

Latei Projectontwikkeling
t.a.v. Mevrouw Dekkers
Stadsring 139
3817 BA Amersfoort

Veenendaal, 5 april 2025

Betreft: 17 ggw huurwoningen project 15a Groenpoort

Geachte Mevrouw Dekkers,

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC25-04-02 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 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.

Met vriendelijk groeten,

Mees van Westerveld

c.c. architect en WAC-leden

Plantoets WAC

Inzake project 17 ggw huurwoningen project 15a
Groenpoort



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van
Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
Project	17 ggw huurwoningen project 15a Groenpoort
Projectnummer	CLZ-00013230
Opdrachtgever	Latei Projectontwikkeling
Contactpersoon	Mevrouw Dekkers
Architect	Bouwman Swinkels Architecten
Tekeningen	situatie, plattegronden, gevels met doorsnedes, details en materiaalstaat
Datum tekeningen	14-3-2025
Datum ontvangst	18-3-2025
Datum advies	5-4-2025
Ons kenmerk	WAC25-04-02

Algemene Indruk

Het project bestaat uit totaal 17 rijwoningen met 2 types bestemd voor sociale verhuur.

Type 1 heeft op de begane grond een entree, toilet en trapopgang naar 1e verdieping, woonkamer/keuken voorzien van een trapkast.

De beukmaat bedraagt 510 cm en de inpandige diepte 869 cm

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers, badkamer en trap naar 2e verdieping.

Op de 2e verdieping is een onbenoemde ruimte aanwezig alsmede een plaatsingsruimte voor de WM/WD en de WTW-installatie. Tevens is de ruimte voorzien van een dakraam resp. een gevelkozijn t.b.v. daglicht resp. natuurlijke ventilatie.

Type 2 heeft op de begane grond de voordeur in de keuken, die toegang verschaft naar de hal, toilet, trap naar de 1e verdieping en woonkamer. De beukmaat bedraagt 390 cm en de inpandige diepte 869 cm

Op de 1e verdieping zijn 2 slaapkamers waarvan 1 kamer beschikt over een vaste wastafel, badkamer en trap naar 2e verdieping.

Op de 2e verdieping zijn 2 slaapkamers waarvan 1 kamer beschikt over een vaste wastafel, en een afgesloten ruimte t.b.v. plaatsing WM/WD en WTW installatie.

Alle woningen zijn aangesloten op het collectieve WKO systeem in de wijk.

De schuine daken en de platte daken van de dakopbouwen zijn voorzien van zonnepanelen.

Alle woningen beschikken over een externe berging in de achtertuin die bereikbaar is middels een gemeenschappelijk achterpad.

Er zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig, op het openbaar terrein zijn 18 pp aanwezig voor bewoners en bezoekers.

De woningen zijn geschikt voor meerpersoonshuishoudens.

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever d.d. 26 maart
Grondgebonden woning	
Woonomgeving	
- realisatie van een E-paal in de buurt van de woning	taak OVO
Parkeren Auto's	
Er kan op eigen erf worden geparkeerd	openbaar
Er is voldoende parkeer gelegenheid. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	Ja, OVO doet dit
Woning	
Verschillende indelingen mogelijk door voldoende brede beukmaat: minimaal 5,40 m; bij voorkeur: 5,70 m of meer.	is concept Heijmans
Uitbreidbaarheid: ruimte voor toekomstige uitbreiding woningen in juridische uitwerking (bestemmings)plannen.	is sociale huur, nu n.v.t.
Levensloopgeschikt: mogelijkheid tot uitbreiding met een extra slaapkamer op de begane grond of niveau entree.	PMC 3 als basis
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.	aan voor- en achterzijde
Deuren (in alle verblijfsruimten)	
Alle binnendeuren 900mm uitvoeren	alleen slaapkamer 3 niet, type 1
Individuele binnenruimtes	
Algemeen verblijfsruimten	
Breedte verblijfsruimten bij voorkeur minimaal 2,40 m.	alleen slaapkamer 3 niet type 1 i.v.m. PMC3 woonmatjes
Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)	
Voordeur	
Luifel boven entree: bij voorkeur breder dan voordeur. Ontbreekt bij bouwnummer 5 t/m 16	i.v.m. architectuur beeld
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. Ontbreekt bij bouwnummer 10 t/m 13	bij type 2 achter de keuken ruimte voor kapstok
Entreehal: plaatsings-/stallingsruimte voor rollator, rolstoel of kinderwagen. Ontbreekt bij bouwnummer 10 t/m 13	PMC 3 aangehouden
Trap	
Trap voorzien van (trap)kast. Ontbreekt bij bouwnummer 10 t/m 13	kan niet geplaatst worden i.v.m. BBL

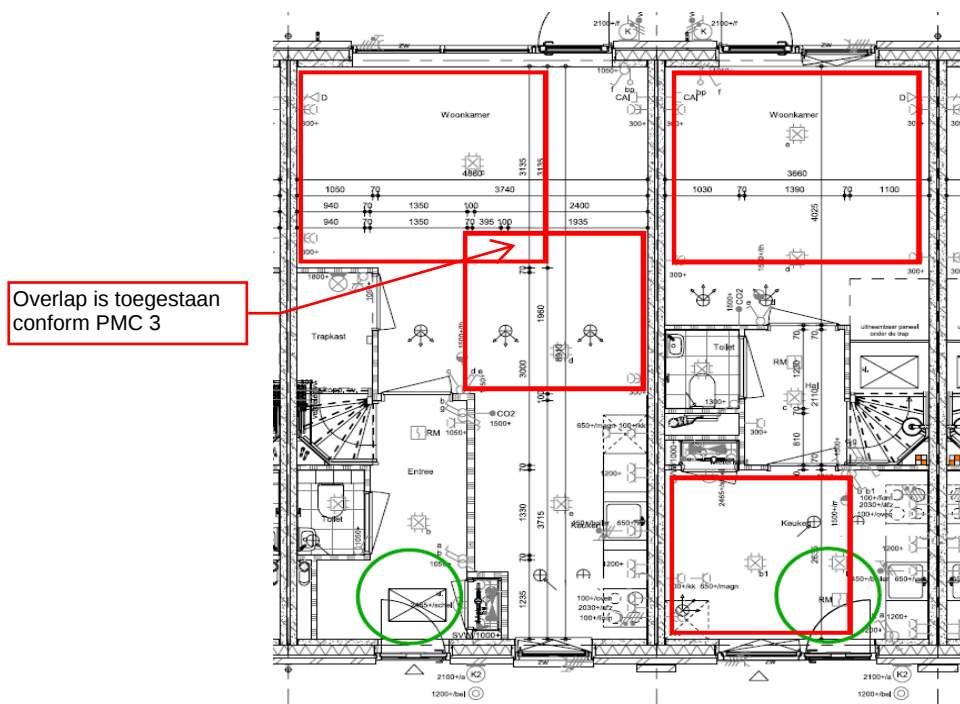
Toetsingskader WAC Veenendaal		Reactie opdrachtgever d.d. 26 maart
(Zolder)trap die uitkomt op overloop afsluiten door middel van een deur (energiebesparing).		woning is heel
Keuken/eetkamer		ener
Inrichten	PMC3 aangehouden.	- Het van toepassing verklaren van een 'gebruiksruimte-matje' betekent dus dat het aangegeven meubilair past in de benoemde ruimte. - Daarbij kan het dus ook zijn dat verkeersruimten van verschillende matjes elkaar kunnen overlappen zolang dit geen hinder geeft van draairichting van deuren als in gebruik van het meubilair.
Eetplekmatje (eettafel en 4 stoelen) met afmeting 2,5x2,5m in keuken of in woonkamer. Alleen bij bouwnummer 10 t/m 13 aanwezig		
Slaapkamer(s)		
Hoofdslaapruimte biedt voldoende plaatsings- en gebruiksruimte voor het volgende:		
- Tweepersoonsbed, voor afmetingen worden	PMC3 als basis, breedte 2745 mm i.p.v. 2800 mm, conform afspraak met opdrachtgever.	ooi. Voldoet
Doucheruimte, badkamer en toilet		
Doucheruimte/badkamer		
Indien douchehoek naast de deur, spatwand aanbrengen.		spatscherm is voor huurder
Inpandige bergruimte		
Minimaal 1 m ² exclusief opstelruimte installaties, bij voorkeur op de entree/begane grond-niveau. Niet bij bouwnummer 10 t/m 13		is een andere doelgroep
Buitenberging/garage (extern bereikbaar)		
Minimale gebruiksruimte 6 m ²		standaard volgens BBL

Toetsingskader WAC Veenendaal		Reactie opdrachtgever d.d. 26 maart
Voorwaarden levensloopgeschiktheid		
Een levensloopgeschikte woning is gebouwd is dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. Dat betekent dat minimaal aan de volgende eisen wordt voldaan:	Woonmatjes PMC3 is uitgangspunt	voor deze woning. Het van toepassing verklaren van een 'gebruiksruimte-matje' betekent dus dat het aangegeven meubilair past in de benoemde ruimte. Daarbij kan het dus ook zijn dat verkeersruimten met verschillende matjes elkaar kunnen overlappen zolang dit geen hinder geeft van de inrichting van deuren als in gebruik van het meubilair.
- 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.	Conform PVE Veenvesters	PMC is 280x360cm, hier 274x360 cm i.v.m. verkaveling
- 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) op verdieping hoofdslaapkamer, bij voorkeur in de badkamer.		
- Vrije doorgang / dagmaat conform bouwbesluit.		conform BBL
- Drempels of opstap in gehele woning maximaal 2 cm; bij voorkeur geen drempels toepassen.		conform BBL
- Op projectniveau worden op basis van de beoogde doelgroep nadere afspraken gemaakt over benodigde ruimte voor stalling van Wmo-voorzieningen (zoals scootmobielen).		n.v.t.
- Er wordt van uit gegaan dat de bediening van ramen, ventilatie-roosters, lichtknoppen, spreukluister Ramen technisch niet in voorzien. en stopcontacten op zithoogte worden aangebracht.		lichtknoppen en stopcontacten conform tekening.
- 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.		voldoet conform DO tekening
Conclusie: De bouwnummer 10 t/m 13 voldoen wel aan bovengenoemde voorwaarde. Overige bouwnummers niet.		

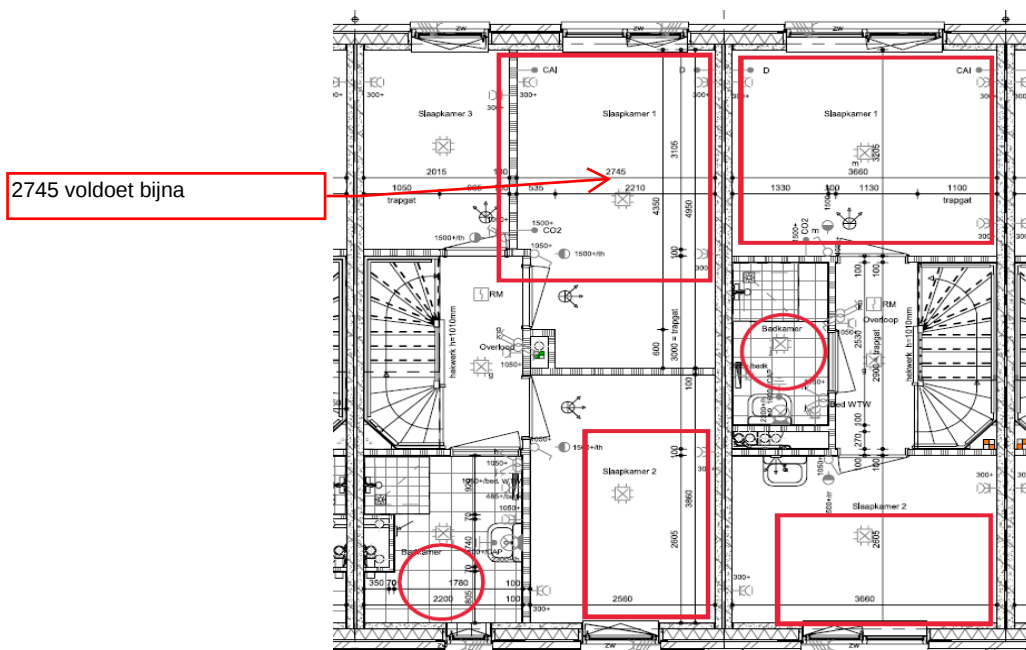
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever
d.d. 26 maart

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



begane grond



1e verdieping

Uitgangspunt ruimtebepaling woonruimtes zijn de woonmatjes in PMC3

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
 opdrachtgever
 d.d. 26 maart

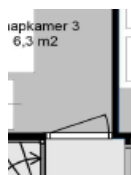
Opmerkingen op tekeningen

Situatietekening OV-001 d.d. 14-3-2025:

- * een poort aanbrengen als afsluiting van de achtertuin akkoord
- * Verlichting aanbrengen op buitenberging met schemer schakelaar en bewegingsensor voor verlichting achterpad is aanwezig
- * Tegelpad naar voordeur 120 cm maken ipv 90 aan bewoners

Plattegronden OV-1.010 en 1.011 A d.d. 14-3-2025:

- * Deur slaapkamer 3 180 graden draaien inclusief schakelaar, is mogelijk bij toepassing van een klamp van 5 cm



dit kan niet ivm
 BBL

- * Verplaatsen wtw en wasmachine opstelling



is concept
 woning

- * schakelaar verlichting toilet verplaatsen naar slotzijde

zit bij slotzijde

- * badkamer voorbereiden voor plaatsing toilet door huurder

Bij de B01 is toiletvoorbereiding
 aanwezig.

- * entreedeuken 180° draaien

- * in lange wand keuken een dubbele wcd opnemen

Niet mogelijk ivm naar
 binnen draaiende deur

2x dwcd boven keukenblok
 aanwezig.

Plattegronden OV-1.020 en 1.021 B d.d. 14-3-2025:

- * Trapkast aanbrengen in bouwnummer 10 t/m 13; heroverweging om de ruimte onder de trap te voorzien van een deur aangezien deze woningen niet over een interne berging beschikken kan niet i.v.m. BBL

- * bij bouwnummer 10 t/m 13 voorkeur entree hal. Bij huidige toepassing dan deur naar buiten draaien

deze woningen
 zijn bestemd
 voor een andere
 doelgroep
 waarbij de
 ruimte anders is
 ingedeeld

Toetsingskader WAC Veenendaal

Bergingen worden voorzien van Sedum.

Reactie
opdrachtgever
d.d. 26 maart

bergingen OV-995-998 ds.d. 14-3-2025:

- * daken voorzien van een sedum dakpakket
- * draairichtingdeur uitvoeren conform bouwnummer 9 t/m 14

Keuze in verband met toegankelijkheid, in combinatie met poort kunnen deur berging en poort niet tegelijk open. Door maatvoering is dit voor de andere bergingen geen probleem.

Gevels OV-3.010 resp 020-B en 3.021-B d.d. 14-3-2025:

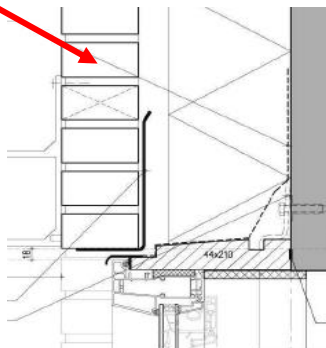
*Onderdorpel gevelkeukenkozijn 120 cm boven peil zodat keukenmeubilering mogelijk is; nu ontstaat er een loze ruimte van circa 10 cm. Advies om meubilering tegen de kopgevel te plaatsen

betreft
huurwoning met
standaard
keuken

Opmerkingen Principedetails D-400 d.d. 14-3-2025:

- * Stalen lateien voorzien van druiprand
- * Bij detail 21.31 en 32 stootvoeg één laag hoger . Goot voorzien van spuwer

wordt verwerkt
wordt verwerkt

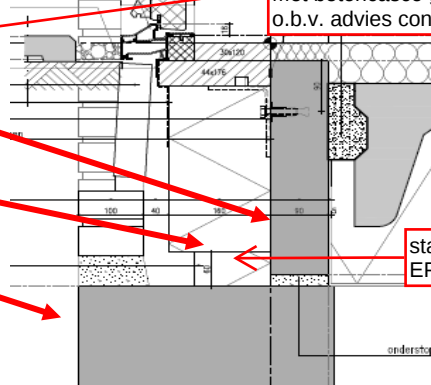


Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever
d.d. 26 maart

* detail 16.01, 16.04 en 16.05

- waterkerende folie aanbrengen tegen metselwerk tot aan voorzijde fundering
- XPS isolatie toepassen
- open stootvoeg boven fundering ontbreekt



Vroeger wenselijk ter voorkoming optrekkend vocht. Met betoncasco geen toegevoegde waarde. E.e.a. o.b.v. advies conceptwoning.

standaard HWC detail is met EPS, voldoet

detail 16.02 en 16.03: waterkerende folie aanbrengen tegen metselwerk tot aan voorzijde fundering

- * detail 21.06a, 21.07 en 21.08a: epdm folie toepassen i.p.v. pvc folie i.v.m. aantasting door zonlicht
- * detail 21.12 en 21.13: bevestigingsmateriaal hwa pijp met corrosiearm materiaal

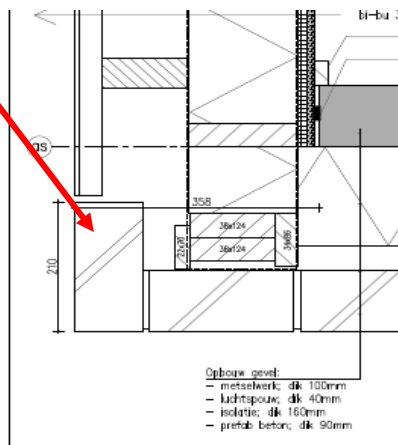
Vroeger wenselijk ter voorkoming optrekkend vocht. Met betoncasco geen toegevoegde waarde. E.e.a. Obv advies conceptwoning.

Betreft PVC hoek, geen folie. De PVC hoek is speciaal voor dergelijke aansluitingen. Voldoet

Aluminium HWA, gepoedercoat in kleur. Voldoet.

* detail 21.33: bevestiging hoeksteen?

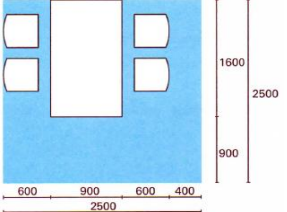
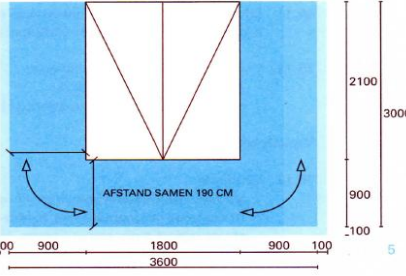
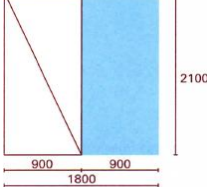
Is metselwerk, draagt op zichzelf, constructief geen probleem.



RENNOOI

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.

CLZ-00013230

gebruikte matjes en draaicirkels g Latei Proctontwikkeling

deze matjes en draaicirkels zijn in rood Mevrouw Brechtje Dekkers

- 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.

18-3-2025