

Ingenious Living BV
t.a.v. Johan van den Essenburg
Vendelier 6
3905 PA Veenendaal

Veenendaal, 8 december 2025

Betreft: 19 appartementen Hoofdstraat 118 en Hoogstraat 3 te Veenendaal

Geachte Johan van den Essenburg,

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC25-12-01 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.

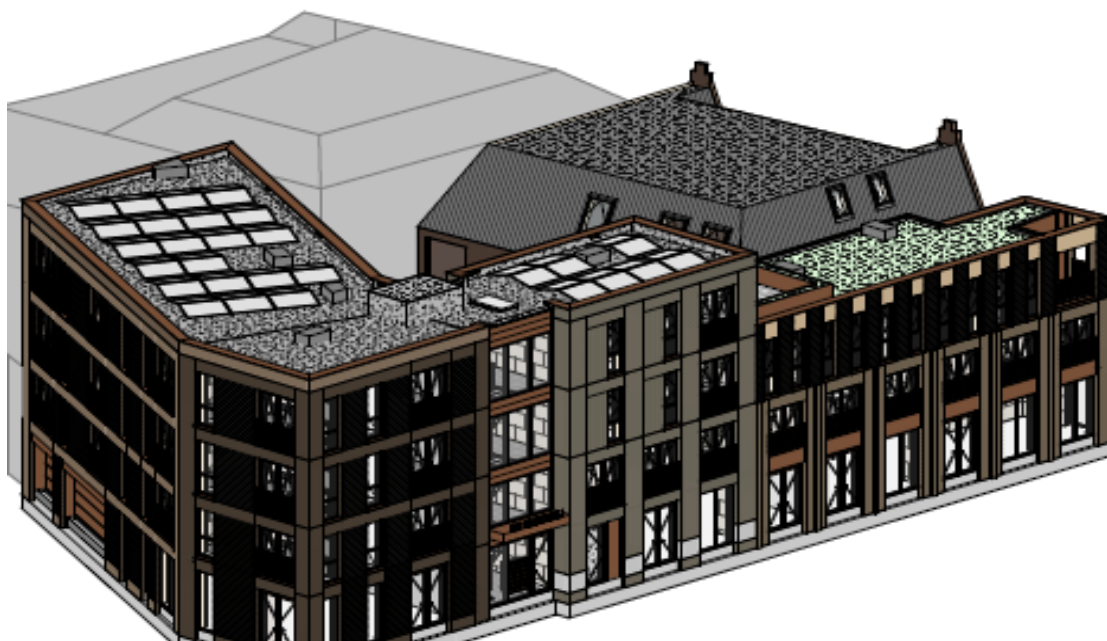
Met vriendelijk groeten,

Anton Brinkman
info@wac-veenendaal.nl

c.c. architect en WAC-leden

Plantoets WAC

Inzake project 19 appartementen Hoofdstraat 118 en
Hoogstraat 3 te Veenendaal



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente
Veenendaal

Projectinformatie	
Project	19 appartementen Hoofdstraat 118 en Hoogstraat 3 te Veenendaal
Projectnummer	CLZ-00014037
Opdrachtgever project	Ingenious Living BV
Contactpersoon	Johan van den Essenburg
Architect	AGB van Dijk
Tekeningen	situatie, plattegronden, gevels ,doorsnedes en principe details
Datum tekeningen	15-9-2025
Fase bouwproces	aanvraag Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	17-11-2025
Datum advies	8-12-2025
Ons kenmerk	WAC25-12-01

Algemene Indruk

De appartementen gelegen boven de commerciële ruimten op de begane grond bestaan uit 7 typen op de 1e, 2e en 3e verdieping.

Alle typen beschikken over een hal, die toegang geeft naar een woon/eetkamer met Frans balkon, slaapkamer, toilet, badkamer en berging. 1 type beschikt over 2 slaapkamers op de verdieping bereikbaar middels een inpandige trap en een terras.

De appartementen hebben opstelplaatsen voor de WM en WD alsmede een mechanische afzuiging in de badkamer of berging. Tevens beschikken de appartementen over een ventilatie warmtepomp t.b.v. de verwarming en koeling, waarvan de opstelplaats onduidelijk is.

Op de begane grond is een gemeenschappelijke berging aanwezig geschikt voor stalling van 49 fietsen. Tevens zijn er 3 inpandige parkeerplekken voor E-deelauto's aanwezig. Overige parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers zijn aanwezig in de openbare parkeergarages in de omgeving.

Op het dak zijn zonnepanelen aanwezig.

De energielabel bedraagt A++ resp. A+++.

De appartementen zijn met name geschikt voor starters waarvan 18 appartementen voor maximaal 2 persoonshuishoudens en 1 appartement voor een 3 persoonshuishouden.

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Woongebouw	
Woonomgeving	
Realisatie van een E-paal in de buurt van het woongebouw.	
Parkeren auto's en motoren/scooters.	
Bij het woongebouw kan geparkeerd worden op eigen terrein voor maximaal 3 deelauto's	
Er is voldoende parkeer gelegenheid. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	
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	
Entreehal is voorzien van gelaagd glas, aanwezig op ooghoogte	
Brievenbussen	
Brievenbussen hebben een scharnier aan de zijkant en aan bovenzijde afgewerkt met een schuine kap	
Gemeenschappelijke verkeersruimte / galerij	
Bij open galerijen is er voorzien in een goed afwatering aan de buitenzijde gewenst	
Individuele bergingen	
Toegang bergingencomplex bij voorkeur op maaiveldniveau en anders een goede toegang -niet via entreehal- vanaf maaiveld naar bergingencomplex	
De deur van de berging draait 180° naar buiten	
Minimale gebruiksruimte 6 m ²	
Schoonmaakruimte	
Per hoofdtrappenhuis een schoonmaakruimte voorzien bij voorkeur met warmwater boiler en mechanische afzuiging.	

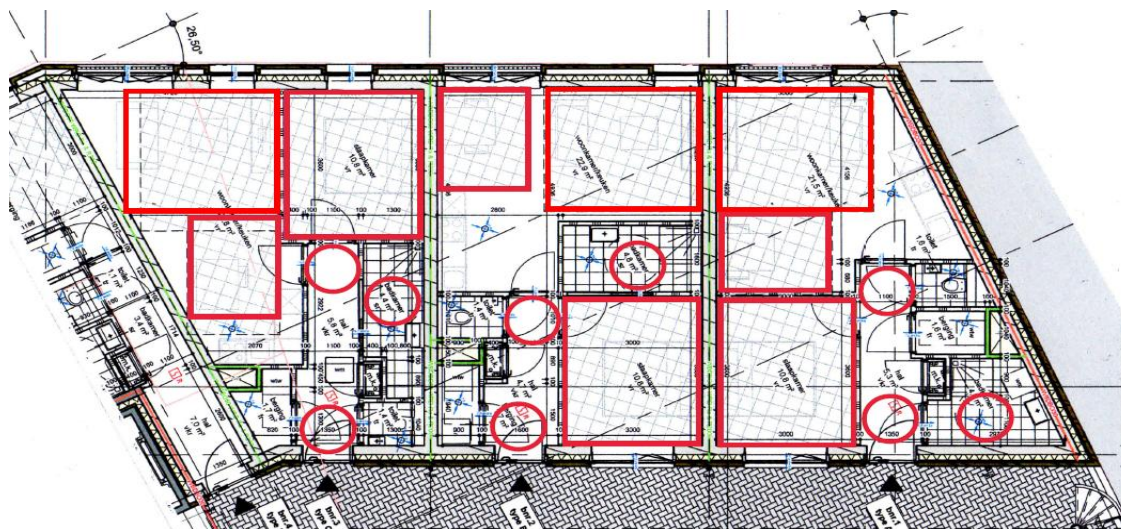
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Overige deuren gemeenschappelijke ruimten en verkeersruimte	
Deuren zijn zelfsluitend	
Appartementen	
Gevelkozijnen	
Niet doorzichtige borstwering maximaal 0,70m hoog (m.u.v. keuken)	
Ramen in de slaap- of werkkamer niet lager dan 0,70m i.v.m. plaatsing 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	
Gebruiksruimte van diverse deuren (m.u.v. deuren meterkast, cv ruimte en berging) overlappen elkaar niet m.u.v. toilet deur type A en C	
Toiletdeur	
De deur van het toilet zit in de lange wand m.u.v. type A, B, C, F en G	
Badkamerdeur	
Opstelplaats warmteinstallaties weergeven op tekening.	
Individuele binnenruimtes	
Binnenkomen en verplaatsen (hal en verkeersruimte)	
Voordeur	
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	
Trap in meerdere laagse appartementen	
Geen spiltrap toepassen en geschikt om een traplift aan te brengen alsmede parkeerruimte voor de stoel	
Tweede trap die uitkomt op overloop afsluiten door middel van een deur (energiebesparing).	
Keukenblok en kookplek	
Plaatsing van de keuken zodanig dat uitbreiding van keuken en -apparatuur mogelijk is.	
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)	
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	
Separate toiletruimte	
Indien toiletruimte uitsluitend frontaal te benaderen is, dient er vóór de toiletdeur een vrije ruimte (vloeroppervlakte) van 1,35x1,85 m of van 1,50x1,50 m aanwezig te zijn	
Wassen en drogen	
Afhankelijk van de beschikbare ruimte: twee plaatsingsmogelijkheden voor wasmachine (in combinatie met wasdroger), zodat bewoner keuze heeft.	
Inpandige bergruimte	
Bergruimte niet-dagelijks gebruikte spullen; minimaal 6 m ² en 2 m breed in combinatie gebruik als opstelling voor WM, WD, warmtepomp en ventilatie-unit	
Buitenruimte, privé	
Balkon voor woonkamer: doorzichtige balkonafschending.	
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 wel aan bovengenoemde voorwaarden.	

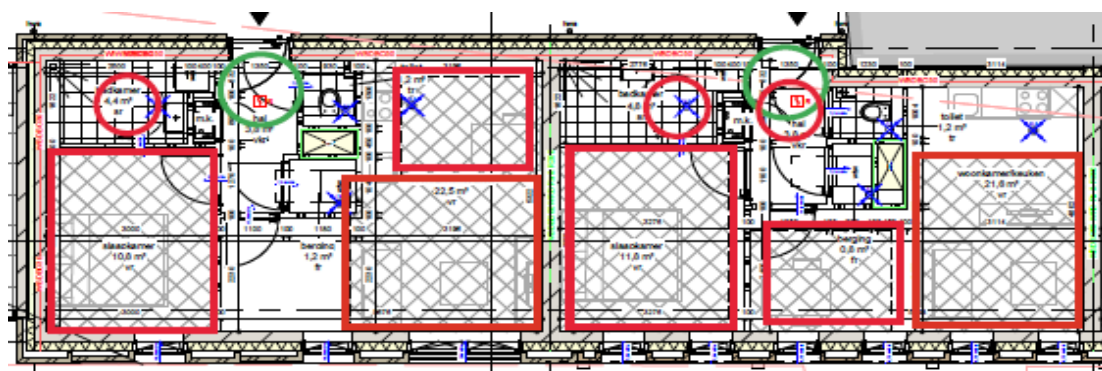
Hieronder zijn de plattegronden weergegeven met de omschreven “matjes” erin geplaatst.

Toetsingskader WAC Veenendaal

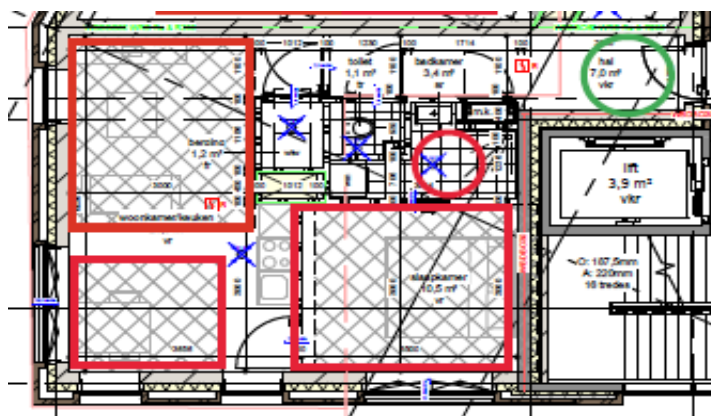
Reactie
 opdrachtgever



plattegronden type A, B en C



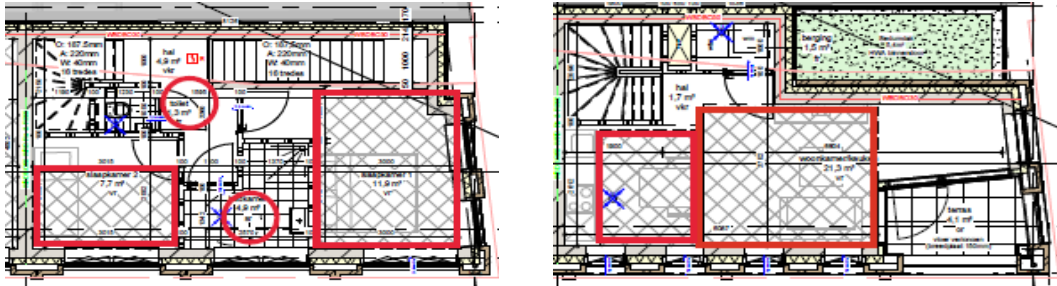
plattegronden type E en F



plattegrond type D

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever



plattegrond type G

Opmerkingen op tekeningen

situatietekeningen nr. TO-001 d.d. 15-9-2025:

- * voor de bezoekers ontbreken de fietsenstallingsplaatsen nabij de entree
- * hoe vindt de (gescheiden) vuilafvoer plaats?

plattegrond tekeningen nr. TO-100-00 t/m/04 d.d. 15-9-2025

algemene ruimten:

- * het heeft de voorkeur de entree deur begane grond naar binnen te openen
aangezien dit geen vluchtdoor is
- * de entree deur bergingen in de buitengevel ook voorzien van een tag en
elleboogschakelaar(ES) alsmede een deurautomaat
- * de overige deuren in de gangen en naar de galerijen voorzien van een
deurautomaat met aan beide zijden een ES
- * wcd's aanbrengen t.p.v. opstelplaats "speciale" fietsen
- * alleen type G (bnr 7) heeft beschikking over een individuele berging
- * hoe vindt de toewijzing van de 3 inpandige parkeerplekken voor 3 E deelauto's
plaats? In de VvE?
- * de ruimte onder trap naar de 1e verdieping t/m/ bordes dicht zetten ter
voorkoming van vuilstort e.d.
- * platte dak (12000P) voorzien van tegelpaden vanaf dakluik t.b.v. onderhoud
aanwezige installaties
- * kan de aanlijnvoorziening vervallen als op de aluminium dakrand een "leuning"
wordt aangebracht?
- * gegevens over de nooduitgangsdeur Hoogstraat incl. bestaande trap
ontbreken (noodverlichting?)

appartementen:

algemeen

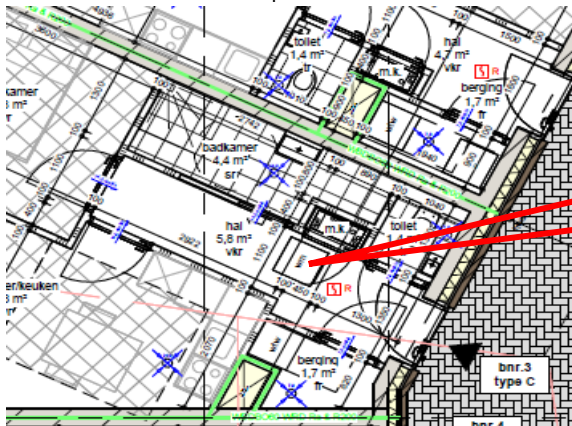
- * de opstelplaatsen van de warmtepomp ontbreekt, waarschijnlijk in de berging
- * de ventilatie afzuigunit aan het plafond bevestigen zodat nog een minimale
vrije opslagruimte van 1,5 m² ter beschikking blijft in de berging
- * de douche voorzien van een spatscherm t.p.v. wastafel

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

type A: entree deur en toilet deur overlappen elkaar; is het mogelijk de meterkast tegen de gevel te plaatsen?

type C: idem als A met als mogelijkheid de WM in de berging te plaatsen, de meterkast tegen de woningscheidende wand te plaatsen waardoor de entree deur circa 50 cm opschuift?

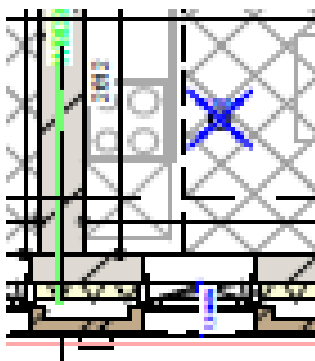


wm in de hal
getekend. Lijkt
niet de
bedoeling.

type D: deur slaapkamer naar binnen laten draaien

type G: optie om trap tussen 1e en 2e verdieping afsluitbaar uit te voeren

type G: de keuken meubilering staat voor het draairaam in de gevel?



gevels tekening nr.TO-201-00 d.d.15-9-2025:

* alle gevelramen in voor- en beide zijgevels voorzien van draairamen zodat glasbewassing van binnenuit mogelijk is

* in de voor- en rechter gevel zijn diverse gevelkozijnen voorzien van een balustrade die zo goed als niet doorzichtig is.



advies om borstwering boven 70 cm doorzichtig uit te voeren zodat het zicht vanuit de woonkamer niet belemmerd is

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

doorsnede tekening nr. TO-300-00 d.d. 15-9-2025:

geen opmerkingen

principe details tekening nr. TO-400-00 d.d. 15-9-2025:

algemeen

- * bij waterslagen kopschotten toepassen
- * de stalen gevellateien voorzien van een druiprand
- * waterkerende folie bij gevelkozijnen van EPDM toepassen

V1-01: luifel voorzien van een spuwer

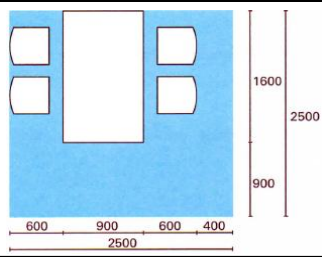
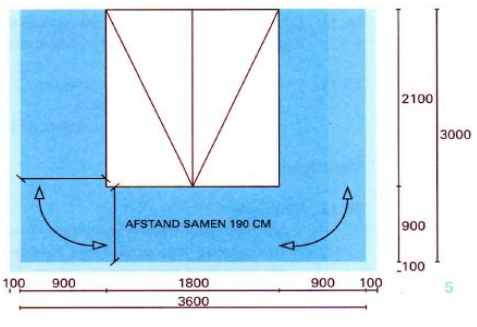
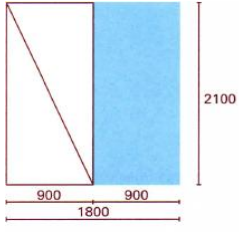
V0-01: de onderdorpel t.p.v. de loopdeur voorzien van een vlakke slijtdorpel of een hardsteen dorpekl met koude brug onderbreking

kleur- en materiaalstaat intern ontbreken

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.