

BAM Wonen BV
Elsrijkdreef 207
1103 MT Amsterdam Zuidoost
h.van.kleij@bam.com

Veenendaal, 6 maart 2025

Betreft: 46 GGW in plandeel Groenpoort/Wilgenpoort te Veenendaal

Geachte de heer H. van Kleij

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC25-03-01 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. WAC-leden

Plantoets WAC

Inzake project 46 GGW in plandeel
Groenpoort/Wilgenpoort te Veenendaal



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

Projectinformatie	
Project	46 GGW in plandeel Groenpoort/Wilgenpoort te Veenendaal
Projectnummer	CLZ-00012884
Opdrachtgever (project)	BAM Wonen BV
Contactpersoon	de heer H. van Kleij
Architect	BAM Advies & Engineering
Tekeningen	tekeninglijst nr. 0-910
Datum tekeningen	6-12-2024
Fase bouwproces	aanvraag Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	19-2-2025
Datum advies	6-3-2025
Ons kenmerk	WAC25-03-01

Algemene Indruk

Het project bestaat uit 46 grondgebonden woningen (GGW) verdeeld over 3 typen rijwoningen, 1 type 2-onder-1 kap woning en 1 type levensloop-woning. De woningen zijn ontwikkeld conform het FLOW-woonconcept waarbij de HSB-wanden zijn toegepast.

De rijwoningen (type A, Bn C) beschikken over een beukmaat van 510, 540 en 570 cm en een inpandige diepte van 910 cm. De begane grond heeft een entree met toilet, woon-/eetkamer met dichte trap naar 1e verdieping. 1e verdieping heeft 3 slaapkamers en badkamer met toilet en open trap naar de zolder.

De 2-onder-1-kap woning (type D) heeft een beukmaat van 600 cm en een inpandige diepte van 910 cm en beschikt over dezelfde indeling als de rijwoning.

De levensloop-woning (type E) heeft een beukmaat van 480 cm en inpandige diepte van 1000 cm. De begane grond heeft een entree met toilet, woon-/eetkamer, slaapkamer en badkamer met bad en inpandige berging.

In de entree is een dichte trap naar de 1e verdieping waar 2 slaapkamers gesitueerd zijn alsmede een badkamer met toilet. Deze woning beschikt niet over een zolder.

M.u.v. de levensloop-woning beschikken alle woningen over een uitpandige berging, naast de woning of in de achtertuin.

Alle woningen beschikken over zonnepanelen en hebben een aansluiting op het centrale WKO-systeem, die de woning verwarmt en koelt.

Het project beschikt over 33 parkeerplaatsen op eigen terrein en 30 parkeerplaatsen op openbaar terrein.

De koop woningen zijn geschikt voor meerpersoons-huishoudens.

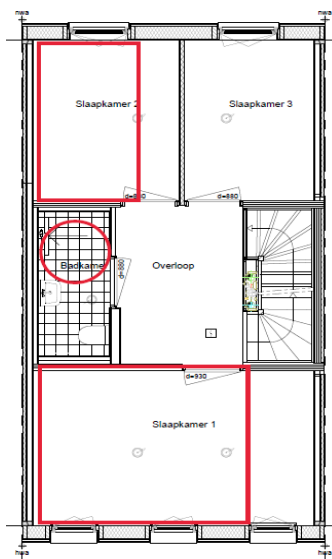
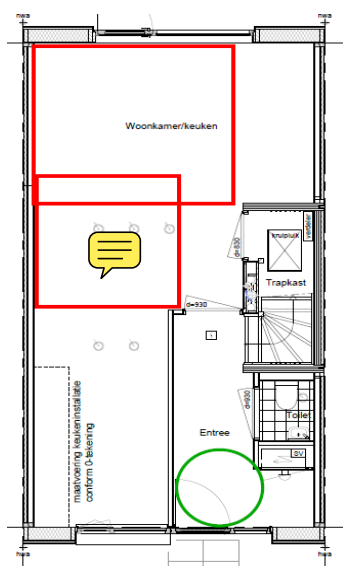
Het project heeft een mooie uitstraling met gebruik van hoogwaardig materiaal in de gevels en daken

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Grondgebonden woning	
Woonomgeving	
Indien toegangspad gecombineerd met opstelplaats voor auto; - parkeerplaats op eigen terrein 5,00 m x 2,25 m; (bij voorkeur 240 cm breed) - en voldoende verkeersruimte om met fiets of met kinderwagen langs auto te lopen: minimaal 1,00 m breed.	
Parkeren Auto's	
Er is voldoende parkeergelegenheid. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	
Woning	
Uitbreidbaarheid: ruimte voor toekomstige uitbreiding woningen in juridische uitwerking (bestemmings)plannen bij type A, B, C en D aangeven)	
Levensloopgeschikt: mogelijkheid tot uitbreiding voor een extra slaapkamer op de begane grond of niveau entree.	
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). Dit geldt voor de slaapkamers type B1&2, C1&3, D1&2 en E1&2.	
Deuren (in alle verblijfsruimten)	
Aan beide zijden deur: vrije draairuimte van 90 x 90 cm. Gebruiksruimten deuren mogen elkaar niet overlappen, m.u.v. deuren van meterkast en cv-ruimte en berging. Dit geldt voor de entree type A2&4 en D1&2	
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.	
Entreehal: plaatsings-/stallingsruimte voor rollator, rolstoel of kinderwagen.	
Opstelplaats scootmobiel bij de woning aanwezig	
Verkeersruimte	
Trap in verkeersruimte, liefst nabij entree. Bij de types A2&4 en D1&2 is dit niet mogelijk	
Trap	
(Zolder)trap die uitkomt op overloop afsluiten door middel van een deur (energiebesparing).	

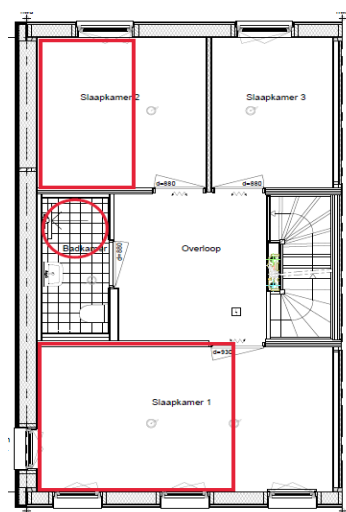
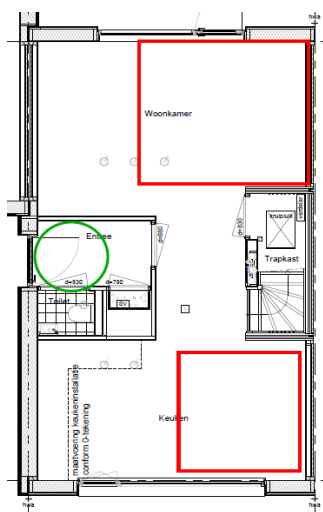
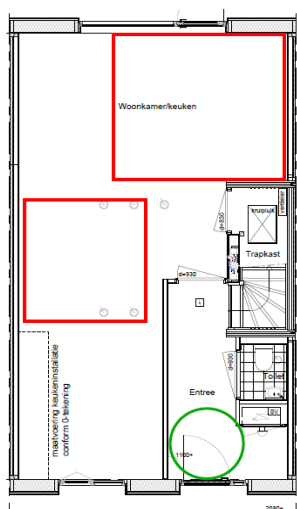
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Doucheruimte, badkamer en toilet	
Toiletruimte	
Doucheruimte/badkamer	
Indien douchehoek naast de deur, spatwand aanbrengen.	
Minimaal 1 m ² exclusief opstelruimte installaties, bij voorkeur op de entree/begane grond-niveau.	
Buitenberging/garage (extern bereikbaar)	
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 slaapkamer 1 en badkamer in de woningen type A t/m D alsmede de eetkamer type B voldoen niet aan bovengenoemde voorwaarden.	

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





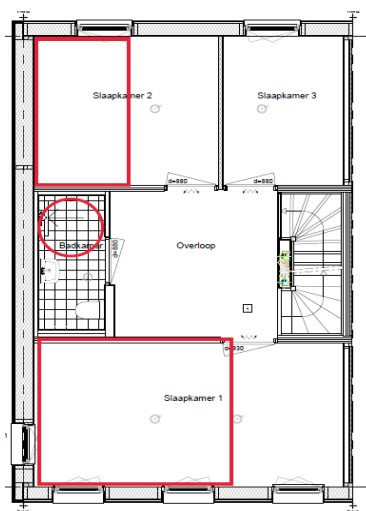
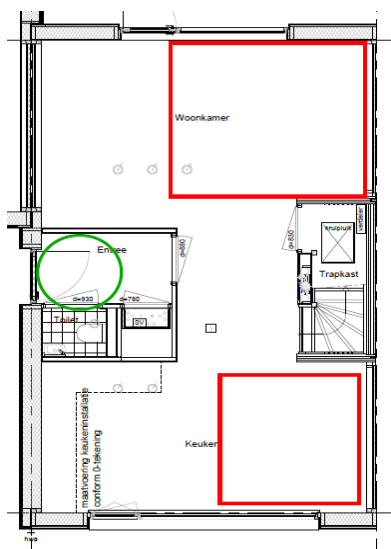
type B



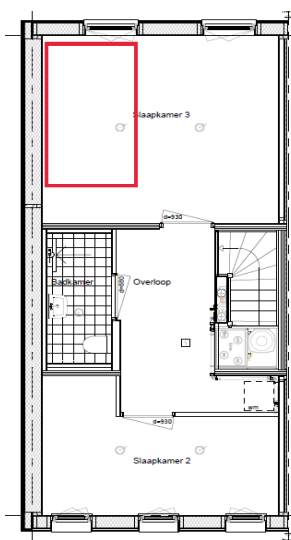
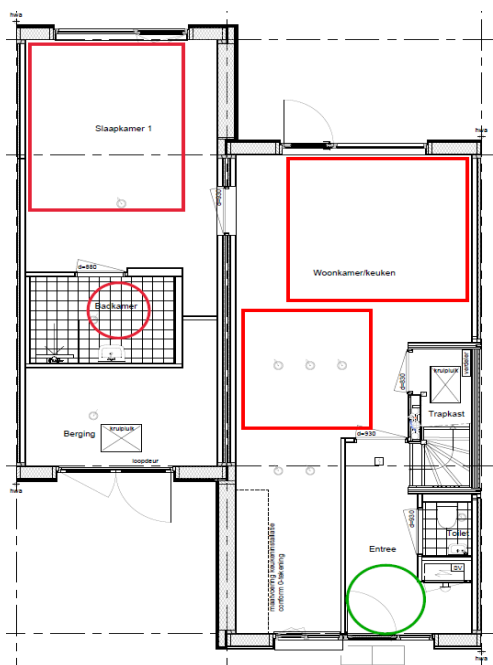
type C

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever



type D



type E

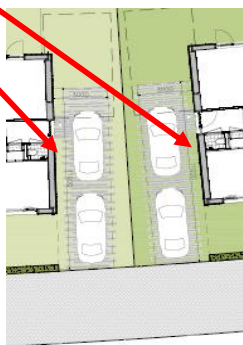
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

Opmerkingen op tekeningen

situatie DO tekeningnr. 0-940 d.d. 6-12-2024

- * het achterpad bij type A voorzien van verlichting ; is dit pad openbaar terrein ?
- * krijgen de de BNRS. 2 t/m 15 een erfafscheiding met deur als afsluiting met het openbaar gebied?
- * het achterpad bij type B voorzien van verlichting en straatkolken
- * advies om de achtertuinten van de BNRS. 22 t/m 29 een ontsluiting te geven aan het achterpad
- * de woningen met een parkeerplaats op eigen terrein een separaat looppad ,120 cm breed, van betegels aanbrengen van de straat tot en met de voordeur. Dit loopt prettiger ook voor kindervagen, rollator e.d. dan de geplande betonstroken



plattegronden en gevels 0-B t/m 0-E d.d. 6-12-2024

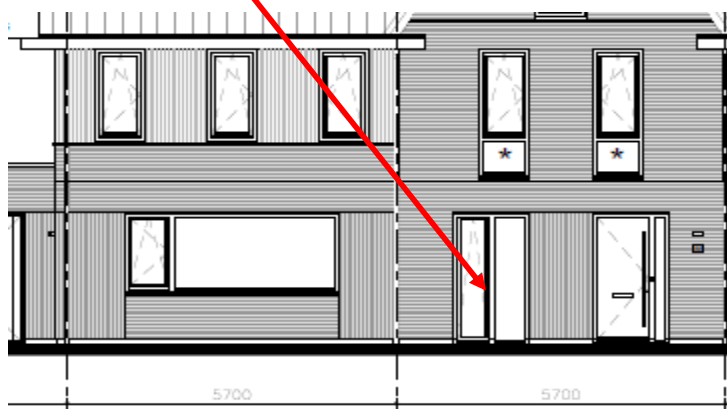
- * de aangebouwde bergingen voorzien van een loopdeur t.p.v het achterterras
- * de badkamers in type A t/m D moeten minimaal 150 cm diep zijn
- * advies om een spatscherm te plaatsen tussen douchehoek en wastafel
- * optie om de badkamers type C en D dieper uit te voeren zodat een bad geplaatst kan worden en/of een separatat toilet
- * de plaats van opstelling WM tevens voorzien een separate E-groep voor de WD
- * in de woonkamer van types A2 & A4, C1 & C3 en D1 & D2 is de trap naar de 1e verdieping gesitueerd; advies uit oogpunt van geluidsoverlast en luchtstromingen een(schuif) deur aan te brengen
- * de douche in de badkamer type A, B en C voorzien van een vouwdeur als "spatscherm"
- * de kiepramen in de kopgevels 2e verdieping ook mals draairaam uitvoeren waardpoor glasbewassing van binnen uit mogelijk is
- * optie: toilet en MK omwisselen in de types A2 & A4, C1 & C3 en D1 & D2 i.v.m. overlap deuren?



Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

* optie om een kalf aan te brengen in gevelkozijn keuken op zelfde hoogte als naastliggende onderdorpel, zodat ook keukenmeubilering voor het raam mogelijk is

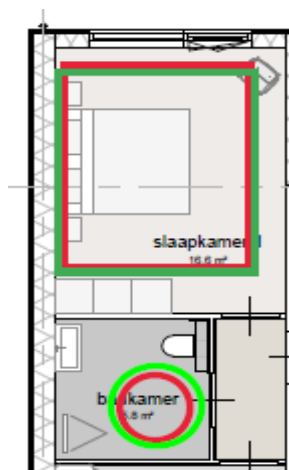


Levensloop-woningen:

* op stramien D3 en D7 een privacy scherm plaatsen



* deze woningen zijn tevens zorggeschikt als de badkamer deur vervangen wordt in een schuifdeur en de toiletpot verplaatsen tegen wand slaapkamer



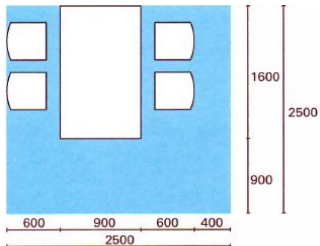
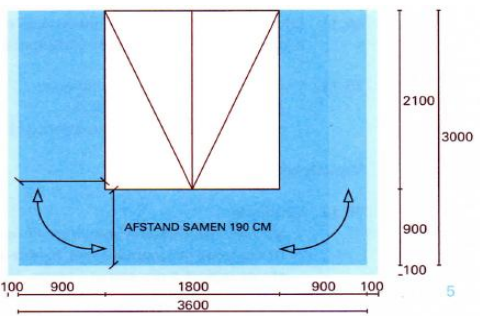
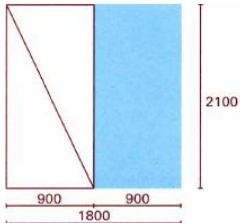
kleur en materiaalstaat

conform gegevens werkboek d.d. 1-5-2024

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 de heer W. Vierbergen

- 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.