

KUDO
t.a.v. heer Kerkhoff
Storkstraat 25
3905 KX Veenendaal

Veenendaal, 7 april 2025

Betreft: Passage 24A - 74 appartementen

Geachte heer Kerkhoff ,

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

Zonder uw tegenbericht zullen wij onze plantoets, inclusief uw reacties, 1 kalendermaand na bovengenoemde datum publiceren op onze website (www.wac-veenendaal.nl) .

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 Passage 24A - 74 appartementen



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente
Veenendaal

Projectinformatie	
Project	Passage 24A - 74 appartementen
Projectnummer	CLZ-00013213
Opdrachtgever	KUDO
Contactpersoon	heer Kerkhoff
Architect	ir. L.H. van Leeuwen
Tekeningen	plattegronden, gevels en doorsneden met status OV
Datum tekeningen	28-2-2025
Fase bouwproces	OV
Datum ontvangst	24-3-2025
Datum advies	7-4-2025
Ons kenmerk	WAC25-04-04

Algemene Indruk

Het woongebouw is in het centrum van Veenendaal gesitueerd.
Op de begane grond is een binnentuin ontworpen.
Het woongebouw beschikt niet over eigen parkeerplaatsen, deze is aanwezig in het centrum gelegen openbare parkeergarages
De entree van het woongebouw is gelegen aan de Tuinstraat, die voor autoverkeer als éénrichtingsverkeer en als expeditiestraat voor de winkeliers fungeert

Op de begane grond is een collectieve dubbellaagse fietsenstalling voor 185 fietsen aanwezig echter geen separate bergingen voor de appartementen aanwezig

Elke verdieping beschikt over een stallingsruimte voor scootmobiel
Elk appartement wordt voorzien van een warmtepompunit en mechanische ventilatie.

Het woongebouw is niet voorzien van zonnepanelen

Het zijn huurappartementen bestemd voor maximaal 3
persoonshuishoudens starters en senioren?

Het woongebouw bestaat uit 5 bouwlagen

Dit project bestaat uit 74 appartementen.

De woningtypes B en E zijn 2 kamer-appartementen (31 stuks)

De andere woningtypes zijn 3 kamer-appartementen (43 stuks)

Wij hebben als WAC op 12-02-2025 KUDO een advies uitgebracht (gemaild) met kenmerk WAC25-02-04.

Hierop hebben we geen reactie mogen ontvangen.

Na een check van de maatvoering op een aantal bouwlagen zijn wij tot de conclusie gekomen dat het hierboven uitgebrachte advies nog steeds van kracht is ook al is de datum gewijzigd en o.a. het aantal te stallen fietsen is nu 185 i.p.v. 184 stuks.

Ook zijn de wbdbo-lijnen nu op de tekeningen te vinden.

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Woongebouw	
Woonomgeving	
Bebouwing	
Bij bebouwing hoger dan 15 meter moet windhinder voorkomen worden	
Groen en water	
Wordt er in voldoende mate voorzien in "groene" buitenruimte?	
Zowel (semi)openbaar als privé.	
Parkeren auto's en motoren/scooters.	
Bij een woongebouw kan geparkeerd worden op eigen terrein.	
Naast de parkeervakken voor de auto's dient voorzien te worden in stallingsruimte voor motoren en scooters. Denk op termijn aan stallingsmogelijkheden voor scootmobiel.	
Bezoekers kunnen op maximaal 100 meter van het woongebouw hun auto parkeren.	
Er is voldoende parkeergelegenheid. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	
Er zijn voldoende gehandicapten parkeerplaatsen aanwezig (2% van de aanwezige parkeerplaatsen)	
De algemene gehandicaptenparkeerplaats is gelegen op ≤ 25 m van de entree van het woongebouw/woning en bij een op- en afrit met een minimumbreedte van 1,20 m en een maximumhelling van 1:10	
Parkeerplaatsen zijn goed bereikbaar (korte looproutes) vanaf de entree van woningen, woongebouw of voorzieningen.	
Stalling Fietsen en bromfietsen	
Waar worden de 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)	
Afvalplekken	
Afvalinzamelpunt: bij voorkeur op 50m van de woning, maximaal 100 m	
Locaties verzamelcontainers; goed verspreid, op een logische plek en niet te dicht bij woningen	
Bij voorkeur ondergrondse afvalinzameling, waar worden deze gesitueerd?	
Inrichting gemeenschappelijke ruimten woongebouw	
Entreehal	
In de hal is, buiten de obstakelvrije ruimte van de entreedeur, zitgelegenheid voor ten minste twee personen	
Gemeenschappelijke verkeersruimte / galerij	
De binnengang heeft de optimale breedte van 1,80m (rolstoel en scootmobiel).	
Individuele bergingen	
Er wordt niet voorzien in individuele berg ruimtes, hetgeen tot gevolg heeft dat in de appartementen zelf meer ruimte dient gerealiseerd te worden voor berg ruimte.	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Collectieve bergingen	
Er is een gezamenlijke (afsluitbare) fietsenberging	
Er wordt voorzien in een ruimte voor het stallen en opladen van een scootmobiel is minimaal 2,10 x 2x10 m	
Collectieve afvalruimte	
Gezamenlijke afvalcontainers buiten (onder of bovengronds) zijn zichtbaar vanaf de straat en vanuit de woningen en bij donker permanent verlicht	
Toegangspad entree woongebouw	
Het toegangspad naar het woongebouw minimaal 1,2 m (rolstoel)	
Schoonmaakruimte	
Waar wordt de schoonmaakruimte (met een uitstortgootsteen, bij voorkeur met warmwater boiler en mechanische afzuiging) gesitueerd?	
Deuren	
Gemeenschappelijke entreedeur	
Bedieningsweerstand voordeur; licht bedienbaar, elektrische of automatisch. Voorzien van sleutelschakelaar(SS) en/of elleboogschakelaars(ES)	
Er is een deurmatuitsparing achter de toegangsdeur t.b.v. schoonloopmat.	
Overige deuren gemeenschappelijke ruimten en verkeersruimte	
Deuren (ook tussendeuren in de gang op de verdiepingen) dienen zelfsluitend te worden uitgevoerd, voorzien van kleefmagneet.	
Lift	
De lift bevindt zich op korte afstand (≤ 10 meter) en is goed zichtbaar vanuit de hoofdentree	
De afstand van de lift naar de voordeur van de woning is maximaal 35 m. Maximaal 10 woningen.	
Vrij vloeroppervlak voor liftdeur van 2,10 x 2,10 m (voor elektrische rolstoelgebruiker)	
De liftkooi is minimaal 1,10 x 2,10 m	
Trappenhuis	
Het trappenhuis ligt in/dichtbij de entree en is niet zichtbaar vanuit de entree, goede bewegwijzering is een pre.	
De stallingsruimte voor scootmobiel's voorzien van voldoende wcd's	
Bij een collectieve fietsenberging voldoende wcd's aanbrengen t.b.v. E-fietsen	
Appartementen	
Gevelkozijnen	
Niet doorzichtige borstwering maximaal 0,70m hoog (m.u.v. keuken)	
Geen belemmering van uitzicht door kalven tussen 0,70 en 1,95m hoog	
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.	
Keukenraam	
Indien aanrechtblad is geplaatst voor een raam, borstwering 15 cm tussen bovenkant werkvlak en raam	
Bij een naar binnen draaiend raam boven spoelbak is de borstwering hoger dan 1,20m (inclusief spatstrook van 15cm)	
Fysieke veiligheid	
Opengaande ramen tot op verdiepingsvloer hebben een doorvalbeveiliging op 1,20m vanaf de vloer	

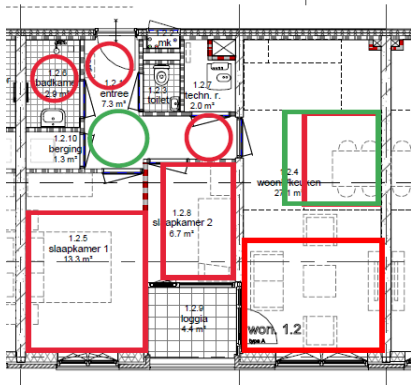
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Zonwering	
Glasoppervlakte aan het zuiden zijn boven en/of naast de ramen voorzien van een vrije strook van ten minste 25-30 cm	
Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de plaatsing en gebruik zonwering, zoals openslaande deuren en ramen, hemelwaterafvoer, suskasten e.d.	
Deuren	
Installaties, individuele woningen	
In alle appartementen de opstelruimten een WM/WD, een mechanische ventilatie-unit (WW-unit?) en een binnen unit van de warmtepomp aangeven.	
Individuele binnenruimtes	
Algemeen verblijfsruimten	
Breedte verblijfsruimte bij voorkeur 2,40 m, hieraan wordt niet in alle gevallen voldaan.	
Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)	
Woonkamer	
Inrichten	
Oppervlakte gezamenlijke verblijfsruimte (woonkamer): ten minste 20 m ² ; ook geschikt voor persoon in rolstoel.	
Matje zitgedeelte (drie- en tweezitsbank, fauteuil, tv, salontafel en wandmeubel) met afmeting 3,4x3m in woonkamer.	
Keuken/eetkamer	
In een 3 kamer appartement dient een eetplekmatje (eettafel en 4 stoelen) met afmeting 2,5x2,5m in keuken of in woonkamer geplaatst kunnen worden.	
Keukenblok en kookplek	
Plaatsing van de keuken zodanig dat uitbreiding van keuken en -apparatuur mogelijk is.	
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).	
Een keuken die flexibel is in inrichtings- en uitbreidingsmogelijkheden draagt bij aan een grotere toekomstwaarde van de woning.	
Slaapkamer(s)	
Hoofdslaapruimte 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 slaapruimten 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.	
Doucheruimte, badkamer en toilet	
Doucheruimte/badkamer	
Voldoende afschot bij de douche (geen verdiepte douchebak)	
Indien douchehoek naast de deur, spatwand aanbrengen.	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Inpandige bergruimte	
Gelet op het feit dat er geen individuele bergruimte op de begane grond gerealiseerd wordt dient voor de niet-dagelijks gebruikte spullen; minimaal 6 m ² en 2 m breed in combinatie gebruik als opstelling voor WM, WD en ventilatie-unit	
Afval	
Wenselijk is een gemeenschappelijke containerruimte, als tussenopslag. Hierin wordt niet voorzien.	
Buitenruimte, privé	
Balkon voor woonkamer: doorzichtige balkonafschieding.	
Optimaal is een zitruimte van minimaal 3,00 x 3,40m	
Het balkon is toegankelijk via een deur vanuit de grote verblijfsruimte (woonkamer), plaatsing deur gebruiksvriendelijk.	
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: Met uitzondering de types E, F, K en L voldoen de appartementen aan bovengenoemde voorwaarden. Zie fragmenten van de plattegronden.	

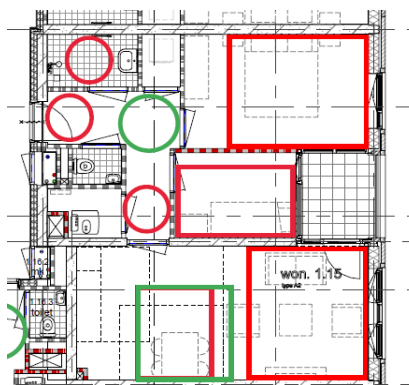
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

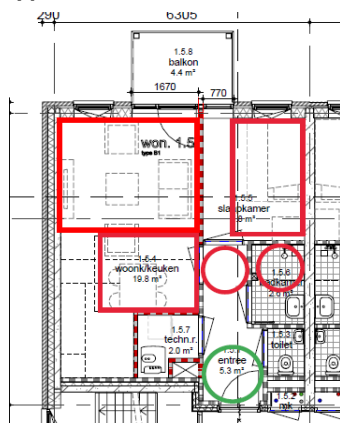
Hieronder zijn de plattegronden weergegeven met de omschreven "matjes" erin geplaatst.



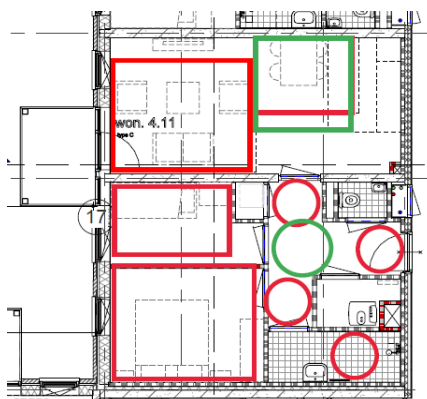
type A



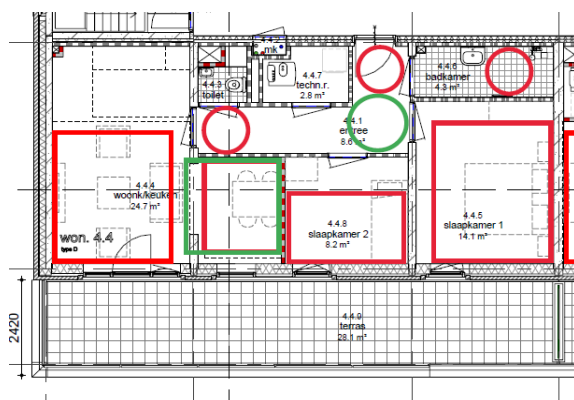
type A2



type B1



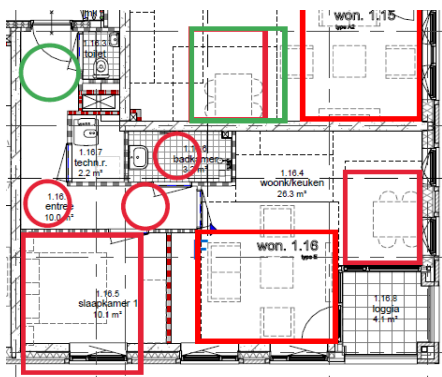
type C



type D

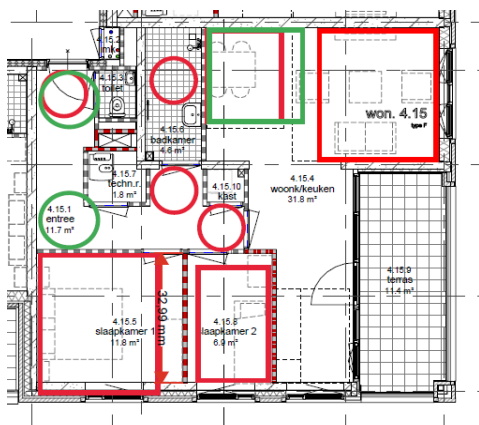
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever



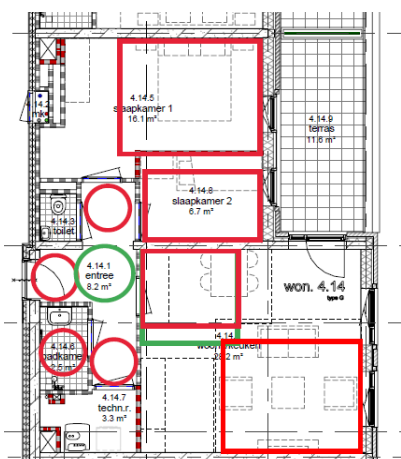
type E (2 kamer-app.)

slaapkamer 1 voldoet niet

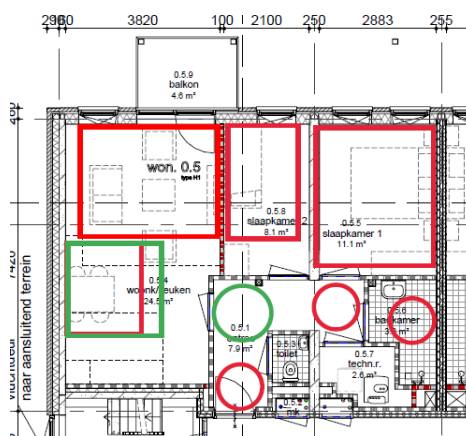


type F (3 kamer-app.)

slaapkamer 1 voldoet niet



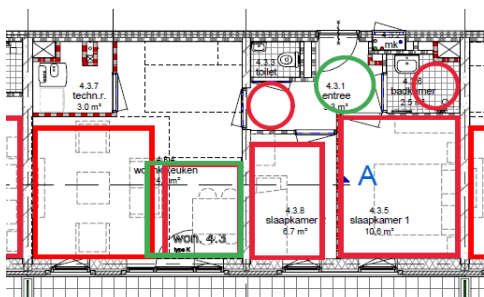
type G (3 kamer-app.)



type H1 (3 kamer-app.)

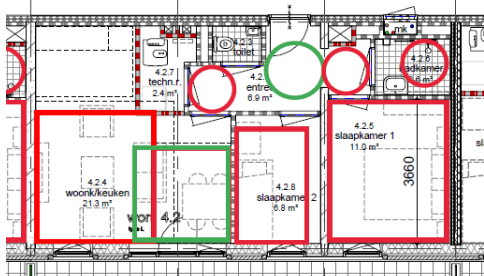
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever



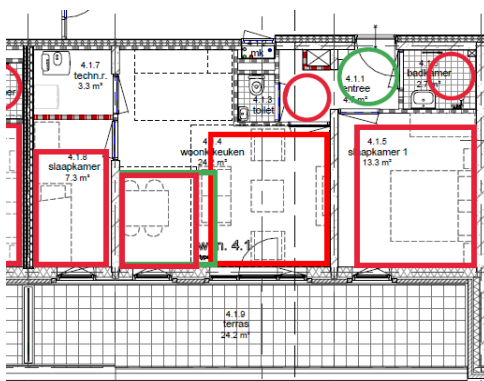
type K (3 kamer-app)

matje eethoek 2,5x2,5m voldoet niet



type L (3 kamer-app)

matje eethoek 2,5x2,5m voldoet niet

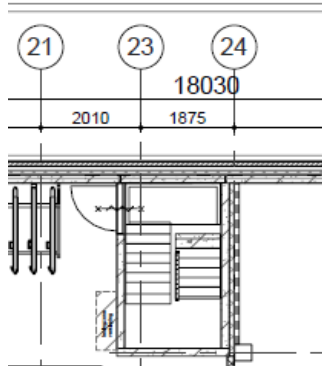


type M

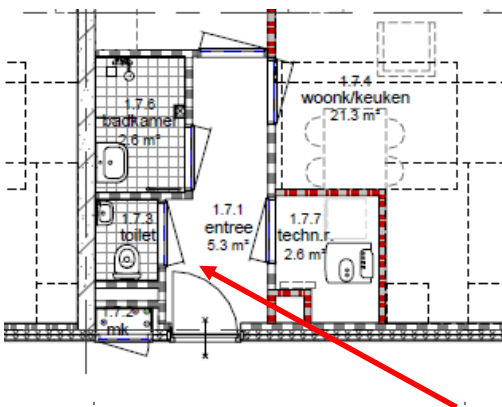
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

Opmerkingen op tekeningen

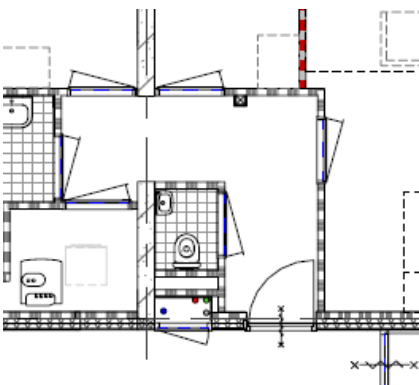


bovenstaande vluchtrappenhuis heeft geen rechtstreekse uitgang naar buiten, vluchtweg is lang via de gezamenlijke fietsenberging



alle types B

toiletdeur andere zijde afhangen en kozijn opschuiven richting achterwand toiletspot, zodat de deur meer dan 90° open kan en je er niet omheen moet lopen op de deur te openen.

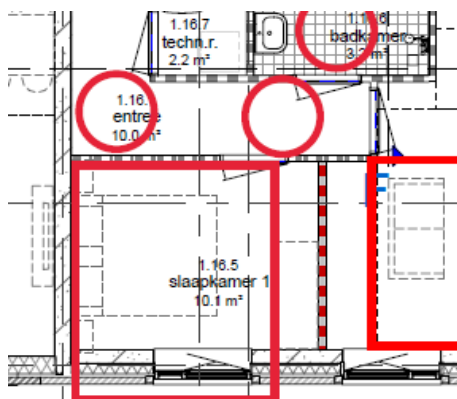


alle types H

toiletdeur andere zijde afhangen, zodat de deur meer dan 90° open kan en je er niet omheen moet lopen op de deur te openen.

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever



type E

slaapkamerdeur in de hoek situeren, iets meer manoeuvreerruimte nabij bed bij binnenkomst.

Algemene opmerkingen op tekeningen.

Geadviseerd wordt de loggia's op de glazen balustrades te voorzien van schuiframen

Wij merken op dat het dak grotendeels verloren gaat aan warmtepompen en er dan geen ruimte meer is voor eventuele PV-panelen. PV-panelen zijn nodig, want warmtepompen vreten energie. Wij adviseren om te bezien of 1 monobloc per 8 à 10 woningen niet een betere oplossing is. Dit scheelt bovendien ruimte in de woning.

Overigens valt het te overwegen om de gemeente een bijdrage te vragen voor een groen dak. Dat isoleert, is klimaatadaptatie voor water opvang, fijnstofafvang, en hittestress bestrijding en geeft een betere omgeving voor de omliggende hogere flats die er op uitkijken.

Opmerkingen op Technische omschrijving

geen

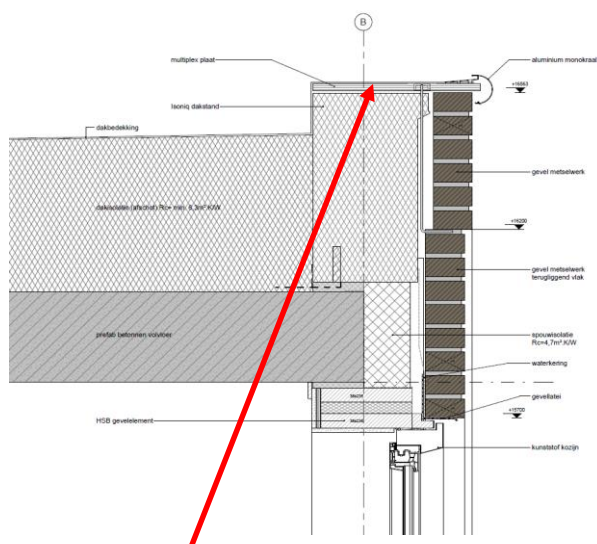
Opmerkingen op kleur- en materiaalstaat

geen

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

Opmerkingen op Detailboek/-Principedetails

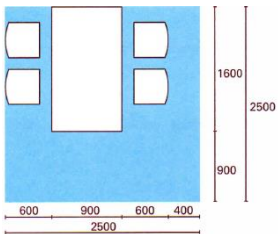
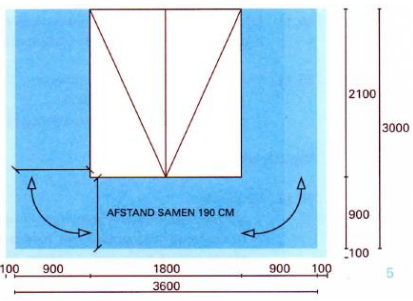
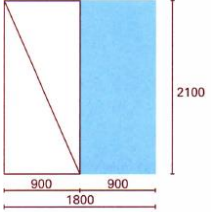


detail V5.01

multiplex afdekplaat dakrand onder afschot (richting dak).

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.