WAC
woon advies commissie
voor woonomgeving en woongebouw
VEENENDAAL

Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis B.V.
Jutestraat 8
7461TR Rijssen

Veenendaal, 24 augustus 2025

Betreft: Groenpoort veld 2, hoek Wim Bleijenbergzoom (6 app)

Geachte Niels Bouwhuis,

Hierbij ontvang je onze plantoets met kenmerk WAC25-08-04 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-/rolstoelgeschikheid 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.

Indien gewenst bieden wij aan de ontwikkelaar van dit project toelichting te geven op de plantoets.

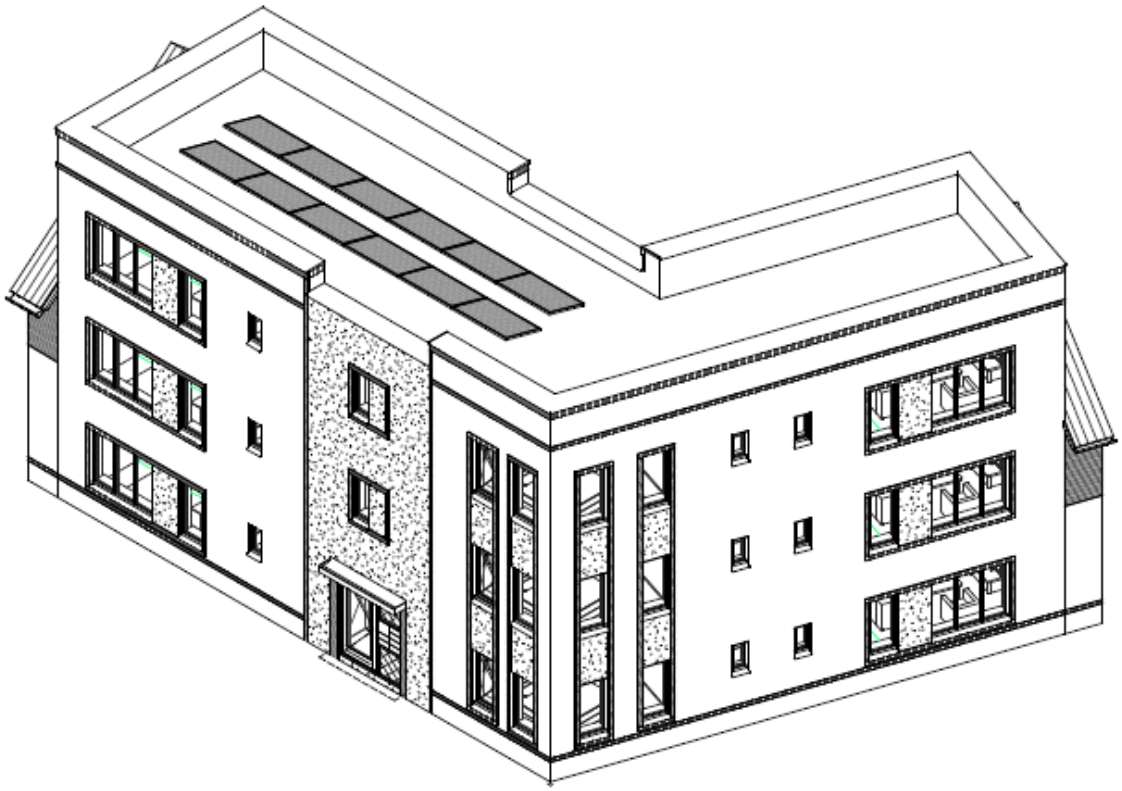
Met vriendelijk groeten,

Marjan Akse
info@wac-veenendaal.nl

c.c. WAC-leden en architect Indentis (Roosdom Tijhuis)

Plantoets WAC

Inzake project Groenpoort veld 2, hoek Wim Bleijenbergzoom (6 app)



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
Project	Groenpoort veld 2, hoek Wim Bleijenbergzoom (6 app)
Projectnummer	CLZ-00013815
Opdrachtgever	Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis B.V.
Contactpersoon	Niels Bouwhuis
Architect	Indentis (Roosdom Tijhuis)
Tekeningen	Bestektekeningen projectnummer 6756; Groenpoort_Project_23_fase_5_Veld_2_Woningen
Datum tekeningen	3-7-2025
Fase bouwproces	aanvraag Omgevingsvergunning (OV)
Datum ontvangst	1-8-2025
Datum advies	24-8-2025
Ons kenmerk	WAC25-08-04

Algemene Indruk

Deze 6 koopappartementen zijn op een hoek van de Wim Bleijenbergzoom gesitueerd (veld/projectnr 2) in Groenpoort. Het betreffen de kavels 5 t/m 10.

Deze hoek gestapelde bouw is aan weerszijde ingeklemd tussen een rij grondgebonden woningen en bestaat uit 3 bouwlagen met elk 2 appartementen. Deze zogenaamde portiekwoningen worden alleen ontsloten met een trap, geen lift.

Het zijn 2-kamer appartementen met 2 verschillende plattegronden met een gebruiksoppervlakte net minder dan 50m^2.
Het parkeren wordt gerealiseerd langs de openbare weg.

Er worden geluidswerende maatregelen tbv ventileren aangebracht. De ventilatie wordt d.m.v. natuurlijke toevoer en mechanische afzuiging (geen WTW) uitgevoerd.

De 6 appartementen zijn allen uitgevoerd zonder eigen buitenruimte (respectievelijk terras op begane grond als balkon op verdieping)

Elk appartement beschikt over 2 zonnepanelen en is aangesloten op een centraal verwarmings- en koelsysteem

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Woongebouw	
Woonomgeving	
Groen en water	
Realisatie van een E-paal op een strategische plek in de wijk/buurt.	
Parkeren auto's en motoren/scooters.	
Er is voldoende parkeergelegenheid. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	
Er zijn voldoende gehandicapten parkeerplaatsen aanwezig (2% van de aanwezige parkeerplaatsen)	
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	
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	
Locaties verzamelcontainers; goed verspreid, op een logische plek en niet te dicht bij woningen	
Waar wordt de ondergrondse afvalinzameling gesitueerd?	
Inrichting gemeenschappelijke ruimten woongebouw	
Entreehal	
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	
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 zijn niet als het gewenste type doorwerpkast uitgevoerd.	
Individuele bergingen in bergingencomplex	
Het achter het appartementenblok gesitueerde bergingencomplex heeft een toegang op maaiveldniveau. Van dit bergingencomplex hebben wij geen tekening en gegevens ontvangen.	
De deur van de berging draait 180° naar buiten	
Minimale gebruiksruimte 6 m²	
Toegangspad entree woongebouw	
Het toegangspad naar de hoofdentree minimaal 1,2 m (rolstoel)	
Schoonmaakruimte	
In het trappenhuis dient een schoonmaakruimte (voorzien van een uitstortgootsteen, bij voorkeur met warmwater boiler en mechanische afzuiging) ontworpen te worden.	

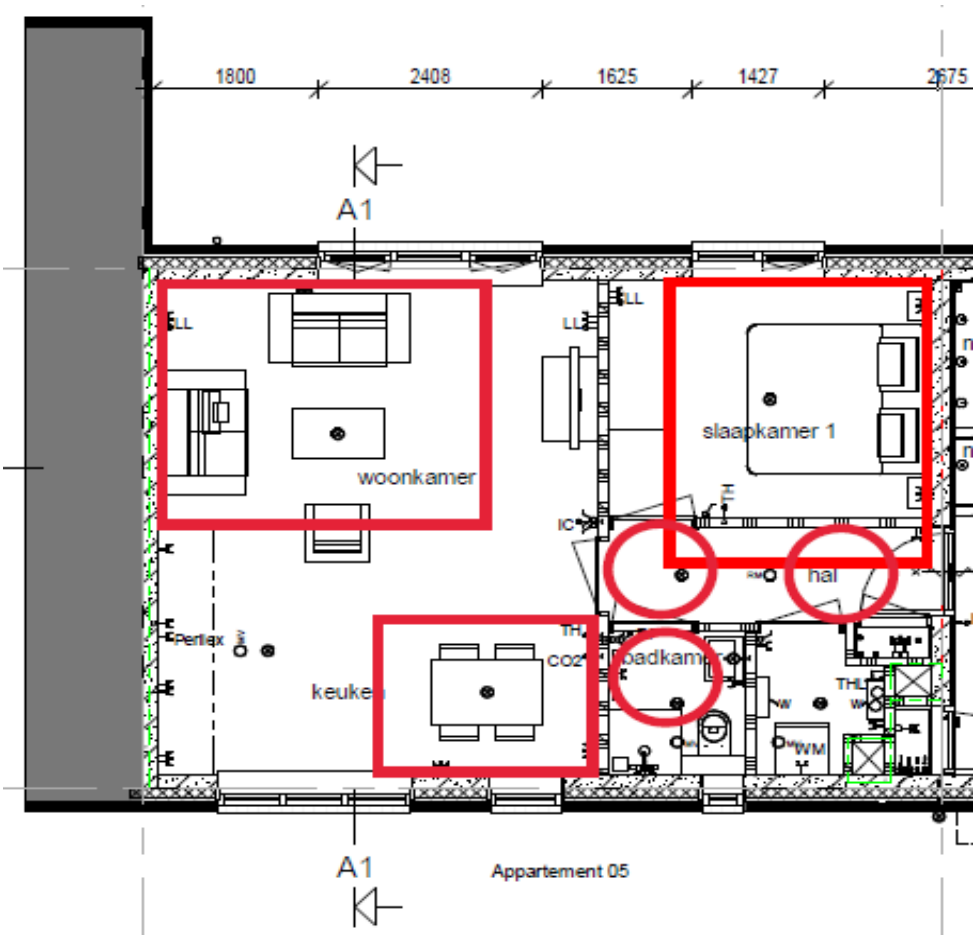
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Deuren	
Gemeenschappelijke entreedeur en achterdeur	
Er is een deurmatuitsparing achter de toegangsdeur	
Beide buitendeuren dienen zelfsluitend te worden uitgevoerd. Met bediening buitenzijde door een sleutelschakelaar en binnenzijde door een elleboogschakelaar.	
Duurzame maatregelen	
Energieleverende maatregelen:	
5. Zonnepanelen zijn aangeven op tekening, ook de verdeling tussen privé en gezamenlijk gebruikte panelen.	
Appartementen	
Ramen en deuren zijn eenvoudig schoon te houden (naar binnen draaiend).	
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	
Deuren in verblijfsruimte draaien naar binnen/de verblijfsruimte in	
Alle binnendeuren 900mm uitvoeren	
Draairichting deuren per situatie bekijken welke kant beste is	
Deuren voorkeur minimaal 60cm uit de hoek geplaatst	
Installaties, individuele woningen	
Opstelplaats wasmachine, wasdroger, warmteinstallaties en mechanische ventilatie zijn weergeven op tekening. In de inpandige berging, is een mogelijkheid om de warmteinstallatie en mechanische ventilatie-unit tegen het plafond aan te brengen zodat er meer berguimte op vloerniveau beschikbaar komt.	
Individuele binnenruimtes	
Algemeen verblijfsruimten	
Breedte verblijfsruimte bij voorkeur 2,40 m.	
Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)	
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	
Woonkamer	
Inrichten	
Matje zitgedeelte (drie- en tweezitsbank, fauteuil, tv, salontafel en wandmeubel) met afmeting 3,4x3m in woonkamer.	

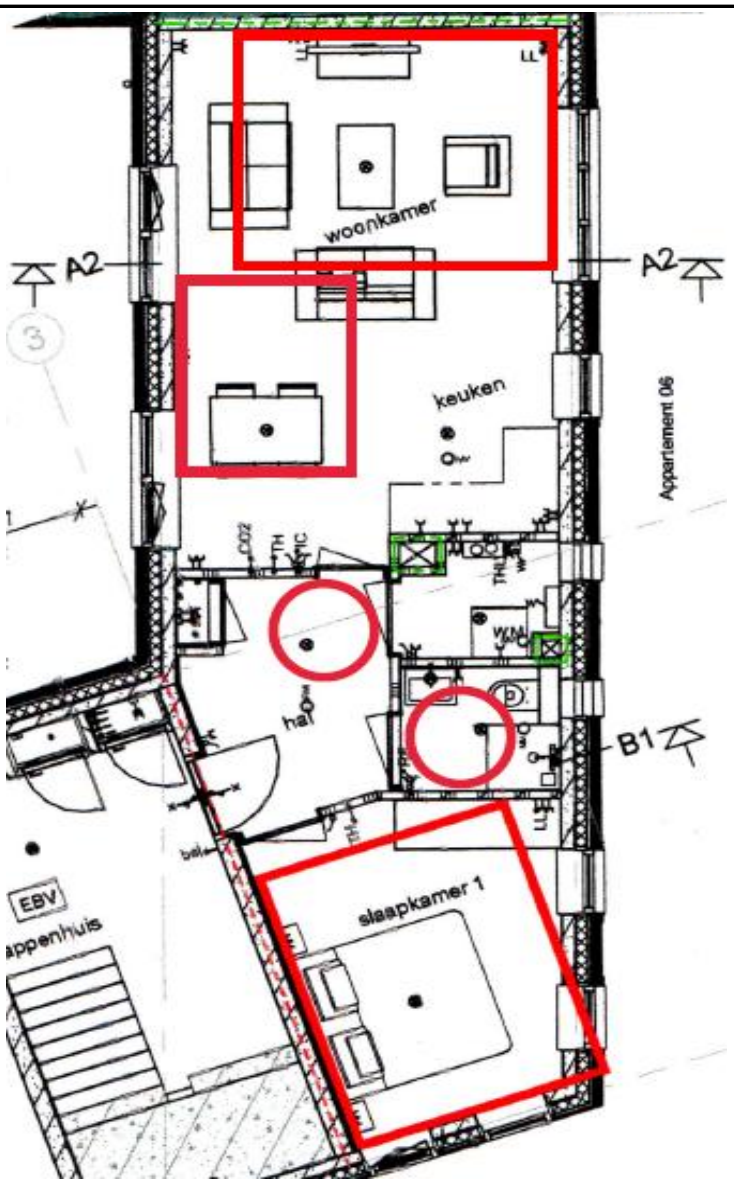
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Keuken/eetkamer	
Eetplekmatje (eettafel en 4 stoelen) met afmeting 2,5x2,5m in keuken of in woonkamer.	
Keukenblok en kookplek	
Plaatsing van de keuken zodanig dat uitbreiding van keuken en -apparatuur mogelijk is.	
Indien aanrechtblad geplaatst voor 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).	
Een keuken die flexibel is in inrichtings- en uitbreidingsmogelijkheden draagt bij aan een grotere toekomstwaarde van de woning.	
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.	
Doucheruimte, badkamer en toilet	
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 m² en 2 m breed in combinatie gebruik als opstelling voor WM, WD en ventilatie-unit	
Buitenruimte, privé	
Hierin wordt niet voorzien, wordt er wel voorzien in een gemeenschappelijk te gebruiken buitenruimte? De gegevens t.a.v. de afwerking en verlichting van achter(binnen)terrein/paden ontbreken.	

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 niet aan bovengenoemde voorwaarden.	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever

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





Opmerkingen op tekeningen:

<u>Situatietekening</u>

Hoe wordt het binnenterrein van de 6 appartementen ontworpen?

Hoe worden de 6 individuele(?) bergingen ontworpen?

<u>Plattegronden en geveltekeningen</u>

Tekening met opstelling van zonnepanelen, installaties en tegelpaden ontbreekt

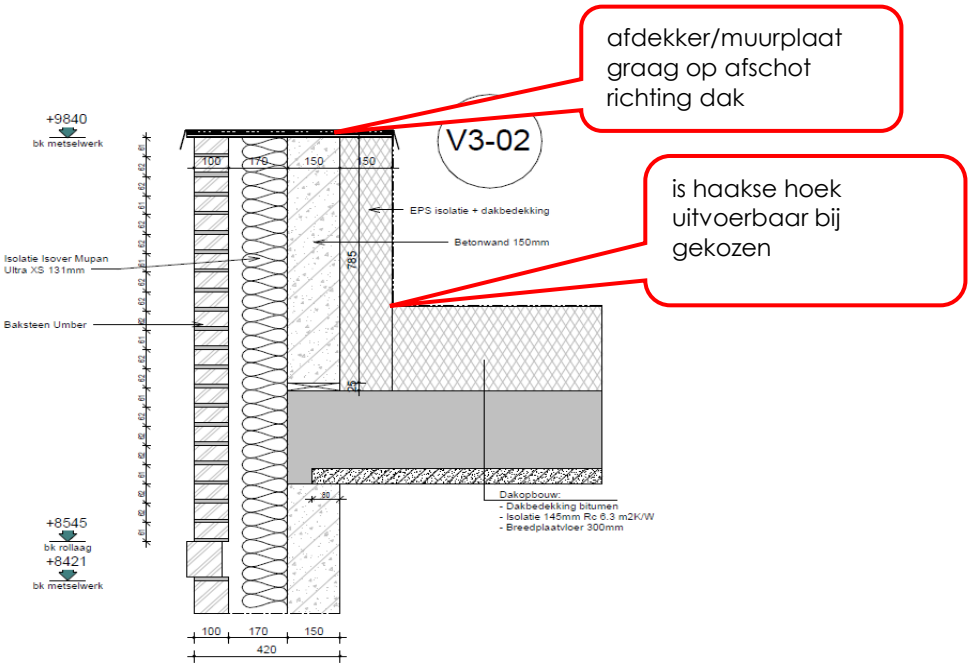
Vlizotrap t.b.v. bereikbaarheid dak aanbrengen

<u>Technische omschrijving en materiaalstaat</u>

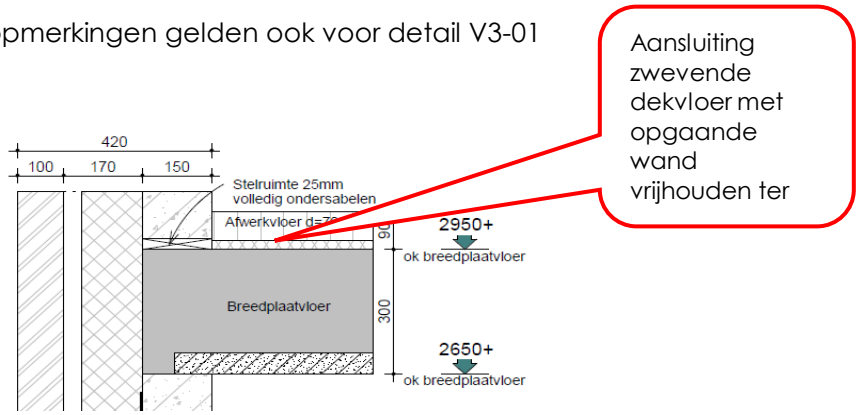
hebben wij niet mogen ontvangen.

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever

Principedetails



bovenstaande opmerkingen gelden ook voor detail V3-01



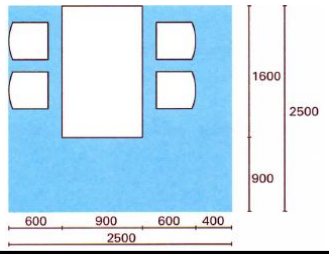
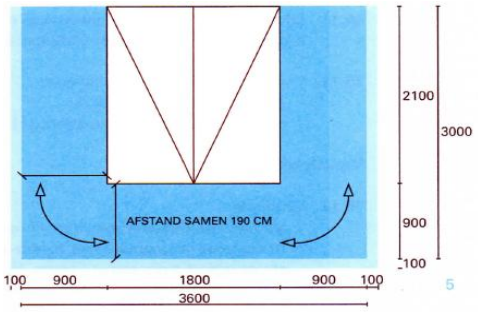
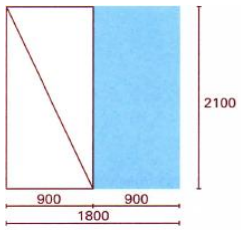
details V1-01 en 02 (verdiepingsvloer-gevel)

Details trap B-04:
bordes en treden voorzien van schrobrand

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.

GEMEENTE VEENENDAAL

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.