

Veenvesters BV
t.a.v. Kadyr Aydogan
Boompjesgoed 20
3901 MJ Veenendaal

Veenendaal, 24 september 2024

Betreft: 40 huurappartementen projectnr 25 in plan Groenpoort

Geachte Kadyr Aydogan

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC24-09-02 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 appartementen.

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.

Zonder uw tegenbericht zullen wij onze plantoets, inclusief uw reacties, 1 kalendermaand na bovengenoemde datum publiceren op onze website (www.wac-veenendaal.nl) .

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 40 huurappartementen projectnr 25 in
plan Groenpoort



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente
Veenendaal

Projectinformatie	
Project	40 huurappartementen projectnr 25 in plan Groenpoort
Projectnummer	CLZ-00012193
Opdrachtgever (project)	Veenvesters BV
Contactpersoon	Kadyr Aydogan
Architect	Klunder Architecten
Tekeningen	situatie, plattegronden, gevels, doorsnede en details
Datum tekeningen	28-6-2024
Fase bouwproces	aanvraag Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	5-9-2024
Datum advies	24-9-2024
Ons kenmerk	WAC24-09-02

Algemene Indruk

Het project 25 in het Veense Hout, gelegen in de nieuwe wijk Groenpoort, bevat 40 huurappartementen met parkeerplaatsen gelegen op openbaar terrein voor bewoners en bezoekers

Elk appartement beschikt over een woon/eetkamer, 2 slaapkamers, separaat toilet, badkamer en in pandige berging waarin de opstelling van een WM en WD mogelijk is

Op de begane grond beschikt elk appartement over een berging van minimaal 5 m². Tevens is een collectieve ruimte aanwezig voor het stallen van fietsen en scootmobielen.

De appartementen worden aangesloten op het WKO systeem in de wijk die de woningen verwarmt en koelt. Elke woning wordt voorzien van een WTW ventilatie systeem op een centrale schacht.

Het project is voorzien van zonnepanelen

Voor de entree in het openbaar gebied zijn ondergrondse vuilcontainers aanwezig

De woningen zijn geschikt voor meerpersoons huishoudens en niet rolstoelgeschikt

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Woongebouw	
Woonomgeving	
Bebouwing	
Bij bebouwing hoger dan 15 meter moet windhinder voorkomen worden	
Groen en water	
Wordt er in voldoende mate voorzien in "groene" buitenruimte? Zowel (semi)openbaar als privé.	
Parkeren auto's en motoren/scooters.	
Bij een woongebouw kan geparkeerd worden op eigen terrein.	
Naast de parkeervakken voor de auto's dient voorzien te worden in stallingsruimte voor motoren en scooters. Denk op termijn aan stallingsmogelijkheden voor scootmobiel.	
Bezoekers kunnen op maximaal 100 meter van het woongebouw hun auto parkeren.	
Er is voldoende parkeergelegenheid. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	
Er zijn voldoende gehandicapten parkeerplaatsen aanwezig (2% van de aanwezige parkeerplaatsen)	
De algemene gehandicaptenparkeerplaats is gelegen op ≤ 25 m van de entree van het woongebouw/woning en bij een op- en afrit met een minimumbreedte van 1,20 m en een maximumhelling van 1:10	
Parkeerplaatsen zijn goed bereikbaar (korte looproutes) vanaf de entree van woningen, woongebouw of voorzieningen.	
Stalling Fietsen en bromfietsen	
Er zijn voldoende openbare stallingsplaatsen voor fietsen. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	
Inrichting gemeenschappelijke ruimten woongebouw	
Entreehal	
Entreehal is voorzien van gelaagd glas, aanwezig op ooghoogte	
Bellenbord	
De intercom is 50cm uit de hoek en op een hoogte van 0,90 tot 1,20 m geplaatst, indien voorzien van camera (plaatsing op circa 1,7m)	
Brievenbussen	
Brievenbussen zijn 50cm uit de hoek op een hoogte tussen 0,70 en 1,35 m geplaatst	
Gemeenschappelijke verkeersruimte / galerij	
Optimale breedte voor galerij is 1,80m (rolstoel en scootmobiel). Nieuwbouw 1,50m, versmalling toegestaan tot 1,20	
Vrij vloeroppervlak aan buitenzijde voordeur appartement: minimaal 1,50 x 1,50 m, met vrije opstelruimte van 35 cm aan slotzijde deur	
Individuele bergingen	
De deur van de berging draait 180° naar buiten	
Toegangspad entree woongebouw	
Het toegangspad naar het woongebouw minimaal 1,2 m (rolstoel)	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Overige deuren gemeenschappelijke ruimten en verkeersruimte	
Deuren op as AA zijn niet zelfsluitend.	
Lift	
De lift bevindt zich op korte afstand (≤ 10 meter) en is goed zichtbaar vanuit de hoofdentree	
De liftkooi is minimaal 1,10 x 2,10 m	
Trappenhuis	
De situering van het trappenhuis (neergaande trap) tov de lift (scootmobiel uit de lift)	
Appartementen	
Opengaande ramen tot op verdiepingsvloer hebben een doorvalbeveiliging op 1,20m vanaf de vloer	
Zonwering	
Glasoppervlakte aan het zuiden zijn boven en/of naast de ramen voorzien van een vrije strook van ten minste 25-30 cm	
Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de plaatsing en gebruik zonwering, zoals openslaande deuren en ramen, hemelwaterafvoer, suskasten e.d.	
Individuele binnenruimtes	
Algemeen verblijfsruimten	
Breedte verblijfsruimte bij voorkeur 2,40 m.	
Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)	
Voordeur	
Er is genoeg vrije gebruiksruimte aan buitenzijde van de voordeur: minimale afmetingen: 1,50 x 1,50 m met vrije opstelruimte van minimaal 35 cm naast slotzijde deur.	
Er is genoeg vrije gebruiksruimte aan binnenzijde van de voordeur: minimale afmetingen: 1,50 x 1,50 m tegen binnenzijde deur met vrije opstelruimte van minimaal 50 cm naast slotzijde deur.	
Entreehal	
In de hal is een plaatsingsruimte voor een kapstok buiten de vrije gebruiksruimte van de voordeur Genoeg verkeersruimte voor het gebruik van de kapstok: minimaal 90cm; beter 1,10m	
Genoeg plaatsings-/stallingsruimte voor rollator of kinderwagen: 30 x 90 cm	
Buitenruimte, privé	
Optimaal is een zitruimte van minimaal 3,00 x 3,40m	

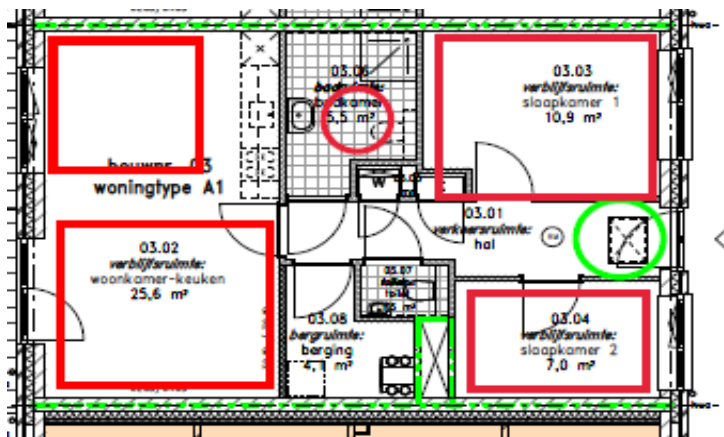
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Voorwaarden levensloopgeschiktheid	
Een levensloopgeschikte woning is een woning die zo gebouwd is dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner.	
Dat betekent dat minimaal aan de volgende eisen wordt voldaan:	
- Mat in zithoek minimaal 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 toiletpot bij voorkeur 46 cm; voorkeur gaat uit naar deur op lange zijde).	
- 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).	
- Indien maisonette, 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 appartementen van het type A en C voldoen niet aan bovengenoemde voorwaarden; door slaapkamer 1 met 5 cm te verbreden voldoen deze appartementen wel	

Toetsingskader WAC Veenendaal

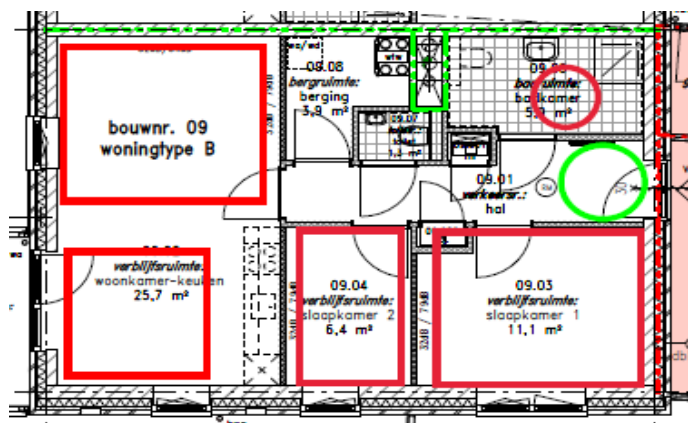
Reactie
opdrachtgever

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

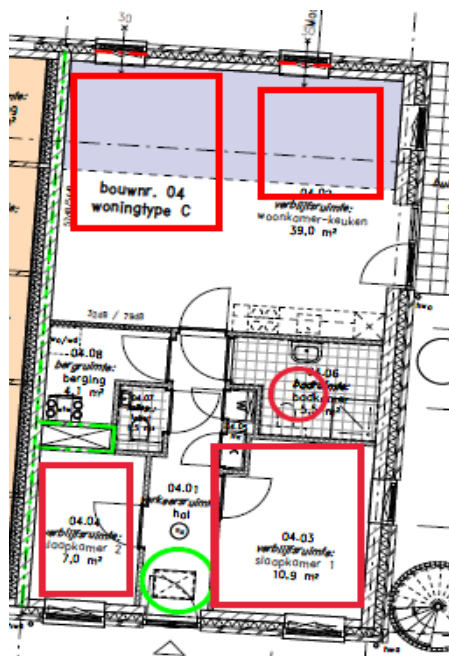
woningtype A



woningtype B



woningtype C



Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

Opmerkingen op tekeningen

situatietekening T0-001 d.d. 28-06-2024

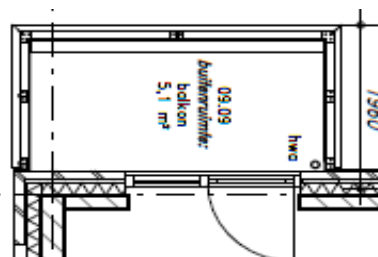
- * inrichting openbaar terrein met parkeergelegenheid alsmede groenvoorziening ontbreken
- * bestrating op eigen terrein ontbreekt
- * bij voorkeur 3 gescheiden afvalcontainers toepassen (GFE+papier+ restafval)

plattegrond begane grond T0-100 d.d. 28-06-2024

- * in entreehal een duidelijke verwijzing aanbrengen waar de lift zich bevindt, is nu slecht zichtbaar bij de entree deur
- * de bergingsdeuren waar mogelijk uitvoeren met 180° scharnieren

plattegrond 1e verdieping TO-101 d.d. 28-06-2024

- * galerij is erg smal, voorkeur voor 150 cm
- * deur tussen lifthal en trappenhuis voorzien van kleefmagneet
- * optie om balkondeur naar buiten te draaien



plattegrond 2e t/m 5e verdieping TO-102 t/m 105 d.d. 28-06-2024

- * zie opmerkingen 1e verdieping

gevelaanzicht Noord-Oost
ontbreekt

principe details TO-500 d.d. 28-06-2024

- * geen opmerkingen

materiaalstaat d.d. 28-06-2024

- * lateien voorzien van druiprand

Algemeen

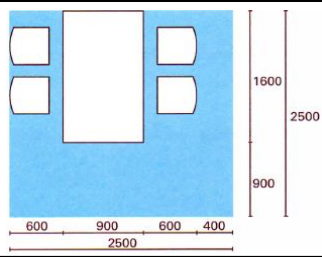
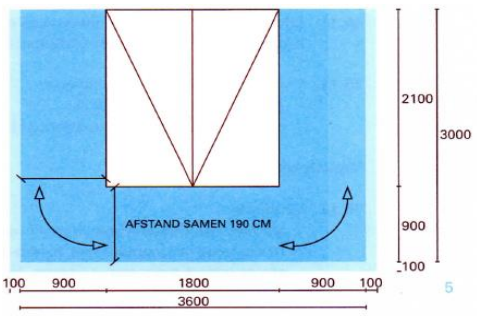
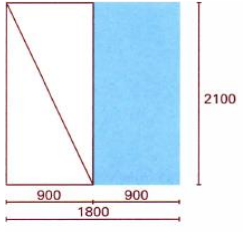
- * wordt er zonwerend glas toegepast?
- * wordt er triple glas toegepast?
- * de WTW installatie in de bergruimte aan het plafond bevestigen zodat er nog effectieve bergruimte ontstaat

**zie voor eerdere reactie op DO tekeningen bijgevoegd reactie Klunder
Architecten maart 2024**

RENVOOI

gebruikte matjes en draaicirkels WAC

deze zijn als ze afwijken van de maten van de gemeente veenendaal op tekening aangegeven in groen

	Eetplekmatje (eettafel en 4 stoelen) met afmeting 2,5x2,5m in keuken of in woonkamer.
	- 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.
	- 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.
	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.

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.