

WbaW Vastgoed BV
t.a.v. Wouter Bij deVaate
info@wbawvastgoed.nl
Bolwerk 21
3905 NH Veenendaal

Veenendaal, 22 december 2025

Betreft: Tuinstraat 119, Veenendaal

Geachte Wouter Bij deVaate,

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC25-12-02 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 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 119, Veenendaal



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente
Veenendaal

Projectinformatie	
Project	Tuinstraat 119, Veenendaal
Projectnummer	CLZ-00014100
Opdrachtgever project	WbaW Vastgoed BV
Contactpersoon	Wouter Bij deVaate
Architect	3N30 ARCHITECTEN
Tekeningen	situatie, plattegronden, gevels met doorsneden, principe details
Datum tekeningen	14-11-2025
Fase bouwproces	aanvraag Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	25-11-2025
Datum advies	22-12-2025
Ons kenmerk	WAC25-12-02

Algemene Indruk

Het plan Tuinstraat 119 wordt gerealiseerd in de voormalige dansstudio Marissa Danst. Hier worden 9 appartementen gerealiseerd in vijf bouwlagen. De grootte varieert van 58 m² tot 118 m². Acht appartementen krijgen een berging in de onderbouw. De onderbouw bevindt zich voor het grootste gedeelte onder het straatniveau, onder de eerste bouwlaag. Het gebouw is voorzien van een lift. De appartementen zijn bereikbaar vanaf straatniveau naar de centrale entree. De centrale entree bestaat uit twee delen. De entreedeur bevindt zich op straatniveau en het tweede deel is 1,70 m hoger en bereikbaar met een trap en/of plateaulift. In de directe omgeving zijn openbare parkeergarages voor bezoekers en bewoners.

Op de eerste vier bouwlagen worden twee appartementen gerealiseerd. Op de vijfde verdieping komt het penthouse van 118 m². Alle appartementen en het penthouse hebben een woonkamer en open keuken, een sepeeraat toilet of een toilet in de badkamer en twee slaapkamers met uitzondering van 1 appartement, die heeft 1 slaapkamer. Elk appartement heeft een inpandige techniek/berginmgsruimte. De balkons bevinden zich aan de oost- of westzijde van het gebouw. Eén appartement heeft een frans balkon. Het penthouse heeft een buitenruimte over de volle breedte van het appartement met een diepte van 1,70 meter. In het gebouw bevinden zich twee stallingsplaatsen voor een scooter. De appartementen worden voorzien van een warmtepomp voor de verwarming en koeling, een mechanische afzuiging. Het energielabel is A++. Er worden geen zonnepanelen geplaatst.

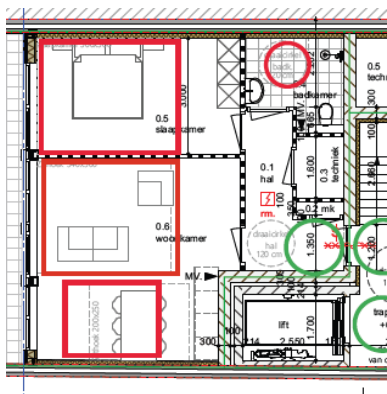
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Woongebouw	
Woonomgeving	
Groen en water	
Wordt er in voldoende mate voorzien in "groene" buitenruimte?	
Zowel (semi)openbaar als privé.	
Realisatie van een E-paal in de buurt van het woongebouw.	
Parkeren auto's en motoren/scooters.	
Bij het woongebouw kan geparkeerd worden op eigen terrein.	
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)	
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	
De parkeerplaatsen uitvoeren met open verharding aangesloten op wateropvang.	
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)	
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	
De deur van de berging draait 180° naar buiten	
Collectieve bergingen	
Er is een gezamenlijke (afsluitbare) fietsenberging	
Schoonmaakruimte	
Per hoofdtrappenhuis een schoonmaakruimte voorzien van een uitstortgootsteen, bij voorkeur met warmwater boiler en mechanische afzuiging.	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Deuren	
Gemeenschappelijke entreedeur	
Er is een deurmatusparing achter de toegangsdeur	
Overige deuren gemeenschappelijke ruimten en verkeersruimte	
Deuren zijn zelfsluitend	
Lift	
De lift bevindt zich op korte afstand (≤ 10 meter) en is goed zichtbaar vanuit de hoofdentree	
De liftkooi is minimaal 1,10 x 2,10 m	
Trappenhuis	
Het trappenhuis ligt in/dichtbij de entree en is zichtbaar vanuit de entree.	
De situering van het trappenhuis (neergaande trap) tov de lift (scootmobiel uit de lift)	
Duurzame maatregelen	
Energieleverende maatregelen:	
5. Zonnepanelen aangeven op tekening, ook de verdeling tussen privé en gezamenlijk gebruikte panelen.	
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	
Draairichting deuren per situatie bekijken welke kant beste is	
Toiletdeur	
De deur van het toilet zit in de lange wand	
Voorkeur: toiletspot aan slotzijde deur mits voldoende opstelruimte rolstoel naast de deur. Anders: slotzijde aan andere kant; deur gaat meer dan haaks open	
Badkamerdeur	
Opstelplaats wasmachine, wasdroger, warmteinstallaties en mechanische ventilatie weergeven op tekening.	
Individuele binnenruimtes	
Algemeen verblijfsruimten	
Breedte verblijfsruimte bij voorkeur 2,40 m.	
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	
Genoeg plaatsings-/stallingsruimte voor rollator of kinderwagen: 30 x 90 cm	
Keuken/eetkamer	
Eetplekmatje (eettafel en 4 stoelen) met afmeting 2,5x2,5m in keuken of in woonkamer. Alleen van toepassing bij appartement 3, 5, 7.	

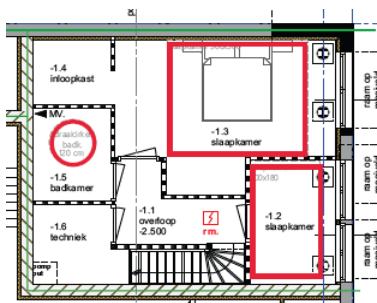
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Slaapkamer(s)	
Inrichten	
Overige slaapruimten bieden voldoende plaatsings- en gebruiksruimte voor het volgende: (niet bij appartement 3 t/m 8)	
- Eenpersoonsbed, voor afmetingen wordt verwezen naar het renvooi.	
- Kastruimte: minimaal 0,6 x 0,6m	
- Tafel/bureau met stoel: 1,20 x 1,20 m.	
Doucheruimte, badkamer en toilet	
Separate toiletruimte	
Afmetingen toiletruimte minimaal: 90 cm x 1,20 m;	
Deur toilet:	
- draait naar buiten;	
- bij voorkeur in lange wand;	
- voorkeur: toiletput aan slotzijde deur met voldoende opstelruimte rolstoel naast deur;	
- anders: slotzijde aan andere kant; deur gaat meer dan haaks open.	
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	
Eerste toilet biedt tevens ruimte voor: fonteintje (bij voorkeur in hoek) plaatsingsruimte 30 x 40 cm en gebruiksruimte 50 x 40 cm.	
Doucheruimte/badkamer	
Voldoende afschot bij de douche (geen verdiepte douchebak)	
Badkamer biedt minimaal plaatsings- en gebruiksruimte voor: (niet bij appartement 1)	
- 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	
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 m² en 2 m breed in combinatie gebruik als opstelling voor WM, WD en ventilatie-unit	
Buitenruimte, privé	
Optimaal is een zitruimte van minimaal 3,00 x 3,40m	

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.	
- (Voorbereiding 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 met uitzondering van appartementen 3, 5 en 7.	

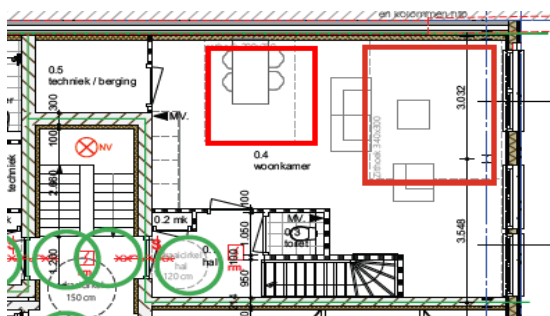
Hieronder zijn de plattegronden weergegeven met de omschreven "matjes" erin geplaatst.



appartement 1



souterrain

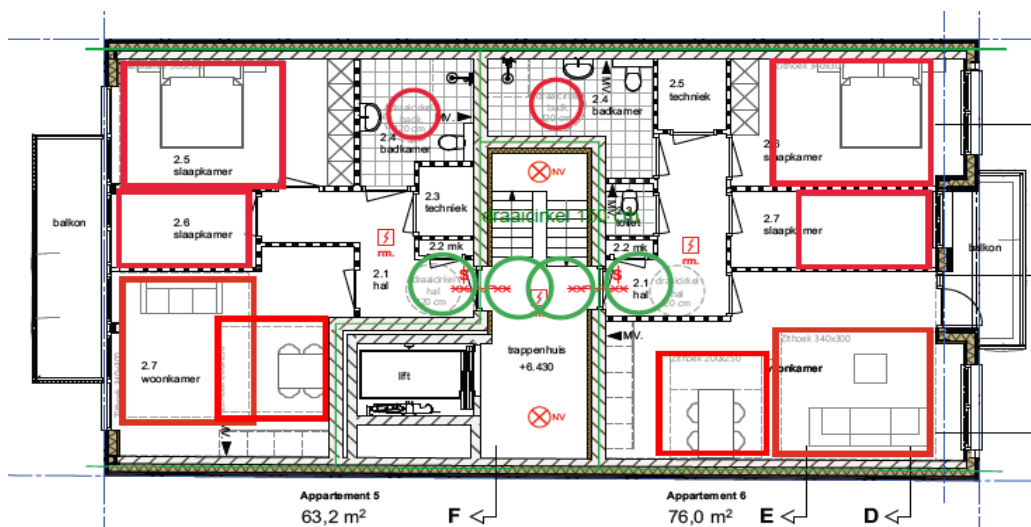


begane grond

appartement 2

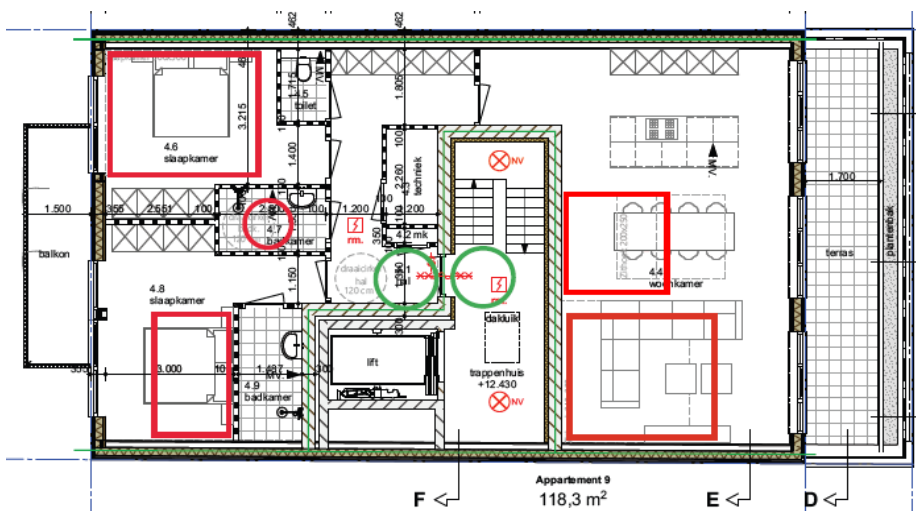
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever



appartementen 3,5 en 7

appartementen 2,4 en 6



appartement 9

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

Opmerkingen op tekeningen

situatie:

- * de stallingsplaatsen voor fietsen van bezoekers ontbreken

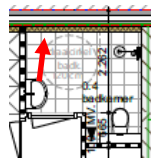
plattegronden nr. 4383-1 d.d. 14-11-2025

algemene verkeersruimten:

- * waar zijn zijde (doorgeef)postkasten en bellentableau gesitueerd?
- * schoonmaakkast met uitstortgootsteen ontbreekt
- * entreedeur voorzien van een deurautomaat met bediening aan buitenzijde met een TAG en aan binnenzijde met een elleboogschakelaar(ES)
- * de centrale hal heeft geen trapverbinding naar het souterrain hetgeen voor de bewoners in het gebruik vervelend is
- * deur tussen entreehal en trappenhuis alsmede bergingsgang en trappenhuis(souterrain) voorzien van een deurautomaat met 2 ES
- * waarom wordt souterrain niet voorzien van een stopplaats voor de lift?
- * t.p.v. opstelplaats scootmobiel wcd's aanbrengen
- * de deuren van de bergingen 4, 6 t/m 8 180 graad draaien iv.m. looprichting met fiets
- * welke functie heeft de ruimte grenzend aan berging 5 en 6?
- * er ontbreekt 1 berging
- * welke functie hebben de aangegeven gasmeterkasten aangezien het project gasloos is?
- * de vluchtweg langs het gebouw voorzien van verharding en noodverlichting
- * op het platte dak tegelpaden aanbrengen vanaf dakluik naar de installaties t.b.v. onderhoud
- * krijgt de dakbedekking nog een afwerking met een sedum dakpakket?

appartementen:

- * in de techniek resp. bergingruimten de opstelplaatsen aangeven t.b.v. WM/WD, mechanische ventilatie, en binnenunit warmtepomp
- * fonteintje in separaat toilet ontbreekt
- * de draai-/kiepramen resp. deuren aangeven
- * advies om spatscherm aan te brengen tussen de douche en wastafel resp. toilet
- * appartement 1
wastafel verplaatsen naar buitenmuur



Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

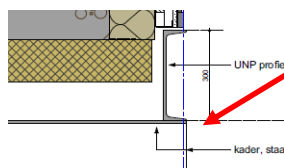
- * appartement 2
 - woonkamer 0.4 deur 180 graden draaien
 - techniek/bergingsdeur 0.5 deur 180 graden draaien
 - inrichting badkamer -1.2 ontbreekt (toilet, wt en douche)
 - deur slaapkamer -1.2 naar binnen draaiend uitvoeren
 - welke functie heeft pompput in ruimte -1.6?
- * appartement 9
 - deur slaapkamer 4.6 naar binnend draaiend uitvoeren
 - toegangsdeur badkamer 4.7 vanuit slaapkamer 4.6
 - badkamer 4.7 vergroten zodat toilet mogelijk is
 - badkamerdeur 4.9 180 graad draaien
- * appartementen 3, 5 en 7
 - deur woonkamer 180 graad draaien

gevels en doorsneden nr. 4383-02 d.d. 14-44-2025

* de doorsneden zijn niet compleet weergegeven conform situatie op plattegronden

principe details nr. 7282-03 d.d. 14-11-2025

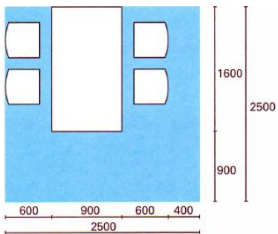
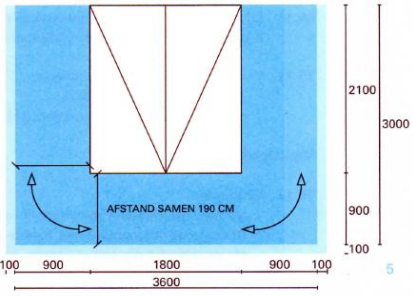
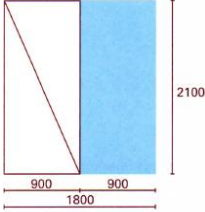
- * de UNP profielen uitvoeren in thermisch verzinkt staal
- * zwevende dekvloeren toepassen
- * voorkant horizontaal kader voorzien van een druijprand



kleur/materiaal staten extern en 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.