

Roosdom Tijhuis BV
t.a.v. Niels Bouwhuis
Jutestraat 8
7461 TR Rijssen

Veenendaal, 23 september 2024

Betreft: 5 boven- en 5 benedenwoningen deelplan 2a Franse Gat te Veenendaal

Geachte Niels Bouwhuis

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC24-09-01 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 heer Anton Brinkman opsteller van deze plantoets.

Met vriendelijk groeten,

Anton Brinkman
info@wac-veenendaal.nl

c.c. architect en WAC-leden

Plantoets WAC

Inzake project 5 boven- en 5 benedenwoningen
deelplan 2a Franse Gat te Veenendaal



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

Projectinformatie	
Project	5 boven- en 5 benedenwoningen deelplan 2a Franse Gat te Veenendaal
Projectnummer	CLZ-00012159
Opdrachtgever (project)	Roosdom Tijhuis BV
Contactpersoon	Niels Bouwhuis
Architect	M. Ebberink
Tekeningen	situatie- en bestektekeningen alsmede kleur- en materiaalstaat
Datum tekeningen	april en mei 2024
Fase bouwproces	aanvraag Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	5-9-2024
Datum advies	23-9-2024
Ons kenmerk	WAC24-09-01

Algemene Indruk

Het project bestaat uit 5 boven- en 5 benedenwoningen met elk een uitpandige berging aan de achterzijde van het project, bereikbaar vanaf de openbare weg















Elke woning beschikt over entree/hal, woon/eetkamer, slaapkamer, badkamer met toilet en een technische resp. bergruimte waarin de warmtepomp en WTW installatie gesitueerd zijn alsmede de plaatsing voor een WM/WD.














De beukmaat van beide woningen is 5,90 m terwijl de diepte van de beneden woning 10 m en bovenwoning 8,20 m bedraagt

De benedenwoning beschikt over een tuin, bereikbaar vanaf de openbare weg en de bovenwoning over een dakterras

Op het platte dak zijn voor elke woning 3 zonnepanelen aanwezig

De koopwoningen zijn geschikt voor starters, alleenstaanden en ouderen

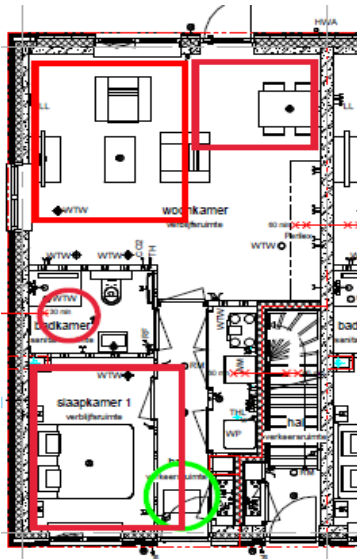
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Grondgebonden woning	
Woonomgeving	
Voordeur bij voorkeur in het zicht vanaf openbare ruimte.	
Vrije gebruiksruimte bij voordeur aan buitenzijde: minimale afmetingen: 1,50 x 1,50 m met vrije opstelruimte van minimaal 0,50 m naast slotzijde deur.	
Parkeren Auto's	
Er kan op eigen erf worden geparkeerd	
Bezoekers kunnen op maximaal 100 meter van de woningen hun auto's parkeren.	
Er is voldoende parkeergelegenheid. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	
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).	
Deuren (in alle verblijfsruimten)	
Deurkozijnen: 60 cm uit hoek (i.v.m. plaatsing kasten).	
Individuele binnenruimtes	
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.	
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.	
Verkeersruimte	
Obstakelvrije ruimte tussen deurvlak en tegenoverliggende wand: minimaal 1,10 m. wel aanwezig in bovenwoning	
Woonkamer	
Inrichten	
Oppervlakte gezamenlijke verblijfsruimte (woonkamer): ten minste 20 m ² ; deze woningen zijn niet geschikt voor persoon in rolstoel.	
Keuken/eetkamer	
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.	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Slaapkamer(s)	
Inrichten	
Hoofdslaapruijnte 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.	
Doucheruimte, badkamer en toilet	
Doucheruimte/badkamer bij deze woningen voorzien van een toilet	
Voldoende afschot bij de douche (geen verdiepte douchebak)	
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 uitgaande van een GBO ≥ 50 m ² :	
- 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 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.	
Conclusie: De beneden woningen voldoen niet aan bovengenoemde voorwaarden. De bovenwoningen vallen niet onder deze voorwaarden	

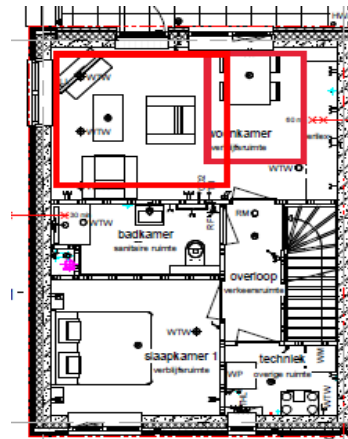
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

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



benedenwoning



bovenwoning

opmerkingen op tekeningen

situatietekening S-01 d.d. 24-05-2024

- * voor elke voordeur beplanting aanbrengen van minimaal 100 cm breedte
- * gegevens inzake parkeermogelijkheden op openbaar terrein t.b.v. bewoners en bezoekers ontbreken

bestektekening B-01a d.d. 03-05-2024

- * aangezien de berging tevens als technische ruimte fungeert wordt geadviseerd de WTW installatie tegen het plafond aan te brengen zodat nog enige ruimte overblijft voor berging
- * op platte dak een tegelpad vanaf de kopgevel aanbrengen zodat de buitenunits van de warmtepomp bereikbaar zijn
- * restant dakvlak voorzien van een stevig dakpakket
- * gevelkozijn 1e verdieping minimaal 1,5m draaibaar uitvoeren t.b.v. glasbewassing
- *advies: glasbalustrade bovenwoning het gedeelte 70 cm boven de tegel dakterras uitvoeren in doorgaand glas


technisch blad B-02 d.d. 24-04-2024

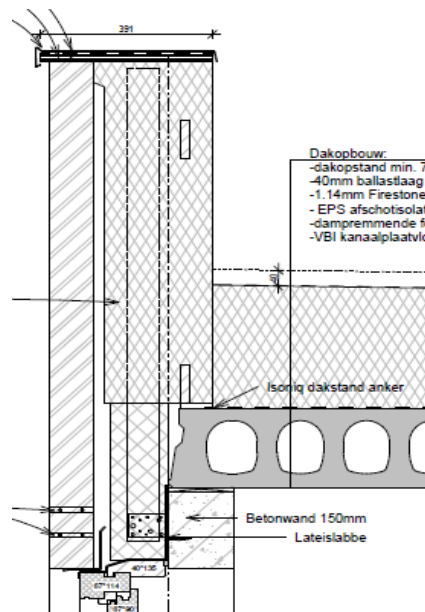
- * toelichting op aansluiting HWA op overstortput
- * kruipluik in benedenwoning moet ook toegankelijk zijn voor bewoner bovenwoning





bergingen d.d. 17-04-2024

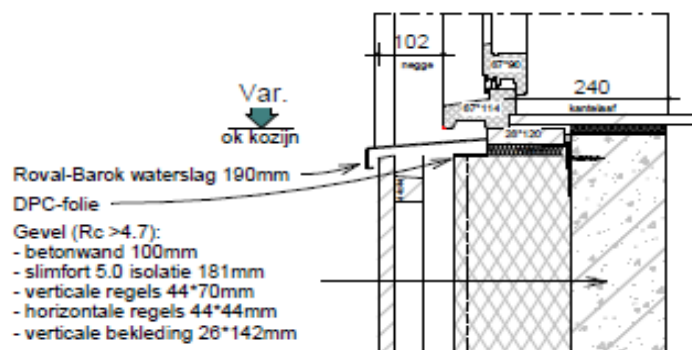
geen opmerkingen

principe details B-03 d.d. 03-04-2024

- * muurplaat op afschot leggen
- * open stootvoegen aanbrengen
- * advies: geen ballastlaag maar sedum dakpakket toepassen 



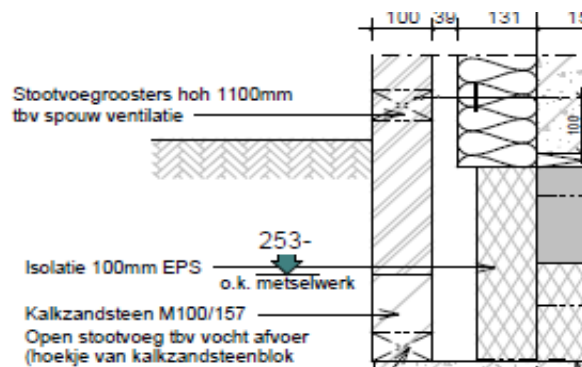
- * zwevende dekvloeren toepassen m.u.v. badkamer
- * tegels dakterras op tegel dragers aanbrengen t.b.v. afvoer regenwater 
- * voorkeur voor EPDM folie i.p.v. DPC folie
- * aluminium waterslagen voorzien kopschotter 
- * uit welk materiaal bestaat de verticale gevelbekleding 
- * advies: zwarte waterdichte folie achter verticale bekleding aanbrengen t.b.v. horizontale en verticale houten regels 








Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

* advies: onder maaiveldniveau XPS isolatie toepassen i.p.v. EPS



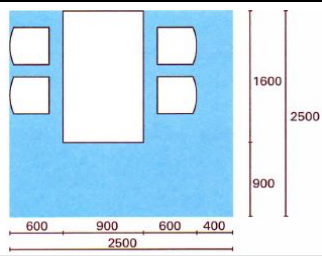
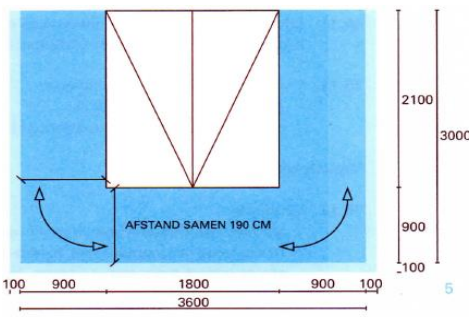
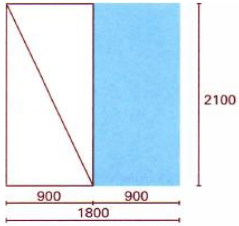
kleur en materiaalstaat d.d. 13-05-2024

- * dakbedekking bitumen is niet hetzelfde als EPDM 
- * daktrimmen staal is niet hetzelfde als aluminium 
- * voorkeur voor toepassing van onderhoudsarme gevelbekleding 
- * advies: HWA tegen gevel kavel 10 uitvoeren in (gemoffeld) aluminium
- * advies: dakbedekking bergingen uitvoeren in EPDM gezien toepassing sedum dakpakket 
- * uit welk materiaal bestaan de vensterbanken? 

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.