

Ingenious Living BV
t.a.v. Arjan van den Ham
Vendelier 6
3905 PA Veenendaal

Veenendaal, 29 september 2025

Betreft: Tuinstraat 51-53 te Veenendaal deelproject 23 huurappartementen

Geachte Arjan van den Ham,

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC25-09-03a 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 Luc Kouwenhoven opsteller van deze plantoets.

Met vriendelijk groeten,

Luc Kouwenhoven
info@wac-veenendaal.nl

c.c. architect en WAC-leden

Plantoets WAC

Inzake project Tuinstraat 51-53 te Veenendaal
deelproject 23 huurappartementen



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente
Veenendaal

Projectinformatie	
Project	Tuinstraat 51-53 te Veenendaal deelproject 23 huurappartementen
Projectnummer	CLZ-00013054
Opdrachtgever project	Ingenious Living BV
Contactpersoon	Arjan van den Ham
Architect	AGB van Dijk
Tekeningen	situatie, plattegronden, gevels met doorsneden, principe details
Datum tekeningen	19-12-2024
Fase bouwproces	aanvraag Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	11-9-2025
Datum advies	29-9-2025
Ons kenmerk	WAC25-09-03a

Algemene Indruk

Het project bestaat uit 23 appartementen, verdeeld over 5 bouwlagen met 4 typen en 4 grondgebonden woningen. Type 1, 2 en 4 van de appartementen beschikken over een gang die toegang verschaft aan de woonkamer/keuken, slaapkamer en badkamer voorzien van toilet. In de woonkamer is een kastruimte aanwezig waarin de WM/WD geplaatst kunnen worden.

Type 3 beschikt niet over een gang; de entree geschiedt in de woonkamer/keuken, die toegang verschaffen naar de badkamer met toilet, slaapkamer en een berging waarin de WM/WD geplaatst kan worden.

De appartementen zijn voorzien van een lucht-water warmtepomp t.b.v. verwarming resp. koeling middels de vloeren. Tevens zijn de woningen voorzien van een mechanisch afzuigstelsel.

De appartementen beschikken over een collectieve fietsenstalling gelegen achter de 4 grondgebonden woningen, maar niet over externe berainnen.

Op de platte daken worden zonnepanelen aangebracht voor de appartementen.

De appartementen hebben A++/A+++ energielabel.

Parkeren: er zijn geen parkeermogelijkheden op eigen terrein aanwezig. In de omgeving zijn diverse parkeergarages.

Doelgroep: starters en twee persoons huishoudens.

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Woongebouw	
Woonomgeving	
Groen en water	
Realisatie van een E-paal in de buurt van het woongebouw.	
Parkeren auto's en motoren/scooters.	
Er is voldoende parkeer gelegenheid. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	
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 alsmede een loopschoonmat achter de entreedeur	
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	
Individuele bergingen	
Toegang bergingencomplex bij voorkeur op maaiveldniveau en anders een goede toegang -niet via entreehal- vanaf maaiveld naar bergingencomplex	
Schoonmaakruimte	
Per hoofdtrappenhuis een schoonmaakruimte voorzien van een warmwater boiler en mechanische afzuiging.	
Deuren	
Gemeenschappelijke entreedeur	
Er is een deurmatuitsparing achter de toegangsdeur	
Lift	
De liftkooi is minimaal 1,10 x 2,10 m	

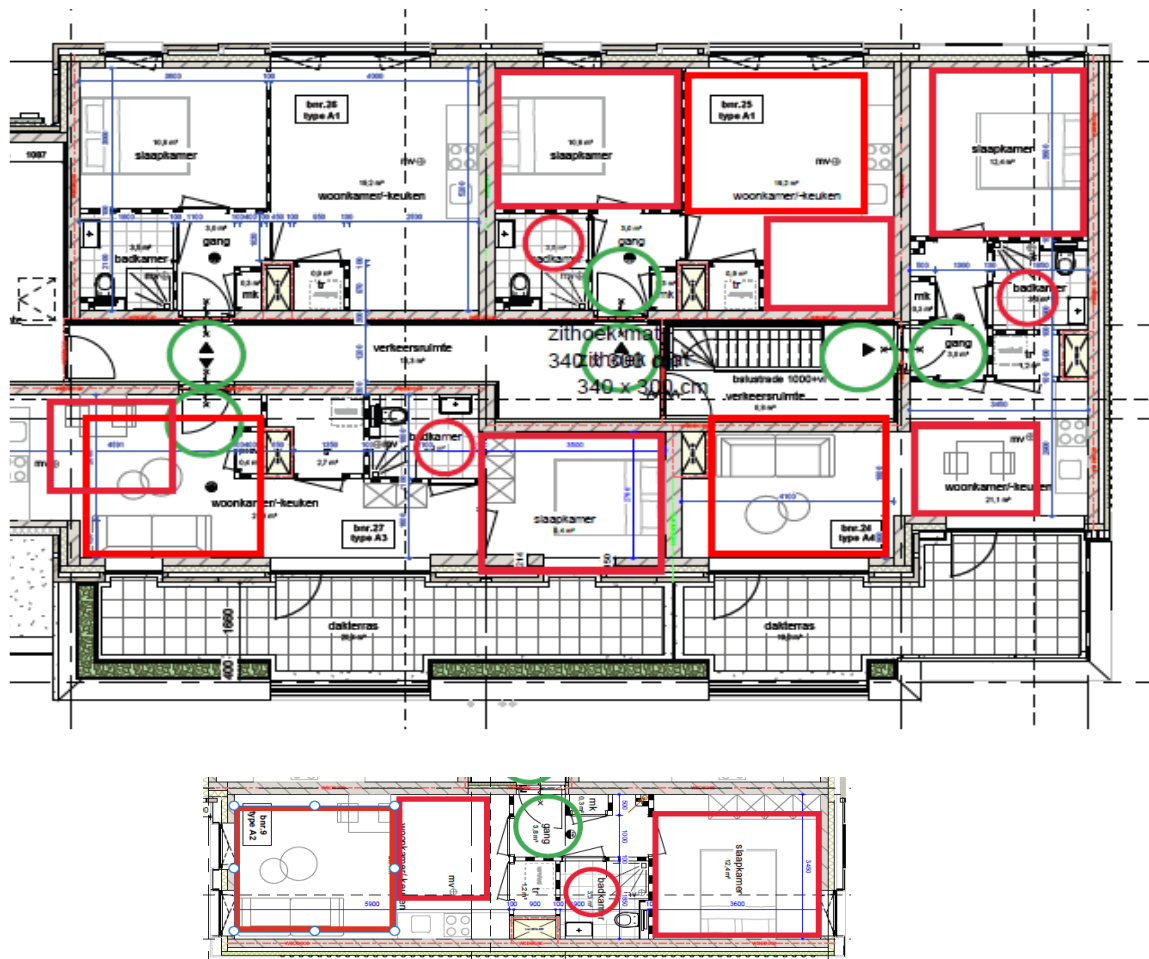
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Appartementen	
Gevelkozijnen	
Ramen in de slaap- of werkkamer niet lager dan 0,70m i.v.m. plaatsing tafel of bureau	
Gevelkozijnen zijn minimaal 60cm uit de hoek geplaatst.	
Zonwering	
Glasoppervlakte aan het zuiden zijn boven en/of naast de ramen voorzien 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	
Opstelplaats warmteinstallaties en mechanische ventilatie weergeven op tekening.	
Individuele binnenruimtes	
Algemeen verblijfsruimten	
Alle verblijfsruimten, het toilet en de badkamer worden rechtstreeks vanaf voordeur via verkeersruimte ontsloten; uitzondering: hoofdslaapkamer die zowel via woonkamer als via badkamer bereikbaar is m.u.v. bnr. 27,	
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, m.u.v. de voordeuren van bnr. 24,26 en 27.	
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.	
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.	
Keuken/eetkamer	
Eetplekmatje (eettafel en 4 stoelen) met afmeting 2,5x2,5m in keuken of in woonkamer.	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Slaapkamer(s)	
Inrichten	
Slaapkamers ontsloten via verkeersruimte; uitzondering via woonkamer mits er ook ontsluiting is via badkamer m.u.v. bnr. 27.	
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	
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	
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	
Buitenruimte, privé	
Balkon voor woonkamer: doorzichtige balkonafschieding.	
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	
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 type 1 en 2 voldoen wel aan bovengenoemde voorwaarden, de appartementen type 3 en 4 voldoen niet bovengenoemde voorwaarden	

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

Hieronder zijn de plattegronden weergegeven met de omschreven "matjes" erin geplaatst.



Opmerkingen op tekeningen

situatietekening nr. OV-001 d.d. 19-12-2024

- * de ruimte op de openbare weg voor de entree dat toegang verschaft naar de appartementen vrij houden d.m.v. wegklapbare paaltjes zodat toegang altijd aewaarborad is.
- * plaats aangeven waar ondergrondse afvalcontainers worden gesitueerd
- * opstelplaats voor fietsenstalling t.b.v. bezoekers ontbreekt
- * indien het project wordt gesplitst in appartementrechten hierin de 4GGW opnemen
- * de bewoners van de appartementen opnemen in sluitsysteem van de 4 GGW i.v.m. het gebruik van de 2 draaihekken als toegang naar collectieve fietsenberaina

plattegrond blok A tekening nr. OV-110A d.d. 19-12-2024

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

algemene verkeersruimten:

- * de entree deur voorzien van een deurautomaat(DA) met sleutelschakelaar(SS) aan buitenzijde en elleboogschakelaar(ES) aan binnenzijde aanbrengen; tevens een luifel aanbrengen
- * achter de entree deur een loopschoonmat aanbrengen
- * tussendeuren in gang voorzien van DA en aan beide zijden een SS
- * vluchtaanduiding boven trappenhuisdeuren ontbreekt
- * werkkast 1e verdieping voorzien van warmwater boiler
- * nooduitgang deur in gevel noodtrappenhuis naar buiten laten draaien
- * materiaalstaat interieur ontbreekt

appartementen:

- * de bergingsruimte is m.u.v. BNR. 27 te klein aangezien deze kastruimte ook gereserveerd is voor plaatsing WM/WD
- * plaatsingsruimte verwarmingsinstallatie en mechanische ventilatie aangeven
- * douchehoek voorzien van spatscherm en vouwdeur ter voorkoming wateroverlast in badkamer
- * beschikken de appartementen op de begane grond over een separaat terras?
- * de appartementen op de verdiepingen beschikken m.u.v. BNR. 24 en 27 niet over een balkon: advies om in dit geval een frans balkon toe te passen
- * BNR. 27 beschikt niet over een hal
- * de BNR. 24 en 27 zijn niet levensloopgeschikt. Geadviseerd wordt de indeling aan te passen ten koste van de dakterrassen
- * een tegelpad op het dak aanbrengen van dakluik naar de installatie onderdelen t.b.v. het onderhoud

gevels met principe doorsneden tekening nr. OV-200A / 300A d.d. 19-12-2024

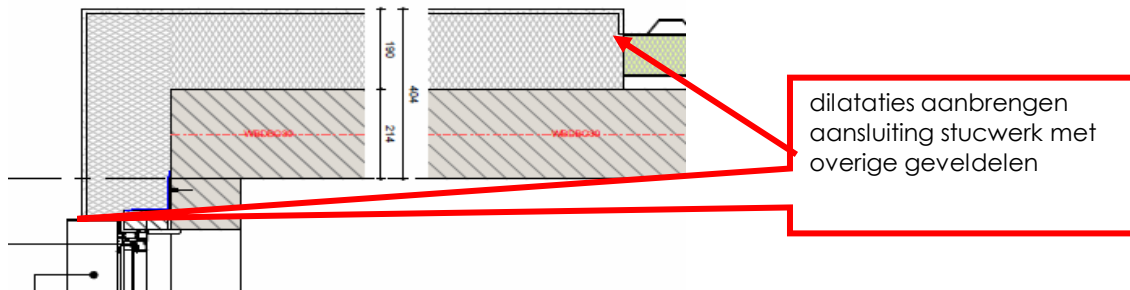
geen opmerkingen

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

principe details tekening nr. OV-600A d.d. 19-12-2024

- * staal latei voorzien van en druiprand
- * aluminium waterslagen voorzien van kopschotten
- * H01:

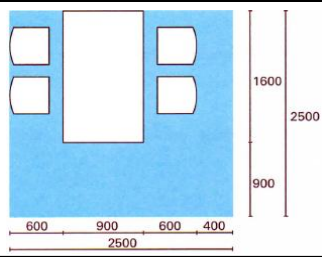
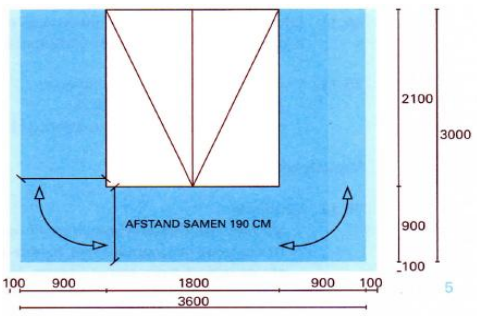
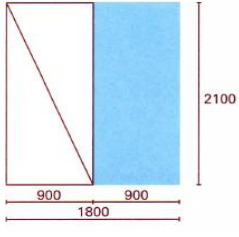


- * H03: constructie spandraden uitvoeren ion RVS
- V04/05: dakrand op afschot naar dakvlak

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.