

Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis
t.a.v. Niels Bouwhuis
n.bouwhuis@roosdomtijhuis.nl
Jutestraat 8
7461 TR Rijssen

Veenendaal, 25 augustus 2025

Betreft: Groenpoort projectnr 2 met 16 ggw

Geachte Niels Bouwhuis,

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC25-08-05 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 Groenpoort projectnr 2 met 16 ggw



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

Projectinformatie	
Project	Groenpoort projectnr 2 met 16 ggw
Projectnummer	CLZ-00013814
Opdrachtgever project	Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis
Contactpersoon	Niels Bouwhuis
Architect	Roosdom Tijhuis
Tekeningen	situatie, bestek en principe details
Datum tekeningen	mei en juli 2025
Fase bouwproces	aanvraag Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	1-8-2025
Datum advies	25-8-2025
Anton Brinkman	WAC25-08-05

Algemene Indruk

Dit deelproject bestaat uit 16 rijwoningen van het totale projectnummer 2 met 49 woningen in de nieuwbouwwijk Groenpoort en bevat 3 typen.

Type 1 bestaat uit 8 rijwoningen (koop) met een beukmaat van 480 cm en inpandige diepte van 820 cm. Op de begane grond is een hal die toegang geeft tot een toilet, technische ruimte, dichte trap naar de 1e verdieping, woonkamer/keuken met trapkast. Op de 1e verdieping bevindt zich een overloop die toegang geeft tot 3 slaapkamers, badkamer zonder toilet alsmede een opentrap naar de zolder.

Type 2 bestaat uit 6 rijwoningen (koop) met een beukmaat van 510 cm en inpandige diepte van 880 cm. Op de begane grond is een hal die toegang geeft tot een toilet, technische ruimte, dichte trap naar de 1e verdieping, woonkamer/keuken met trapkast. Op de 1e verdieping bevindt zich een overloop die toegang geeft tot 3 slaapkamers, badkamer met toilet alsmede een opentrap naar de zolder.

Type 3 bestaat uit 1 tweekapper (koop) waarbij de beukmaat 630 cm en de inpandige diepte 940 cm bedraagt. Op de begane grond is een hal die toegang geeft tot een toilet, dichte trap naar de 1e verdieping, woonkamer/keuken met trapkast. Op de 1e verdieping bevindt zich een overloop die toegang geeft tot 3 slaapkamers, badkamer met toilet en bad alsmede een open trap naar de zolder.

Op de zolders van alle woningen is de opstelling van het ventilatiesysteem (type 3 heeft een WTW) alsmede aansluiting voor de WM en WD aanwezig. Tevens zijn de zolders voorzien van daglicht d.m.v. een gevelkozijn resp. tuimeldakraam.

De rijwoningen beschikken over een berging in de achtertuin, bereikbaar via de openbare weg. De tweekapper woningen beschikken over een 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de bewoners en bezoekers van de overige 14 woningen zijn 86 parkeerplaatsen aanwezig op de openbare weg.

Alle woningen beschikken over zonnepanelen en zijn aangesloten op een centraal WKO systeem, die de woningen verwarmt en koelt.

De woningen zijn geschikt voor meerpersoons huishoudens.

Toetsingskader WAC Veenendaal		Reactie opdrachtgever
Grondgebonden woning		
Woonomgeving		
Voldoende verkeersruimte om met een fiets of met kinderwagen langs auto te lopen: minimaal 1,00m breed. Geldt alleen voor kavel 47 en 48		
Realisatie van een E-paal in de buurt van de woning		
Achterpad met ontsluiting per zijde van:		
1-10 woningen – achterpad $\geq$ 1,50m breedte		
Parkeren Auto's		
Er kan op eigen erf worden geparkeerd geldt alleen voor kavel 47 en 48		
Er is voldoende parkeergelegenheid. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)		
Woning		
Verschillende indelingen mogelijk door voldoende brede beukmaat: minimaal 5,40 m; bij voorkeur: 5,70 m of meer. Geldt niet voor kavel 47 en 48		
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.		
Ramen: 60 cm uit hoek (i.v.m. plaatsing kasten).		
Deuren (in alle verblijfsruimten)		
Alle binnendeuren 900mm uitvoeren		
Individuele binnenruimtes		
Algemeen verblijfsruimten		
Breedte verblijfsruimten bij voorkeur minimaal 2,40 m.		
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.		
Luifel boven entree: bij voorkeur breder dan voordeur.		
Garderoberuimte: geldt niet voor kavel 47 en 48		
- 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. Geldt niet voor kavel 47 en 48		
Verkeersruimte		
Obstakelvrije ruimte tussen deurvlak en tegenoverliggende wand: minimaal 1,10 m.		
Trap		
(Zolder)trap die uitkomt op overloop afsluiten door middel van een deur (energiebesparing).		
Keuken/eetkamer		
Eetplekmatje (eettafel en 4 stoelen) met afmeting 2,5x2,5m in keuken of in woonkamer. Geldt alleen voor kavel 11-18		

Toetsingskader WAC Veenendaal		Reactie opdrachtgever
Slaapkamer(s)		
Inrichten		
Slaapkamer ontsloten via verkeersruimte; uitzondering via woonkamer mits er ook ontsluiting is via badkamer.		
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.		
- Kastruimte: minimaal 0,6 x 0,6m		
- Tafel/bureau met stoel: 1,20 x 1,20 m.		
Doucheruimte, badkamer en toilet		
Doucheruimte/badkamer		
Voldoende afschot bij de douche (geen verdiepte douchebak)		
Buitenberging/garage (extern bereikbaar)		
Berg ruimte: bij voorkeur (bijna) vierkant; niet in vorm van pijpenla.		
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.		
- (Vorbereiding 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 m.u.v. kavel 47 en 48		

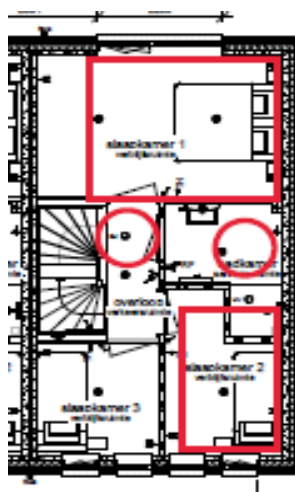
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

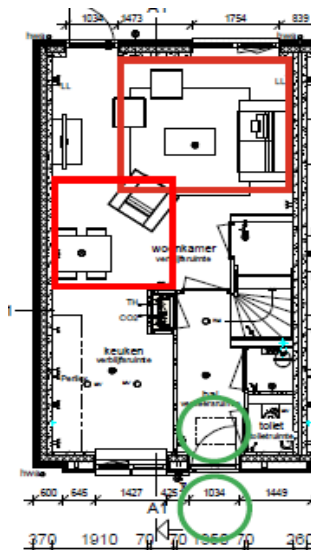
Hieronder zijn de plattegronden weergegeven met de omschreven “matjes” erin geplaatst.



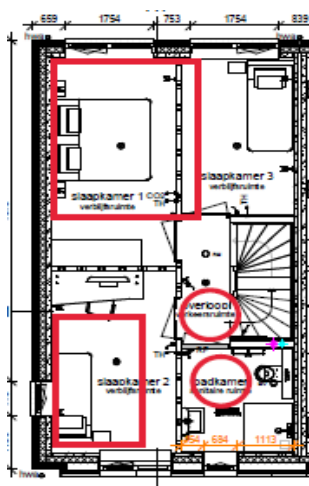
begane grond type 1



1e verdieping



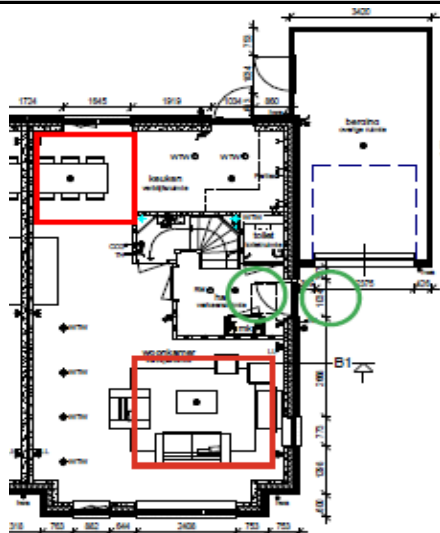
begane grond type 2



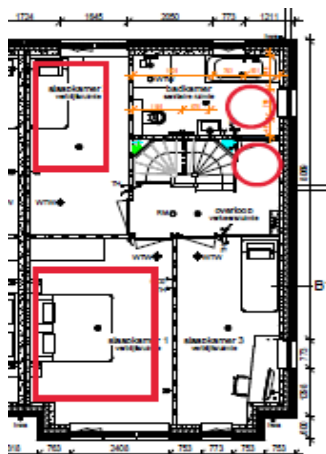
1e verdieping

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever



begane grond type 3



1e verdieping

Opmerkingen op tekeningen

situatietekening nr. S-01K d.d. 15-7-2025

* achterpad kavel 11-13 voorzien van verlichting en straatkolken



* tuinmuur kavel 41-47 voorzien van een prefab betonband, geen rollaag toepassen

* toegangspaden naar entree woningen met name bij kavels 47 en 48 minimaal 100 cm, voorkeur 120 cm, breed uitvoeren t.b.v. kindervan rollator e.d.

bestektekening kavel 11-18 nr. B-01a d.d. 7-5-2025

begane grond:

* entreedeur en toiletdeur overlappen elkaar; advies om toilet en technische ruimte om te wisselen



* is het praktischer om de trapkast deur 180 ° te draaien?

1e verdieping:

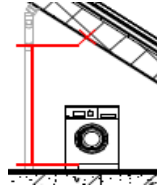
* badkamer beschikt **niet** over een toilet en er is ook geen separaat toilet aanwezig; tekening VO fase was wel toilet aanwezig!!!

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

zolder:

* vrije hoogte voor opstelplek WM/WD is slechts 150 cm



verder geen opmerkingen

bestektekening kavel 41-46 nr. B-01a d.d. 15-7-2025

begane grond:

* entreedeur en toiletdeur overlappen elkaar; advies om toilet en technische ruimte om te wisselen



* is het praktischer om de trapkast deur 180 ° te draaien?

1e verdieping:

* advies een spatscherm plaatsen naast toilet

verder geen opmerkingen

bestektekening kavel 47 -48 nr. B-01a d.d. 15-7-2025

begane grond:

* advies om MK naar achteren te verplaatsen waardoor een aaneengesloten ruimte ontstaat voor de garderobe en opstellen van kinderwagen, rollator e.d.



* tevens de entreedeur 180° draaien i.v.m. overlap toiletdeur

1e verdieping:

* advies om overloop te voorzien van een gevelkozijn (daglicht)

zolder:

* opstelplaats voor WM/WD verplaatsen naar scheidingswand i.v.m. geringe stahoogte

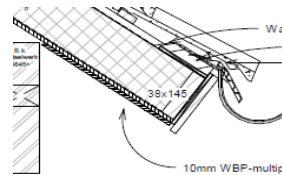
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

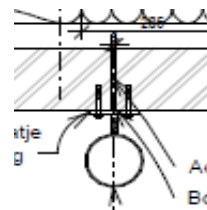
Principedetailsnr. B-03 d.d. 18-7-2025

algemeen:

- * voorkeur om onderhoudsarm materiaal t.p.v. dakoverstek toe te passen



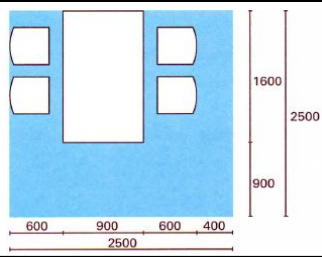
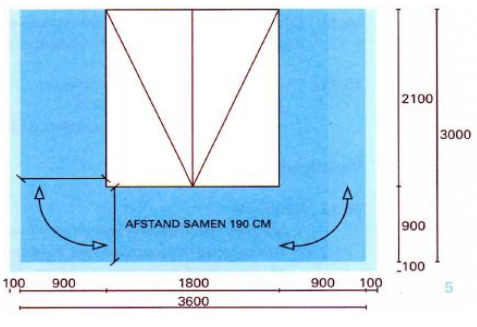
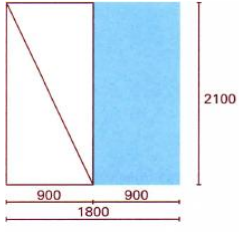
- * in knieschotten een uitneembaar luik aanbrengen
- * rvs stootvoegroosters toepassen
- * rvs bevestigingsmateriaal HWA toepassen



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.

Reactie van Roosdom Tijhuis per mail d.d. 26-08-2025 op **WAC25-08-05 Groenpoort project 2 met 16 ggw** (Groenpoort Wim Bleijenbergzoom-Rik Valkenburgzoom-Oostersingel met 16 ggw huur)

Beste WAC Veenendaal,

Dank voor jullie opmerkingen en de input die jullie hebben geleverd.

We vragen ons af in hoeverre het voor dit project nog zinvol is om inhoudelijk op jullie opmerkingen te reageren. Wij werken namelijk volgens ons bouwconcept Identis, waarbij veel elementen — zoals plattegronden, installaties en technische keuzes — al vastliggen in de engineering. Bovendien zijn de meeste woningen op dit moment al verkocht aan kopers, wat de mogelijkheid tot aanpassing verder beperkt.

Dat gezegd hebbende, waarderen we jullie opmerkingen zeker. Jullie feedback bevat waardevolle aandachtspunten waar we in de verdere uitwerking, of in toekomstige projecten, zeker rekening mee kunnen houden.

Voor het tweede deel van het project zullen we nog aanvullende aanvragen moeten doen. Daarbij hebben we te maken met drie verschillende partijen en diverse gevolgklassen onder de Wet kwaliteitsborging. Tot nu toe hebben we alleen de woningen aangevraagd die op de vrije markt worden verkocht.

Uiteraard doen wij ons uiterste best om ook van het vervolgtraject weer iets moois te maken.

Daarnaast zijn jullie van harte welkom om voorafgaand aan de oplevering de woningen en/of appartementen te komen bekijken. Neem hiervoor gerust contact met ons op; mijn contactgegevens zijn bij jullie bekend. We maken graag tijd voor een rondleiding.

Met vriendelijke groet,

Niels Bouwhuis
Planontwikkelaar

Roosdom Tijhuis Planontwikkeling

BEZOEKADRES Jutestraat 8 Rijssen

TELEFOON 0548 51 80 24

BEZOEKADRES Rivium Westlaan 42 Capelle a/d IJssel

TELEFOON 010 288 83 33

POSTADRES Postbus 252 7460 AG Rijssen

WEBSITE www.roosdomtijhuis.nl