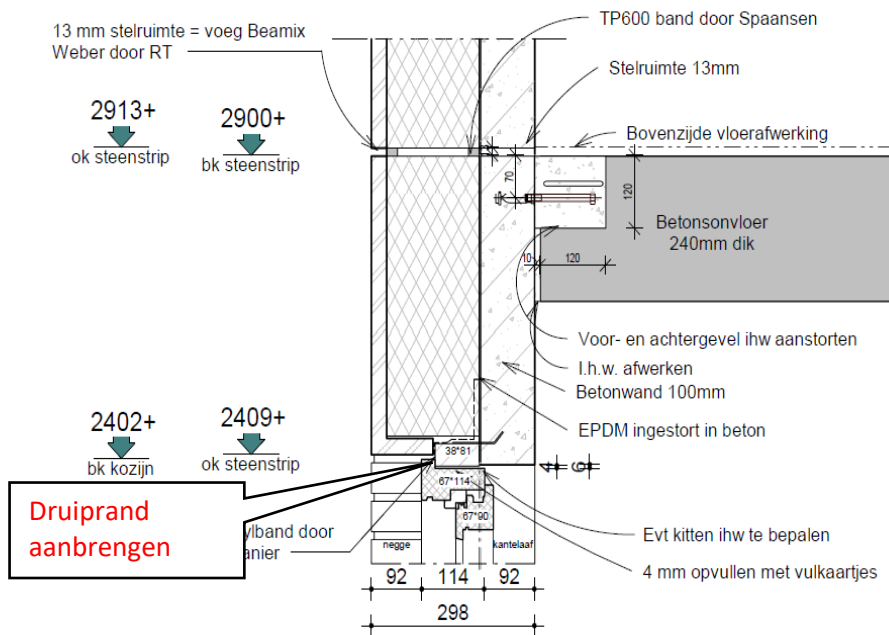
Er wordt gebruik gemaakt van prefab gevels van de firma Spaansen

### Opmerkingen op Principedetails

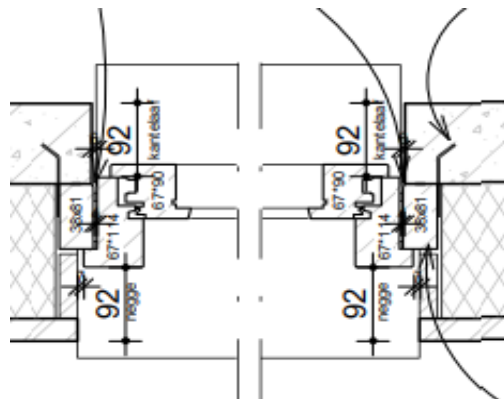


Funderingsdetail voor- en achtergevel

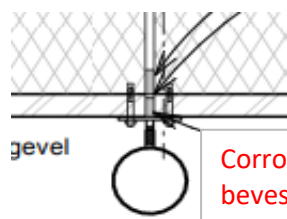




**Bovendorpel kozijn voor-/achtergevel**



**Zijn deze aansluitingen tussen stellas en steenstrip aan beide zijden van het kozijn waterdicht?**



**Corrosie werend bevestigingsmateriaal toepassen**