

Veenvesters
t.a.v. Kadir Aydogan
Boompjesgoed 20
3901 MJ Veenendaal

Veenendaal, 14 april 2025

Betreft: 64 appartementen Dennenlaan

Geachte Kadir Aydogan,

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC25-04-05 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 heer Anton Brinkman opsteller van deze plantoets.

Met vriendelijk groeten,

Anton Brinkman
info@wac-veenendaal.nl

c.c. architect en WAC-leden

Plantoets WAC

Boompjesgoed 20



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente
Veenendaal

Projectinformatie	
Project	64 appartementen Dennenlaan
Projectnummer	CLZ-00013233
Opdrachtgever	Veenvesters
Contactpersoon	Kadir Aydogan
Architect	Zaak van NN
Tekeningen	situatie, plattegronden, gevels en doorsnedes, principe details en kleur-en materiaalstaat
Datum tekeningen	6 resp . 19 december 2024
Fase bouwproces	Aanvraag Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	24-3-2025
Datum advies	14-4-2025
Ons kenmerk	WAC25-04-05

Anton Brinkman

Algemene Indruk

het project bestaat uit 2 gelijkwaardige woongebouwen met totaal 64 huurappartementen.

elke woongebouw beschikt over 4 resp. 5 woontypen, die op de begane grond rechtstreeks bereikbaar zijn en op de 1e en 2e verdieping middels een trappenhuis zonder een lift.

de typen A,D en E beschikken over een hal die toegang geeft tot de woonkamer/keuken, 2 slaapkamers, toilet, badkamer, technische ruimte annex inpandige berging alsmede een terras resp. balkon

type C beschikt over een hal die toegang geeft tot 1 slaapkamer, badkamer met toilet, woonkamer/keuken die toegang verschaft aan de technische ruimte alsmede een terras resp. balkon/loggia

type B is een maisonette die beschikt over een hal die toegang geeft naar de woonkamer/keuken, toilet, trapkast en een trapopgang naar de verdieping waar 2 slaapkamers, een badkamer en een technische ruimte aanwezig zijn. Alle appartementen beschikken over een balkon

alle appartementen beschikken op de begane grond over een berging van minimaal 5 m2 alsmede over een warmtepomp voor de verwarming en een WTW ventilatie systeem

de gevelkozijnen van de appartementen worden m.u.v. de deuren voorzien van screen zonnewering

op de beide achterterreinen zijn 64 parkeerplaatsen(pp) ter beschikking voor de bewoners. Elke pp wordt voorzien van een loze leiding voor een laadpunt. Voor de bezoekers zijn 15 pp ter beschikking langs de openbare weg.

gegevens over toepassing van zonnepanelen ontbreken
de appartementen zijn geschikt voor maximaal 3
persoonshuishoudens

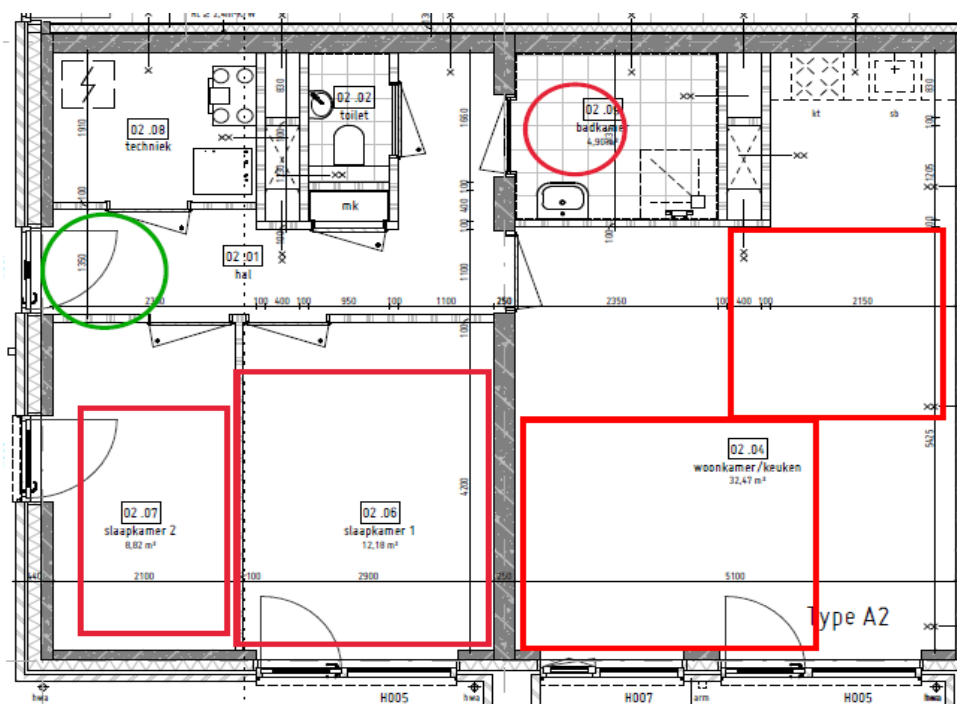
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
3901 MJ Veenendaal	
Woonomgeving	
Anton Brinkman	
Naast de parkeervakken voor de auto's dient voorzien te worden in stallingsruimte voor motoren en scooters. Denk op termijn aan stallingsmogelijkheden voor scootmobiel.	
Er zijn voldoende gehandicapten 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	
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	
Inrichting gemeenschappelijke ruimten woongebouw	
Entreehal	
Goed herkenbare hoofdentree voorzien van een luifel, aan straatzijde gelegen	
Entreehal is voorzien van gelaagd glas, aanwezig op ooghoogte alsmede een loopschoonmat achter de entreedeur	

Toetsingskader WAC Veenendaal		Reactie opdrachtgever
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 hebben aan bovenzijde afgewerkt met een schuine kap		
Individuele bergingen		
De deur van de berging draait 180° naar buiten		
Minimale gebruiksruimte 6 m ²		
Schoonmaakruimte		
Per hoofdtrappenhuis een schoonmaakruimte voorzien van een uitstortgootsteen, bij voorkeur met warmwater boiler en mechanische afzuiging.		
Deuren		
Duurzame maatregelen		
Energieleverende maatregelen:		
5. Zonnepanelen aangeven op tekening, ook de verdeling tussen privé en gezamenlijk gebruikte panelen.		

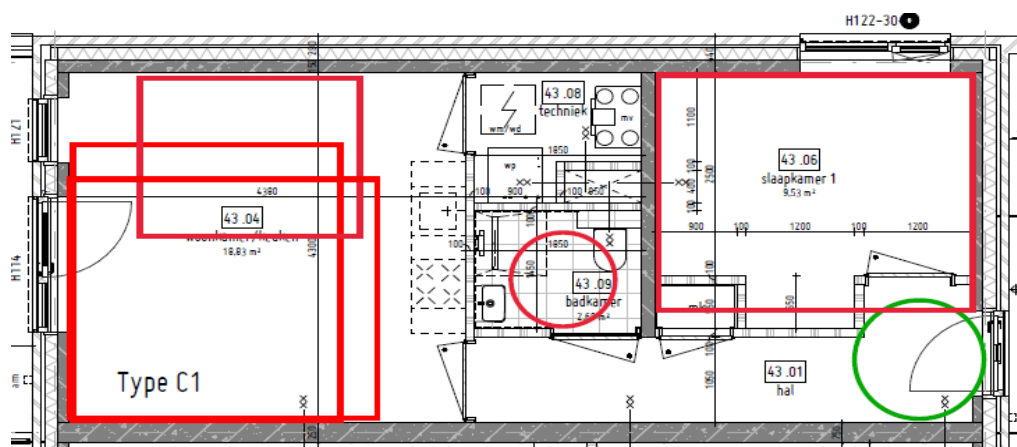
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Appartementen	
Gevelkozijnen	
Gevelkozijnen zijn minimaal 60cm uit de hoek geplaatst.	
Deuren	
Alle binnendeuren 900mm uitvoeren	
Toiletdeur	
Individuele binnenruimtes	
Algemeen verblijfsruimten	
Breedte verblijfsruimte bij voorkeur 2,40 m.	
Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)	
Voordeur	
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	
Doucheruimte, badkamer en toilet	
Separate toiletruimte	
Doucheruimte/badkamer	
Badkamer biedt minimaal plaatsings- en gebruiksruimte voor: geldt alleen voor type C	
- 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	
Indien douchehoek naast de deur, spatwand aanbrengen.	
Inpandige bergruimte	
Bergruimte niet-dagelijks gebruikte spullen; minimaal 6 m ² en 2 m breed in combinatie gebruik als opstelling voor WM, WD en ventilatie-unit	
Buitenruimte, privé	
Optimaal is een zitruimte van minimaal 3,00 x 3,40m	

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever



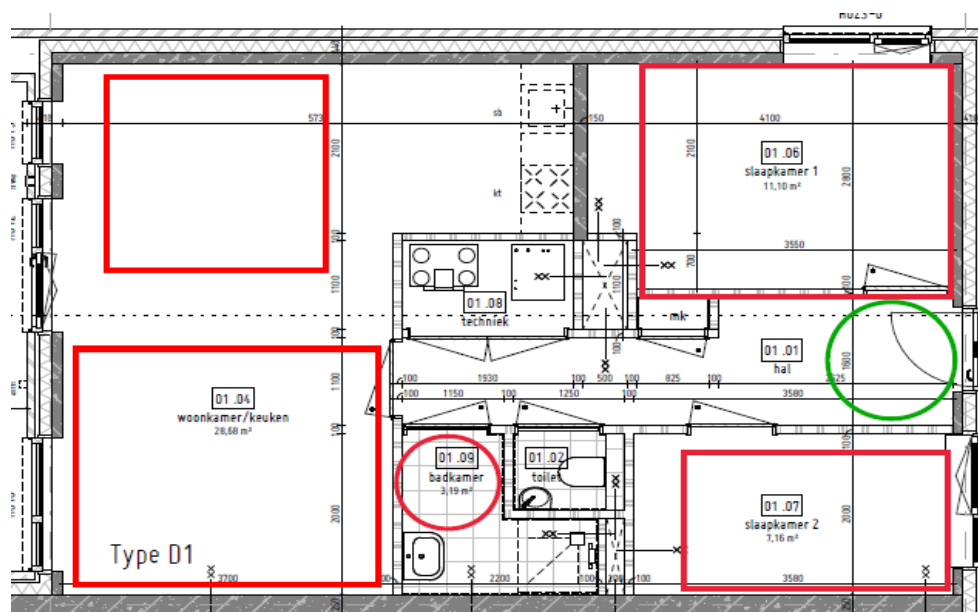
type A2



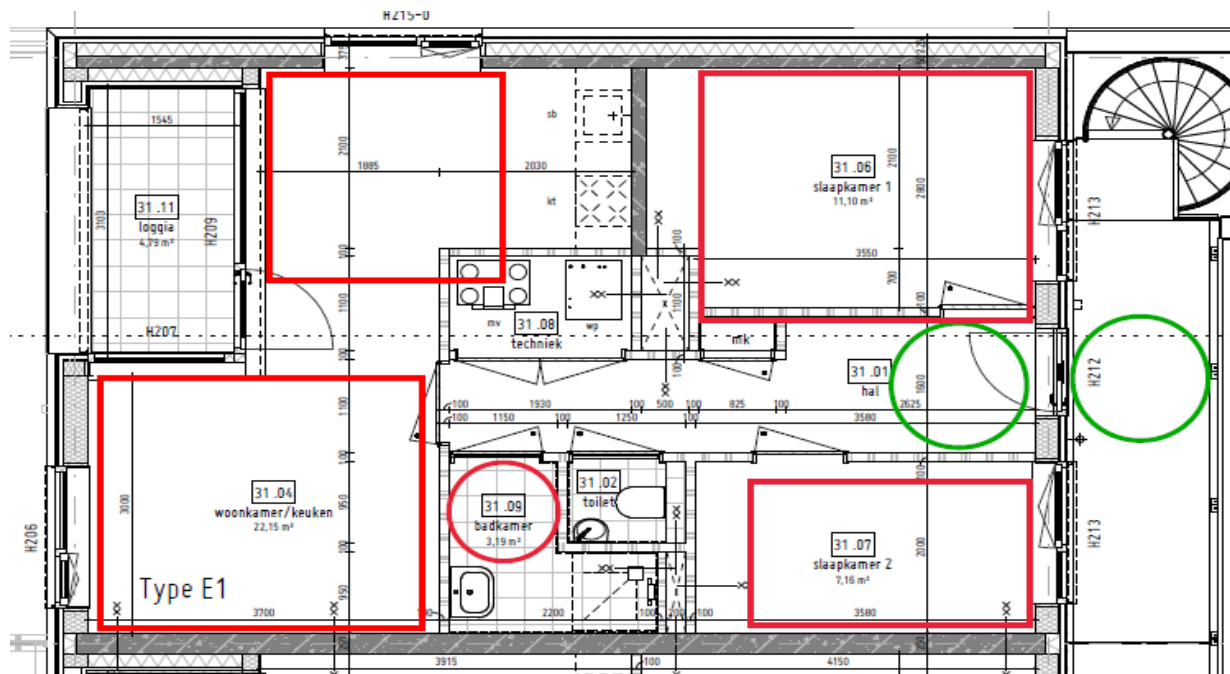
type C

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever



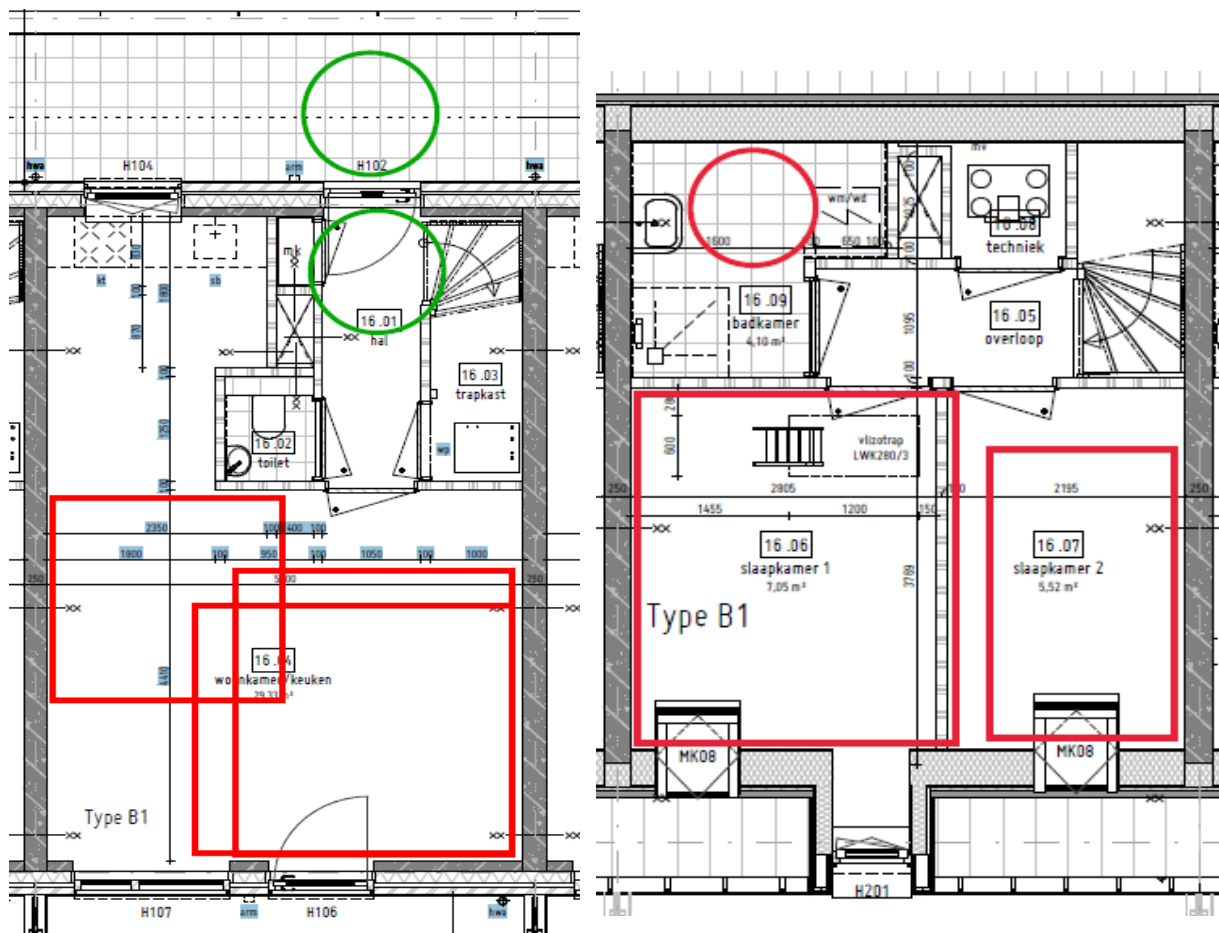
type D



type E

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever



type B

Opmerkingen op tekeningen

situatietekening nr. F5100 d.d. 6-12-2024:

- * op het parkeerterrein van beide woongebouwen ontbreekt een MIVA plek
- * fietsen beugels t.b.v. bezoekers ontbreekt bij beide entrees
- * er staat slechts 1 (ondergrondse?) afvalcontainer ter beschikking



Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

plattegronden tekening nr. F5250/5251 en F 5270/5271 d.d. 19-12-2024

(begane grond)

verkeersruimten:

- * deur hoofdentree voorzien van een deurautomaat(DA) met aan buitenzijde een sleutelschakelaar(SS) en aan de binnenzijde een elleboogschakelaar(ES) of drukknop aanbrengen
- * deur tussen hoofdentree en entreehal voorzien van een DA en aan beide zijden een SS
- * de achteringang van de entreehal voorzien van een DA met aan de buitenzijde een SS enaan de binnenzijde een ES of drukknop, tevens een loopschoonmat aanbrengen
- * werkkast voorzienb van een uitstortgootsteen met warmwaterbereiding
- * de beide trappenhuisen de deuren in de gevel voorzien van een DA met aan de buitenzijde een SS enaan de binnenzijde een ES of drukknop
- * de deur tussen de ruimte A.020 en A.021 alsmede B.001 en B.003 voorzien van een DA en aan beide zijden een ES
- * de toegangsdeuren inde gevel naar de bergingsgang voorzien voorzien van een DA met aan de buitenzijde een SS enaan de binnenzijde een ES of drukknop
- * geadviseerd wordt de draairichting van de individuele bergingsdeuren aan te passen aan de looprichting van buiten met fiets

appartementen:

algemeen :

- * geadviseerd wordt de WTW box aan het plafond te monteren zodat nog enige bergruimte ontstaat
- * waar mogelijk een spatscherm plaatsen tussen de douche en de wastafel

type A:

- * de fontein in het toilet in de hoek plaatsen

type D:

- * opstelplaats WM en WD ontbreekt

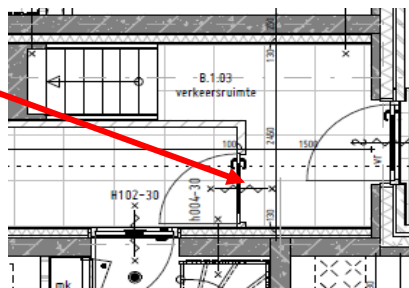
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

plattegronden tekening nr. F5252/5253 en F 5272/5273 d.d. 19-12-2024 (1e verdieping)

verkeersruimten:

- * deuren tussen galerij en binnenverkeersruimte naar binnend draaien uitvoeren en voorzien van een DA met SS (drukknop) aan beide zijden
- * tussendeur in verkeersruimte voorzien van kleefmagneet



appartementen:

- * zie opmerking begane grond

plattegronden tekening nr. F5254/5255 en F 5274/5275 d.d. 19-12-2024 (2e verdieping)

verkeersruimten:

- * deuren tussen galerij en binnenverkeersruimte naar binnend draaien uitvoeren en voorzien van een DA met SS (drukknop) aan beide zijden

appartementen:

type E:

- * balkondeur naar buiten laten draaien

type B:

- * deur badkamer 180° draaien
- * waar mogelijk een spatscherm plaatsen tussen de douche en de wastafel

dakaanzicht tekening F 5256/5257 d.d. 19-12-2024:

- * tegelpad aangeven vanaf dakluik naar buitenunits warmtepomp
- * zonnepanelen ontbreken
- * life line ontbreekt

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

gevelaanzichten tekening F5400 en 5420 d.d. 19-12-2024:

*

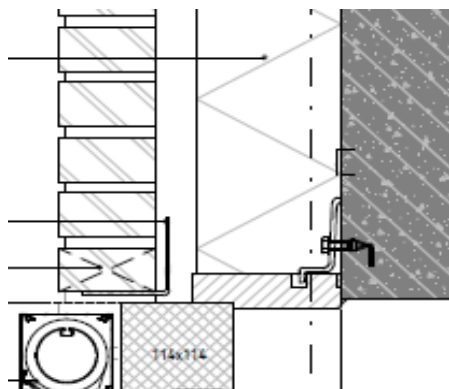
beglazing van de
gevelpuien wordt
uitgevoerd met
zonwerend glas en
normaal glas.
Is dit wel juist mede
gezien het te
verwachten
kleurverschil?



Opmerkingen Principedetails tekening F 5500 d.d. 19-12-2024:

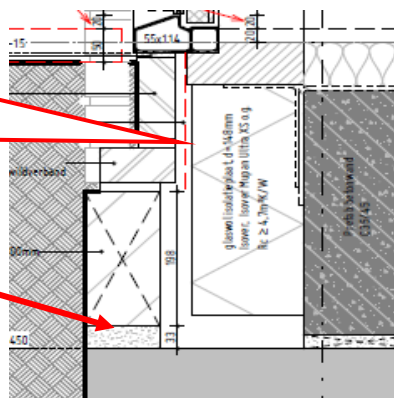
Algemeen:

- * stalen latei voorzien van druiprand
- * waterkerende folie bijv. EPDM ontbreekt
- * open stootvoegen op meerdere plaatsen aanbrengen



0001:

waterkerende folie
doorzetten tot
aanvoorzijde
fundering;
tevens open stootvoeg
aanbrengen

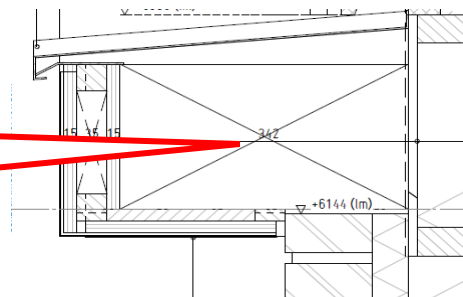


Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

0004:

zwakke ventilatie
aanbrengen

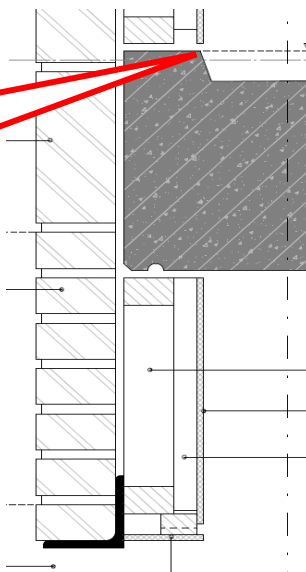


0005: voldoende afschot aanbrengen alsmede een sedum dakpakket toepassen

0008: aluminium afdekkap op afschot

0017:

slabbe aanbrengen zodat
geen regenwater in de
constructie komt



kleur- en materiaalstaat d.d. 4-3-2025:

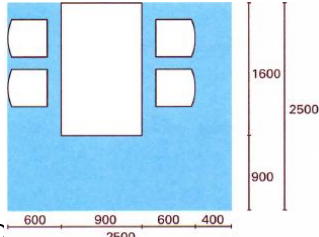
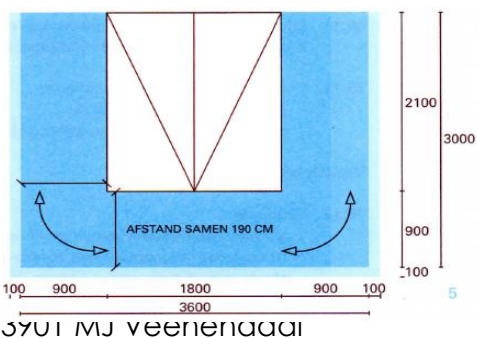
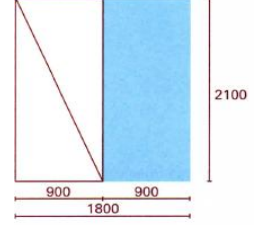
* plafond afwerking balkons voorzien van geluidabsorberend materiaal

* gevelbekleding borstwering kozijn galerij en paneel tussen kozijnen geen WBP multiplex toepassen i.v.m. te verwachten schilder onderhoud

RENVOOI

gebruikte matjes en draaicirkels WAC

deze zijn als ze afwijken van de maten van de gemeente veenendaal op tekening aangegeven in groen

 Boomp	Eetplekmatje (eettafel en 4 stoelen) met afmeting 2,5x2,5m in keuken of in woonkamer.
 3701 MJ veenendaal	- 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.