

Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis BV
t.a.v. Niels Bouwhuis
Jutestraat 8
7461 TR Rijssen

Veenendaal, 14 april 2025

Betreft: 20 grondgebonden woningen project 22A wijk Groenpoort

Geachte Niels Bouwhuis,

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC25-04-06 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. architect en WAC-leden

Plantoets WAC

Inzake project 20 grondgebonden woningen project
22A wijk Groenpoort



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

Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis BV

Projectinformatie	
Project	20 grondgebonden woningen project 22A wijk Groenpoort
Projectnummer	CLZ-000131645
Opdrachtgever	Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis BV
Contactpersoon	Niels Bouwhuis
emailadres	n.bouwhuis@roosdomtijhuis.nl
straat+nummer	Jutestraat 8
pc+ plaats	7461 TR Rijssen
Architect	B.A.W Nijland
Tekeningen	plattegronden, gevels met doorsneden, principe details ,kleur- en materiaalstaat
Datum tekeningen	februari 2025
Fase bouwproces	aanvraag Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	26-3-2025
Datum advies	14-4-2025
Ons kenmerk	WAC25-04-06

Algemene Indruk

het project bestaat uit 3 bouwblokken met totaal 20 grondgebonden huurwoningen

elke woning beschikt op de begane grond over een hal met toegang naar toilet, technische ruimte t.b.v. verwarmingsysteem, trap naar 1e verdieping, woonkamer/keuken en trapkast

op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers, badkamer met toilet-bad -douche en een trap naar de zolder

op de zolder zijn de opstelplaatsen aanwezig voor een WM en WD alsmede de WTW ventilatiebox; tevens is er een tuimeldakraan resp. gevelkozijn aanwezig t.b.v. daglicht en ventilatie

in de achtertuin bevindt zich een berging van circa 6 m² die voorzien is van een sedum dakpakket en bereikbaar is via een achterpad

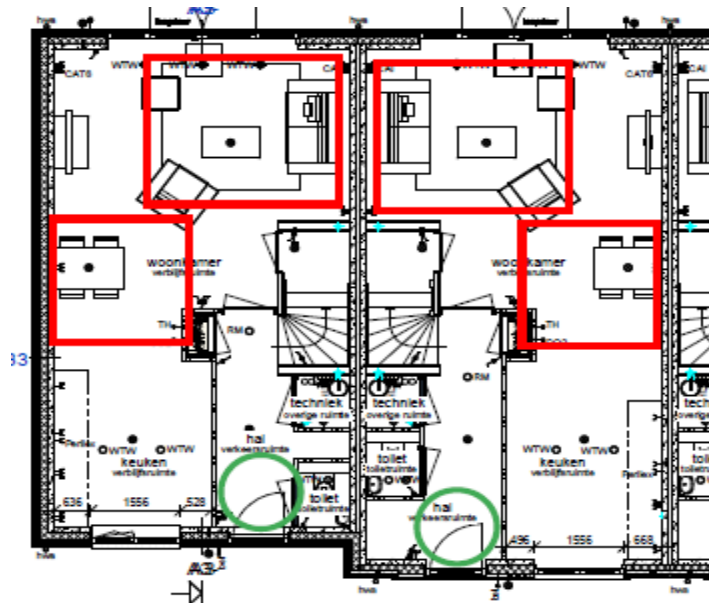
er zijn geen parkeerplaatsen(pp) op eigen terrein aanwezig; wel zijn op openbaar terrein 23 pp aanwezig voor de bewoners

de woningen zijn geschikt voor meerpersoonshuishoudens met als doelgroep starters in de huursector

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Grondgebonden woning	
Woonomgeving	
- realisatie van een E-paal in de buurt van de woning	
Vrije gebruiksruimte bij voordeur aan buitenzijde: minimale afmetingen: 1,50 x 1,50 m met vrije opstelruimte van minimaal 0,50 m naast slotzijde deur.	
Parkeren Auto's	
Er kan op eigen erf worden geparkeerd	
Er is voldoende parkeergelegenheid. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	
Woning	
Uitbreidbaarheid: ruimte voor toekomstige uitbreiding woningen in juridische uitwerking (bestemmings)plannen.	
Levensloopgeschikt: mogelijkheid tot uitbreiding met 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.	
Deuren (in alle verblijfsruimten)	
Alle binnendeuren 900mm uitvoeren	
Individuele binnenruimtes	
Algemeen verblijfsruimten	
Breedte verblijfsruimten bij voorkeur minimaal 2,40 m.	
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. Dit geldt voor de kavels 01,07,08,13,14,15 en 20	
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 in de woning aanwezig	
Doucheruimte/badkamer	
Voldoende afschot bij de douche (geen verdiepte douchebak)	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
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 woningen voldoen niet aan bovengenoemde voorwaarden omdat slaapkamer 1 niet voldoet	

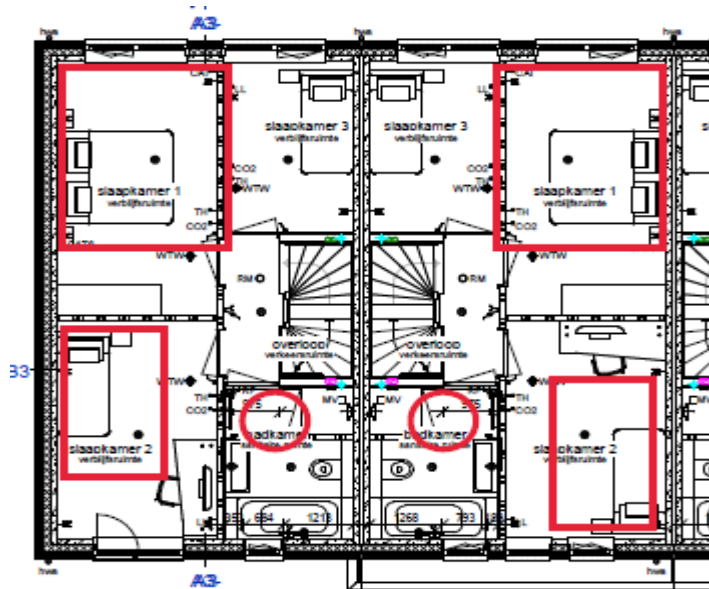
Hieronder zijn de plattegronden weergegeven met de omschreven "matjes" erin geplaatst.



begane grond

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever



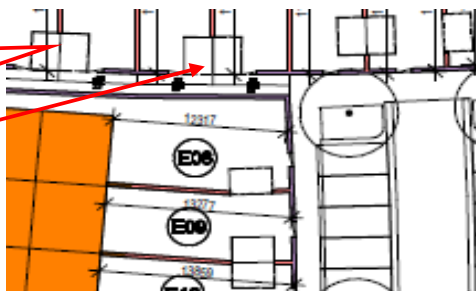
1e verdieping

Opmerkingen op tekeningen

situatietekening nr. S-01j d.d.

- * het achterpad voorzien van straatkolken en nverlichting
- * toegangspad naar voordeur aangeven
- *

waarom staan deze
bergingen niet 150 cm uit
de erfgrens zoals de
overige bergingen?



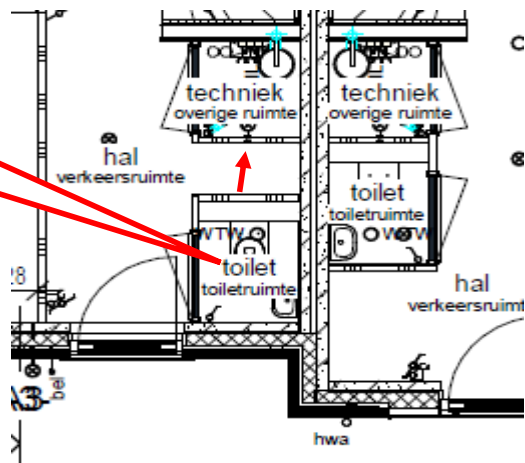
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

plattegronden, gevels, doorsneden tekeningen nrs B-01a en B-01b d.d. 18-3-2025

*

i.v.m. overlap deuren toilet
verplaatsen tegen technische
ruimte conform naastliggende
woning

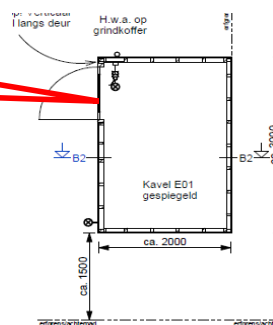


* lichtschakelaar verplaatsen naar slotzijde

* een dubbele wcd opnemen in lange wand met hal

bergingen tekening nr. 6351 resp. 6358 d.d. 21-2-2025:

deur 180° draaien i.v.m.
looprichting met fiets, tevens de
lichtschakelaar en wcd
verplaatsen



Opmerkingen op Principedetails

tekening B-03 d.d. 21-2-2025:

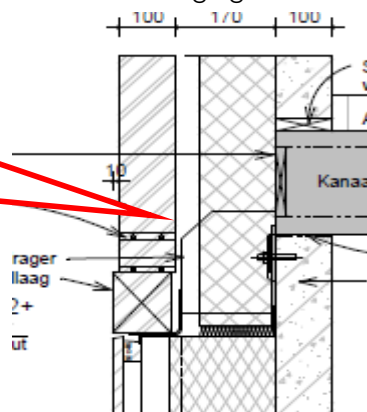
* de onderzijde overstek alsmede de omlopende boeiplank mastgoot uitlooppunt
van onderhoud uitvoeren met rockpanel

* 13.16DA: combilood aanbrengen onder dorpel

* bevestiging HWA tegen gevel met corrosiearm bevestigingsmateriaal

*

open stootvoeg aanbrengen ;
stalen latei voorzien van
druiprand



Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

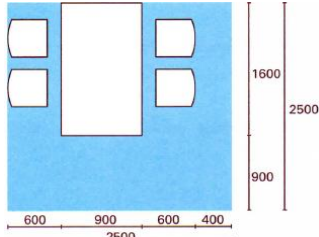
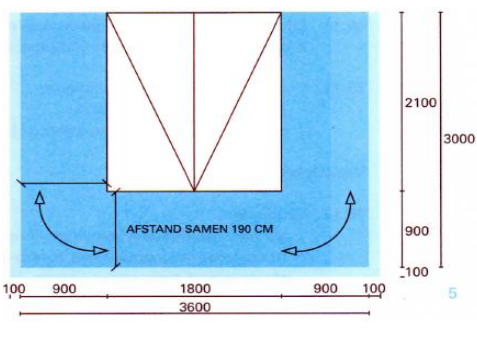
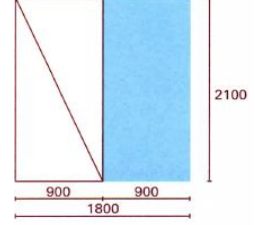
kleur- en materiaalstaat d.d. 23-02-2024:

* uit oogpunt van duurzaamheid geen pvc regenpijp maar pp toepassen

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.