

VOF van Ree-Kelderman
t.a.v. Daan van der Meer
d.meer@bouwbedrijfvanree.nl
Marconistraat 6
6716 AK Ede

Veenendaal, 29 augustus 2025

Betreft: Groenpoort project 25 met 42 app (Greunzicht)

Geachte Daan van der Meer,

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC25-08-06 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 Groenpoort project 25 met 42 app
(Greunzicht)



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
Project	Groenpoort project 25 met 42 app (Greunzicht)
Projectnummer	CLZ-0013822
Opdrachtgever project	VOF van Ree-Kelderman
Contactpersoon	Daan van der Meer
emailadres	d.meer@bouwbedrijfvanree.nl
straat+nummer	Marconistraat 6
pc+ plaats	6716 AK Ede
Architect	TVA architecten
Tekeningen	tekeningenlijst DO
Datum tekeningen	24-7-2025
Fase bouwproces	aanvraag Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	1-8-2025
Datum advies	29-8-2025
Ons kenmerk	WAC25-08-06

Algemene Indruk

Dit project bestaat uit 2 gelijke woongebouwen met totaal 42 portiek appartementen. Onder het gebouw bevindt zich een halfverdiepte parkeergarage met 46 parkeerplaatsen voor de bewoners. Tussen de 2 woongebouwen wordt boven de parkeergarage een leefdek met groen en natuur aangebracht. Op het openbaar gebied voor het project zijn 21 parkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig.

Elk woongebouw bestaat uit meerdere types appartementen.

Elk appartement beschikt over entreehal die toegang verschaft naar een toilet, woonkamer/keuken, 2 of 3 slaapkamers, badkamer met eventueel een 2e toilet en een berging waar de opstelplaatsen voor de WM/WD alsmede de WTW installatie gesitueerd zijn. Elk appartement beschikt over een buitenruimte van minimaal 11 m². In de parkeergarage beschikt elk appartement over een berging van minimaal 5 m².

Het project wordt aangesloten op het WKO systeem in de wijk Groenpoort.

Op het platte dak van beide gebouwen worden zonnepanelen aangebracht.

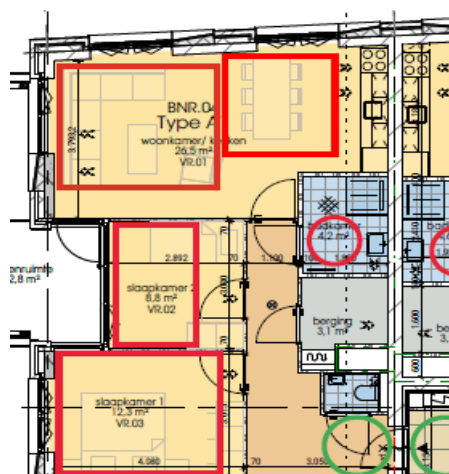
De appartementen hebben een ruime indeling en zijn geschikt voor senioren die vanuit een grote grondgebonden woning komen en daarmee is de verwachting dat met de appartementen voor de gewenste doorstroming wordt gezorgd.

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Woongebouw	
Woonomgeving	
Bebouwing	
Bij bebouwing hoger dan 15 meter moet windhinder voorkomen worden	
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	
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	
Bij voorkeur ondergrondse afvalinzameling	
Inrichting gemeenschappelijke ruimten woongebouw	
Entreehal	
Goed herkenbare hoofdentree voorzien van een luifel, aan straatzijde gelegen	
Entreehal is voorzien van gelaagd glas, aanwezig op ooghoogte	
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 van het type doorwerpkast en hebben 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	

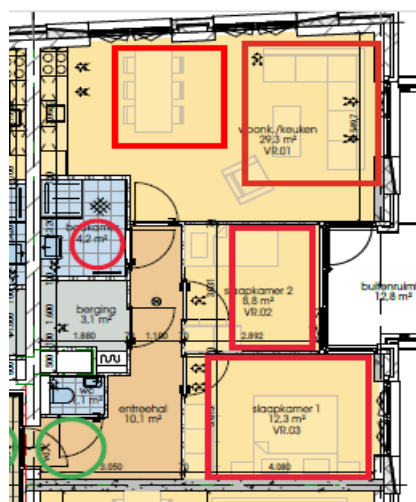
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Parkeergarage	
Vanuit de lift is de hal/parkeervloer zichtbaar	
Vanuit het trappenhuis is de hal/parkeervloer zichtbaar	
Toegangsweg met een bocht: is zo ontworpen dat de straal aan de binnenkant van de bocht 4,5 m en aan de buitenkant van de bocht 13 m is. De vrije ruimte aan beide zijden van de toegangsweg is 0,9 tot 1,0 m.	
Hellingbaan van parkeergarage (uitsluitend gebruik door auto's) maximaal toe te passen hellingspercentage 20%	
Hellingbaan met trap treden aan de zijkant en ruimte om fiets aan de hand te geleiden dan 14% tot maximaal 20%	
Naast hellingbaan een verhoogde loopstrook van min. 90 cm	
Schoonmaakruimte	
Per hoofdtrappenhuis een schoonmaakruimte voorzien van een uitstortgootsteen, bij voorkeur met warmwater boiler en mechanische afzuiging.	
Deuren	
Alle deuren in de gemeenschappelijke ruimten minimaal dagmaat 1.000mm	
Appartementen	
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	
Installaties, individuele woningen	
Opstelplaats wasmachine, wasdroger, warmteinstallaties en mechanische ventilatie weergeven op tekening.	
Individuele binnenruimtes	
Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)	
Er is genoeg vrije gebruiksruimte aan binnenzijde van de voordeur: minimale afmetingen: 1,50 x 1,50 m tegen binnenzijde deur met vrije opstelruimte van minimaal 50 cm naast slotzijde deur.	
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	

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.	
- (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 maisonnette, 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.	

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



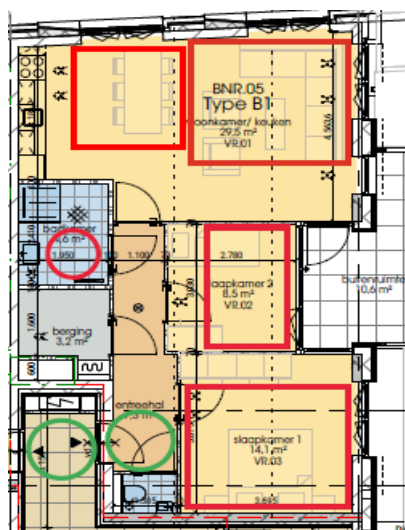
type A1



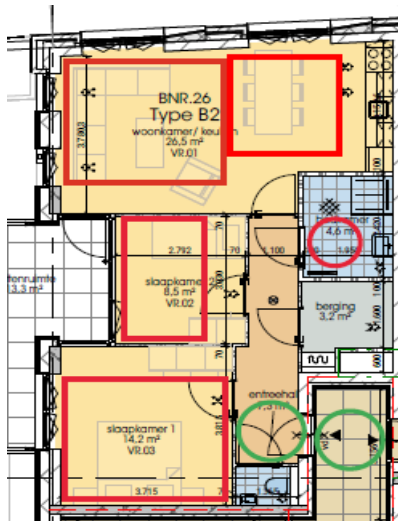
type A2

Toetsingskader WAC Veenendaal

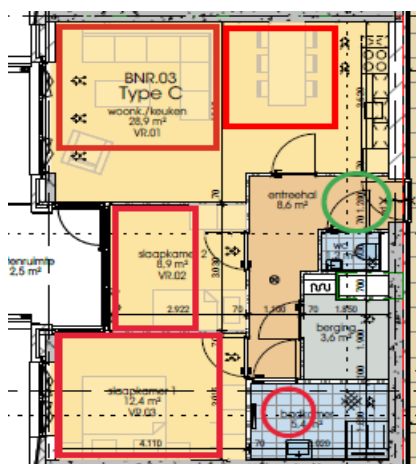
Reactie
opdrachtgever



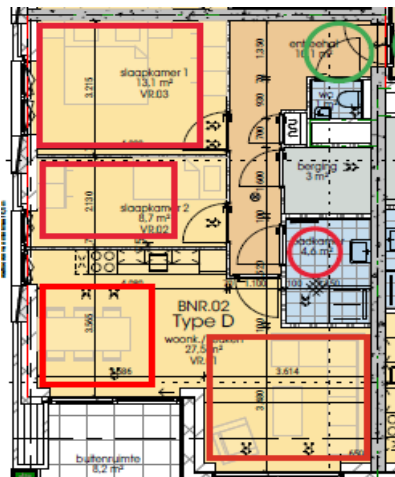
type B1



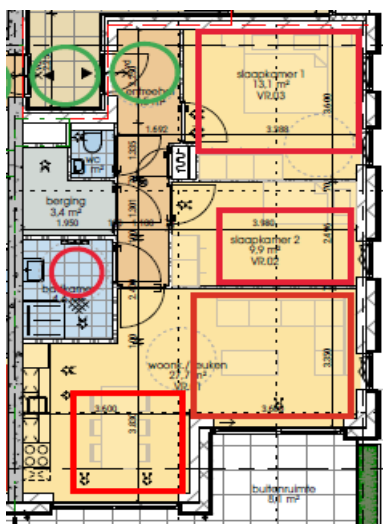
type B2



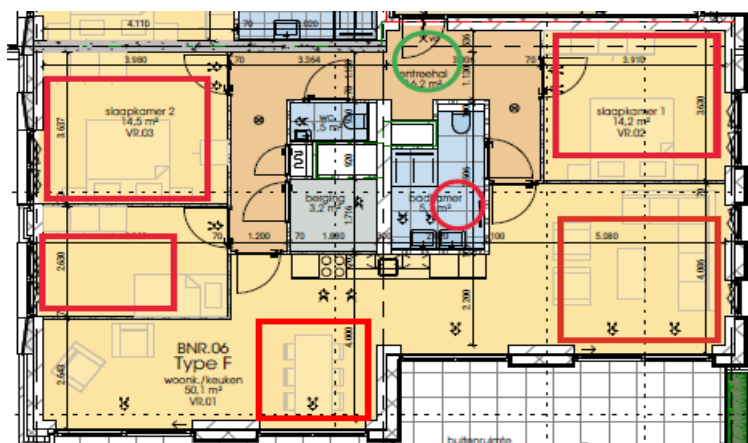
type C



type D



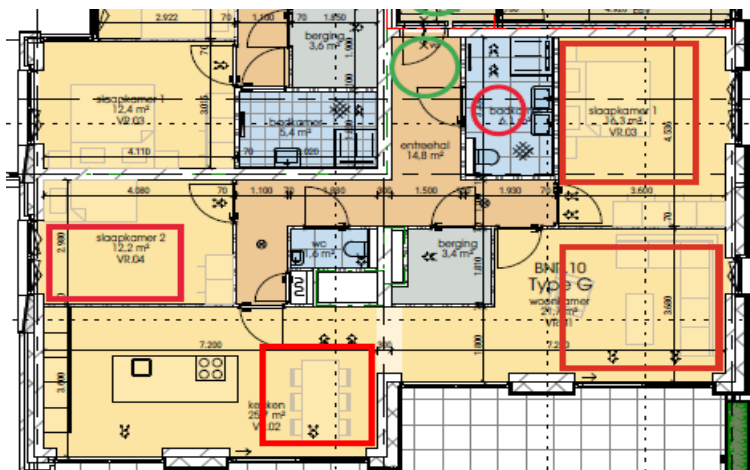
type E



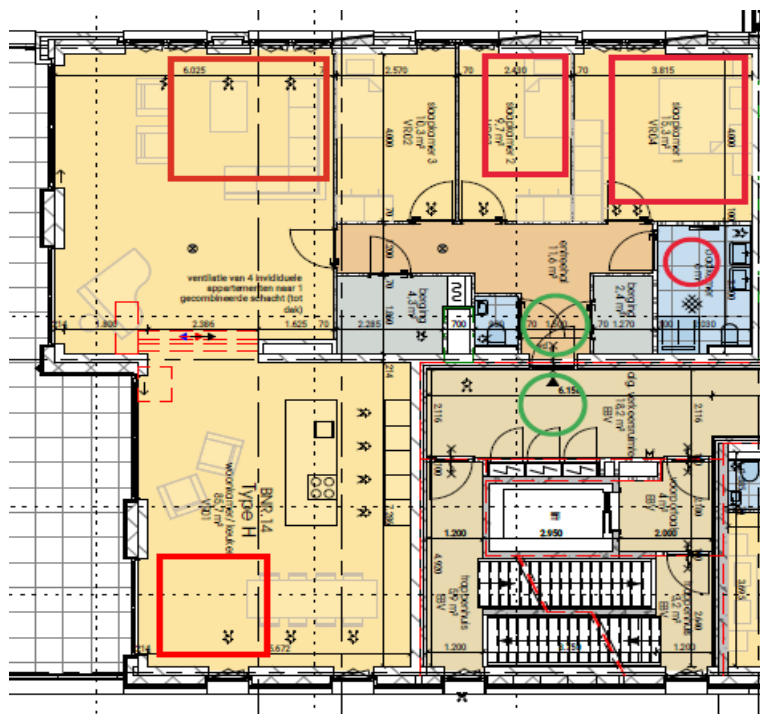
type F

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

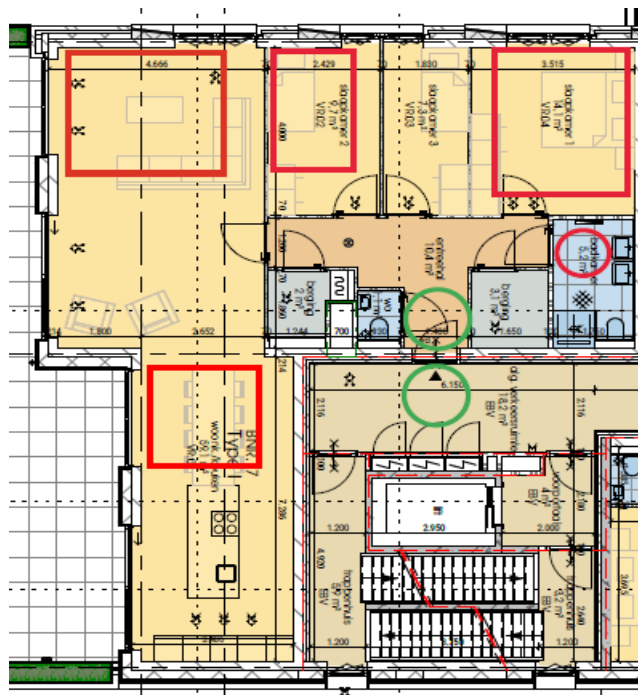


type G

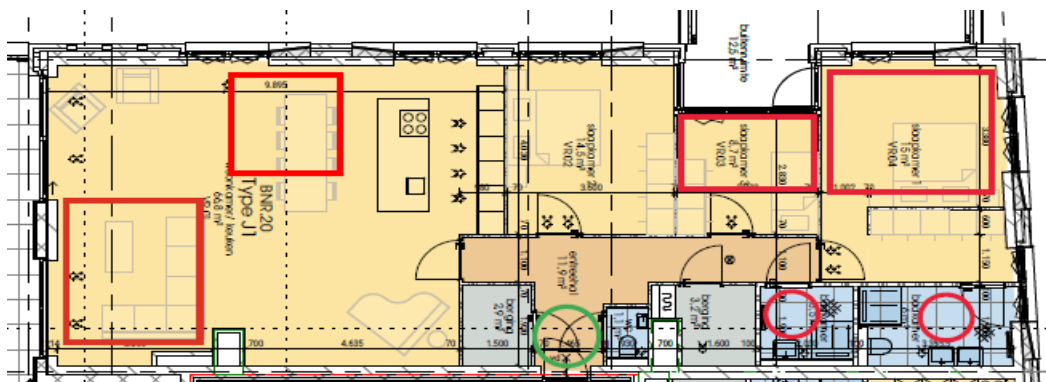


Toetsingskader WAC Veenendaal

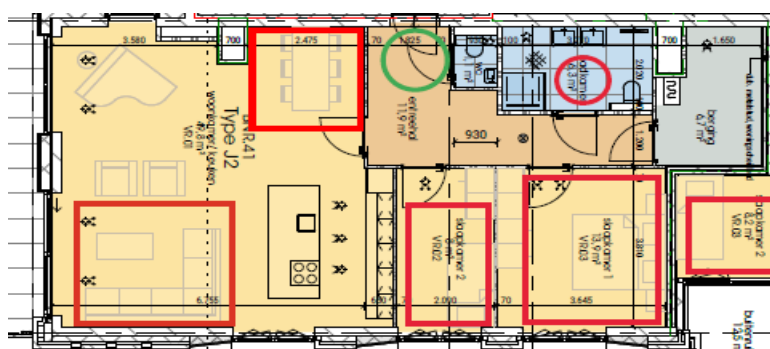
Reactie
opdrachtgever



type I



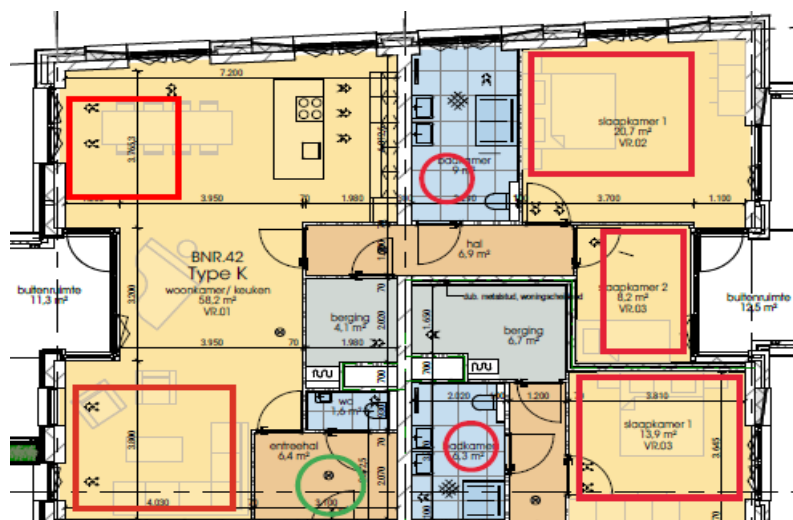
type J1



type J2

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever



type K

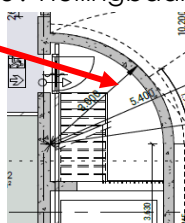
Opmerkingen op tekeningen

situatie tekening nummer 203 d.d. 24-7-2025:

- * waar worden de ondergrondse afvalcontainers geplaatst?
- * de fietsenrekken voor de bezoekers bij de entrees ontbreken

parkeerkelder -1 tekening nummer 204 d.d. 24-7-2025:

- * de hellingbaan voorzien van wegdekverwarming geregeld door lage temperatuur en luchtvochtigheid
- * onderzijde hellingbaan voorzien van afvoergoot van voldoende capaciteit, tevens pompput voorzien van dubbele vuilwaterpomp
- * hoeveel bedraagt de maximale hellingpercentage in de binnenbocht van de hellingbaan?
- * de hellingbaan suggereert dat er een inrit- en uitritstrook aanwezig is mede gezien de 2 speedgates. Geadviseerd wordt een verkeerslicht installatie aan te brengen waardoor maar 1 auto gebruik kan maken van de in- resp. uitrit en voorkomt zodoende aanrijdingen
- * de beide speedgates bedienen door een TAG systeem
- * de loopdeur naast de speedgates (tevens Nu-deur van garage) voorzien van een sleutelschakelaar aan de buitenzijde en een panieksluiting aan de binnenzijde
- * voldoet de hellingbaan naar de loopdeur naast de trap voor gebruik met een fiets aan de norm of komt hier een heftableau? Hellingbaan ook voorzien van vloerverwarming



Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

- * parkeergarage voorzien van minimaal 1 MIVA plaats alsmede stalling van scootmobilen
- * voorzieningen aanbrengen t.b.v. opladen van elektrische auto's
- * de parkeerplaatsen voorzien van biggeruggen ter voorkoming van parkeerschade
- * wat houdt de omschrijving "niet besloten ruimte" t.p.v. nooduitgang parkeergarage in?
- * heeft dit project geen hydrofoorinstallatie nodig? Zo ja, waar gesitueerd?
- * hebben de verkeersruimten in blok 2 geen NU-armaturen nodig?
- * om te voorkomen dat de bewoners de deuren in de verkeersgangen met wiggen vastzetten, adviseren wij m.u.v. de vluchtwegdeuren deze te voorzien van een deurautomaat bediend d.m.v. een sleutelschakelaar/TAG resp. elleboogschakelaar; de vluchtwegdeuren voorzien van kleefmagneten en rookmelders

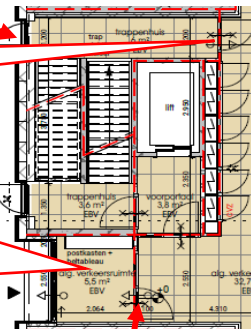
begane grond t/m 5e verdieping tekening 205 t/m 210 d.d. 24-7-2025:

Verkeersruimten

- * geadviseerd wordt de deur tussen de portiekgang en voorportaal lift te voorzien van een kleefmagneet bediend door 2 rookmelders om vastzetten door bewoners te voorkomen
- * de beide vluchtdeuren op de begane grond trappenhuis voorzien van een deurdranger en panieksluiting

de deur tussen trappenhuis en portiekgang linksdraaiend uitvoeren

vooruimte entree met postkasten en intercom blijft 24 uur bereikbaar; geeft dit geen overlast? advies om in gevelpenant naast schuifdeur een 2e bellentableau aan te brengen en tijd klok op de schuifdeur met



- * de deur tussen de entreehal en portiekgang voorzien van een deurautomaat bediend door een sleutelschakelaar aan voorzijde en elleboogschakelaar aan achterzijde
- * de ruimte onder de opgaande trap dichtzetten met deur en inrichten als schoonmaakruimte

dakvloer 6e verdieping tekening 211 d.d. 24-7-2025:

- * installaties t.b.v. WTW installatie aangeven
- * tegelpad aangeven t.b.v. bereikbaarheid installaties en onderhoud
- * als geen sedum dakpakket wordt toegepast overwegen om "witte" kunststof dakbedekking toe te passen

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

appartementen

algemeen:

- * de opstelplaatsen voor de WM/WD alsmede WTW box in de bergingen ontbreken; advies om WTW box aanplafond te bevestigen zodat nog bergruimte onder de box overblijft
- * optie om elke buitenruimte, die beschikt over een plantenbak, te voorzien van een gevelkom

geveltekeningen 212 t/m 214 d.d. 24-7-2025:

geen opmerkingen

doorsnede tekeningen 215 t/m 218 d.d. 24-7-2025:

- * doorsnede 7 ontbreekt

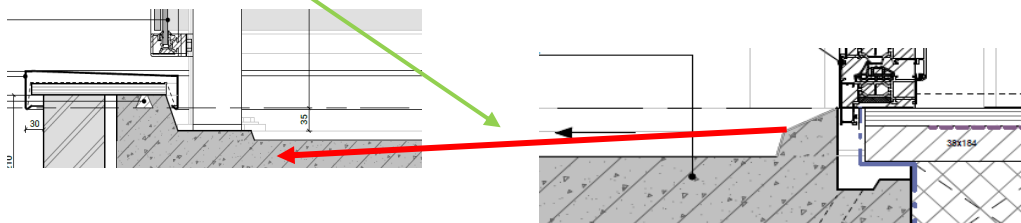
kleur/materiaalstaat d.d. 28-5-2025:

- * 15-terreininrichting trappen en hellingbanen anti-slip afwerken
- * 21/23 betonwerk vloer hellingbaan voorzien van vloerverwarming
- * 24 timmerwerk houten plafonds onderzijde balkons geluidabsorberend uitvoeren
- * 33 dakbedekking bitumen is geen EPDM, advies uit oogpunt hittestress een witte kunststof dakbedekking zondere ballastlaag toe te passen
- * 41 tegelwerk vloerafwerking tegels factor R_z 10 toepassen

opmerkingen op detailset d.d. 24-7-2025:

algemeen:

- * het afschot van de prefab betonnen balkons naar de voorzijde van de balkons aanbrengen zodat er geen goot en hoogteverschil bij de toegangsdeuren van de balkons ontstaat

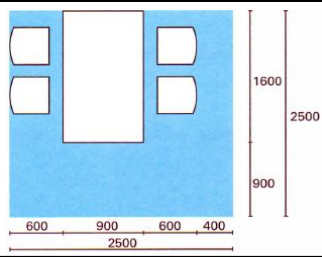
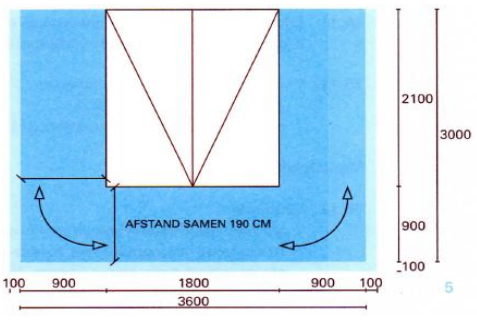
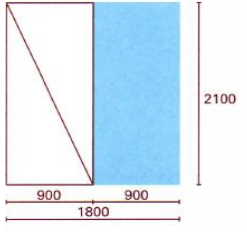


- * de aluminium plantenbakken voorzien ontwateringsvoorzieningem
- V.05: vloer achter schuifpui circa 100 cm voorzien van een waterdichte afwerking t.b.v. regeninslag
- V.06: afmeting terras tegels 60x60 cm toepassen
- V.16: ventilatieprofiel voorzien van druiprand
- V.19: dakopstand op afschot richting dakvlak

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.