

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

Veenendaal, 8 november 2025

Betreft: Groenpoort projectnr 1 met 43 app (De Groene Veste)

Geachte Niels Bouwhuis,

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC25-11-02 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 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 mevrouw Marjan Akse opsteller van deze plantoets.

Met vriendelijk groeten,

Marjan Akse
info@wac-veenendaal.nl

c.c. architect en WAC-leden

Plantoets WAC

Inzake project Groenpoort projectnr 1 met 43 app (De Groene Veste)



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
Project	Groenpoort projectnr 1 met 43 app (De Groene Veste)
Projectnummer	CLZ-00014115
Opdrachtgever project	Roosdom Tijhuis
Contactpersoon	Niels Bouwhuis
Architect	Identis (door Roosdom Tijhuis)
Tekeningen	werknr 6741 situatie- en bestektekeningen incl principe details en kleur- en materiaalstaat
Datum tekeningen	18 en 23 september 2025
Fase bouwproces	Omgevingsvergunningsaanvraag
Datum ontvangst	28-10-2025
Datum advies	8-11-2025
Ons kenmerk	WAC25-11-02

Algemene Indruk

Het woongebouw De Groene Veste bestaat uit 6 bouwlagen met in totaal 43 appartementen.

Het project bestaat uit 22 huur- en 21 koopappartementen. De 6 bouwlagen bevatten elk zowel koop- als huurappartementen.

Alle koopappartementen zijn op het oosten georiënteerd.

De appartementen zijn tweekamerwoningen met een oppervlakte van circa 50 m². Geschikt voor 1 tot 2 persoons-huishoudens.

De huurappartementen beschikken elk over een individuele externe berging op de begane grond.

De koopappartementen beschikken over 2 gemeenschappelijke bergingen op de begane grond.

Elk appartement beschikt over 2 zonnepanelen en mechanische afzuiging (geen WTW installatie).

Elk appartement is aangesloten op het centrale verwarming en koeling systeem in de wijk Groenpoort.

Er zijn totaal 46 parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers aanwezig, op eigen terrein? Overig parkeren langs de openbare weg.

In het woongebouw zijn in principe 2 typen 2-kamer appartementen ontworpen; te weten: een hoekappartement (met GO van 49,64/49,73 m²) welke het trappenhuis of liftschacht omsluit en een tussenappartement (met GO van 49,88 m²).

Er worden geluidswerende maatregelen tbv ventileren aangebracht.

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Woongebouw	
Woonomgeving	
Bebouwing	
Het woongebouw is hoger dan 15 meter, daarom moet windhinder voorkomen worden	
Groen en water	
Realisatie van een E-paal in de buurt van het woongebouw.	
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 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	
Bij voorkeur ondergrondse afvalinzameling	
Inrichting gemeenschappelijke ruimten woongebouw	
Entreehal	
In de hal dient, buiten de obstakelvrije ruimte van de entree, een zitgelegenheid voor ten minste twee personen gerealiseerd te worden.	
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 dienen van het type doorwerpkast te zijn en hebben een scharnier aan de zijkant en aan bovenzijde afgewerkt met een schuine kap. Dit betekent in dit plan dat de postkasten naar de gevel dienen verplaatst te worden.	
Brievenbussen zijn 50cm uit de hoek op een hoogte tussen 0,70 en 1,35 m geplaatst	
Gemeenschappelijke verkeersruimte / galerij	
De gemeenschappelijke binnengang heeft een breedte van 1,80m (rolstoel en scootmobiel).	

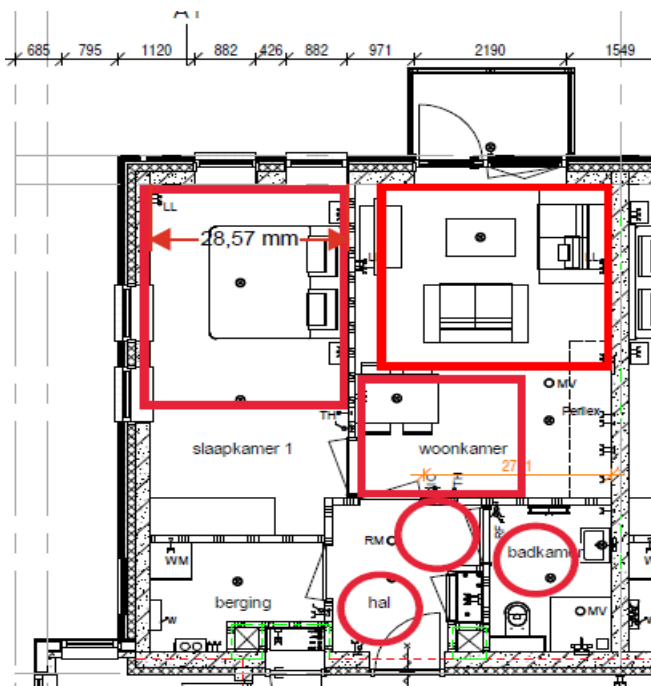
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Individuele bergingen	
De deur van de berging draait 180° naar buiten	
Minimale gebruiksruimte 6 m ²	
Collectieve bergingen	
Voor de koopappartementen zijn twee gezamenlijke (afsluitbare) fietsenberging gesitueerd. De vraag is hoe voorkomen wordt dat deze grote ruimtes niet gebruikt gaan worden door de huurders van Veenvesters, deze huurders bezitten namelijk een individuele berging.	
De ruimte voor het stallen en opladen van een scootmobiel is minimaal 2,10 x 2x10 m	
Toegangspad entree woongebouw	
Het toegangspad naar het woongebouw minimaal 1,2 m (rolstoel)	
Hellingbaan in toegangspad toepassen bij niveauverschillen van ≥ 2 cm en $\leq 1,00$ m.;	
Schoonmaakruimte	
Per hoofdtrappenhuis een schoonmaakruimte voorzien van een uitstortgootsteen, bij voorkeur met warmwater boiler en mechanische afzuiging.	
Deuren	
Gemeenschappelijke entreedeur	
Er is een deurmatuitsparing achter de toegangsdeur	
Overige deuren gemeenschappelijke ruimten en verkeersruimte	
Deuren zijn zelfsluitend	
Lift	
De lift bevindt zich op meer dan 10 m afstand van en is niet zichtbaar vanuit de hoofdentree. Ook is lift voorzien van een liftportaal welke voorzien is van een zelfsluitende deur. Waarom is voor deze oplossing gekozen?	
In het liftportaal is geen vrije vloeroppervlakte voor liftdeur van 2,10 x 2,10 m (voor elektrische rolstoelgebruiker) aanwezig.	
Trappenhuis	
Het trappenhuis ligt in/dichtbij de entree en is zichtbaar vanuit de entree.	
Appartementen	
Gevelkozijnen	
Niet doorzichtige borstwering maximaal 0,70m hoog (m.u.v. keuken)	
Geen belemmering van uitzicht door kalven tussen 0,70 en 1,95m hoog	
Gevelkozijnen dienen minimaal 60cm uit de hoek geplaatst.	
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)	
Deuren	
Alle binnendeuren 900mm uitvoeren	
Deuren voorkeur minimaal 60cm uit de hoek geplaatst	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Balkondeur	
De toegangsdeur naar het balkon zit met voorkeur in de grote verblijfsruimte (woonkamer)	
De toegangsdeur naar het balkon bij voorkeur in hoek balkon situeren zodat deze deur haaks (90°) naar buiten draait of toegangsdeur naar binnen draaiend uitvoeren. Of indien er beperkte ruimte is de balkondeur in een hef-/schuifdeur uitvoeren.	
Badkamerdeur	
Vrije draairuimte aan de buitenzijde van de deur is 90x120 cm bij een trap anders 90x90 cm	
Opstelplaats wasmachine, wasdroger, warmteinstallaties en mechanische ventilatie weergeven op tekening. Vooralsnog lijkt het erop dat in de meeste bergingen op de wasmachine geplaatst dient te (kunnen) worden.	
Individuele binnenruimtes	
Algemeen verblijfsruimten	
Breedte verblijfsruimte bij voorkeur 2,40 m.	
Alle verblijfsruimten, het toilet en de badkamer worden rechtstreeks vanaf voordeur via verkeersruimte ontsloten.	
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.	
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	
Genoeg plaatsings-/stallingsruimte voor rollator of kinderwagen: 30 x 90 cm	
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	
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.	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Slaapkamer(s)	
Inrichten	
Slaapkamers ontsloten via verkeersruimte; uitzondering via woonkamer mits er ook ontsluiting is via badkamer. Aan dit advies wordt in een aantal appartementen niet voldaan. Ontsluiting vindt alleen plaats door de woonkamer heen.	
Hoofdslaapruijnte biedt voldoende plaatsings- en gebruiksruijnte voor het volgende:	
- Tweepersoonsbed, voor afmetingen wordt verwezen naar het renvooi.	
- Kastruijnte: minimaal 1,20 x 0,60 m.	
- Tafel/bureau met stoel: 1,20 x 1,20 m.	
Doucherruijnte, badkamer en toilet	
Doucherruijnte/badkamer	
Ligging badkamer, bereikbaar via verkeersruimte met korte looplijn vanaf de slaapkamer	
Voldoende afschot bij de douche (geen verdiepte douchebak)	
Badkamer biedt minimaal plaatsings- en gebruiksruijnte 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. - gebruiksruijnte eventueel uit te breiden met een gebruiksooppervlak van 0,55 x 1,10 m	
Deur badkamer: - draait naar buiten; - vrije gebruiksruijnte 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 bergerruijnte	
Bergerruijnte niet-dagelijks gebruikte spullen; minimaal 6 m² en 2 m breed in combinatie gebruik als opstelling voor WM, WD en ventilatie-unit. Algemeen kan gezegd worden dat de inpandige bergingen heel minimaal zijn.	
Afval	
Wenselijk is een gemeenschappelijke containerruijnte, als tussenopslag	
Buitenruijnte, privé	
Balkon voor woonkamer: doorzichtige balkonafschiding.	
Optimaal is een zitruimte van minimaal 3,00 x 3,40m, dit wordt bij geen van de appartementen aangeboden.	

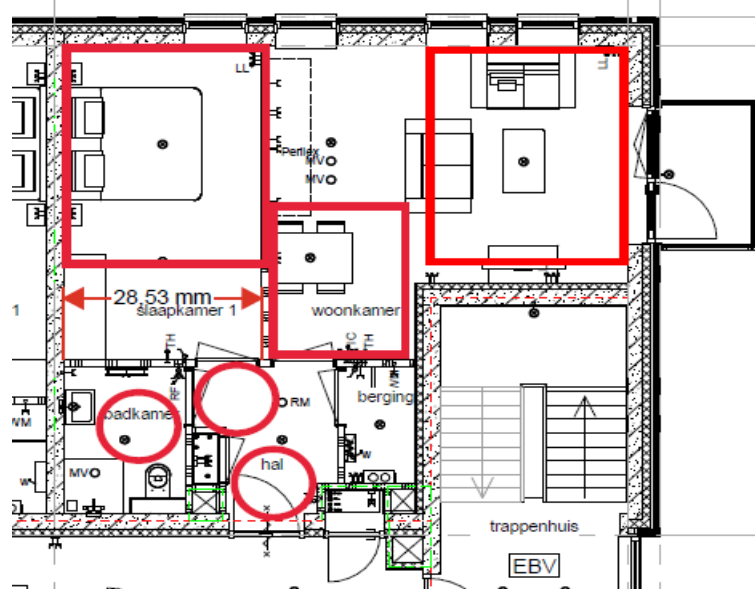
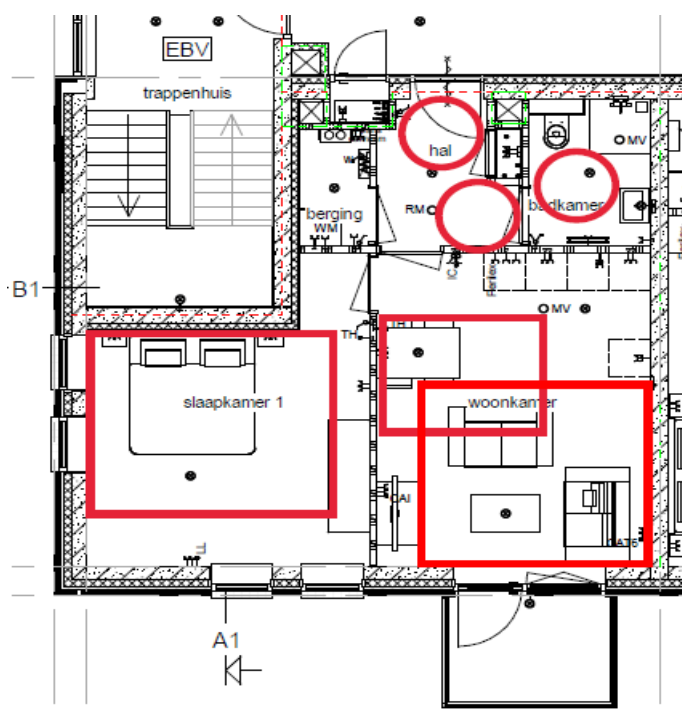
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Voorwaarden levensloopgeschiktheid	
Een levensloopgeschikte woning is een woning die zo gebouwd is dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. Dat betekent dat minimaal aan de volgende eisen wordt voldaan:	
- Mat in zithoek minimaal 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/niet aan bovengenoemde voorwaarden.	

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



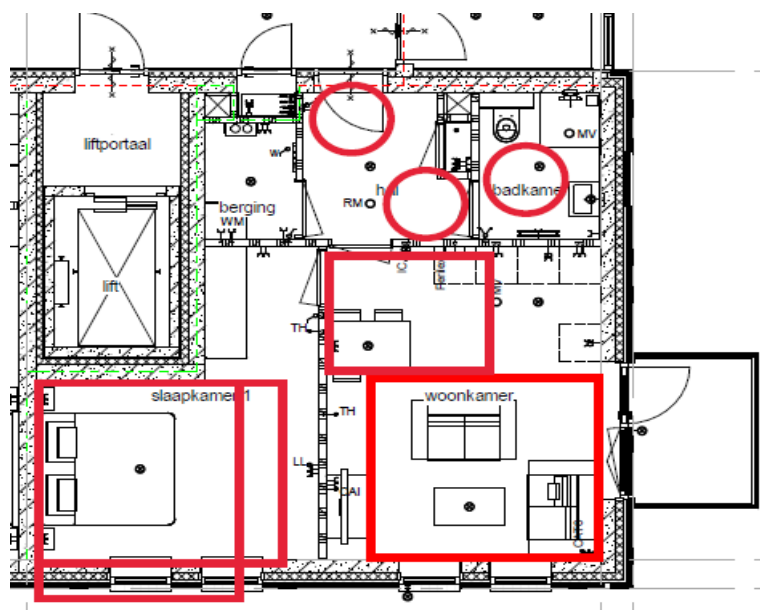
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

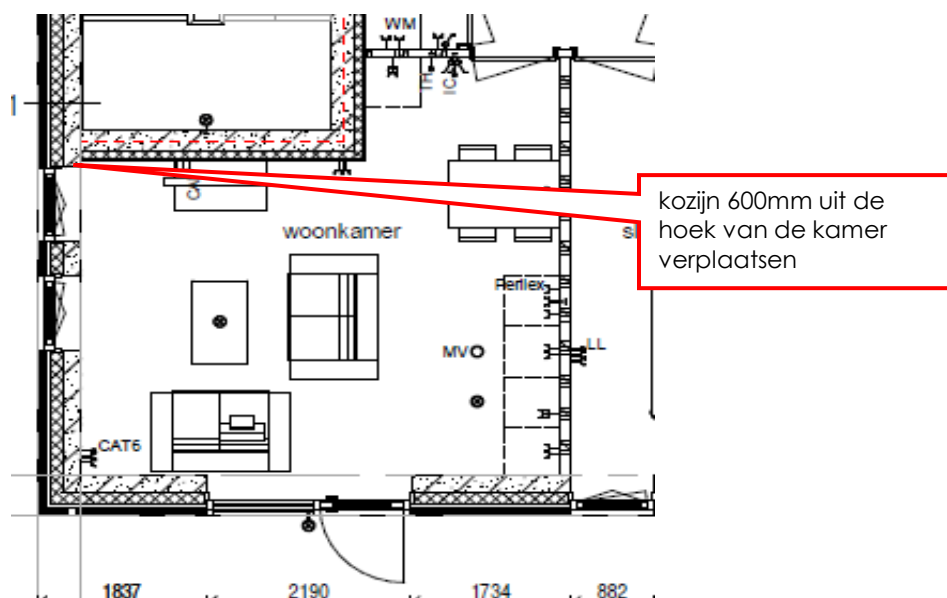


Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

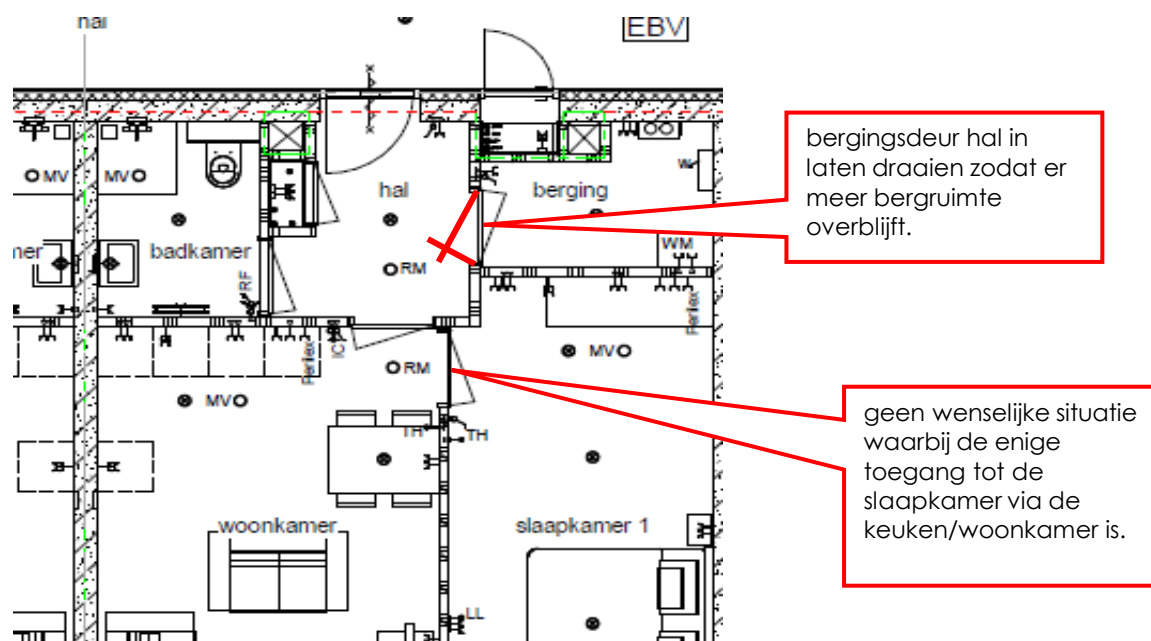


Opmerkingen op tekeningen



Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever



Situatietekening d.d. 27-10- 2026 (is niet juist)

De afmetingen van de parkeerplaatsen en rijwegen ontbreken

Waar vindt de aansluiting met de openbare weg plaats?

Zijn de parkeerplaatsen op eigen terrein?

Wat houdt de " gemeenschappelijke buitenruimte 70 m2" in?

Bestektekeningen nr. B-01b t/m 01 d d.d. 18-9-2025

Algemene ruimten:

Alle geveldeuren m.u.v. het noodtrappenhuis voorzien van een sleutelschakelaar(SS) aan de buitenzijde en een elleboogschakelaar(ES) aan de binnenzijde

De overige binnendeuren aan beide zijde voorzien van een ES

Geveldeur noodtrappenhuis voorzien van dranger en panieksluiting

Appartementen:

De gevelkozijnen in de slaapkamer en woonkamer voorzien van draai/kiepramen zoals aangegeven in de geveltekening

Worden de verlichtingsarmaturen t.p.v. de terrassen resp. balkons geschakeld door een centrale schemerschakeling?

Tekening dakvloer nr. Ws-02g d.d. 24-10-2025

Life line aangeven vanaf dakluik

De installatieschachten aangeven tbv onderhoud dakkappen e.d.

Platte dak gedeelte stramien C-D/1-7 voorzien van tegelpad tbv onderhoud daken, tevens de afvoeren met noodoverloop aangeven

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

Bestektekening gevels nr. B-01a d.d. 18-9-2025

In linker zijgevel de gevelkozijnen 4^e en 5^e verdieping de draai/kiepramen aangeven tbv glasbewassing

Kleur- en materiaalstaat d.d. 22-7-2025

Binnen afwerking algemene ruimten:

Wanden voorzien van onderhoudsarme afwerking

Plafonds trappenhuizen en centrale gangen voorzien van een geluidsabsorberend materiaal

Detailboekje nr. Det00 d.d. 23-9-2025

Algemeen: zwevende dekvloeren in de appartementen toepassen

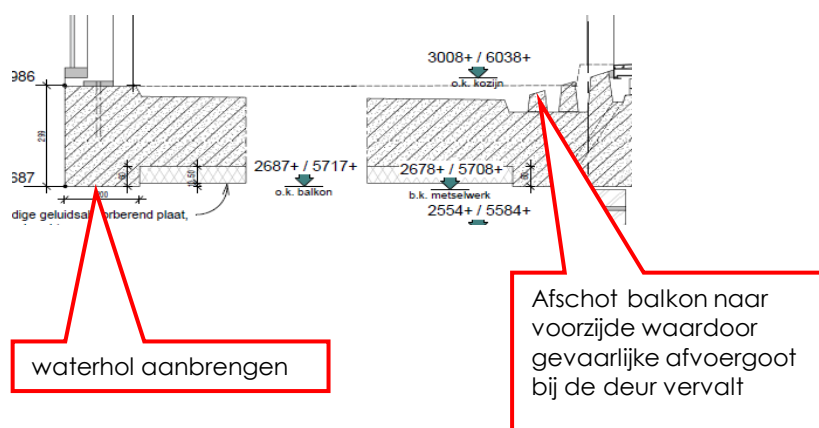
V02: open stootvoeg aanbrengen tbv vochtafvoer

V1-03: WBP multiplex vervangen door een onderhoudsarm materiaal

V1-20: trappen en bordessen voorzien van schrobranden

V5-01/02: de aluminium dakrand afwerking op afschot naar dakvlak

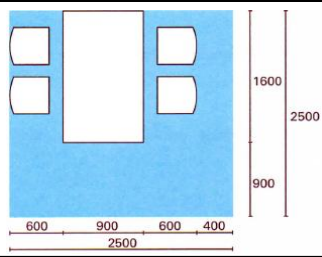
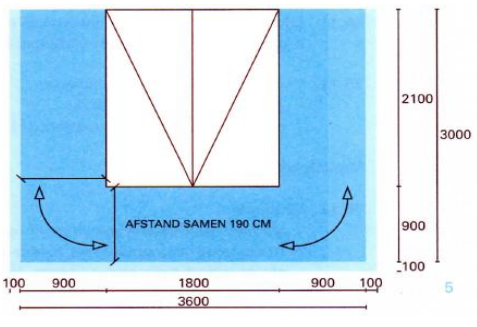
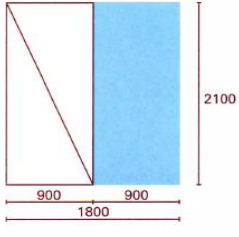
V1-01/01A:



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.