

Real est8 B.V.
t.a.v. heer/mevrouw
Wilgenbos 14
3311JX Dordrecht

Veenendaal, 10 juli 2025

Betreft: Woongebouw Jan Steenlaan 4 met 23 app

Geachte heer/mevrouw

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC25-07-01 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 Woongebouw Jan Steenlaan 4 met 23
app



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente
Veenendaal

Projectinformatie	
Project	Woongebouw Jan Steenlaan 4 met 23 app
Projectnummer	CLZ-00013503
Opdrachtgever project	Real est8 B.V.
Contactpersoon	heer/mevrouw
Architect	zaakvannn (Apeldoorn)
Tekeningen	situatie, plattegronden, doorsnedes, gevelaanzichten, kozijnstaat en principedetails
Datum tekeningen	12-6-2025
Fase bouwproces	omgevingsvergunning
Datum ontvangst	26-6-2025
Datum advies	10-7-2025
Ons kenmerk	WAC25-07-01

Algemene Indruk

Het woongebouw bestaat uit 5 bouwlagen met in totaal 23 koop-appartementen waarvan er 6 (type's B, E en F) als drie-kamer woning en de overige 17 als twee-kamer woning worden uitgevoerd.

Op de begane grond zijn naast 4 appartementen een hoofdentree met trappenhuis en lift gesitueerd.

Voor 10 appartementen, met een GO welke groter is dan 50 m², wordt een individuele bergruimte en voor de andere 13 appartementen wordt een gemeenschappelijke stallingsruimte op de begane grond gerealiseerd.

Op basis van bovenstaande berekening wordt ook voor de 13 appartementen voorzien in een gemeenschappelijke buitenruimte, aangezien het merendeel van deze appartementen niet over een eigen buitenruimte beschikt.

Het project beschikt over 14 parkeerplaatsen waarvan 6 op eigen terrein

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Woongebouw	
Woonomgeving	
Groen en water	
Wordt er in voldoende mate voorzien in "groene" buitenruimte?	
Zowel (semi)openbaar als privé.	
Realisatie van een E-paal in de buurt van het woongebouw.	
Parkeren auto's en motoren/scooters.	
Bij het woongebouw kan geparkeerd worden op eigen terrein. Hoe vindt de toewijzing plaats van de 14 pp voor de bewoners alsmede dat gebruik hiervan gegarandeerd is?	
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). 2 parkeerplaatsen aan de Jan Vermeerstaat komen te vervallen tbv de inrit en worden gecompenseerd aan de voorzijde van de Jan Steenlaan (wegvallen huidige gebruik)	
Er zijn voldoende gehandicapten parkeerplaatsen aanwezig (2% van de aanwezige parkeerplaatsen)	
De parkeerplaatsen uitvoeren met open verharding aangesloten op wateropvang.	
Stalling Fietsen en bromfietsen	
De stallingsplaatsen (fietsklemmen, fietskluisen en/of fietstrommels) dicht bij de entree van het gebouw en dichtbij door fietsers gebruikte routes, ontbreken.	
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, staat niet op tekening aangegeven.	
Locaties verzamelcontainers; goed verspreid, op een logische plek en niet te dicht bij woningen	
Bij voorkeur ondergrondse afvalinzameling	
Inrichting gemeenschappelijke ruimten woongebouw	
Entreehal	
De hoofdentree dient herkenbaar te worden gemaakt door deze te voorzien van een luifel.	
Entreehal is voorzien van gelaagd glas, aanwezig op ooghoogte alsmede een loopschoonmat achter de entreedeur	
In de hal is, buiten de obstakelvrije ruimte van de entreedeur, zitgelegenheid voor ten minste twee personen	

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	
De brievenbussen zijn vooralsnog niet binnen in de entreehal getekend. (Onze voorkeur heeft deze postbussen uit te voeren in het type doorwerpkast met een scharnier aan de zijkant en aan bovenzijde afgewerkt met een schuine kap).	
Brievenbussen zijn 50cm uit de hoek op een hoogte tussen 0,70 en 1,35 m geplaatst	
Gemeenschappelijke verkeersruimte / galerij	
Optimale breedte voor galerij is 1,80m (rolstoel en scootmobiel). Nieuwbouw 1,50m, versmalling toegestaan tot 1,20	
Vrij vloeroppervlak aan buitenzijde voordeur appartement: minimaal 1,50 x 1,50 m, met vrije opstelruimte van 35 cm aan slotzijde deur	
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	
Collectieve bergingen	
Er is een gezamenlijke (afsluitbare) fietsenberging, deze dient voorzien te worden van wcd's voor elektrische fiets.	
De 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)	
Hellingbaan in toegangspad toepassen bij niveauverschillen van ≥ 2 cm en $\leq 1,00$ m.;	
Schoonmaakruimte	
De schoonmaak-/hydrofoorroimte dient voorzien te worden van een uitstortgootsteen, bij voorkeur met warmwater boiler en mechanische afzuiging.	
Entredeuren en deuren gemeenschappelijke ruimten en verkeersruimte	
Gemeenschappelijke entredeur	
Er is een deurmatuitsparing achter de gemeenschappelijke entredeur.	
Alle gemeenschappelijk te gebruiken deuren (inclusief die van en naar de galerij) voorzien van een deurautomaat met een sleutelbediening aan de buitenzijde en een elleboogschakeling aan de binnenzijde.	
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	
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)	
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	
Deuren voorkeur minimaal 60cm uit de hoek geplaatst	
Gebruiksruimte van diverse deuren (m.u.v. deuren meterkast, cv ruimte en berging) overlappen elkaar niet	
Balkondeur	
De toegangsdeur naar het balkon zit met voorkeur in de grote verblijfsruimte (woonkamer)	
De toegangsdeur naar het balkon bij voorkeur in hoek balkon situeren zodat deze deur haaks (90°) naar buiten draait of toegangsdeur naar binnen draaiend uitvoeren.	
Individuele binnenruimtes	
Algemeen verblijfsruimten	
Breedte verblijfsruimte bij voorkeur 2,40 m.	
Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)	
Voordeur	
Er is genoeg vrije gebruiksruimte aan buitenzijde van de voordeur: minimale afmetingen: 1,50 x 1,50 m met vrije opstelruimte van minimaal 35 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	
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.	

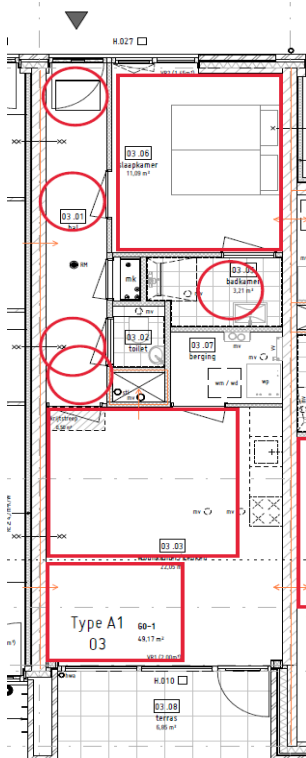
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Keuken/eetkamer	
Keukenblok en kookplek	
Plaatsing van de keuken zodanig dat uitbreiding van keuken en -apparatuur mogelijk is.	
Indien aanrechtblad geplaatst voor raam: borstwering 15 cm tussen bovenkant werkvlak en raam.	
Bij naar binnen draaiend raam boven spoelbak: borstwering meer dan 1,20 m hoog (inclusief spatstrook van 0,15 m).	
Slaapkamer(s)	
Inrichten	
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.	
Doucheruimte, badkamer en toilet	
Separate toiletruimte	
Afmetingen toiletruimte minimaal: 90 cm x 1,20 m;	
Deur toilet:	
- draait naar buiten;	
- bij voorkeur in lange wand;	
- voorkeur: toiletput aan slotzijde deur met voldoende opstelruimte rolstoel naast deur;	
- anders: slotzijde aan andere kant: deur gaat meer dan haaks open.	
Eerste toilet biedt tevens ruimte voor: fonteintje (bij voorkeur in hoek) plaatsingsruimte 30 x 40 cm en gebruiksruimte 50 x 40 cm.	
Toiletput niet geplaatst tegen een scheidingswand met verblijfsruimte of wand extra isoleren	
Doucheruimte/badkamer	
Voldoende afschot bij de douche (geen verdiepte douchebak)	
Badkamer biedt minimaal plaatsings- en gebruiksruimte voor:	
- 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	
Deur badkamer:	
- draait naar buiten;	
- vrije gebruiksruimte deur aan beide zijden: 0,90 x 0,90 m (bij trap: 0,90 x 1,20 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	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Buitenruimte, privé	
Balkon voor woonkamer: doorzichtige balkonafschending.	
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 gemeente Veenendaal	
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.	
- (Vorbereiding 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 niet aan bovengenoemde voorwaarden.	

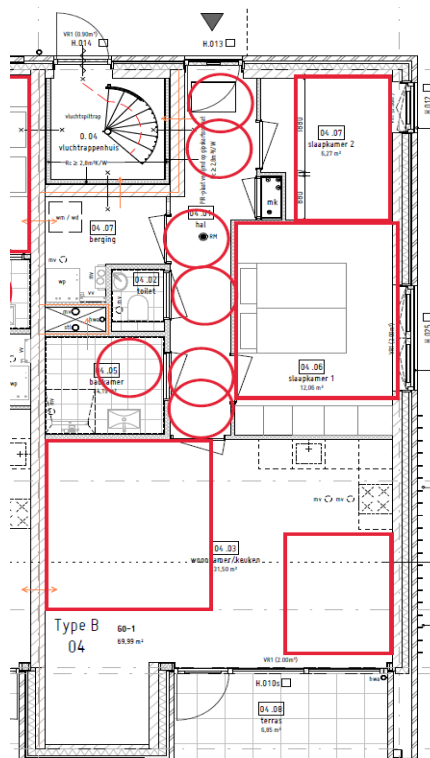
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

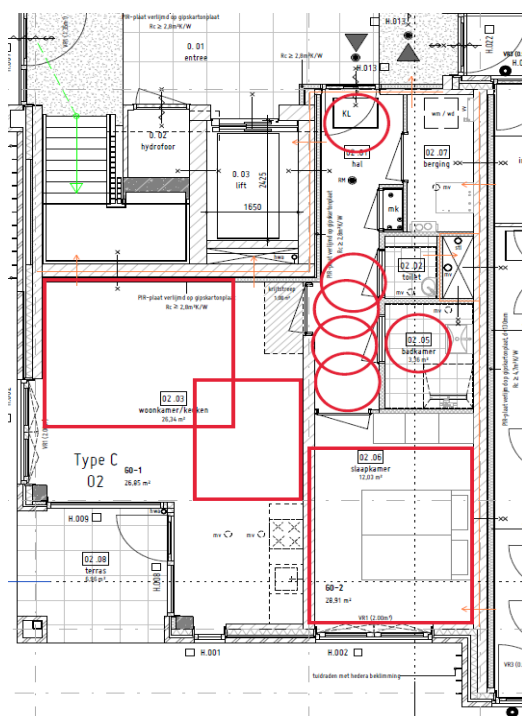
Hieronder zijn de plattegronden weergegeven met de omschreven “matjes” erin geplaatst.



appartementtype A



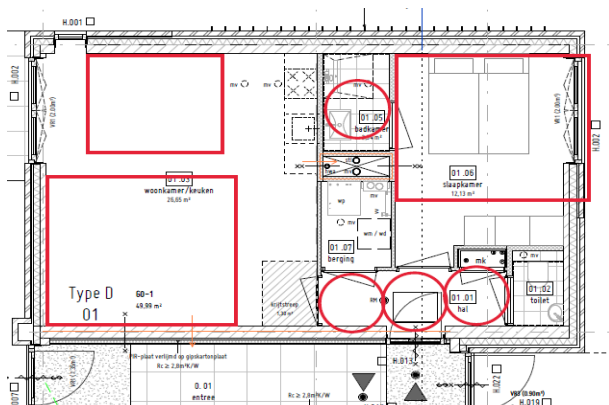
appartementtype B



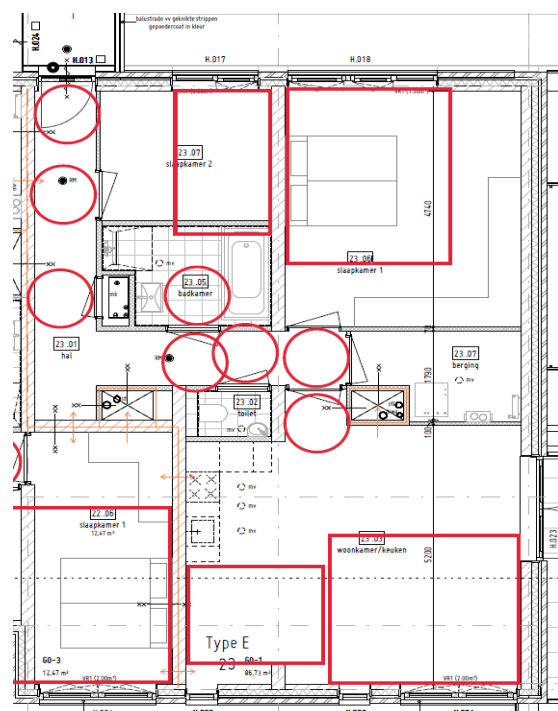
appartementtype C

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever



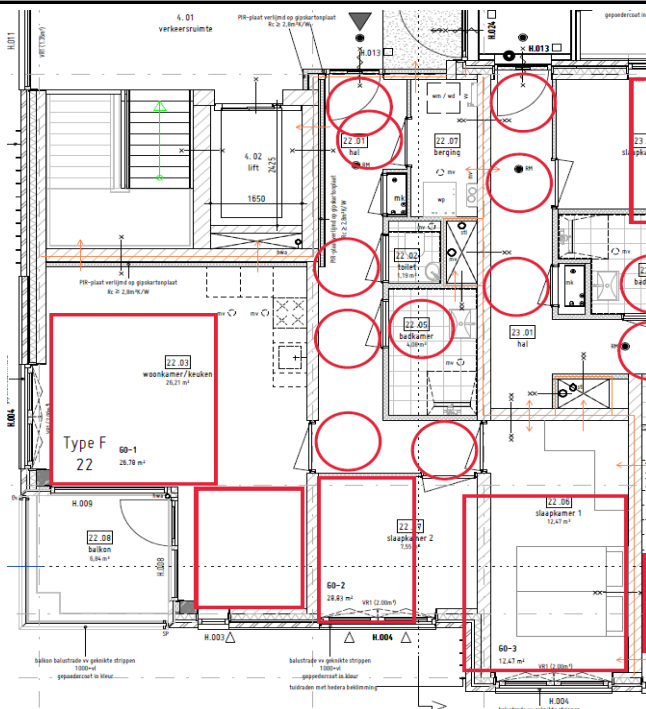
appartementtype D



appartementtype E

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever



appartementtype F

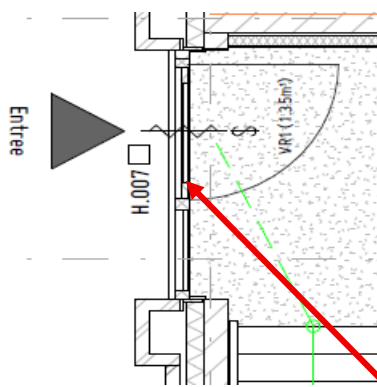
Opmerkingen op tekeningen

Situatietekening nr. F 5100 d.d. 12-6-2025:

Wordt de bestaande speeltuin gehandhaafd? Of teruggebracht?
De verharding naar de entreeduren bergingen zuidzijde ontbreekt.

Begane grond tekening F 5250 d.d. 12-06-2025

De bergingsdeuren in de noord- en zuid naar buiten laten draaien.

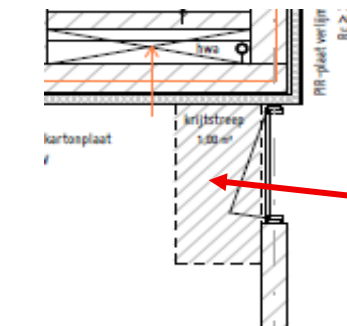


Geadviseerd wordt de toegangsdeur hoofdentree uit te voeren als schuifdeur(en).

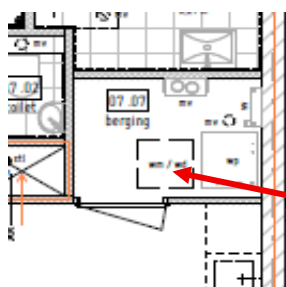
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

1e verdieping t/m 4e verdieping tekeningen F 5251-5250 d.d. 12-6-2025

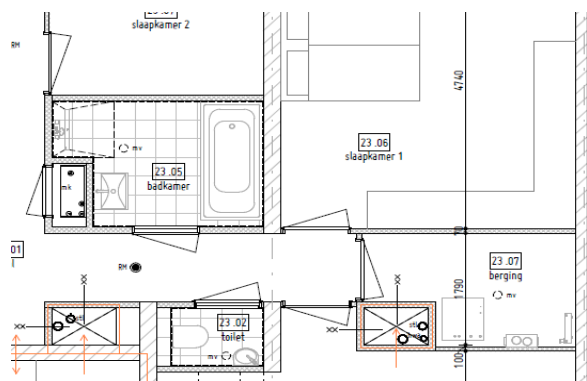


Waar staat de arcering met tekst "krijtstreep" voor?



In de inpandige bergingen staat de opstelplaats van de wm/wd midden in deze ruimte getekend. Op welke manier worden deze apparaten aangesloten?
 Aanpassing van de inrichting van deze inpandige bergingen is gewenst.

hoe wordt een veilige toegang naar het platte dak alsmede de vluchttrap 3e verdieping gerealiseerd?



Appartementtype E

In overweging wordt gegeven geen bad maar opstelplaats wm/wd te realiseren.

Dakaanzicht tekening nr. F 5255 d.d. 12-6-2025:

De ontbrekende zonnepanelen aangeven.

Tegelpaden aangeven t.b.v. onderhoud aan daken en installaties.

Aangeven waar een sedumdak pakket wordt aangebracht.

Gevelaanzichten tekening F 5400 d.d. 12-6-2025:

Aangeven welke kozijnen worden voorzien van een zonwering

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

Materiaalstaat exterieur:

Gevelbekleding boven en onder gevelkozijnen uitvoeren met onderhoudsarm materiaal.

Materiaalstaat interieur:

ontbreekt.

Principe details tekening F 5500 d.d. 12-6-2025:

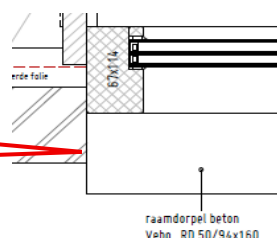
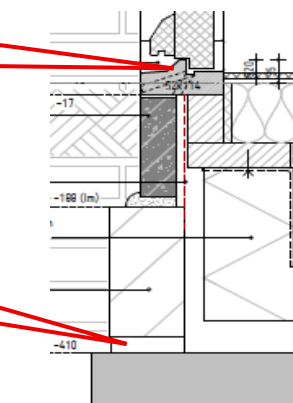
Algemeen: de stalen latei voorzien van een druiprand

Dorpel ligt meer
dan 2 cm t.o.v.
maaiveld

Open stootvoeg
aanbrengen

Detail 0001, 0006, 0007 en 0012

Kitvoeg
aanbrengen

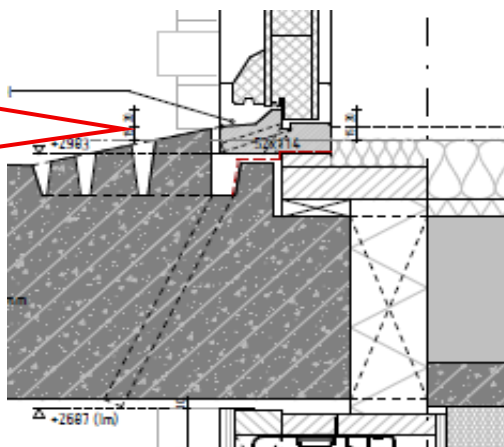


Detail 0009

Detail 0010: tripleglas i.p.v. dubbelglas toepassen

Detail 0013: welke puivulling wordt hier toegepast naast de deur?

Deze overgang ribbels veroorzaken in de praktijk overlast en hebben reeds tot ongelukken geleid. Dringend advies de goot aan de voorzijde van de galerij aan te brengen



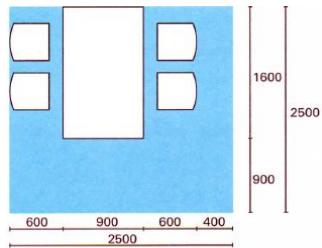
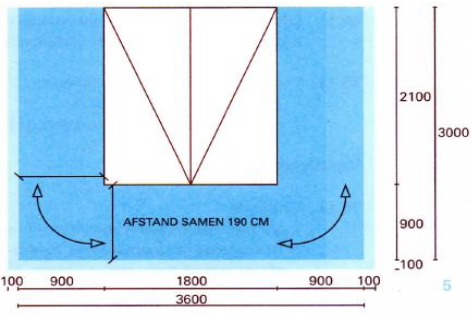
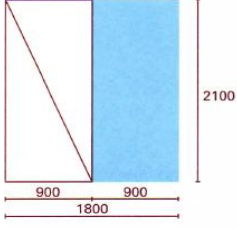
Detail 0014

Detail 0015: vloerisolatie opzetten tegen opgaand werk ter voorkoming van contact geluid

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.