

De Bunte Vastgoed BV
t.a.v. de heer D.A. Verweij
Amsterdamseweg 34A
6712 GJ Ede

Veenendaal, 29 maart 2022

Betreft: 12 woningen, Patrimoniumlaan te Veenendaal

Geachte de heer D.A. Verweij

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC22-03-02 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) 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 de heer Anton Brinkman, telefoon 06-10135072, opsteller van deze plantoets.

Met vriendelijk groeten,

Marjan Akse
info@wac-veenendaal.nl

c.c. architect en WAC-leden

Plantoets WAC

Inzake project 12 woningen, Patrimoniumlaan te Veenendaal



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
Project	12 woningen, Patrimoniumlaan te Veenendaal
Projectnummer	6708851
Opdrachtgever	De Bunte Vastgoed BV
Contactpersoon	de heer D.A. Verweij
Architect	Beltman Architecten
Tekeningen	situaties, plattegronden, gevels, doorsneden en detailboekje
Datum tekeningen	2 resp. 22 februari 2022
Fase bouwproces	Aanvraag Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	18-3-2022
Datum advies	29-3-2022
Ons kenmerk	WAC22-03-02

Algemene Indruk

Het project bestaat uit een blok met 8 woningen en een blok met 4 woningen. Elke woning heeft op de begane grond een woonkamer met eetgedeelte, een keuken, een toilet en een trapkast. Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers gesitueerd alsmede een badkamer met toilet. Op de 2e verdieping is een ruime zolder aanwezig waar tevens de technische installaties alsmede de opstelling van de WM en WD gesitueerd zijn.

Elke woning wordt voorzien van een warmtepomp, die middels leidingen in de vloer zorgt voor verwarming en koeling. Warmwater wordt gerealiseerd door een geïntegreerde boiler. De woning wordt voorzien van een gebalanceerde WTW mechanische ventilatiesysteem. De woningen worden voorzien van zonnepanelen t.b.v. de warmtepomp.

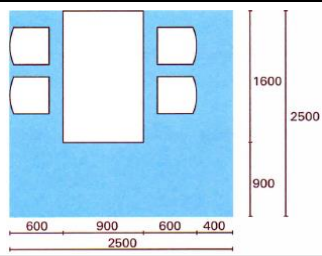
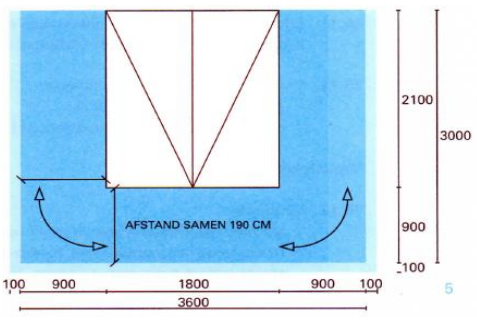
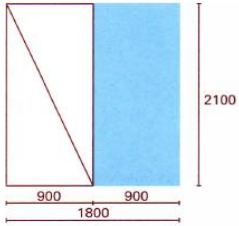
Elke woning beschikt over een berging in de achtertuin en over een parkeerplaats op eigen terrein (zie foto). Langs de openbare weg is een opstelplaats voorzien voor het opstellen van de afvalcontainers.

Het project is bestemd voor meerpersoonshuishoudens.

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>

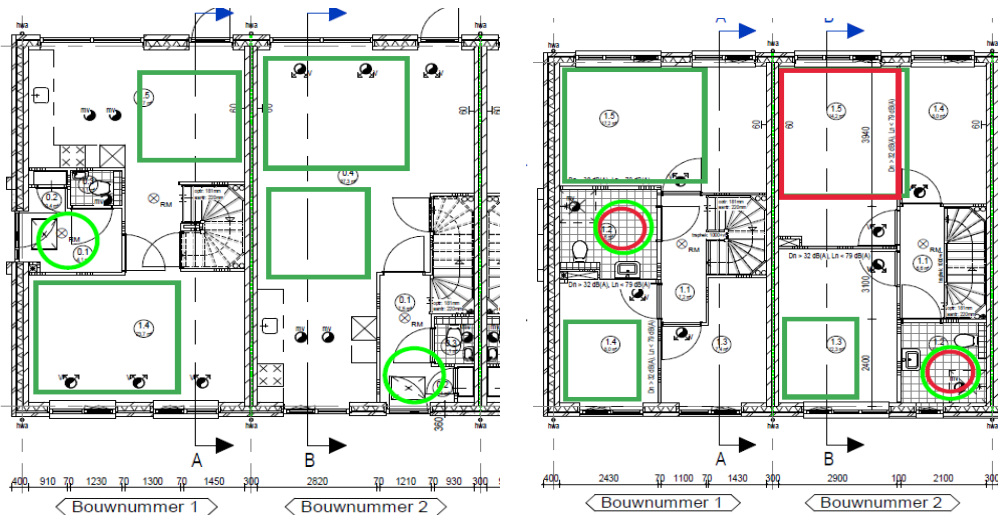
gebruikte matjes en draaicirkels gemeente Veenendaal (uitvoeringsplan wonen)

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.

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Grondgebonden woning	
Woonomgeving	
Achterpad met ontsluiting per zijde van:	
1-10 woningen – achterpad \geq 1,50m breedte	
Parkeren Auto's	
Er is voldoende parkeergelegenheid. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	
Woning	
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.	
Gevelkozijnen (in alle verblijfsruimten)	
Ramen: 60 cm uit hoek (i.v.m. plaatsing kasten).	
Deuren (in alle verblijfsruimten)	
Deurkozijnen: 60 cm uit hoek (i.v.m. plaatsing kasten).	
Individuele binnenruimtes	
Algemeen verblijfsruimten	
Breedte verblijfsruimten bij voorkeur minimaal 2,40 m.	
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. Ontbreekt alleen bij bnr. 1	
Entreehal: plaatsings-/stallingsruimte voor rollator, rolstoel of kinderwagen.	
Opstelplaats scootmobiel in de woning aanwezig	
Trap	
(Zolder)trap die uitkomt op overloop afsluiten door middel van een deur (energiebesparing).	
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 lang bedmaat 1,80 x 2,30 m: gebruiksruimte 3,60 x 3,20 m	
- Kastruimte: minimaal 1,20 x 0,60 m.	
- Tafel/bureau met stoel: 1,20 x 1,20 m.	
Doucheruimte, badkamer en toilet	
Doucheruimte/badkamer	
Voldoende afschot bij de douche (geen verdiepte douchebak)	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Buitenberging/garage (extern bereikbaar)	
Plaats externe berging: goed bereikbaar voor gebruik fiets en/of scootmobiel. Is niet mogelijk bij bnr. 1 en 2	
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.	
- 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) 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.	
Conclusie: De woningen bnr. 2 t/m 12 voldoen niet aan bovengenoemde voorwaarden. (zie onderstaande plattegronden)	



Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

Opmerkingen op tekeningen

situatie tek.TAA-000 d.d.2-2-2022

- * de berging van bnr. 1 en 2 zijn alleen bereikbaar door de woning
- * worden de parkeerplaatsen toegewezen aan de bewoners?

situatie leidingen en straatwerk/inging ing. Buro Boot

- * molgoot rechterzijde doorsnede A-A ontbreekt; alternatief afschot naar 1 zijde
- * achterpad bnr. 3 en 4 op afschot leggen naar straatkolk

berging tek. TA-003 d.d. 2-02-2022

- * dak op afschot naar beide korte zijden en voorzien van hwa aangesloten op een grindkoffer en regenopvang
- * bergingsdeur voorzien van ketting met veer

platte grond met gevels tek. T-001 resp.002 d.d. 28-02 2022

- * de 2e verdieping van de bnr. 2-7 en 9-11 hebben geen daglicht; advies tuimeldakraam aanbrengen
- * de stahoogte voor de WM en WD op de 2e verdieping is niet optimaal
- * de bnr. 2-7 alsmede 10-11 hebben geen zonnepanelen

Kleuren- en materiaal staat d.d. 2-02-2022

- * boeiboord en plafond onderzijde dak uitvoeren in onderhoudsarm materiaal

detailboekje d.d. 2-02-2022

- * V01: betontegel \leq 2 cm bovenzijde onderdorpel
- * V06/10: open stootvoeg t.p.v. latei t.b.v. spouwmuurventilatie heeft geen functie
- * V09/13: epdm folie toepassen i.p.v. dpc folie
- * het detail H05 komt niet overeen met het detailoverzicht