

Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.
t.a.v. heer/mevrouw
Visbystraat 5
7418 BE Deventer

Veenendaal, 26 maart 2025

Betreft: Groenpark Veenendaal - veld 8 (23 ggw)

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC25-03-08 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 mevrouw Marjan Akse opsteller van deze plantoets.

Met vriendelijk groeten,

Marjan Akse
info@wac-veenendaal.nl

c.c. architect en WAC-leden

Plantoets WAC

Inzake project Groenpark Veenendaal - veld 8 (23 ggw)



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

Projectinformatie	
Project	Groenpark Veenendaal - veld 8 (23 ggw)
Projectnummer	CLZ-00013155
Opdrachtgever	Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.
Contactpersoon	heer/mevrouw
Architect	opZoom Architecten te Arnhem
Tekeningen	Situatietekeningen, bouwkundige overzichtstekeningen van de bouwblokken 01 t/m 09, principe details en kleur- en afwerkstaat
Datum tekeningen	28-01-2025 en 06-12/23-9-2024
Fase bouwproces	Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	17-3-2025
Datum advies	26-3-2025
Ons kenmerk	WAC25-03-08

Algemene Indruk

Onderhavig project, veld 8 betreft fase 2 van de eerder aan ons ter toetsing voorgelegde deelplannen "Kwekerij" en "De Wilgen". Voor de volledigheid is hieronder de algemene indruk nogmaals weergegeven.

Ter voorkoming van dubbel werk verwijzen wij naar de bijlage ons advies WAC24-09-04 welke voorzien is van de reacties van Van Wijnen.



Het project maakt deel uit van de wijk Groenpoort, deelplannen "Kwekerij" en "De Wilgen" en bevat in totaal 74 woningen.

8 rijwoningen met een beukmaat van 3,6 m (C36)

15 rijwoningen met een beukmaat van 4,8 m (B48)

16 rijwoningen met een beukmaat van 5,4m (B54)

28 twee-onder-een-kappers met een beukmaat van 6,0m (E60)

3 vrijstaande woningen met een beukmaat van 6,0m (F60)

4 rijwoningen met een beukmaat van 7,2m (L72)

Type C36 bestaat uit een begane grond waarbij de voordeur direct uitkomt in de eetkeuken, de 1e verdieping bevat 2 bijna evengrote slaapkamers en de zolder is voorzien van een dakkapel die ervoor zorgt dat er voldoende stahoogte is om een wm en wd te plaatsen en te kunnen gebruiken.

Type B48, B54, E60 en F60 bestaan uit een begane grond, eerste verdieping en een zolder. Deze zolder is ook voorzien van een dakkapel.

Type L72 bestaat uit een begane grond met woon- en slaapgedeelte met daarop een zolderlaag.

Alle woningen zijn voorzien van binnendeuren met een dagmaat van 900mm.

Alle woningen zijn voorzien van een WTW installatie alsmede een aansluiting op het centrale WKO verwarmingssysteem

De rijwoningen beschikken niet over een parkeerplaats op eigen terrein

Alle rijwoningen hebben een berging in de achtertuin m.u.v. type L72 die over een inpandige berging beschikt

Onderhavige koopwoningen zijn voorzien van zonnepanelen.

De uitleg die door Van Wijnen op ons advies WAC24-09-04 gegeven is respecteren wij en het is aan de gemeente om deze uitleg te honoreren/beoordelen. Tenslotte blijft onze toets een advies.

Echter is voor ons niet duidelijk wat het concept van woningtype C36 precies inhoudt om de uitleg te zijn voor het niet kunnen veranderen van de draairichting van de voordeur. Door de voordeur naar buiten te laten draaien heb je meer manoeuvreerruimte in de beperkte gecombineerde entree/eetkamer/keuken. Met daarbij een luifel boven de voordeur die ervoor kan zorgen dat je op regenachtige dagen niet al teveel vocht mee naar binnen neemt.

Ook de opmerking t.a.v. de ontbrekende luifel kunnen wij niet helemaal plaatsen. In onze optiek is het overstek op dakhoogte niet vergelijkbaar als een luifel om beschut tegen de regen de woning te kunnen betreden.

De tekeningen van de (tuin)bergingen zijn in deze aanvraagfase toegevoegd; deze bergingsdaken voorzien van sedum dakpakket.

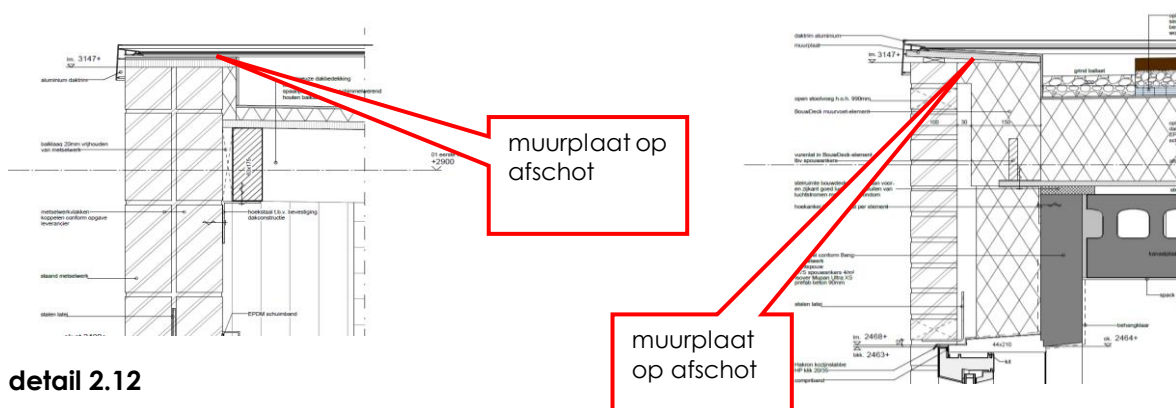
Situatie tekening:

Bij parkeren op eigen terrein is het toegangspad van 120 cm te smal om gezamenlijk te gebruiken als toerit voor een auto en looppad naar de voordeur.

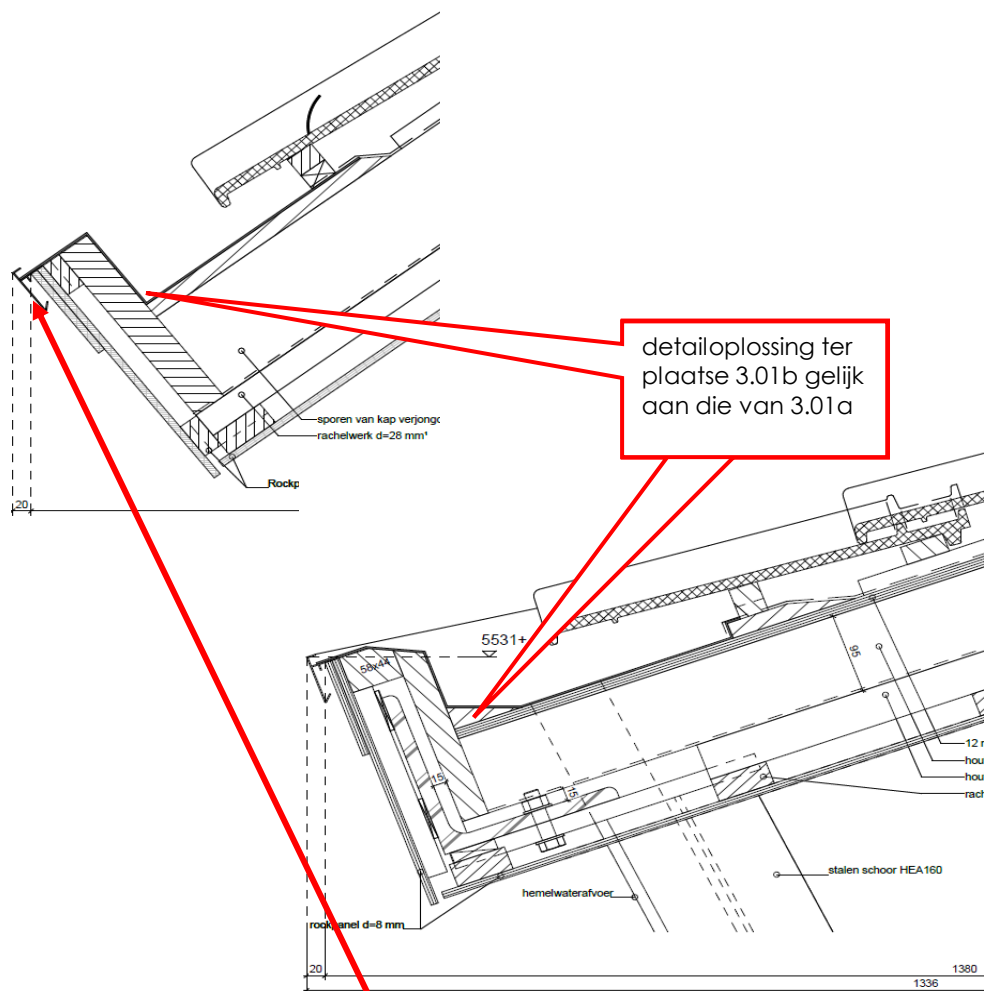
Plattegronden en gevels:

Opstellingsruimte voor WM/WD aangeven; optie opnemen overloop voorzien van een gevelkozijn t.b.v. daglicht. Trapkast onder dichte trap naar 1e verdieping aanbrengen, is de stahoogte voor WM/WD 200 cm?

Nadere opmerkingen op de principe details (zijn nagenoeg identiek aan de vorige versie, nu voorzien van datum 06-12-2024):



Het beschreven afschot van de muurplaat is niet verwerkt in het detail 2.12, zoals wel in detail 2.10 is getekend.

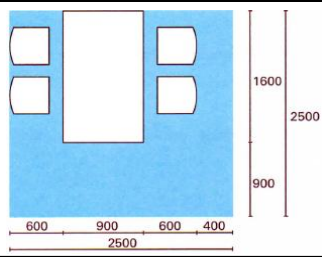
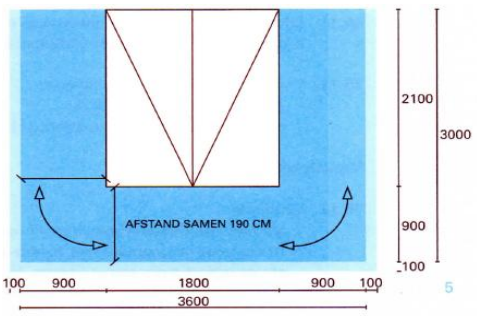
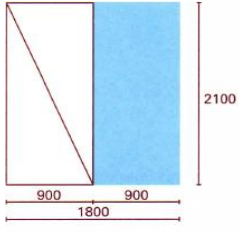


De vorm van de afwerking van de gootrand is veranderd.
 Onze opmerking t.a.v. de gootdetails betreft de afgeschuinde lat om
 de haakse hoek in de goot te voorkomen (kwetsbaar).

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.