

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

Veenendaal, 24 juni 2025

Betreft: 48 huur appartementen Emmalaan

Geachte Kadir Aydogan,

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC25-06-02 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 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

Inzake project 48 huur appartementen Emmalaan



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente
Veenendaal

Projectinformatie	
Project	48 huur appartementen Emmalaan
Projectnummer	CLZ-00013526
Opdrachtgever	Veenvesters
Contactpersoon	Kadir Aydogan
Architect	Zaak van NN
Tekeningen	situatie, plattegronden, gevelaanzichten, doorsneden en principe details
Datum tekeningen	16-5-2025
Fase bouwproces	Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	5-6-2025
Datum advies	24-6-2025
Ons kenmerk	WAC25-06-02

Algemene Indruk

het project bestaat uit 48 appartementen met 2 types
alle appartementen beschikken op de begane grond over een
berging, die bereikbaar is via het achterterrein waar tevens 50
parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn voor de
bewoners en bezoekers

de appartementen op de begane grond beschikken over een
voordeur die bereikbaar is via het achterterrein. De overige
appartementen op de verdiepingen zijn bereikbaar via de
hoofdentree, lift en galerijen

elk appartement beschikt over een hal die toegang verschaft
naar een woon-/eetkamer, toilet, badkamer, in pandige berging
waar de opstelplaats is voor de WM/WD, WTW-installatie en
warmtepomp-installatie. Type A beschikt over 2 slaapkamers en
type B over 1 slaapkamer. Tevens heeft elk appartement een
terras of balkon ter beschikking en zonnepanelen
voor de hoofdentree zijn 11 fietsenstallingen aanwezig voor
bezoekers

op de openbare weg zijn nog parkeerplaatsen aanwezig voor
bezoekers

Op het terrein zijn ondergrondse afvalcontainers aanwezig voor
GF+E en restafval

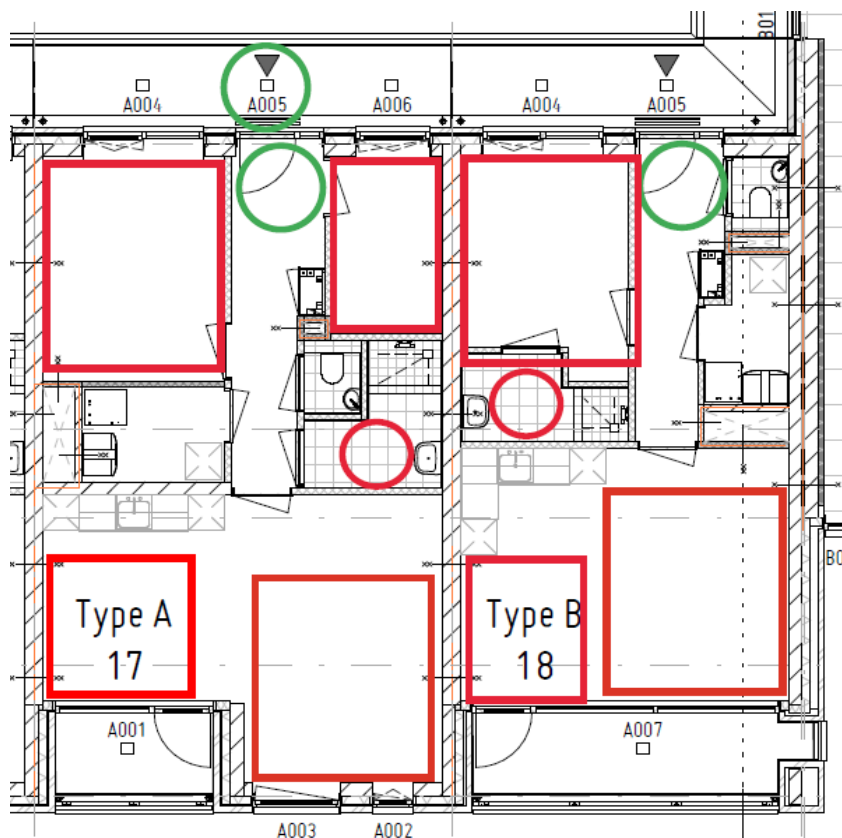
de woningen zijn met name geschikt voor starters en senioren

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Woongebouw	
Woonomgeving	
Groen en water	
Realisatie van een E-paal in de buurt van de woning	
Parkeren auto's en motoren/scooters.	
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	
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	
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)	
Gemeenschappelijke verkeersruimte / galerij	
Bij open galerijen is er voorzien in een goed afwatering aan de buitenzijde gewenst	
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.	
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.	
De liftkooi is minimaal 1,10 x 2,10 m	
Trappenhuis	
De situering van het trappenhuis (neergaande trap) tov de lift (scootmobiel uit de lift)	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Appartementen	
Gevelkozijnen	
Gevelkozijnen zijn minimaal 60cm uit de hoek geplaatst.	
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	
Alle binnendeuren 900mm uitvoeren	
Individuele binnenruimtes	
Algemeen verblijfsruimten	
Breedte verblijfsruimte bij voorkeur 2,40 m.	
Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)	
Voordeur	
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 Type B niet	
Genoeg plaatsings-/stallingsruimte voor rollator of kinderwagen: 30 x 90 cm, Type B niet	
Woonkamer	
Inrichten	
Oppervlakte gezamenlijke verblijfsruimte (woonkamer): ten minste 20 m ² ; ook geschikt voor persoon in rolstoel. Type B voldoet niet	
Slaapkamer(s)	
Inrichten	
Hoofdslaapruijnte 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.	
Doucheruimte, badkamer en toilet	
Doucheruimte/badkamer	
Ligging badkamer, bereikbaar via verkeersruimte met korte looplijn vanaf de slaapkamer, type B niet	
Buitenruimte, privé	
Optimaal is een zitruimte van minimaal 3,00 x 3,40m	

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).	
- 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: De appartementen voldoen wel aan bovengenoemde voorwaarden m.u.v. type B.	

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



Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

Opmerkingen op tekeningen

Situatietekening nr. F5100:

- * een ondergrondse container t.b.v. papier aanbrengen
- * verharding en materiaal aangeven incl. afschot; rijbaan in gesloten verharding en parkeerplaatsen in open verharding uitvoeren alsmede verlichtingmasten aangeven
- * hoe wordt de ontmoetingsplek ingericht?
- * de rijbaan t.p.v. het "karrespoor" is te smal, minimaal 450 cm i.v.m. passerende auto's; tevens snelheidsbeperkende voorzieningen aanbrengen
- * 1 MIVA plek inrichten

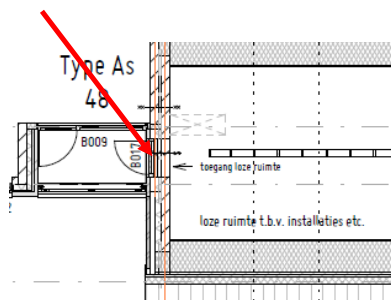
plattegronden verkeersruimten

begane grond nr. F5200:

- * boven postkasten een lichtdoorlatende luifel aanbrengen
- * de entreedeuken naar de entreehal en berginggangen voorzien van een deurautomaat met aan buitenzijde een sleutel of tag bediening en binnenzijde een elleboogbediening
- * de bergingsdeuren naar buiten laten draaien
- * de gevelkozijnen B012 voorzien van een deur

1e t/m 3e verdieping nr. F5201-5203:

- * de deur naar de galerij voorzien van een deurautomaat met aan beide zijden een elleboogbediening
- * advies om de balkons bouwdeel B 1e verdieping te vergroten t.b.v. de dakbegroeiing
- * de "loze ruimte" bouwdeel 3e verdieping is bereikbaar via het balkon bnr 48; is dit in de praktijk handig?



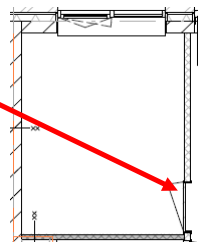
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

plattegronden appartementen

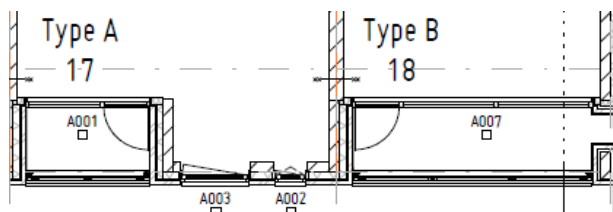
type A:

- * advies om de WTW box tegen het plafond te monteren zodat optimale gebruiksruimte ter beschikking blijft
- * de slaapkamerdeur 60 cm opschuiven zodat opstelling kasten mogelijk is



type B:

- * advies om de WTW box tegen het plafond te monteren zodat optimale gebruiksruimte ter beschikking blijft
- * advies om balkon te verkleinen conform type A zodat de woonkamer groter wordt



doorsnedes nr. F5300-5304:

geen opmerkingen

gevelaanzichten nr. F5400 en 5401:

- * welke ramen worden voorzien zonwerende beglazing en welke factoren ZTA resp. LTA worden toegepast?

Materiaal- en kleurenschema d.d. 1-5-2025:

- * gevelbekleding onderhoudsarm materiaal toepassen
- * gegevens afwerking interieur ontbreken

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

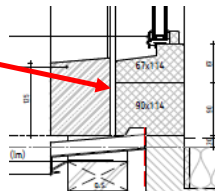
principedetails nr. F5500:

algemeen:

- * staal lateien voorzien van een druiprand
- * wat betekent "screen optioneel"?
- * voorkeur voor toepassing van een EPDM folie in de spouw
- * is glaswol isolatie tegen funderingsbalk waterbestendig?

details:

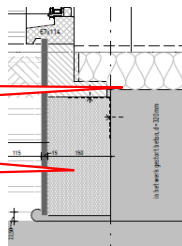
- * is schilderwerk t.p.v. aluminium kader wel mogelijk?



- * detail nr. 8 en 12

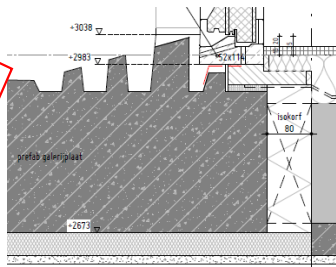
zwevende dekvloer
toepassen

welk materiaal wordt
hier toegepast i.v.m.
vochtopname?



- * details 37 en 38

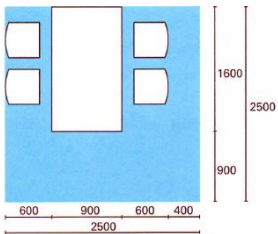
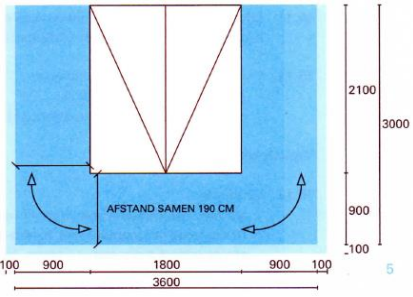
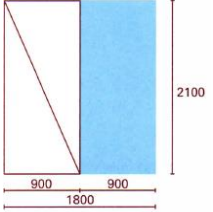
deze overgangribbels zijn in praktijk
voor gebruikers van rollator,
kinderwagen en rolstoel onhandig;
bij normaal gebruik zijn reeds
ongelukken gebeurd op bestaande
situaties.
dringend advies de watergoot naar
de voorzijde van de galerij te
verleggen waarbij de goot ook
beter te reinigen is



- * detail 37 op stramien F een dilatatie in plafond aanbrengen (scheurvorming voorkomen)
- * detail 42 waterhol aanbrengen onderzijde prefab galerijplaat

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.