

Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis bv
t.a.v. Niels Bouwhuis
niels.bouwhuis@roosdom
Jutestraat 8
7461 TR Rijssen

Veenendaal, 27 november 2025

Betreft: Groenpoort projectnr 2 met 6 app (huur)

Geachte Niels Bouwhuis,

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC25-11-04 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-/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.

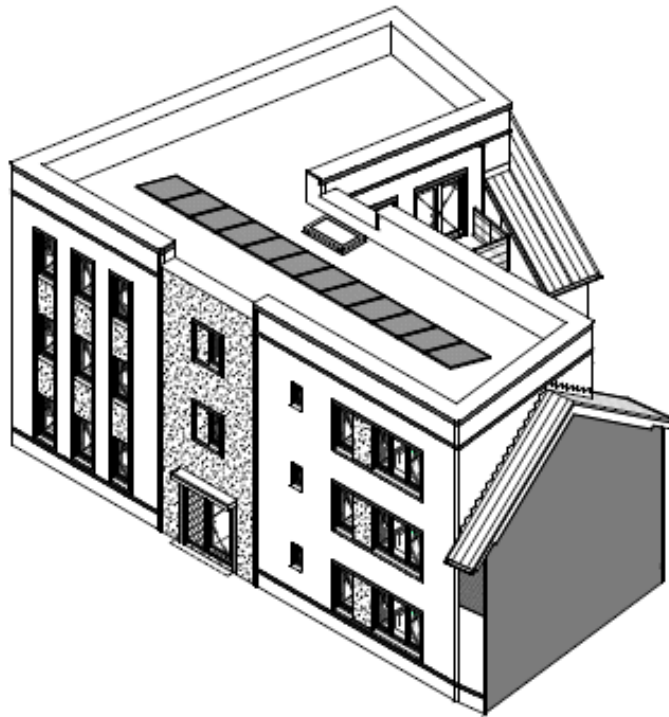
Met vriendelijk groeten,

Marjan Akse
info@wac-veenendaal.nl

c.c. architect en WAC-leden

Plantoets WAC

Inzake project Groenpoort projectnr 2 met 6 app (huur)



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente Veenendaal

Projectinformatie	
Project	Groenpoort projectnr 2 met 6 app (huur)
Projectnummer	CLZ-00014172
Opdrachtgever project	Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis bv
Contactpersoon	Niels Bouwhuis
Architect	Identis (door Roosdom en Tijhuis)
Tekeningen	bestektekeningen
Datum tekeningen	10-10-2025
Fase bouwproces	aanvraag vergunning
Datum ontvangst	11-11-2025
Datum advies	27-11-2025
Ons kenmerk	WAC25-11-04

Algemene Indruk

Deze 6 koopappartementen zijn op een hoek van de Wim Bleijenbergzoom-Rik Valkenburgzoom gesitueerd (veld/projectnr 2) in Groenpoort.

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 50m².

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 4 appartementen op de verdiepingen zijn allen uitgevoerd met een balkon.

Elk appartement is aangesloten op 2 zonnepanelen en elk appartement beschikt over een mechanische afzuiging maar geen WTW-installatie.

De appartementen beschikken over een energielabel A+ resp. A++

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Woongebouw	
Woonomgeving	
Het gemeenschappelijk achterpad voorzien van verlichting en straatkolken. Looppad 120 cm breed aanbrengen vanaf achterdeur naar externe bergingen.	
Infrastructuur	
Realisatie van een E-paal in de buurt van het woongebouw.	
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)	
De parkeerplaatsen uitvoeren met open verharding aangesloten op wateropvang.	
Stalling Fietsen en bromfietsen	
Er zijn stallingsplaatsen (fietsnietjes) 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	
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 van het type doorwerpkast en hebben een scharnier aan de zijkant en aan bovenzijde afgewerkt met een schuine kap	
Individuele bergingen	
Achter het appartementenblok op maaiveldniveau zijn 6 aan elkaar geschakelde bergingen (op een rijtje) getekend. Materiaalstaat en gegevens externe bergingen ontbreken.	
De deur van de berging draait 180° naar buiten	
Minimale gebruiksruimte 6 m²	
Deze bergingen dienen bereikbaar gemaakt te worden door een 120cm breed looppad vanaf achterdeur.	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Toegangspad entree woongebouw	
Het toegangspad naar het woongebouw minimaal 1,2 m (rolstoel)	
De verlichting aan de buitenkant van het gebouw is vandalismebestendig en aangebracht op een hoogte van 2,50-2,75m	
Schoonmaakruimte	
In het trappenhuis op de begane grond dient een schoonmaakruimte/-kast voorzien van een uitstortgootsteen, bij voorkeur met warmwater boiler en mechanische afzuiging, ontworpen te worden.	
Deuren	
Gemeenschappelijke entreedeur	
De 2 entreeduren in voor- en achtergevel voorzien van een deurautomaat met bediening buitenzijde door een sleutelschakelaar en binnenzijde door een elleboogschakelaar	
Er is een deurmatuitsparing achter de toegangsdeur	
Overige deuren gemeenschappelijke ruimten en verkeersruimte	
Trappenhuis	
Ruimte onder de eerste trap met bordes naar 1e verdieping dicht zetten ter voorkoming van vuilopslag respectievelijk pishoek.	
Duurzame maatregelen	
Energieleverende maatregelen:	
5. Zonnepanelen aangeven op tekening, ook de verdeling tussen privé en gezamenlijk gebruikte panelen.	
Appartementen	
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	
Balkondeur	
Niveaunderskil (drempel) balkondeur is maximaal 2 cm	
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.	

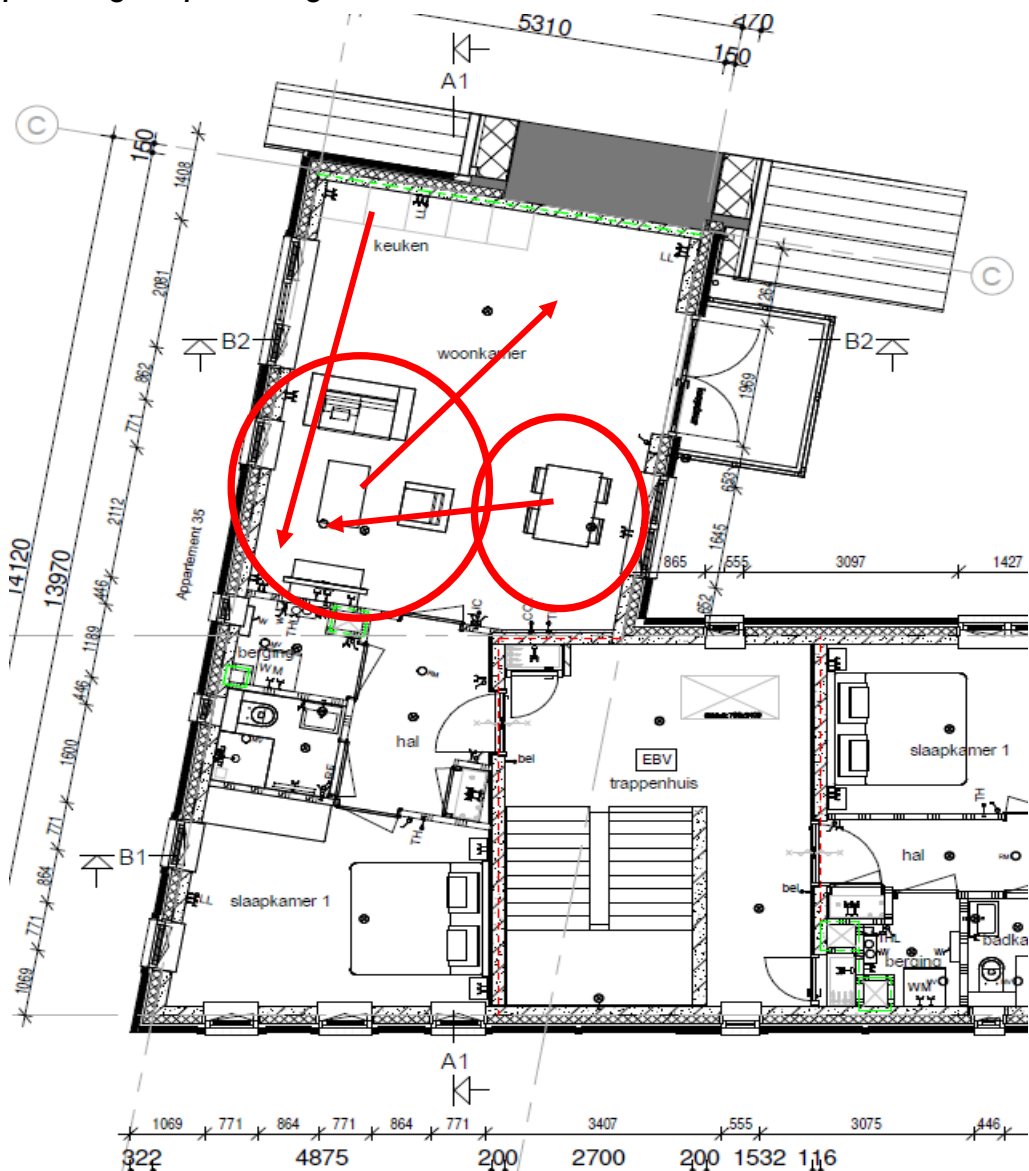
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Installaties, individuele woningen	
Opstelplaats wasmachine, wasdroger, warmteinstallaties en mechanische ventilatie zijn weergegeven op tekening. In de inpandige berging, is een mogelijkheid om de warmteinstallatie en mechanische ventilatie-unit tegen 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 dient plaatsingsruimte voor een kapstok buiten de vrije gebruiksruimte van de voordeur gerealiseerd te worden. 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.	
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.	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
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 m ² en 2 m breed in combinatie gebruik als opstelling voor WM, WD en ventilatie-unit	
Buitenruimte, privé	
De appartementen op de verdieping bezitten een balkon.	
Optimaal is een zitruimte van minimaal 3,00 x 3,40m, hierin wordt niet voorzien.	
De appartementen 31 en 32 voorzien van een terras in het binnenterrein	
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 voldoen niet aan bovengenoemde voorwaarden.	

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

Opmerkingen op tekeningen



Praktisch gezien lijkt het ons beter om in de appartementen 31, 33 en 35 de keuken en de woonkamer om te draaien. Hierdoor is het balkon bereikbaar vanuit de woonkamer en kan op deze manier het balkon gezien/gebruikt worden als een vergroting van de woonkamer.

Bestektekening nr. B-01a d.d. 10-10-2025:

Draairichting entreedeur appartement 32 180° draaien i.v.m. bediening sleutel.

Tekening met opstelling van zonnepanelen, installaties en tegelpaden ontbreekt.

Draairamen in berging en badkamer linker voorgevel voorzien van een kiepstand t.b.v. glasbewassing.

Raam in trappenhuis voorgevel 2e verdieping voorzien van draai/kiepraam t.b.v. glasbewassing

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

Principe details B-03 d.d. 3-7-2025:

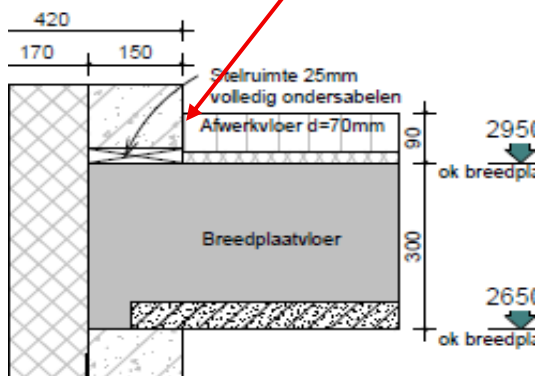
Open stootvoegen aanbrengen in buitenspouwblad voorzien van rvs roosters

Dakrandafwerking op afschot naar dakvlak

Luifel voor entree is slechts 40 cm diep, advies minimaal 80 cm □

De vloeren in de appartementen uitvloeren als zwevende dekvloeren

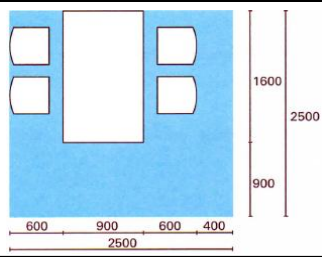
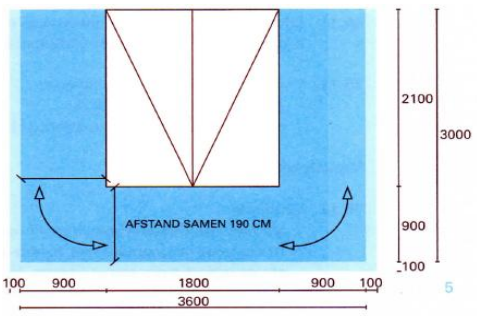
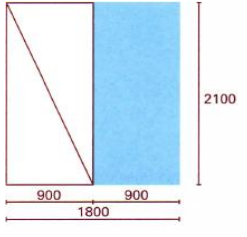
Aansluiting zwevende dekvloer met opgaande wand vrijhouden ter voorkoming van contact geluid



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.