

Whoon Projectontwikkeling
t.a.v. Paul van Wijk
Magistratenlaan 24
5223 MD 's Hertogenbosch

Veenendaal, 16 februari 2026

Betreft: 34 koop appartementen Het Vennehof fase 3

Geachte Paul van Wijk,

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC26-02-02 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 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 34 koop appartementen Het Vennehof
fase 3



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente
Veenendaal

Projectinformatie	
Project	34 koop appartementen Het Vennehof fase 3
Projectnummer	CLZ-00014480
Opdrachtgever project	Whoon Projectontwikkeling
Contactpersoon	Paul van Wijk
Architect	Weusten Lindenbaum
Tekeningen	situatie, plattegronden, gevels, doorsneden, principe details en kleur- en materiaalstaat
Datum tekeningen	9-12-2025
Fase bouwproces	aanvraag Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	26-1-2026
Datum advies	16-2-2026
Ons kenmerk	WAC26-02-02

Algemene Indruk

Dit project vormt samen met de 70 grondgebonden woningen het plan Vennehof

Het project bestaat uit 34 appartementen met 9 typen met elk een eigen berging op de begane grond

Elk appartement beschikt over een entree van waaruit de woon-/eetkamer, slaapkamer(s), toilet of toilet in badkamer, badkamer met douche en wastafel en berging bereikbaar zijn.

Type C en G beschikken over een in de badkamer over een optie tot plaatsing toilet. In de berging worden de binnenunit van de warmtepomp en de WTW-installatie geplaatst alsmede de aansluiting voor de wm en wd. Alle appartementen m.u.v. BNR 336 beschikken over een (dak) terras of (frans)balkon. Op het dak worden zonnepanelen aangebracht.

De 3 appartementen op de begane grond hebben een eigen voordeur aan de zuidzijde, de appartementen op de verdiepingen zijn bereikbaar via het hoofdtrappenhuis voorzien van lift en vervolgens via een galerij aan de zuidzijde van het project.

Op de begane grond is een algemene ruimte alsmede een stallingsruimte voor 5 scootmobielen aanwezig en aansluitend een bestrate buitenruimte

De appartementen beschikken over circa 44 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers en zijn gesitueerd op openbaar terrein

In de tuin aan de noordzijde is een waterberging aanwezig
De koop appartementen zijn geschikt voor 1 persoons t/m 3 persoonshuishoudens

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Woongebouw	
Woonomgeving	
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.	
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	
Parkeerplaatsen zijn goed bereikbaar (korte looproutes) vanaf de entree van woningen, woongebouw of voorzieningen.	
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	
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	
Gemeenschappelijke verkeersruimte / galerij	
Bij open galerijen is er voorzien in een goed afwatering aan de buitenzijde gewenst	
Deuren	
Gemeenschappelijke entreedeur	
Er is een deurmatuitsparing achter de toegangsdeur(voor en achter)	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Lift	
De afstand van de lift naar de voordeur van de woning is maximaal 35 m. Maximaal 10 woningen.	
Vrij vloeroppervlak voor liftdeur van 2,10 x 2,10 m (voor elektrische rolstoelgebruiker)	
De liftkooi is minimaal 1,10 x 2,10 m	
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.	
Balkondeur	
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.	
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	
Slaapkamer(s)	
Overige slaapruimten bieden voldoende plaatsings- en gebruiksruimte voor het volgende: voldoet niet bij type A	
- 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.	
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	
Optimaal is een zitruimte van minimaal 3,00 x 3,40m	

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

Opmerkingen op tekeningen

situatietekening nr. OV-001 d.d. 9-12-2025:

- * maat gegevens inrichting openbaar terrein zoals wegen, parkeerplaatsen, trottoir en straatkolken aangeven
- * ondergrondse (gescheiden)afvalcontainers aangeven

plattegrond begane grond nr. OV.100 d.d. 9-12-2025

algemene ruimten:

- * entreedeuken die voorzien zijn van een deurautomaat tevens voorzien van een sleutelschakelaar(SS) aan de buitenzijde en een elleboogschakelaar(ES) aan de binnenzijde
- * deurmat aanbrengen achter beide entreedeuken trappenhuis
- * advies om de trap 180 graad te draaien i.v.m. verbeterde looprichting en uitstraling
- * de 3 geveldeuren naar gangzone bergingen voorzien van deurautomaat met SS en ES
- * de deuren tussen het trappenhuis en de stalling scootmobielen en algemene ruimte voorzien van deurautomaat met SS en ES
- * de opstelplaatsen voor scootmobielen voorzien van wcd's
- * deur noodtrappenhuis voorzien van dranger en panieksluiting

appartementen:

1. voor een optimaal gebruik van de berging advies om de WTW unit aan het plafond te bevestigen
2. de badkamers, die een optie hebben voor plaatsing van een toilet, wel de aansluitingen aanbrengen
3. de buitendeur naar het balkon naar de hoek van het balkon verplaatsen
4. spatscherm plaatsen tussen douche en toilet resp. wastafel

type A: toiletput tegen andere wand plaatsen zodat slotzijde deur ook potzijde is

type D en F: geen opmerkingen

type G: de voordeur en de toiletdeur overlappen elkaar, Zie voor oplossing type E

plattegrond 1e verdieping nr. OV.101 d.d. 9-12-2025

algemene ruimten:

- * de deur tussen het trappenhuis en de galerij, die voorzien is van een deurautomaat tevens voorzien van een elleboogschakelaar(ES) aan beide zijden
- * zie opmerking bij begane grond om looprichting trap te wijzigen
- * het noodtrappenhuis is niet waterdicht gezien het karakter van de gevel, het gevolg is dat de betontrappen glad worden

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

appartementen:

1. zie begane grond

type B: geen opmerkingen

type C: optie voor opstelling toilet in badkamer omwisselen met wastafel

type G: de voordeur en de toiletdeur overlappen elkaar, Zie voor oplossing type E

type G: het slaapkamerkozijn op stramien 4 en het woonkamerkozijn op stramien B voorzien van draairaam zodat glasbewassing mogelijk is

plattegrond 2e verdieping t/m 4e verdieping nr. OV.102 t/m 104 d.d. 9-12-2025

algemene ruimten:

* de deur tussen het trappenhuis en de galerij, die voorzien is van een deurautomaat tevens voorzien van een elleboogschakelaar(ES) aan beide zijden

* zie opmerking bij begane grond om looprichting trap te wijzigen

* het noodtrappenhuis is aan bovenzijde en aan galerijzijde niet afgesloten waardoor het regenwater gladheid en vervuiling veroorzaakt. Optie is om het trappenhuis op de 4e verdieping te overkappen en de rechter zijgevel ook te voorzien begroeiing. advies om betontrap te wijzigen in een open staaltrap

*dakvlak stramien J-I/2-6 valbeveiliging aanbrengen en sedum dakpakket

appartementen:

1. zie voorgaande verdiepingen

type E: heeft op 3e verdieping geen balkon, advies om minimaal een Frans balkon aan te brengen

type E en I: badkamerdeur 180 graad draaien

dakaanzicht nr. OV.105 d.d. 9-12-2024:

geen opmerkingen

gevels tekening nr. OV.200 d.d. 9-12-2025:

voorgevel: verdeling postkasten wijzigen, niet hoger dan 135 cm boven maaiveld

rechter zijgevel: aangezien het merendeel van de appartementen de woonkamer met balkon aan de noordgevel gesitueerd zijn, adviseren wij de galerij te verbreden tot 300 cm waardoor langs de gevel een prive leefgedeelte ontstaat

doorsneden tekening nr. OV.300 d.d. 9-12-2025

geen opmerkingen

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

Opmerkingen op Detailboek/-Principedetails

algemeen:

- * als kozijnslabbe een EPDM folie toepassen
- * stalen latei voorzien van druiprand
- * isolatie in spouwfundering van XPS of PIR

101: stelkozijn onder onderdorpel vanduurzaam materiaal
vloermat omranding aanbrengen achter onderdorpel

103: puisteun uitvoeren in thermisch verzinkt staal

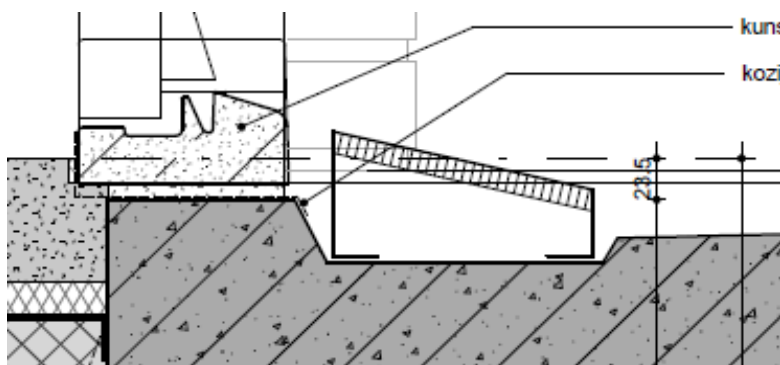
202: onder muurafdekker open stootvoegen in gevelmetselwerk aanbrengen,
idem in metselwerk op stalen latei

203: afschot balkon naar voorzijde balkon en niet langs gevel!!!!

205: waarom onder de dakbedekking nog een dampdichte folie aanbrengen?
Folie ond de isolatie is beter.

306: advies om loodslabbe een voeg hoger aan nte brengen om binnenkomend
regenwater te voorkomen

207: dringend advies om afschot galerij naar hekwerk aante brengen waardoor
constructie voor onderdorpel vervalt. Deze constructie levert ongelukken op en is
bij gebruik van kinderwag en rollator ongelukkig



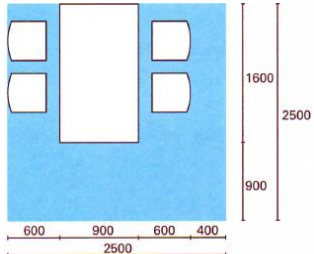
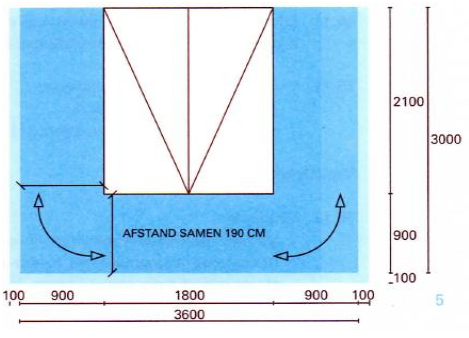
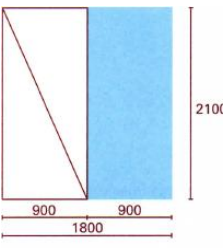
kleur- en materialstaat d.d. 27-10-25:

- * vloertegel entree $R \geq 10$
- * afwerking vloeren op overige verdiepingen ontbreekt

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.