

Latei Projectontwikkeling BV
t.a.v. Suzanne van de Kuilen
Stadsring 139
3817 BA Amersfoort

Veenendaal, 24 augustus 2025

Betreft: 11 ggw in Groenpoort project 11 (Flore)

Geachte Suzanne van de Kuilen,

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC25-08-02 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 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 11 ggw in Groenpoort project 11 (Flore)



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

Projectinformatie	
Project	11 ggw in Groenpoort project 11 (Flore)
Projectnummer	CLZ-00013785
Opdrachtgever project	Latei Projectontwikkeling BV
Contactpersoon	Suzanne van de Kuilen
Architect	Jan Bloemendal
Tekeningen	situatie, plattegronden met gevels en details
Datum tekeningen	mei, juni en juli 2025
Fase bouwproces	aanvraag Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	31-7-2025
Datum advies	24-8-2025
Ons kenmerk	WAC25-08-02

Algemene Indruk

Het project betreft 11 grondgebonden woningen bestemd voor de verkoop en verdeeld over 1 tweekapper en 9 vrijstaande woningen.

Alle woningen beschikken over 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, voor bezoekers zijn parkeerplaatsen op de openbare weg voorzien.

De beide woningen in de tweekapper beschikken op de begane grond over een hal met toilet, opentrap naar de 1e verdieping alsmede een woonkamer/keuken; op de 1e verdieping zijn via een overloop 3 slaapkamers bereikbaar alsmede een badkamer, een separaat toilet en een opentrap naar de 2e verdieping; op de 2e verdieping is een grote zolder met opstellingsruimte voor de WM/WD en de WTW installatie aanwezig; naast de woningentree bevindt zich een aangebouwde berging.

De vrijstaande woningen bouwnummers 1, 2, 3, 4, 8 en 9 beschikken op de begane grond over een hal met toilet, opentrap naar de 1e verdieping alsmede een woonkamer/keuken; op de 1e verdieping zijn via een overloop 4 slaapkamers bereikbaar alsmede een badkamer, een separaat toilet en een opentrap naar de 2e verdieping; op de 2e verdieping is een grote zolder met opstellingsruimte voor de WM/WD en de WTW installatie aanwezig; naast de woningentree bevindt zich een aangebouwde berging.

De vrijstaande woningen bouwnummer 5, 6 en 7 beschikken op de begane grond over een entree met toilet, opentrap naar de 1e verdieping, woonkamer /keuken en een slaapkamer met badkamer voorzien van toilet; tevens bevindt zich de opstelling van de WM/WD in een kastruimte. Op de 1e verdieping is een grote zolderruimte met een afgescheiden technische ruimte waar de WTW installatie opgesteld staat. Op de 2e verdieping is een berging aanwezig, die bereikbaar is via een vlizotrap. Deze woningen beschikken over een externe berging geplaatst in de achtertuin.

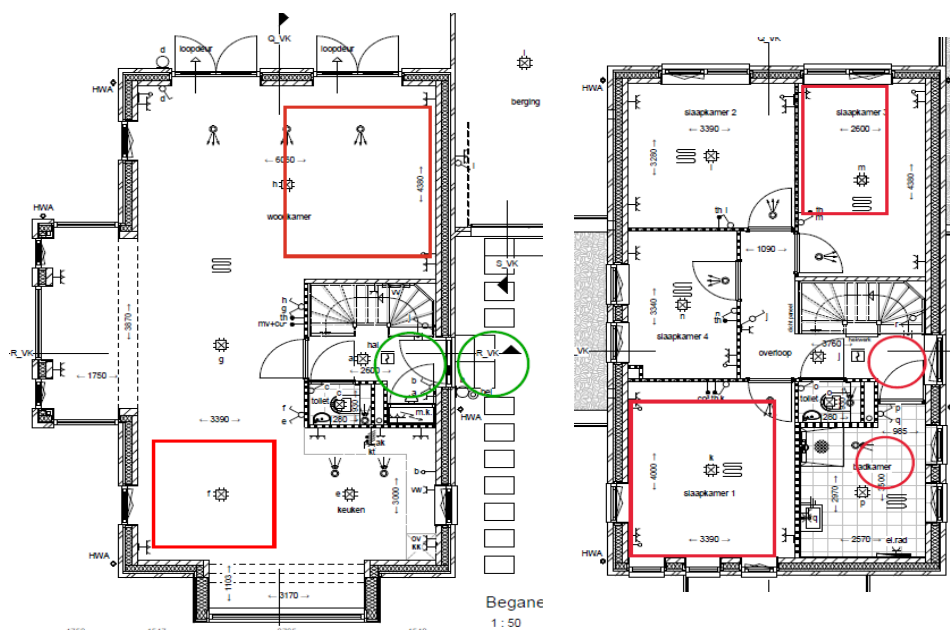
Alle woningen beschikken over zonnepanelen en triple beglazing; de platte daken zijn voorzien van een mos-sedum dakpakket; over de overige technische installaties zijn geen gegevens beschikbaar.

M.u.v. de bouwnummers 5,6 en 7 zijn de woningen geschikt voor meerpersoons huishoudens.

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Grondgebonden woning	
Woonomgeving	
Voldoende verkeersruimte om met een fiets of met kindervagen langs auto te lopen: minimaal 1,00m breed.	
Realisatie van een E-paal in de buurt van de woning	
Parkeren Auto's	
Er is voldoende parkeer gelegenheid. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	
Woning	
Uitbreidbaarheid: ruimte voor toekomstige uitbreiding woningen in juridische uitwerking (bestemmings)plannen.	
Gevelkozijnen (in alle verblijfsruimten)	
Ramen: 60 cm uit hoek (i.v.m. plaatsing kasten).	
Deuren (in alle verblijfsruimten)	
Alle binnendeuren 900mm uitvoeren	
Individuele binnenruimtes	
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, alleen bij bnr. 5,6 en 7 aanwezig	
Alternatief: 1,35 m breed x 1,85 m diep loodrecht op deur met vrije opstelruimte van minimaal 0,35 m naast slotzijde deur	
Luifel boven entree: bij voorkeur breder dan voordeur.	
Verkeersruimte	
Obstakelvrije ruimte tussen deurvlak en tegenoverliggende wand: minimaal 1,10 m.	
Trap	
Trap voorzien van (trap)kast.	
(Zolder)trap die uitkomt op overloop afsluiten door middel van een deur (energiebesparing).	
Inpandige bergruimte	
Minimaal 1 m ² exclusief opstelruimte installaties, bij voorkeur op de entree/begane grond-niveau.	

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 wel aan bovengenoemde voorwaarden.	

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

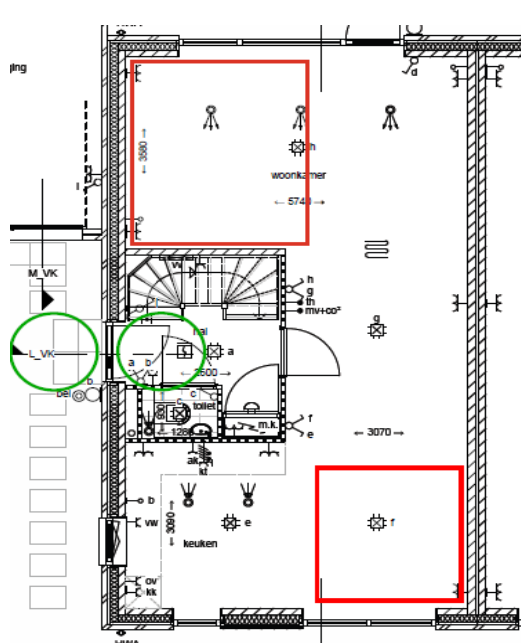


begane grond bnr. 1,2,3,4,8 en 9

1e verdieping

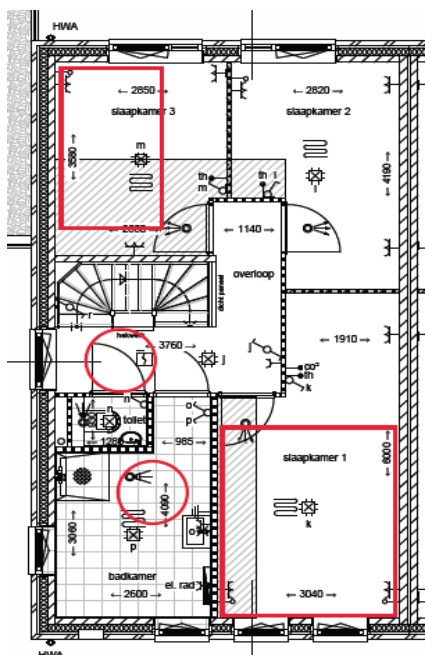
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

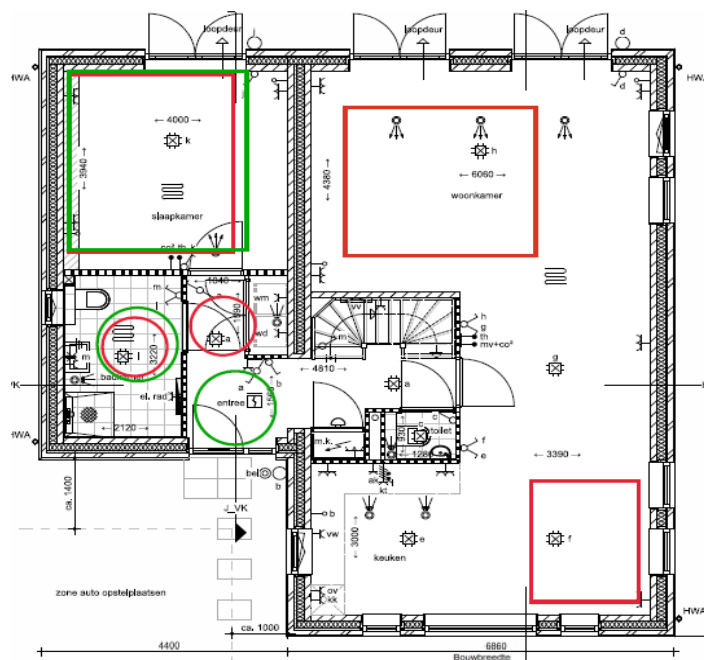


begane grond

bnr 10 en 11



1e verdieping



begane grond bnr. 5,6 en 7

Opmerkingen op tekeningen

situatietekening nr. VK-2000 d.d. 18-7-2025

* breedte tegelpad vanaf openbare weg tot voordeur 120 m breed, gescheiden van de parkeerplaats

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

plattegronden, gevels en doorsneden bnr. 1, 2, 3, 4,8 en 9 d.d. 24-7-2025

begane grond:

* advies om de draairichting voordeur 180° te draaien

1e verdieping:

* advies om in slaapkamer 3 in lange wand een gevelkozijn t.b.v. extra daglicht aan te brengen

2e verdieping:

geen opmerking

gevels:

* in gevelmetselwerk berging ventilatiesleuven aan brengen

doorsnede:

* in knieschotten 2e verdieping uitneembare luiken aanbrengen

plattegronden, gevels en doorsneden bnr. 5,6 en 7 d.d. 27-5-2025

begane grond:

* advies om deur badkamer in entree te wijzigen in schuifdeur en te verplaatsen naar de slaapkamer.

* advies om een spatscherm te plaatsen tussen douche en wastafel

1e verdieping, gevels en doorsnede:

geen opmerkingen

plattegronden, gevels en doorsneden bnr. 10 en 11 d.d. 16-6-2025

begane grond:

* advies om het achtergevelkozijn te voorzien van een dubbele deur of schuifpui

1e en 2e verdieping:

geen opmerking

gevels:

* in gevelmetselwerk berging ventilatiesleuven aanbrengen

doorsnede:

* in knieschotten 2e verdieping uitneembare luiken aanbrengen

materiaalstaat exterieur ontbreekt

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

Opmerkingen op Detailboek/-Principedetails

detailtekeningen nr. TO-6000 d.d. 7-3-2025:

algemeen:

- * staal lateien voorzien van druiprand
- * rvs roosters toepassen in open stootvoegen
- * welk onderhoudsarm materiaal wordt toegepast bij aftimmering dakoverstekken?

001 resp. 008:

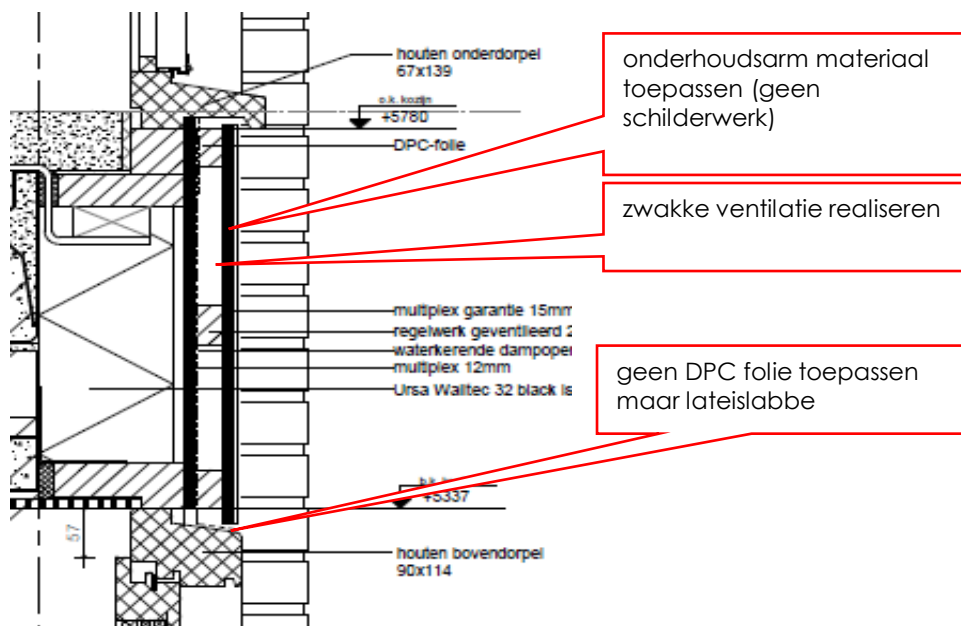
- * onderdorpel voorzien van een koudebrug onderbreking
- * XPS isolatie toepassen i.p.v. EPS (neemt vocht op)
- * voorkeur voor EPDM folie i.p.v. DPC

011: onder raamdorpel open stootvoeg aanbrengen

015 resp. 019: zwakke ventilatie achter houten gevelbekleding realiseren

019: aluminiumwaterslagen voorzien van kopschotten

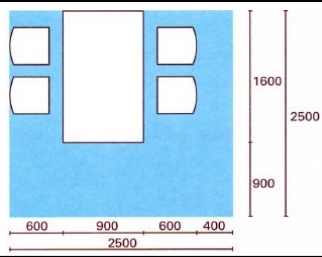
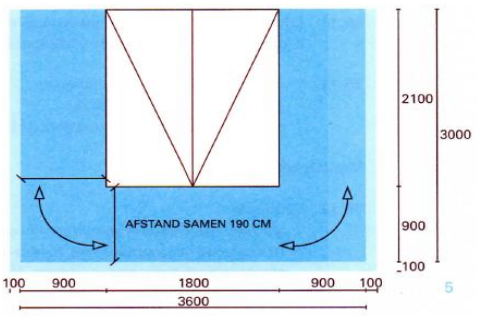
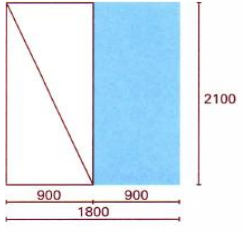
021:



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.



Suzanne van de Kuilen | LATEI <s.vdkuilen@latei.nl>

Aan info@wac-veenendaal.nl

Hallo Anton,

Wederom dank voor jullie beoordeling voor de projecten 10 en 11 in Groenpoort!

Met vriendelijke groet,

Suzanne van de Kuilen

Projectmanager

Afwezig op vrijdag



LATEI

Stadsring 139, 3817 BA Amersfoort

06-10518475