

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

Veenendaal, 12 februari 2024

Betreft: 37 GGW deelplan 2A Franse Gat

Geachte heer K. Aydogan

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC24-02-02a 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 37 GGW deelplan 2A Franse Gat



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
<b>Project</b>	37 GGW deelplan 2A Franse Gat
<b>Projectnummer</b>	OLO 8311007
<b>Opdrachtgever</b>	Veenvesters
<b>Contactpersoon</b>	heer K. Aydogan
<b>Architect</b>	Hans Been Architecten
<b>Tekeningen</b>	situatie, plattegronden, gevels, doorsnede, details en afwerkstaat
<b>Datum tekeningen</b>	19 en 21 december 2023
<b>Fase bouwproces</b>	Aanvraag Omgevingsvergunning
<b>Datum ontvangst</b>	21-1-2024
<b>Datum advies</b>	12-2-2024
<b>Ons kenmerk</b>	WAC24-02-02a

## **Algemene Indruk**

Dit project "De Ministers" bestaat uit 37 grond gebonden woningen.

Elke woning heeft op de begane grond een woon-/eetkamer, toilet, entreehal en een trapkast

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers aanwezig en een badkamer voorzien van toilet

Op de 2e verdieping (zolder) zijn aansluitvoorzieningen voor opstelling wasmachine en wasdroger

In de achtertuin is een berging aanwezig

Parkeren is alleen mogelijk op een openbaar binnenterrein en openbare weg; gegevens hiervan ontbreken

Elke woning wordt voorzien van een warmtepomp met geïntegreerde 180 liter boiler, die de woning verwarmt en koelt  
Elke woning beschikt over 9 zonnepanelen op het schuine dak

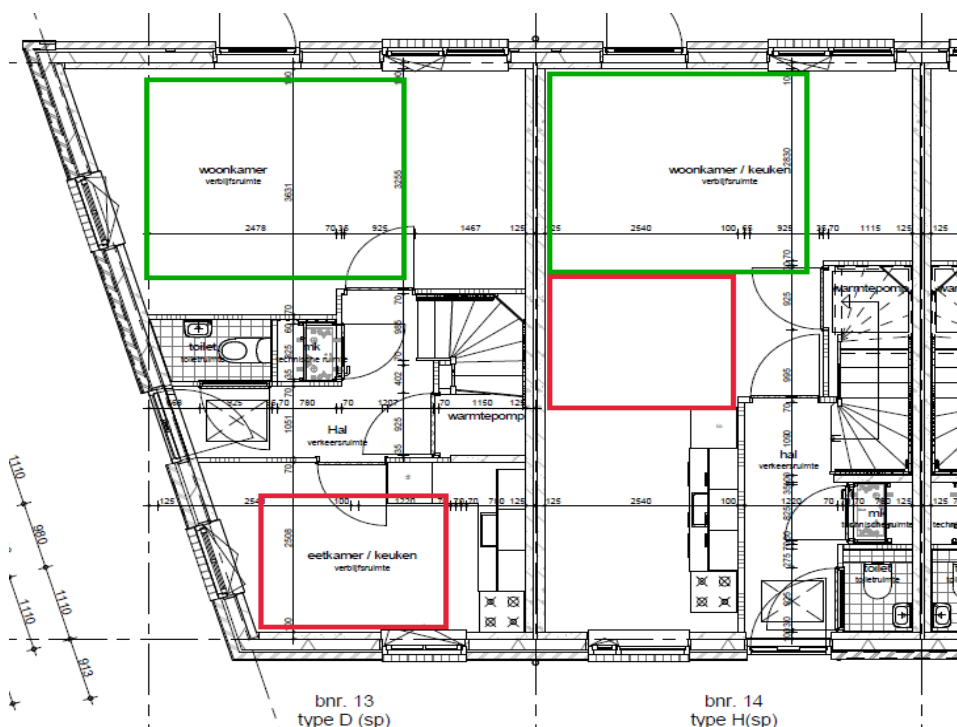
de ventilatie vindt plaats middels lucht toevoer gevelroosters en mechanische afzuiging, er is geen WTW

De doelgroep voor deze woningen zijn meerpersoons huishoudens

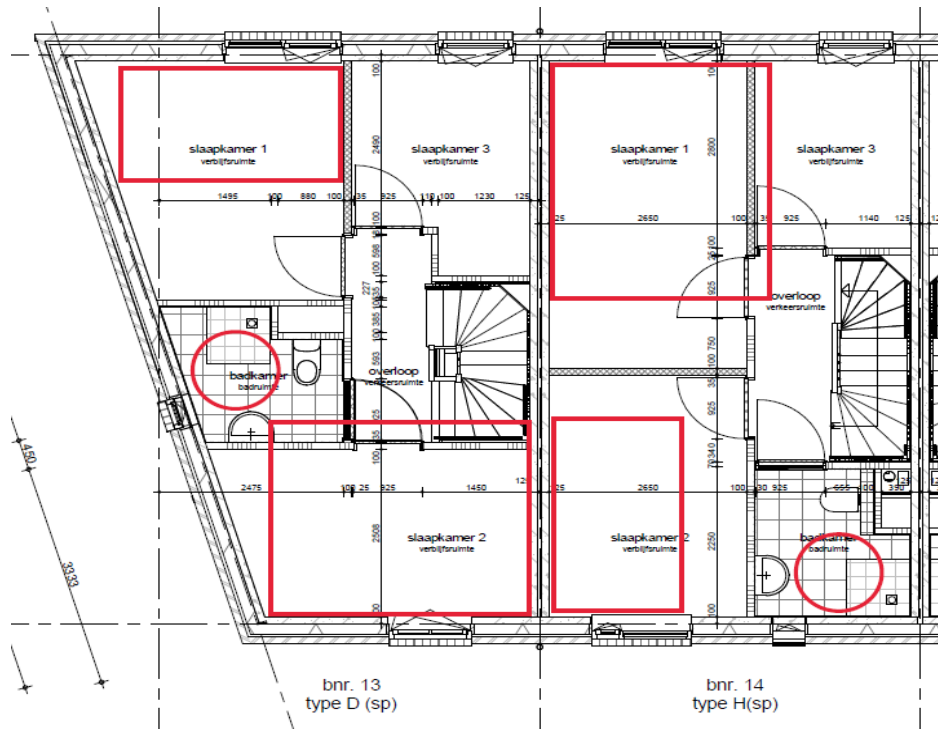
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
<b>Grondgebonden woning</b>	
<b>Woonomgeving</b>	
Vrije gebruiksruimte bij voordeur aan buitenzijde: minimale afmetingen: 1,50 x 1,50 m met vrije opstelruimte van minimaal 0,50 m naast slotzijde deur.	Klopt.
Achterpad met ontsluiting per zijde van:	
1-10 woningen – achterpad $\geq$ 1,50m breedte	N.t.b.
>10 woningen – achterpad $\geq$ 1,80 m breedte of afsluitbaar met hek	N.t.b.
De achterpaden niet doorlopend uitvoeren	N.t.b.
<b>Parkeren Auto's</b>	
Er kan op eigen erf worden geparkeerd	Niet van toepassing
Bezoekers kunnen op maximaal 100 meter van de woningen hun auto's parkeren.	Door gemeente te bepalen
Er is voldoende parkeergelegenheid. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	Door gemeente in te richten
<b>Woning</b>	
Verschillende indelingen mogelijk door voldoende brede beukmaat: minimaal 5,40 m; bij voorkeur: 5,70 m of meer.	De beukmaat is 5,1 meter.
Uitbreidbaarheid: ruimte voor toekomstige uitbreiding woningen in juridische uitwerking (bestemmings)plannen.	Mogelijk
Levensloopgeschikt: mogelijkheid tot uitbreiding voor een extra slaapkamer op de begane grond of niveau entree.	Dit is niet mogelijk
<b>Gevelkozijnen (in alle verblijfsruimten)</b>	
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. Niet bij alle woningen aanwezig	Trap heeft wel twee kwarten, maar het kozijn voldoet niet qua afmetingen.
Ramen: 60 cm uit hoek (i.v.m. plaatsing kasten).	Voldoet niet overal
<b>Individuele binnenruimtes</b>	
<b>Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)</b>	
<b>Voordeur</b>	
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.	Voldoet niet.
Luifel boven entree: bij voorkeur breder dan voordeur.	N.v.t.
Garderoberuimte:	
- plaatsingsruimte in of nabij de entreehal: 0,60 x 0,60 m of 0,30 x 1,20 m;	Voldoet niet.
- vrije verkeersruimte voor gebruik: minimaal 0,90 m; beter: 1,10 m.	Voldoet wel.
Entreehal: plaatsings-/stallingsruimte voor rollator, rolstoel of kinderwagen.	Voldoet niet.
(Zolder)trap die uitkomt op overloop afsluiten door middel van een deur (energiebesparing).	Voldoet niet.
<b>Woonkamer</b>	
<b>Inrichten</b>	
Oppervlakte gezamenlijke verblijfsruimte (woonkamer): ten minste 20 m <sup>2</sup> ; ook geschikt voor persoon in rolstoel.	Voldoet niet.
Matje zitgedeelte (drie- en tweezitsbank, fauteuil, tv, salontafel en wandmeubel) met afmeting 3,4x3m in woonkamer.	Voldoet wel.

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
<b>Slaapkamer(s)</b>	
<b>Inrichten</b>	
<b>Hoofdslaapruijnte</b> biedt voldoende plaatsings- en gebruiksruijnte voor het volgende:	
- Tweepersoonsbed, voor afmetingen wordt verwezen naar het renvooi.	
- Kastruijnte: minimaal 1,20 x 0,60 m.	
- Tafel/bureau met stoel: 1,20 x 1,20 m.	
<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 toiletput 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 ruijnte 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 niet aan bovengenoemde voorwaarden omdat de afmeting van de hoofdslaapkamer niet voldoet</b>	Veenvesters is zich ervan bewust dat dit niet voldoet. Er is een bewuste programma keuze gemaakt voor het gehele plan.

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



begane grond



**1e verdieping**

**Opmerkingen op tekeningen**

**Situatietekening B4000 d.d. 21-12-2023**

- \* gegevens inzake inrichting binnenterrein alsmede inrichting langs de openbare wegen ontbreken Door de gemeente in te richten.
- \* Rhombus hekwerk bnr. 13 en 24 verplaatsen naar erfgrans Staat bewust in de voorgevel rooilijn. Stedenbouwkudig was dit de beste oplossing

**Begane grond B4110-4140 d.d. 19-12-2023**

- \* blijft er nog voldoende bergruimte over in trapkast na plaatsing binnenunit warmtepomp? Nauwelijks
- \* gevelpenant in verlengde aanrechtblad minimal 65 cm uitvoeren 63cm lijkt ons voldoende.
- \* het toilet en meterkast draaien zodat voordeur niet tegen de toiletdeur komt (in deelplan 1 is dit ook mis gegaan) Niet mogelijk, door conceptuele plattegrond. In relatie tot schacht badkamer.
- \* bij bnr. 13 een hoekopstelling keukenmeubilering toepassen zodat naast kookplaat 50 cm vrijblijft als afstelruimte Dit is jammer genoeg niet mogelijk.
- \* bij bnr. 13 in achtergevel gevelkozijn en deur omwisselen zodat een kastenwand tegen de scheidingswand geplaatst kan worden (conform bnr. 14) Er zijn in de plattegrond meerdere mogelijkheden om wel een kast te positioneren.
- \* bij bnr. 24 deur tussen hal en woonkamer verplaatsen naar trappaal conform bnr. 23 waardoor de deur van woonkamer en trapkast elkaar niet overlappen Wij gaan de mogelijkheden verkennen om dit aan te passen.



**Toetsingskader WAC Veenendaal**

Reactie  
opdrachtgever

**1e verdieping B4111-4131 d.d. 19-12-2023**

- \* bij bnr. 13 slaapkamerdeur 180° draaien *Wij gaan de mogelijkheden verkennen om dit aan te passen.*
- \* bij bnr. 13 de deur van slaapkamer 2 naar binnen laten draaien, *Wij gaan de mogelijkheden verkennen om dit aan te passen.*

**2e verdieping B4112-4132 d.d. 19-12-2023**

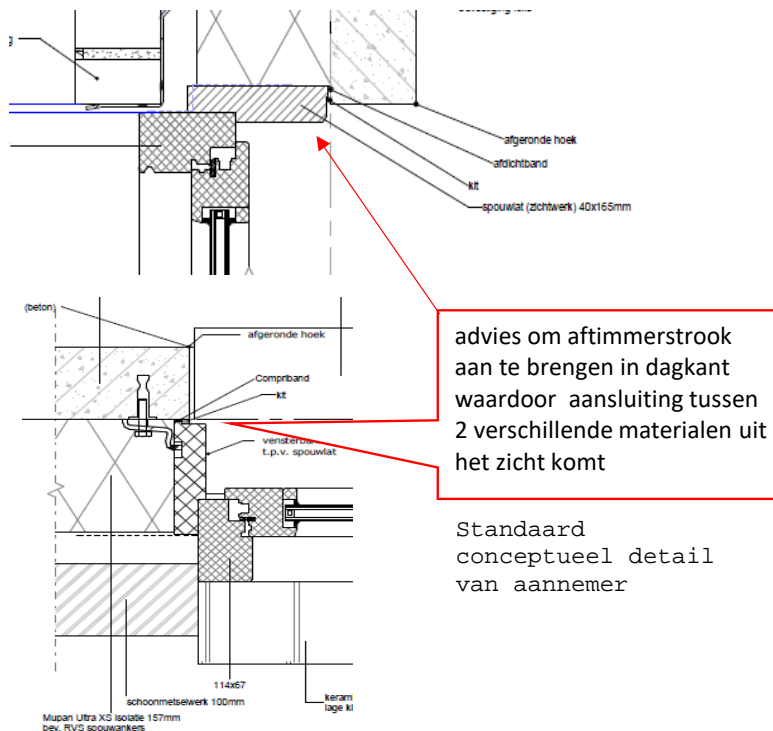
- \* zijn bij bnr. 12 en 24 de kopgevelramen bereikbaar vanaf de trap voor bediening en glasbewassing? *Niet bereikbaar.*
- \* is de vrije hoogte voor de WM/WD voldoende? *Voldoende ruimte om naast elkaar te zetten*

**bergingen B 4150 d.d. 21-12-2023**

- \* geeft opstelling buitenunit warmtepomp in bergingsgevel geen geluidsoverlast aan bewoners? *Nee, de opstelplaats betreft een afgesloten ruimte met een getest rooster*
- \* krijgt berging ook een buitenlamp op schemerschakelaar? *Ja, PKVW van toepassing.*
- \* voldoende afschot in platte dak aanbrengen *Ja*

**Opmerkingen op Detailboek/-Principedetails B4700 d.d. 21-12-2023**

- \* uit welk materiaal bestaat de vensterbank? *Marmer composiet*
- \* waar zitten de details D 103 en D 501 in het gevelaanzicht? *D103: Bij de sluitsteen (sierelement) boven de voordeur*
- \* D 201 overstek watersla te weinig *D501: Naar voren stekende steen bij voordeurkozijn.*
- \* Technisch nazien hoe op te lossen



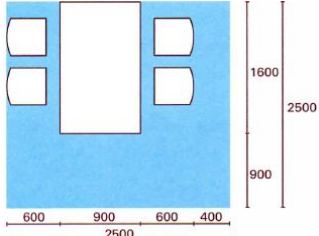
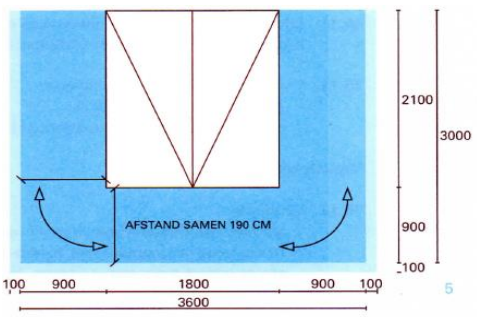
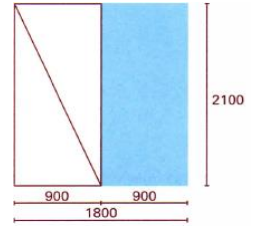
**afwerkstaat exterieur d.d. 21-12-2023**

- \* advies HWA uitvoeren in zink conform dakgoot i.p.v. PVC
- \* bestrating tegels afmeting 50x50 cm toepassen *Bij de rijwoningen passen we 50x50 tegels toe.*

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.