

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

Veenendaal, 30 maart 2026

Betreft: Groenpoort project 4 deel woongebouw met 6 app

Geachte Niels Bouwhuis,

Hierbij ontvangt u onze plantoets met kenmerk WAC26-03-04 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.

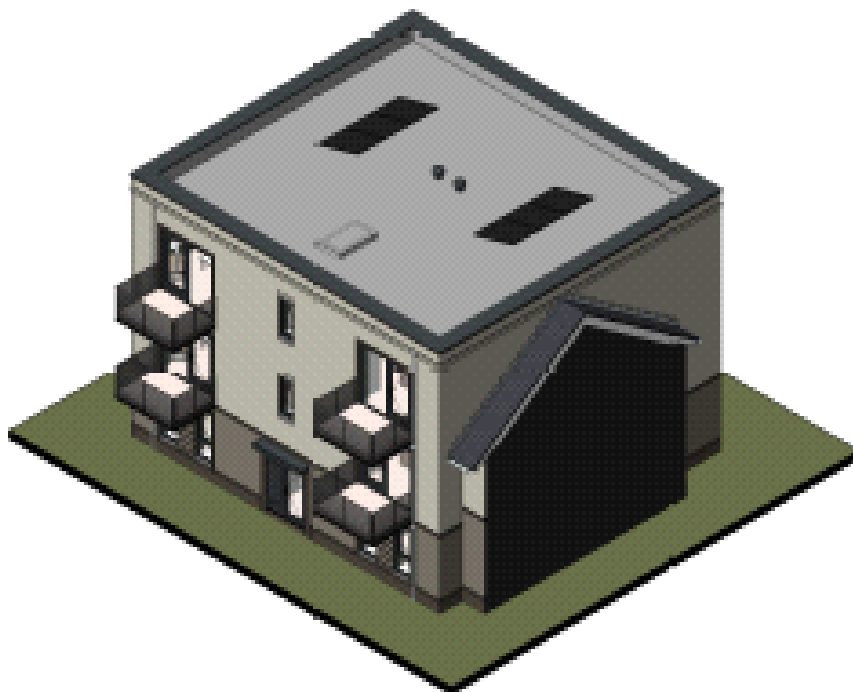
Met vriendelijk groeten,

Marjan Akse
info@wac-veenendaal.nl

c.c. architect en WAC-leden

Plantoets WAC

Inzake project Groenpoort project 4 deel
woongebouw met 6 app



Uitgevoerd door WAC Veenendaal in opdracht van Gemeente
Veenendaal

Projectinformatie	
Project	Groenpoort project 4 deel woongebouw met 6 app
Projectnummer	CLZ-00014831
Opdrachtgever project	Roosdom Tijhuis
Contactpersoon	Niels Bouwhuis
Architect	M.B. Nijland
Tekeningen	overzicht, verkaveling en plattegronden met gevels
Datum tekeningen	16-12-2025
Fase bouwproces	aanvraag Omgevingsvergunning
Datum ontvangst	17-3-2026
Datum advies	30-3-2026
Ons kenmerk	WAC26-03-04

Algemene Indruk

Het drielaagse woongebouw sluit een rijtje met 17 grondgebonden woningen af.

Het betreft een portiekontsluiting zonder lift.

Op de begane grond bevinden zich 2 stuks 3 kamer

appartementen welke geschikt zijn voor een

meerpersoonshuishouding. Via een lange gang wordt de

woonkamer-keuken toegankelijk gemaakt. Aan deze gang

liggen ook de 2 persoonsslaapkamer, de separate toiletruimte en

de doucheruimte met een toiletspot, wastafel en douchehoek.

De tweede slaapkamer wordt ontsloten via de

woonkamer/keuken, hetgeen geen ideale situatie is.

Op de eerste en tweede verdieping zijn in totaal 4 stuks 3 kamer

appartementen gesitueerd, geschikt voor een

meerpersoonshuishouding. Bij deze woningen stap je via de

voordeur gelijk de woonkamer-keuken binnen, geen gang. Via

deze woonkamer-keuken kom je in een hal welke de berging, de

separate toiletruimte, de doucheruimte en de één- en de

tweepersoonsslaapkamer ontsluit.

Alle appartementen bezitten een in pandige berging waar de

wm en wd geplaatst kunnen worden.

De appartementen bezitten allen een buitenruimte in de vorm

van de een terras op de begane grond en een balkon op de

verdieping.

Achter het woongebouw is een blok met 6 bergingen aanwezig,

bereikbaar d.m.v. een achterpad.

Parkeren is alleen mogelijk op de openbare weg.

Over de installaties ontbreken nog gegevens.

Het woongebouw wordt voorzien van zonnepanelen.

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Woongebouw	
Woonomgeving	
Groen en water	
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 voldoende openbare stallingsplaatsen voor fietsen. (Vastgelegd in gemeentelijke notitie parkeernormen Veenendaal 2020)	
Fietsenrekken voor bezoekers aangeven	
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	
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	
Voorkeur heeft om alle bergingsdeuren 180° naar buiten te laten draaien. De tekening geeft aan dit alleen voor 2 bergingen geldt.	
Minimale gebruiksruimte 6 m ²	
Gegevens over de externe bergingen ontbreken	
Schoonmaakruimte	
Voor deze portiekontsluiting wordt niet voorzien in een schoonmaakruimte, wij adviseren op een van de verdiepingen een werkkast aan te brengen welke voorzien is van een uitstortgootsteen (met warmwaterboiler en mechanische afzuiging)	
Deuren	
Gemeenschappelijke entreedeur	
Er is een deurmatuitsparing achter de toegangsdeur	
Duurzame maatregelen	
Energieleverende maatregelen:	
5. Zonnepanelen aangeven op tekening, ook de verdeling tussen privé en gezamenlijk gebruikte panelen.	

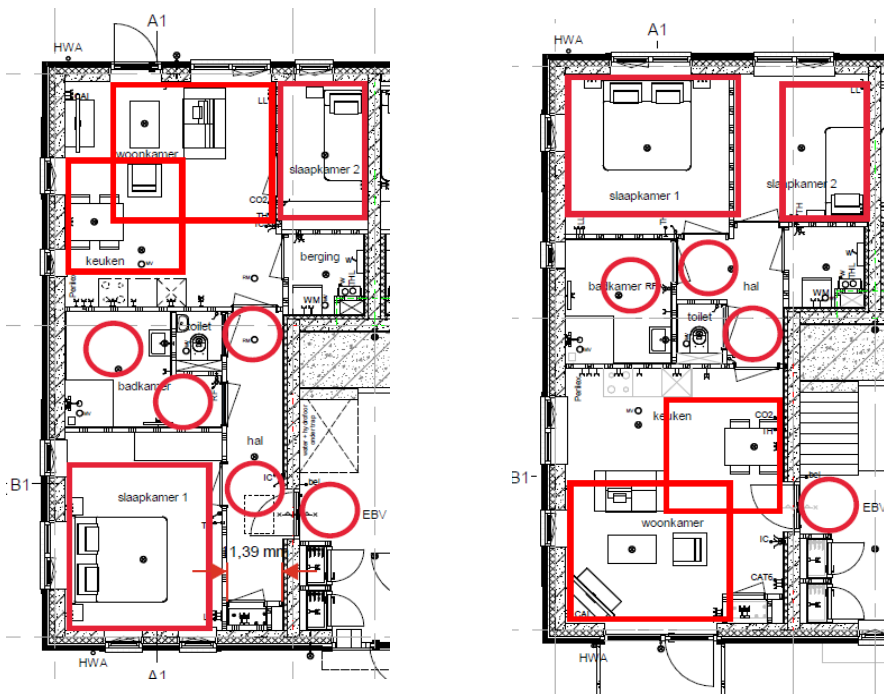
Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
Appartementen	
Gevelkozijnen	
Gevelkozijnen zijn minimaal 60cm uit de hoek geplaatst.	
Zonwering	
Glasoppervlakte aan het zuiden zijn boven en/of naast de ramen voorzien van een vrije strook van ten minste 25-30 cm	
Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de plaatsing en gebruik zonwering, zoals openslaande deuren en ramen, hemelwaterafvoer, suskasten e.d.	
Deuren	
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	
Gebruiksruimte van diverse deuren (m.u.v. deuren meterkast, cv ruimte en berging) overlappen elkaar niet	
Individuele binnenruimtes	
Algemeen verblijfsruimten	
Breedte verblijfsruimte bij voorkeur 2,40 m.	
De appartementen die op de begane grond zijn gesitueerd hebben een lange gang van nog geen 1.200mm breed, dit is niet ideaal.	
Woonkamer	
Inrichten	
Matje zitgedeelte (drie- en tweezitsbank, fauteuil, tv, salontafel en wandmeubel) met afmeting 3,4x3m in woonkamer.	
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.	
Een keuken die flexibel is in inrichtings- en uitbreidingsmogelijkheden draagt bij aan een grotere toekomstwaarde van de woning.	
Slaapkamer(s)	
Inrichten	
Slaapkamers ontsloten via verkeersruimte; uitzondering via woonkamer mits er ook ontsluiting is via badkamer.	
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.	
Overige slaapruimten bieden voldoende plaatsings- en gebruiksruimte voor het volgende:	
- Eenpersoonsbed, voor afmetingen wordt verwezen naar het renvooi.	
- Kastruimte: minimaal 0,6 x 0,6m	
Doucheruimte, badkamer en toilet	
Doucheruimte/badkamer	
Ligging badkamer, bereikbaar via verkeersruimte met korte looplijn vanaf de slaapkamer	
Voldoende afschot bij de douche (geen verdiepte douchebak)	

Toetsingskader WAC Veenendaal	Reactie opdrachtgever
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	
Inpandige bergruimte	
Bergruimte niet-dagelijks gebruikte spullen is zeer beperkt in oppervlakte in combinatie gebruik als opstelling voor WM, WD; geadviseerd wordt om de technische units aan het plafond te hangen.	
Buitenruimte, privé	
Balkon voor woonkamer: doorzichtige balkonafschieding.	
Optimaal is een zitruimte van minimaal 3,00 x 3,40m	
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 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 ook kom je niet boven indien in een rolstoel gezeten aangezien er niet voorzien wordt in een lift.	

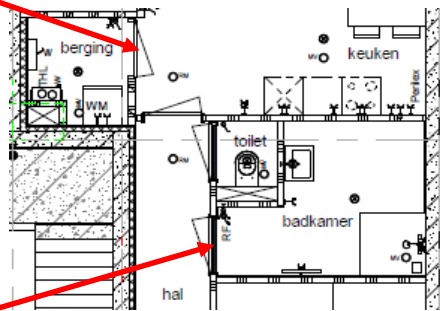
Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever

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



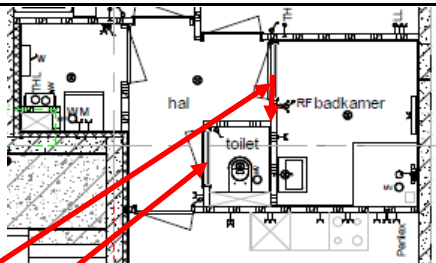
Geadviseerd wordt de bergingsdeur aan de andere zijde af te hangen zodat de woonkamerdeur en de bergingsdeur met elkaar mee draaien en niet tegen elkaar in



Geadviseerd wordt de badkamerdeur aan de andere zijde af te hangen ivm de bereikbaarheid vanuit de hoofdslaapkamer.

Toetsingskader WAC Veenendaal

Reactie
opdrachtgever



Geadviseerd wordt het badkamerkozijn op te schuiven naar de hoek met de toiletruimte en de badkamerdeur aan de andere zijde af te hangen ivm de bereikbaarheid vanuit de hoofdslaapkamer.
Geadviseerd wordt de toiletdeur aan de andere zijde af te hangen ivm de bereikbaarheid vanuit de woonkamer.

Geveltekeningen

geen opmerkingen

Principe details en technische omschrijving

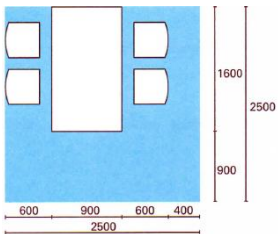
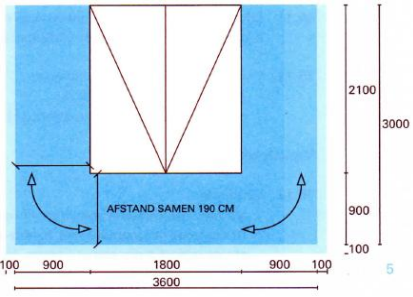
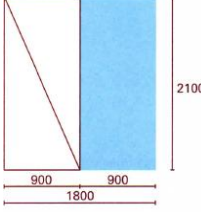
ontbreken

Kleur en materiaalstaat

Bij de vloerafwerking van het trappenhuis staat de tekst "ntb", te verwachten is dat het een makkelijk te onderhouden harde afwerking zijn zal.
Daarom vragen wij aandacht voor de plafondafwerking van het trappenhuis, graag uitvoeren met akoestisch materiaal.

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.