

Roosdom Tijhuis  
t.a.v. Niels Bouwhuis  
Postbus 237  
7460 AE Rijssen

Veenendaal, 24 juli 2024

Betreft: Houtvink in Groenpoort (projectnr 23)

Geachte Niels Bouwhuis

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC24-07-03 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 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 Houtvink in Groenpoort (projectnr 23)



Uitgevoerd door WAC Veenendaal i.o.v. Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
<b>Project</b>	Houtvink in Groenpoort (projectnr 23)
<b>Projectnummer</b>	CLZ-00012158
<b>Opdrachtgever (project)</b>	Roosdom Tijhuis
<b>Contactpersoon</b>	Niels Bouwhuis
<b>Architect</b>	B.A.W. Nijland M. SC.
<b>Tekeningen</b>	situatie-, bestektekeningen met principe details en kleur- & materiaalstaat
<b>Datum tekeningen</b>	12-04-2024, 13-06-2024 en 31-05-2024
<b>Fase bouwproces</b>	Omgevingsvergunning
<b>Datum ontvangst</b>	10-7-2024
<b>Datum advies</b>	24-7-2024
<b>Ons kenmerk</b>	WAC24-07-03

## Algemene Indruk

Dit nieuwbouwplan Houtvink genaamd, in het deelplan Het Veense Hout, bestaat uit 26 energiezuinige woningen. Grenzend aan de groene grens/buffer.

Het project betreft in totaal 26 grondgebonden woningen met de onderstaande types:

- 10 twee-onder-een-kapwoningen (2 types)
- 1 vrijstaande woning
- 15 rijwoningen (2 types)














De woningen worden voorzien van vloerverwarming en -koeling op de begane grond en verdieping en voorzien van zonnepanelen.



















De woningen zijn gasloos door middel van stadsverwarming (DEVO)
















De vrijstaande en de twee-onder-een-kapwoningen worden voorzien van een aangebouwde gemetselde berging.

De rijwoningen worden voorzien van een houten berging in de achtertuin bereikbaar via achterpad(en)

Meerdere woningen krijgen een nestkast in de gevel

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
<b>Grondgebonden woning</b>	
<b>Woonomgeving</b>	
Niet alle 2-onder-eenkappers hebben toegang tot een achterpad. De aanwezige achterpaden zijn niet doorlopend uitgevoerd.	
<b>Parkeren Auto's</b>	
Er is voldoende parkeergelegenheid. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	
<b>Woning</b>	
Verschillende indelingen mogelijk door voldoende brede beukmaat: minimaal 5,40 m; bij voorkeur: 5,70 m of meer. De rijwoningen hebben een beukmaat van slechts 5,1 m.	
Levensloopgeschikt: mogelijkheid tot uitbreiding voor een extra slaapkamer op de begane grond of niveau entree.	
<b>Gevelkozijnen (in alle verblijfsruimten)</b>	
Aan straatzijde verhuisraam op verdieping: aan de minimaal gestelde maten, te weten: 0,80 x 1,40 m, wordt niet voldaan. (Dit raam is vooral van belang bij trap met twee kwarten). Tevens van belang bij vervoer van patiënten.	
(Raam)kozijnen: bij voorkeur 60 cm uit hoek (i.v.m. plaatsing kasten). Hieraan wordt niet in alle gevallen voldaan. Met name in de keuken van de rijwoningen wordt geadviseerd aan beide zijden van het raamkozijn 600 ruimte te hebben. Dit kan allen bereikt worden door het raamkozijne te versmallen.	
Ramen, deuren, goten e.d.: dienen gemakkelijk te onderhouden en schoon te maken te worden uitgevoerd; let op bij uitbouwen en serres.	
<b>Individuele binnenruimtes</b>	
<b>Algemeen verblijfsruimten</b>	
Breedte verblijfsruimten bij voorkeur minimaal 2,40 m, hieraan wordt bij de eenpersoonsslaapkamers niet voldaan.	
<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.	
Geadviseerd wordt een luifel boven entree bij voorkeur breder dan voordeur te realiseren.	
Garderoberuimte: - plaatsingsruimte in of nabij de entreehal: 0,60 x 0,60 m of 0,30 x 1,20 m; - vrije verkeersruimte voor gebruik: minimaal 0,90 m; beter: 1,10 m.	
Entreehal: plaatsings-/stallingsruimte voor rollator, rolstoel of kinderwagen.	
<b>Trap</b>	
(Zolder)trap die uitkomt op overloop afsluiten door middel van een deur (energiebesparing).	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
<b>Woonkamer</b>	
<b>Inrichten</b>	
Oppervlakte gezamenlijke verblijfsruimte (woonkamer): ten minste 20 m <sup>2</sup> ; ook geschikt voor persoon in rolstoel.	
Matje zitgedeelte (drie- en tweezitsbank, fauteuil, tv, salontafel en wandmeubel) met afmeting 3,4x3m in woonkamer. Zie de fragmenten onderaan dit advies.	
<b>Keuken/eetkamer</b>	
Eetplekmatje (eettafel en 4 stoelen) met afmeting 2,5x2,5m in keuken of in woonkamer.	
Gebruiksruimte keukenblok en kookplek: strook van minimaal 1,20 m breed en vrij van looplijnen naar buiten of naar verblijfs- of verkeersruimte.	
Plaatsing van de keuken zodanig dat uitbreiding van keuken en -apparatuur mogelijk is.	
Indien aanrechtblad geplaatst voor raam: borstwering 15 cm tussen bovenkant werkvlak en raam.	
Bij naar binnen draaiend raam boven spoelbak: borstwering meer dan 1,20 m hoog (inclusief spatstrook van 0,15 m).	
Een keuken die flexibel is in inrichtings- en uitbreidingsmogelijkheden draagt bij aan een grotere toekomstwaarde van de woning.	
<b>Slaapkamer(s), (zie fragmenten van de tekeningen onderaan advies)</b>	
<b>Inrichten</b>	
<b>Hoofdslaapruimte</b> biedt voldoende plaatsings- en gebruiksruimte voor het volgende:	
- Tweepersoonsbed, voor afmetingen wordt verwezen naar het renvooi.	
- Kastruimte: minimaal 1,20 x 0,60 m.	
- Tafel/bureau met stoel: 1,20 x 1,20 m.	
<b>Overige slaapruimten bieden</b> voldoende plaatsings- en gebruiksruimte voor het volgende:	
- Eenpersoonsbed, , voor afmetingen wordt verwezen naar het renvooi.	
- Kastruimte: minimaal 0,6 x 0,6m	
- Tafel/bureau met stoel: 1,20 x 1,20 m.	
<b>Doucheruimte, badkamer en toilet</b>	
<b>Doucheruimte/badkamer</b>	
Voldoende afschot bij de douche (geen verdiepte douchebak)	
Badkamer biedt minimaal plaatsings- en gebruiksruimte voor:	
- douche: 1,05 x 1,35 m;	
- wastafel: 1,10 x 1,60 m;	
- toilet: 1,10 x 1,70 m indien geen separate toiletruimte	
- gebruiksruimte eventueel uit te breiden met een gebruiksoppervlak van 0,55 x 1,10 m	
<b>Wassen en drogen</b>	
Geadviseerd wordt in de woningen twee plaatsingsmogelijkheden voor wasmachine (in combinatie met wasdroger) aan te bieden, zodat bewoner keuze heeft.	
<b>Inpandige bergruimte</b>	
Minimaal 1 m <sup>2</sup> exclusief opstelruimte installaties, bij voorkeur op de entree/begane grond-niveau.	

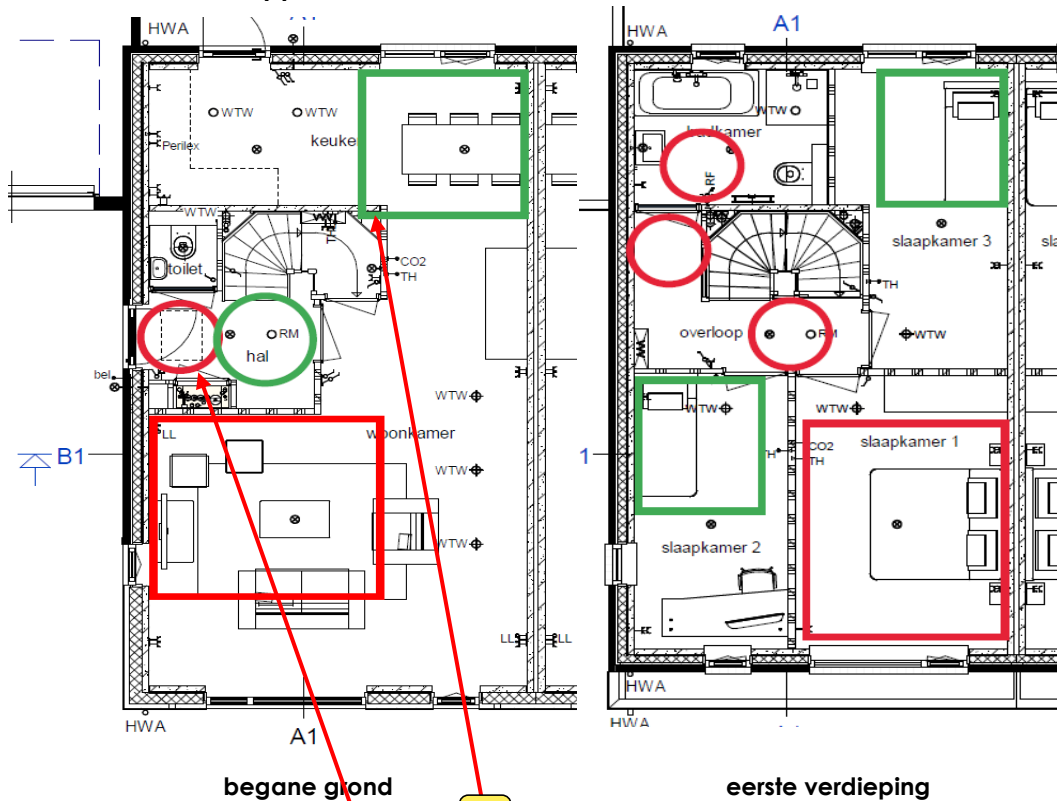
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
<b>Buitenberging/garage (extern bereikbaar)</b>	
Plaats externe berging: goed bereikbaar voor gebruik fiets en/of scootmobiel.	
Berging mag deel uitmaken van een garage, indien vereiste oppervlakte aanwezig is buiten auto-opstelplaats (2,25 x 5,00 m).	
Bij stalling van fietsen in de garage: voldoende verkeersruimte om met fiets langs auto te lopen: minimaal 1,00 m breed;	
Garage bij voorkeur minimaal 3,25 m breed; voor MPV is breedte 3,40 m en hoogte 2,30 m nodig.	
Toegangsdeur, niet zijnde kanteldeur:	
- draait naar buiten;	
- 40 – 60 cm uit hoek;	
- afhangen deur afstemmen op toegankelijkheid voor fiets.	
<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 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).	
- Er wordt van uit gegaan dat de bediening van ramen, ventilatieroosters, lichtknoppen, spreekluister- of videoverbinding en stopcontacten op zithoogte worden aangebracht.	
-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 allen en/of op alle bovengenoemde voorwaarden.</b>	

## Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie  
opdrachtgever

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

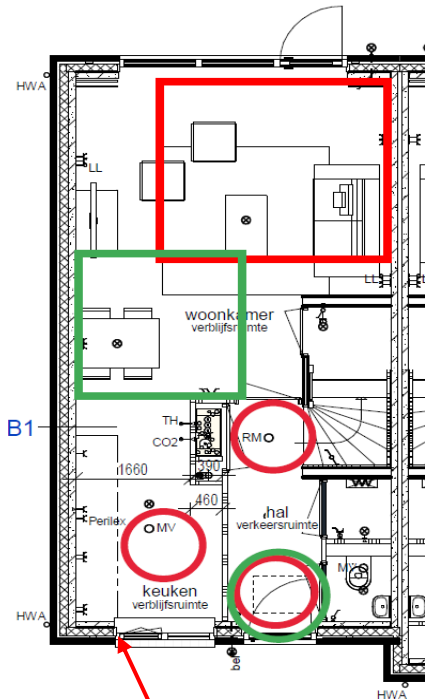
### twee-onder-een-kappers "Korenvink"



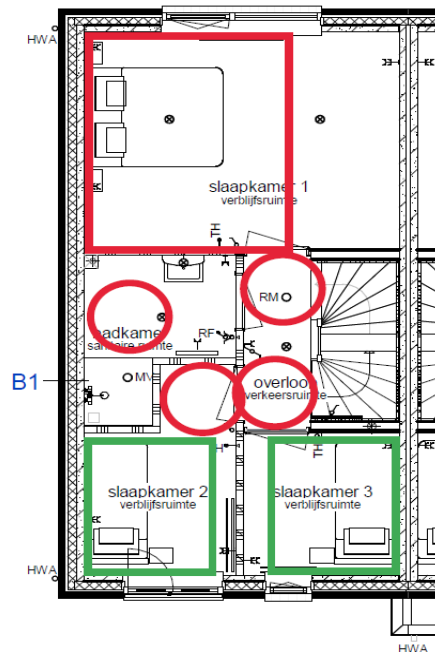
eettafel-matje van 2,5 x 2,5 past niet.  
 In de hal kan de draaicirkel van 1,5m niet gemaakt worden, draaicirkel van 1,2m past wel.  
 bij voorkeur de meterkastdeur aan de andere zijde afhangen, nu moet je bij openen òm de deur heen.  
 Op de overloop (eerste verdieping) en in de badkamer is bij de badkamerdeur geen draaicirkel van 1,2m aanw...

voor de **twee-onder-een-kappers "Groenvink"** en de **vrijstaande woning "Goudvink"** gelden m.u.v. de ruimte voor het plaatsen van de eettafelmat dezelfde opmerkingen. Dit omdat de maatvoering van de hal, overloop en badkamer hetzelfde zijn als die bij de "Korenvink".

*rij(hoek)woning "Geelvink"*



**begane grond**



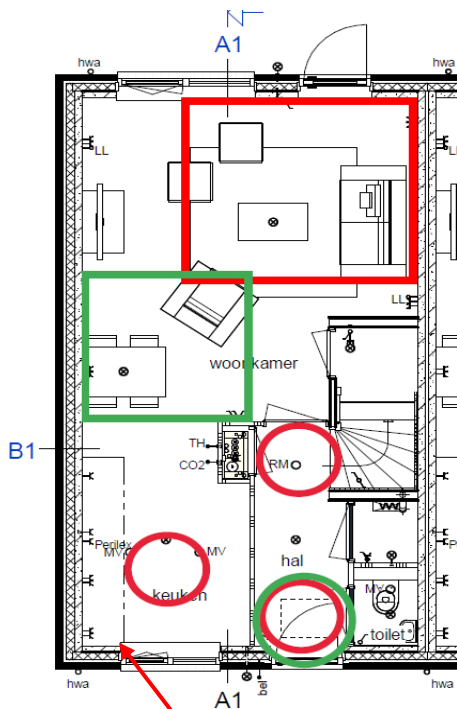
**eerste verdieping**

eettafel- en woonkamer-matje passen er niet samen in.  
 In de hal kan de draaicirkel van 1,5m niet gemaakt worden, draaicirkel van 1,2m past alleen t.p.v. van het toilet. T.p.v. de trapopgang is geen draaicirkel te maken.  
 De keukenbreedte meet als gevolg van de beperkte beukbreedte van de rijwoning slechts 2,12m. Dit zorgt voor een beperkte indelingsvrijheid van de keuken. Aan weerszijden een keukenblok/kast plaatsen met een diepte van 600mm is niet mogelijk.

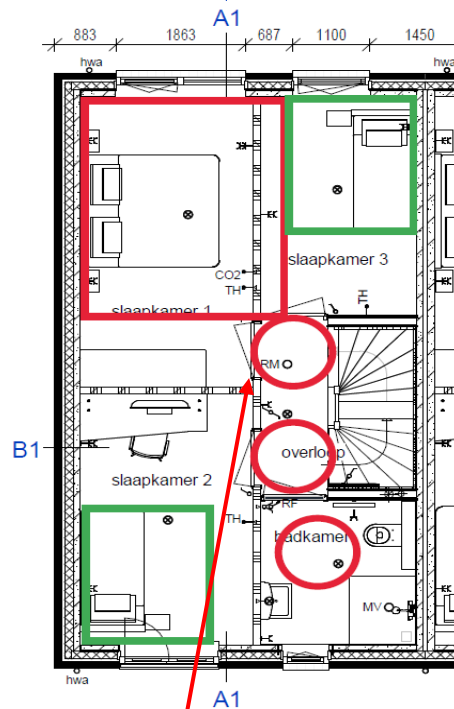
Geadviseerd wordt het raamkozijn te versmallen of te verplaatsen zodat er in de hoek minimaal 600mm aanwezig is om de mogelijkheid te bieden hoge apparatuur te plaatsen die niet voorbij de stijl van het kozijn zichtbaar is. Gelet op het feit dat de eenpersoonsslaapkamer geen breedte bezitten van 2,4m is er niet voldoende ruimte beschikbaar om een kast met een diepte van 600mm te plaatsen naast de eenpersoonsbed-mat.  
 De overloop is niet breed genoeg om een draaicirkel van 1,2m te maken.



rij(hoek)woning "Appelvink"



**begane grond**



**eerste verdieping**

eettafel- en woonkamer-matje passen er niet samen in.  
 In de hal kan de draaicirkel van 1,5m niet gemaakt worden, draaicirkel van 1,2m past alleen t.p.v. van het toilet. T.p.v. de trapopgang is geen draaicirkel te maken.

De keukenbreedte meet in deze woning een maat van 2,4m. Dit zorgt ervoor dat aan weerszijden een keukenblok/kast plaatsen met een diepte van 600mm geplaatst kan worden met daartussen een vrije breedte van 1,2m.

Geadviseerd wordt het raam te versmallen of te verplaatsen zodat er in de hoek minimaal 600mm aanwezig is om de mogelijkheid te bieden hoge apparatuur te plaatsen die niet voorbij de stijl van het kozijn zichtbaar is.

De hoofdslaapkamer en slaapkamer 3 zijn te smal.  
 Geadviseerd wordt om de hoofdslaapkamer 600mm uit de hoek te plaatsen ivm plaatsing kast en openen deur.

De overloop is niet breed genoeg om een draaicirkel van 1,2m te maken.

## Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie  
opdrachtgever

### Opmerkingen op tekeningen

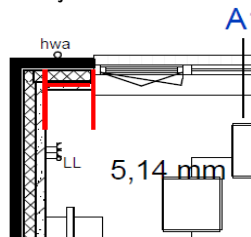
Situatietekening S-01f d.d. 13-06-2024

De achterpaden voorzien van straatkolken en verlichting d.m.v. armaturen op bergingen in achtertuin op schemerschakeling

Bestektekening F01 t/m F15 d.d. 13-06-2024

Overlap voordeur met toiletdeur bij F06, F07, F08, F09 en F15  
Advies in lange wand tegenover keukenopstelling een dubbele wcd op te nemen

Penanten naast gevelkozijn minimaal 600mm uitvoeren, i.v.m. opstelplaats kast.



Bestektekening F16 t/m F26 d.d. 13-06-2024

Overlap van de voordeur en de toiletdeur

Optie: overloop op de 1e verdieping te voorzien van een gevelkozijn

Schakelaar verlichting pkamer 1 voorzien een wcd

De bergingen (m.u.v. F23) voorzien van een wisselschakelaar naast kanteldeur

De stahoogte voor de WM op de zolder moet 200cm zijn

De kopgevels F16 t/m F22 op de zolder voorzien van een kozijn t.b.v. daglicht

### Opmerkingen op Kleur- en materiaalstaat d.d. 31-05-2024

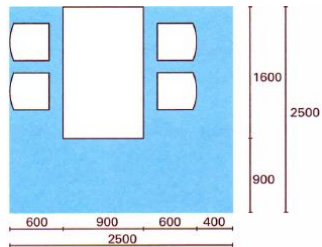
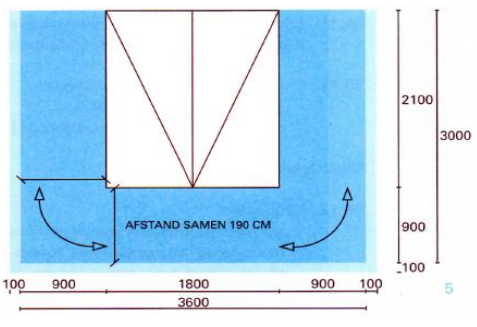
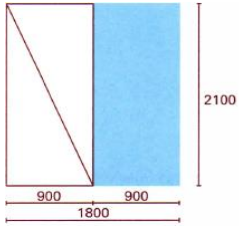
HWA toepassen in zink of polypropyleen

Platte daken te voorzien sedumafwerking i.p.v. grind

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.