

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

Veenendaal, 12 november 2024

Betreft: 24 appartementen gelegen aan 't Kofschip

Geachte heer Daan Verweij

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC24-11-02b betreffende bovengenoemd bouwproject.

Onze plantoets is tot stand gekomen op basis van de verstreekte 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 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

Plantoets WAC

Inzake project 24 appartementen gelegen aan 't Kofschip



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van
De Bunte Vastgoed BV

Projectinformatie	
Project	24 appartementen 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	WAC24-11-02b

Algemene Indruk

Het project bestaat uit 24 appartementen met 3 types.

Elk appartement beschikt over een entree, die toegang verschaft naar de overige gebruiksruidten. Deze ruidten bestaan uit de badkamer met toilet, 1 of 2 slaapkamers, techniekruimte en woon/eetkamer. Alle appartementen beschikken over een buitenruimte.

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. Op het platte dak zijn zonnepanelen aanwezig.

Op de begane grond is ervoor elk appartement een berging, variërend van 5 -7 m², aanwezig.

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

De huurappartementen zijn geschikt voor 1 tot 3 persoon huishoudens, starters en senioren. De appartementen zijn niet geschikt voor rolstoelgebruikers.

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Woongebouw	
Woonomgeving	
Groen en water	
Parkeren auto's en motoren/scooters.	
Er kan op eigen erf worden geparkeerd? Nu onduidelijk eigen grond/gemeentelijke grond?	
Naast de parkeervakken voor de auto's dient voorzien te worden in stallingsruimte voor motoren en scooters. Denk op termijn aan stallingsmogelijkheden voor scootmobiel.	
Stalling Fietsen en bromfietsen	
Er zijn stallingsplaatsen (fietsklemmen, fietskluizen en/of fietstrommels) dicht bij de entree van het gebouw en dichtbij door fietsers gebruikte routes	
De stallingsplaatsen staan op plekken waar ze geen obstakel vormen	
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 alsmede een loopschoonmat achter de entreedeur	
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 van het type doorwerpkast en hebben een scharnier aan de zijkant en aan bovenzijde afgewerkt met een schuine kap	
Brievenbussen zijn 50cm uit de hoek op een hoogte tussen 0,70 en 1,35 m geplaatst	
Gemeenschappelijke verkeersruimte / galerij	
Vrij vloeroppervlak aan buitenzijde voordeur appartement: minimaal 1,50 x 1,50 m, met vrije opstelruimte van 35 cm aan slotzijde deur	
Bij open galerijen is er voorzien in een goed afwatering aan de buitenzijde gewenst	
Individuele bergingen	
De deur van de berging draait 180° naar buiten	
Toegangspad entree woongebouw	
Schoonmaakruimte	
Per hoofdtrappenhuis een schoonmaakruimte voorzien van een uitstortgootsteen, bij voorkeur met warmwater boiler en mechanische afzuiging.	
Deuren	
Gemeenschappelijke entreedeur	
Er is een deurmatuitsparing achter de toegangsdeur	
Overige deuren gemeenschappelijke ruimten en verkeersruimte	
Deuren zijn zelfsluitend	

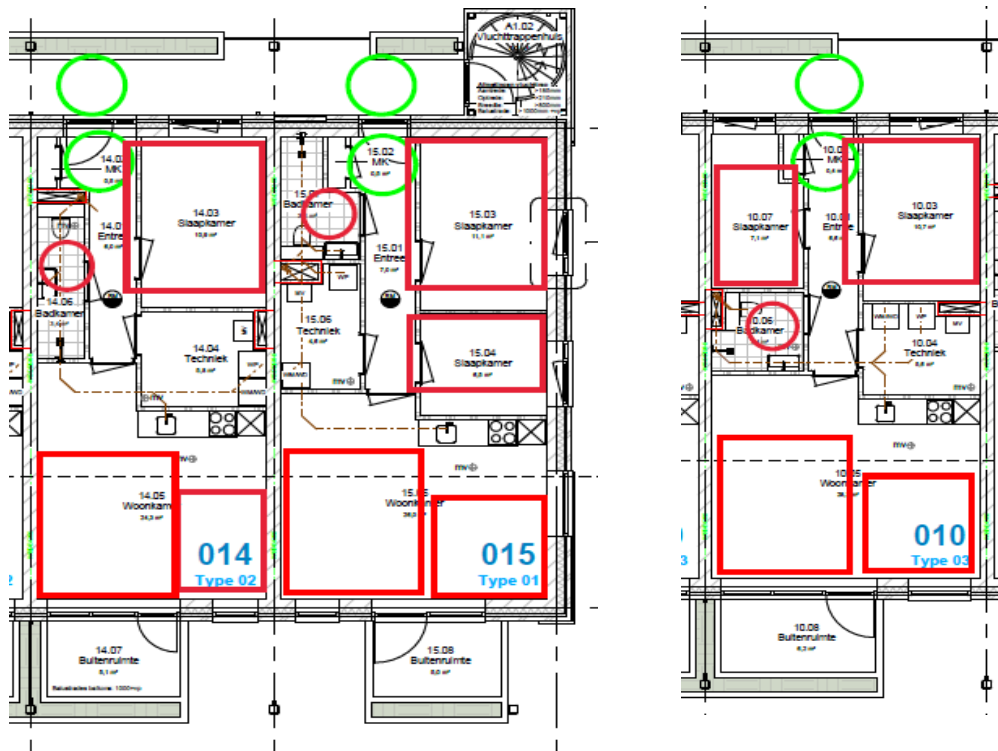
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Appartementen	
Gevelkozijnen	
Ramen in de slaap- of werkkamer niet lager dan 0,70m i.v.m. plaatsing tafel of bureau	
Gevelkozijnen zijn minimaal 60cm uit de hoek geplaatst.	
Naar buiten draaiende ramen en deuren dichtbij woningscheidende wand bij voorkeur afgehangen aan de kant van de woningscheidende wand (geluidsoverlast).	
Fysieke veiligheid	
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	
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	
Slaapkamer(s)	
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.	
Overige slaapruijnten bieden 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.	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Doucheruimte, badkamer en toilet	
Doucheruimte/badkamer	
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 separaat toilet. - gebruiksruimte eventueel uit te breiden met een gebruiksoppervlak van 0,55 x 1,10 m	
Buitenruimte, privé	
Balkon voor woonkamer: doorzichtige balkonafschieding.	
Optimaal is een zitruimte van minimaal 3,00 x 3,40m	
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).	
- 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 voldoen niet aan bovengenoemde voorwaarden.	

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

Onderstaand de bovenvermelde "matjes":



Opmerkingen op de verstrekte tekeningen

situatie tekening OV-001:

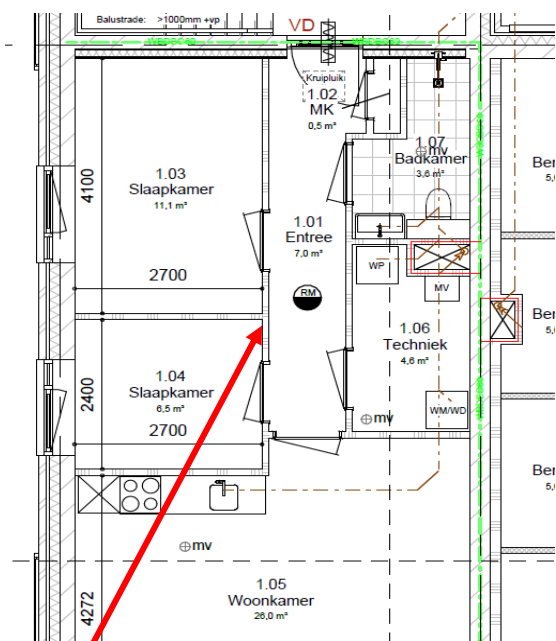
- * verlichting parkeerterrein alsmede straatkolken ontbreken
- * wat houdt de omschrijving "zwevende inrit met stelconplaten" in?
- * voorziening aanbrengen voor opladen van elektrische auto's
- * hoe liggen de eigendomsverhoudingen van het parkeerterrein? Advies d.m.v. VvE
- * stallingplaatsen fietsen bezoekers ontbreken
- * ondergrondse afvalcontainers t.b.v. restafval en GF+E opnemen

plattegronden tekening OV-100B begane grond

- * de entreedeur alsmede toegangsdeuren bergingsgangen voorzien van zelfsluitende deurautomaat, buitenzijde een sleutelschakelaar en binnenzijde een elleboogschakelaar
- * werkkast voorzien van uitstortgootsteen met warmwaterboiler
- * ruimte onder de trap dichtzetten
- * deur noodtrappenhuis voorzien van panieksluiting en zelfsluitend uitvoeren
- * binnendeuren met dagmaat 90 cm toepassen
- * terras appartementen aangeven
- * spatscherm aanbrengen tussen douche en toilet

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever



Slaapkamerdeur (ruimte 04) van woningtype 1 naar de hoek verplaatsen zodat je wat meer opstellingsmogelijkheden krijgt voor o.a. het bed.

plattegronden tekening OV-101B en 102B 1e en 2e verdieping

- * galerijdeur voorzien van zelfsluitende deurautomaat met aan beide zijden een elleboogschakelaar
- * deur vluchttrappenhuis zelfsluitend uitvoeren
- * in BNR 8 en 17 de onbenoemde ruimte wijzigen in slaapkamer of verblijfsruimte afhankelijk van de daglichttoetreding

gevelaanzichten tekening OV-220B

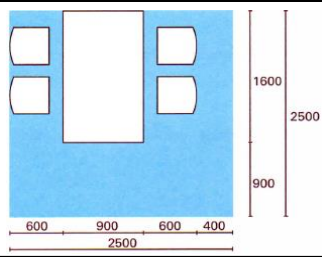
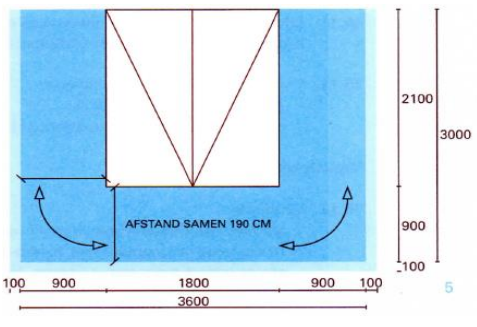
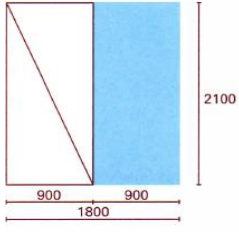
- * vaste ramen woonkamer in voor- en zijgevels voorzien van een draairaam met kalf t.b.v. glasbewassing door bewoners

details ontbreken

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.