

De Bunte Vastgoed BV
t.a.v. heer Daan Verweij
Amsterdamseweg 34-a
6712 GJ Ede

Veenendaal, 12 november 2024

Betreft: 10 ggw gelegen aan 't Kofschip

Geachte heer Daan Verweij,

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC24-11-02a 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 Wij verzoeken u binnen vier weken een reactie te geven op deze plantoets. Hiervoor kunt u gebruik maken van de kolom achter de genoemde onderdelen.

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. WAC-leden

Planttoets WAC

Inzake project 10 ggw gelegen aan 't Kofschip



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van
De Bunte Vastgoed BV

Projectinformatie	
Project	10 ggw gelegen aan 't Kofschip
Projectnummer	nog niet bekend
Opdrachtgever (project)	De Bunte Vastgoed BV
Contactpersoon	heer Daan Verweij
Architect	AGB van Dijk
Tekeningen	situatie, plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden
Datum tekeningen	27-6-2024
Fase bouwproces	DO
Datum ontvangst	26-7-2024
Datum advies	12-11-2024
Ons kenmerk	WAC24-11-02a

Algemene Indruk

Het project bestaat uit 10 grondgebonden woningen met een beukmaat van 540 cm en een inpandige diepte van 820 cm.

Elke woning heeft op de begane grond een entree met toilet, een trap naar de verdieping en een woon/eetkamer alsmede een trapkast. In de achtertuin bevindt zich een berging die via het openbaar terrein bereikbaar is.

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer met toilet aanwezig.

Op de 2e verdieping is een onbenoemde ruimte alsmede een technische ruimte waar de WM/WD, WP en mechanische ventilator zijn opgesteld. Op de daken zijn zonnepanelen aangebracht.

De verwarming vindt plaats middels een warmtepomp installatie met vloerverwarming en de ventilatie d.m.v. toevoerlucht door de gevelroosters en mechanische afzuiging in de keuken, toilet en badkamer.

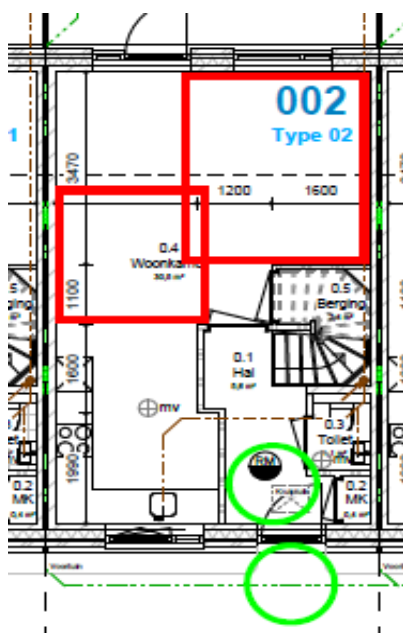
Er zijn 34 parkeerplaatsen, inclusief een invalide parkeerplaats op eigen terrein, ook voor de appartementen, en bezoekersplaatsen op de openbare weg aanwezig.

De koopwoningen zijn geschikt voor meerpersoons huishoudens.

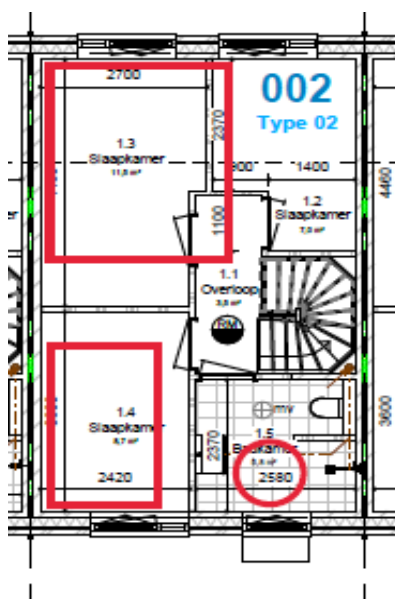
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Grondgebonden woning	
Woonomgeving	
Vrije gebruiksruimte bij voordeur aan buitenzijde: minimale afmetingen: 1,50 x 1,50 m met vrije opstelruimte van minimaal 0,50 m naast slotzijde deur.	
Parkeren Auto's	
Er kan op eigen erf worden geparkeerd? Nu onduidelijk eigen grond/gemeentelijke grond?	
Woning	
Uitbreidbaarheid: ruimte voor toekomstige uitbreiding woningen in juridische uitwerking (bestemmings)plannen.	
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.	
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.	
Verkeersruimte	
Obstakelvrije ruimte tussen deurvlak en tegenoverliggende wand: minimaal 1,10 m.	
Trap	
(Zolder)trap die uitkomt op overloop afsluiten door middel van een deur (energiebesparing).	
Keuken/eetkamer	
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).	
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	
Voldoende afschot bij de douche (geen verdiepte douchebak)	

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.	
- (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.	
Conclusie: De woningen voldoen niet aan bovengenoemde voorwaarden.	

Onderstaand de bovenvermelde "matjes"



begane grond



1e verdieping

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

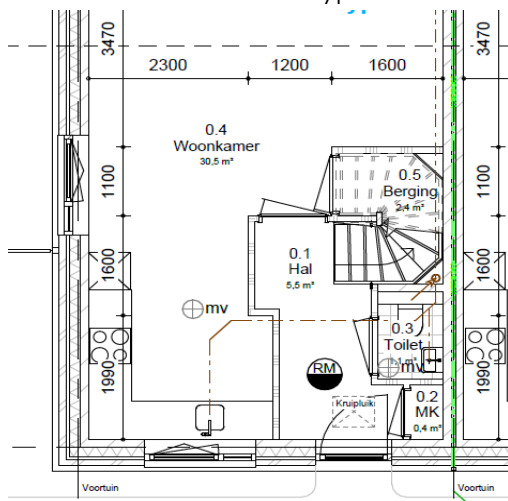
Opmerkingen op de versprekte tekeningen

situatie tekening OV-001:

- * verlichting parkeerterrein en toegangspad naar voordeuren alsmede straatkolken ontbreken
- * wat houdt de omschrijving "zwevende inrit met stelconplaten" in?
- * voorziening aanbrengen voor opladen van elektrische auto's
- * hoe liggen de eigendomsverhoudingen van het parkeerterrein? Advies d.m.v. VvE

plattegronden tekening OV-100A en 101A

- * binnendeuren met dagmaat 90 cm toepassen
- * woningen die niet over dakkapel beschikken een tuimeldakraam aan noordzijde aanbrengen
- * het dak van de berging voorzien van een sedum dakpakket en alsmede een hwa die loost op een grindkoffer in de achtertuin
- * wat is het verschil tussen type 02 en 03?



de trapkastdeur aan de andere zijde afhangen zodat je niet om de deur heen moet lopen en wordt voorkomen dat bij een half openstaande trapkastdeur en de woonkamerdeur te openen blijft, want je sluit de trapkastdeur.

gevelaanzichten tekening OV-200A

- * onderdorpel voorgevelkozijn minimaal 120 cm boven peil i.v.m. aanwezigheid keukenopstelling met gootsteen.

doorsneden en details ontbreken

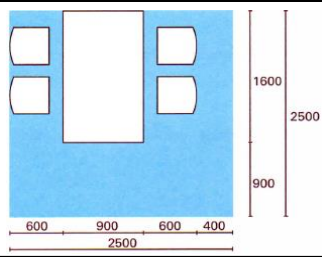
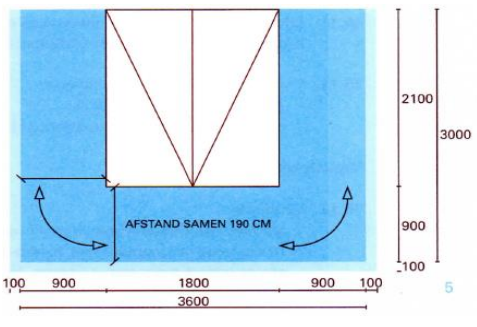
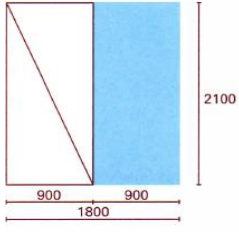
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

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.