

BASISEISEN VOOR DE WONINGBOUW EN WOONOMGEVING

Oktober 2006



Basiseisen voor de woningbouw en woonomgeving

Aanleiding

In 1999 zijn de basiseisen en facultatieve eisen voor woningbouw en woonomgeving vastgesteld. Aan de hand van deze eisen worden bouwplannen door de afdeling volkshuisvesting getoetst. Het is een omvangrijk boekwerk waarvan in de praktijk is gebleken dat het niet goed hanteerbaar is. Ook waren veel zaken in andere stukken, bijvoorbeeld het bouwbesluit, geregeld. Het bouwbesluit, landelijke uniforme regels die een minimum kwaliteit waarborgen, biedt voor de Woonadviescommissie (WAC)¹ en de gemeente Amersfoort onvoldoende kwaliteit. Daarom streven wij naar andere eisen op het gebied van veiligheid, toegankelijkheid, flexibiliteit en gebruikskwaliteit. Zonder veel meerkosten, kan de kwaliteit voor de toekomst beter gegarandeerd worden. Daarom is gestart met een sanering van de eisen zodat de basiseisen hanteerbaar zijn bij toetsing van bouwplannen en bij het evalueren van het uiteindelijke resultaat. Deze nieuwe basiseisen zijn een product van de gemeente Amersfoort, afdeling Volkshuisvesting en zijn opgesteld in samenspraak met de overige organisaties uit de Woonadviescommissie.

Totstandkoming

De basiseisen zijn besproken met de afdelingen Bouw- en Gebruikskwaliteit, Kaders en Opdrachtverstrekking en Stedelijk beheer. Zij hebben aangegeven welke eisen kunnen vervallen, omdat deze reeds door hun afdeling getoetst worden en welke eisen eventueel conflicteren met de eisen die zij stellen. Tevens zijn de basiseisen naast het Woonkeur en Politie Keurmerk gelegd om te zien of er betere formuleringen zijn en in sommige gevallen om maatvoeringen over te nemen. Ook hebben gesprekken met de Politie, de Brandweer en de GG&GD plaatsgevonden. De organisaties ondersteunen het initiatief van de gemeente Amersfoort om basiseisen vast te stellen en zijn akkoord met de inhoud. Daarnaast zijn de basiseisen aan het Ontwikkelingsbedrijf Vathorst voorgelegd. De basiseisen zijn in samenspraak met de aandeelhouders voorgelegd aan twee ontwikkelaars. Met hen is een accoord bereikt. In de aandeelhoudersvergadering zal een en ander worden kortgesloten met de overige aandeelhouders. Veiligheid, toegankelijkheid, flexibiliteit en gebruikskwaliteit zijn de beleidsuitgangspunten voor de WAC en de afdeling Volkshuisvesting. De nieuwe basiseisen zijn aan de hand van deze thema's opgezet. De basiseisen worden voorafgegaan door een algemene inleiding over deze thema's.

De basiseisen zijn:

- Eenduidig, kort en krachtig
- Controleerbaar voor de WAC / afdeling volkshuisvesting
- Niet uitputtend, gericht op de kernpunten met betrekking tot toetsing
- Zo concreet mogelijk geformuleerd als uitgangspunten voor het ontwerpproces
- Qua doelstelling in overeenkomst met de zwaarte van de eis

¹ De Woonadviescommissie bestaat uit de Stichting Huisvesting Ouderen, VAC adviescommissie voor woningbouw en woonomgeving, Gehandicapten en Patientenplatform Amersfoort en de afdeling Volkshuisvesting. De commissie is sinds 2002 actief en toetst woningbouwplannen en woonomgevingsplannen.

De basiseisen zijn gericht op:

- Toetsen op bruikbaarheid, flexibiliteit, veiligheid en toegankelijkheid van plattegronden
- Toetsen op sociale veiligheid van gebouwen, parkeergarages en woonomgeving
- Toetsen op bruikbaarheid van de woonomgeving

Kwaliteit

Kwaliteit is een optelsom van onderling samenhangende aspecten op het gebied van veiligheid, toegankelijkheid, flexibiliteit en gebruikskwaliteit. Daarom hecht de gemeente grote waarde aan het eerste advies met betrekking tot het voorlopig ontwerp. Immers in deze ontwerpfase toont zich de integrale kwaliteit van het ontwerp en is een wegging mogelijk van verschillende aspecten.

Beleidsuitgangspunten

Flexibiliteit/toekomstwaarde van woning en woonomgeving

Flexibiliteit is niet nieuw in de basiseisen. Wel is het belang voor de gemeente Amersfoort de afgelopen jaren groter geworden. Onderstaand een aantal redenen om de eisen rond flexibiliteit scherper te stellen.

Invloed op de woonplattegrond; uit de stadspeiling blijkt dat 48% van de woonconsumenten die daadwerkelijk naar een nieuwbouwwoning willen verhuizen invloed op vormgeving en indeling van de woning willen hebben (stadspeiling 2000).

Grotere variatie op wijk- en buurniveau in straatbeeld; door eigen inbreng van woonconsumenten ter verbetering van de gebruikskwaliteit kunnen de woningen een eigen uitstraling krijgen, wat kan leiden tot meer diversiteit in het straatbeeld.

Vergroten van stabiliteit in bewoning; doordat de woning naar eigen smaak en wens is gebouwd zullen bewoners minder snel geneigd zijn om te verhuizen. Door kleine aanpassingen in de woning is de woning tevens levensloopbestendig. Dit kan bijdragen aan de sociale kwaliteit van de wijk.

Tegengaan kapitaalvernietiging; de bewoners zullen niet gelijk gaan verbouwen omdat de woning nu aan hun wensen voldoet. Op deze manier wordt er niet onnodig geld weg gegooid.

Ruimte voor specifieke woonwensen; de diversiteit in woonwensen neemt toe. Vooral de gewenste mate van levendigheid, gemeenschappelijkheid en privacy in het wonen verschilt. Evenals de mogelijkheid om in huis "wonen en werken" of "wonen en zorg" te combineren.

Aantrekkelijkheid van vestiging in Amersfoort; door verschillende woningtypes die kunnen meegroeien met de tijd zal het aanbod in de toekomst gevarieerd blijven.

Om aan de wensen van kopers en huurders tegemoet te komen is het van belang dat de consument invloed heeft op het bouwproces. Het verdient dan ook aanbeveling de consument in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken en bij verkoop/verhuur keuzemogelijkheden (opties) aan te bieden.

Door allerlei nieuwe bouwmethoden en -technieken maar ook met behulp van internet en virtual reality technieken wordt het gemakkelijker om de consument in het proces te betrekken. Goede informatievoorziening en begeleiding zijn hierbij van groot belang.

Sociale veiligheid²

Kwalitatief goed wonen gaat niet alleen over de binnenkant van een woning. De gemeente vindt het van groot belang dat ook de woonomgeving aan bepaalde kwaliteitseisen voldoet. *Sociale veiligheid* is een onderwerp waarvoor in de basiseisen specifiek aandacht wordt gevraagd. Het is van belang dat de fysieke omgeving bijdraagt aan veilig wonen (subjectief en objectief). In Amersfoort wordt al veel volgens het Politiekeurmerk gebouwd.

De handboeken van het Politiekeurmerk Veilig Wonen geven veel praktische informatie en richtlijnen over de relatie tussen sociale veiligheid, criminaliteitspreventie en de gebouwde omgeving. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het voorkomen van overlast, vandalisme, autokraken, woninginbraak en geweldsdelicten. Als gemeente juichen wij het aanvragen van het Politiekeurmerk door opdrachtgevers in de bouw toe. In de basiseisen worden eisen ten aanzien van sociale veiligheid opgenomen omdat niet altijd het Politiekeurmerk wordt aangevraagd.

Toegankelijkheid

In het Bouwbesluit worden eisen gesteld met betrekking tot aanpasbaarheid. Deze eisen maken het alleen mogelijk dat de woning op termijn kan worden aangepast. In de basiseisen stellen wij extra criteria, die in het verleden Aanpasbaar-plus genoemd werden. Door het stellen van deze eisen worden nieuwe woningen *bezoekbaar* voor mensen die slecht ter been zijn of een rolstoel gebruiken. Bovendien wordt *directe bewoning door mensen die slecht ter been zijn of een rollator gebruiken* mogelijk gemaakt.

Dit is belangrijk zodat deze mensen in de wijk kunnen wonen en kunnen blijven wonen. Daarnaast wordt in sommige gevallen toch Woonkeur³ gehanteerd. Dit geldt alleen voor woningen die speciaal worden toegewezen aan senioren/gehandicapten. Bijvoorbeeld aanleunwoningen, Fokuswoningen en groepswoonprojecten voor verstandelijk gehandicapten. Omdat er veel verschillende doelgroepen zijn die aanpasbaar of aangepast willen wonen, kunnen bij verschillende woningen eventueel aanvullende eisen gesteld worden door de instelling die het woonproject in gebruik neemt/realiseert.

Overige kwaliteitseisen

De ervaring leert dat er ook nog een aantal andere zaken zijn die in onze ogen niet goed geregeld worden maar die van groot belang zijn voor de bewoner. Deze zaken hebben hun weerslag op de gebruikskwaliteit of belevingswaarde van de woning voor de toekomstige gebruiker. Bijvoorbeeld het afschaffen van de verplichting een berging of buitenruimte te realiseren bij een woning in het Bouwbesluit. Dit is nu opgenomen in de Basiseisen.

² De WAC toetst sociale veiligheid vanuit gebruikskwaliteit (bv. zichtlijnen en informeel toezicht). In de Welstandscommissie vindt een integrale afweging plaats tussen sociale veiligheid en vormgevingscriteria.

³ WoonKeur is het certificaat voor nieuwbouwwoningen. Het certificaat kan worden afgegeven aan nieuwbouwwoningen met ruim voldoende woontechnische kwaliteit: zo kent een woning met WoonKeur een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraak- en sociale veiligheid, valveiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit.

De Woning

Flexibiliteit	Veiligheid
<ul style="list-style-type: none">▪ De bewoner kan eenvoudig en zonder hoge kosten zelf de indeling van de woning veranderen en zo mogelijk uitbreiden.▪ Plattegronden kenmerken zich door hun neutraliteit; de functies zijn zo min mogelijk op één plek vastgelegd.▪ Er worden opties en keuzemogelijkheden aangeboden.▪ Loze leidingen in keukens voor elektrisch koken en in slaapkamers voor CAI en telefoon.	<ul style="list-style-type: none">▪ De hoofdentree van de woningen is goed zichtbaar vanaf de straat.▪ Op de begane grond worden levendige functies gerealiseerd, zodat er zicht is op de openbare ruimte.▪ Er zijn geen “blinde” muren: de kopse gevels en gevels in poorten zijn voorzien van een raam.▪ Er is een doorkijkmogelijkheid in of naast de voordeur ook voor kinderen en mensen in een rolstoel.▪ Tenminste één badkamerdeur draait naar buiten.

Toegankelijkheid

(bezoekbaar voor mensen die slecht ter been zijn en rolstoelgebruikers, woonbaar voor mensen die slecht ter been zijn en rollatorgebruikers)

Algemeen:

- Doorgangsbreedte van deuren en gangen is 0,90 m., bij deuren die de gang in draaien, is de minimale gangbreedte 1,10 m.
- Achter de voordeur een ruimte van 1,35 m. x 1,85 m. of 1,50 m. x 1,50 m.
 1. bij woningen met een beukmaat kleiner dan 5.40 zijn uitzonderingen mogelijk
 2. voor alle woningen geldt dat als de toegankelijkheid anderszins voldoende is aangetoond een uitzondering mogelijk is.
 3. bij voldoende andere woonkwaliteit zijn uitzonderingen mogelijk (bv split level woning)
- De woningen zijn bezoekbaar waarbij de bezoekbare zijde uitgerust wordt met bel.
 1. Praktische oplossing in de Laak; bel wordt aangebracht op 900 mm+ maaiveld aan de niet bezoekbare zijde. (Op deze manier kan een gehandicapte aan de voorzijde aanbellen.)
- Woongedeelte en toilet zijn bereikbaar zonder niveauverschillen.
- Als de woonkamer, badkamer, slaapkamer, toilet en keuken niet allemaal op de begane grond zijn, maar verdeeld over twee bouwlagen, is op de begane grond opstelruimte bij of onder de trap voor een rollator. (vrij vloeropp 0.9x1.2)
- De basisvoorzieningen (spoelbak, koelkast, kookgelegenheid) in de basiskeuken moeten op een haakse manier te benaderen zijn.

Toilet:

- Het toilet bevindt zich op woonniveau en optioneel wordt de mogelijkheid geboden dat een 2^e toilet kan worden aangebracht, evt door vergroting.
- De deur is in de lange wand gesitueerd en draait naar buiten.
- Het slot bevindt zich aan de zijde van de toiletpot.

Badkamer:

- Voor een optioneel toilet in de badkamer geldt:
 1. Het toilet is met een rollator op haakse manier te benaderen
 2. De badkamer dient optioneel een vrije draaicirkel van 1,5 meter te hebben.

Overige gebruikskwaliteitseisen

Algemeen:

- Het streven is ruimte voor drie kamers (eventueel als optie of door samenvoeging of uitbreiding van de woning in de toekomst). Twee-kamer woningen zijn toegestaan mits zicht blijft op kwaliteit en kwantiteit van 3-kamerwoning.
- In de hal of in een ruimte aangrenzend aan de hal (geen woonkamer/keuken) nabij de entree moet voldoende ruimte zijn voor een kapstok.
- De gebruiksruidten van deuren overlappen elkaar, indien mogelijk en anders zoveel mogelijk, niet (m.u.v. meterkast).
- Toegangsdeur balkon kan 180° open, en wanneer de deur in de hoek van het balkon zit 90° open.

Slaapkamer:

- De slaapkamer biedt voldoende indelingsmogelijkheden.

Keuken:

- Aan beide zijden van de kookplaat is een afzetmogelijkheid aanwezig van minimaal 0,30 m. breed op dezelfde hoogte als het kooktoestel.

Berging:

- Er is een bergruimte binnen de woning van minimaal 2,00 m², hetzij door benutting van de zolderruimte, hetzij door een trapkast, hetzij door in een slaapkamer ter breedte van de slaapkamer een zone van 0,65 meter beschikbaar te stellen voor een kastenwand.
- Er is een van buiten de woning toegankelijke, afsluitbare bergruimte waarvan de vloeroppervlakte ten minste 6,5% van de gebruiksoppervlakte van de woning is met een minimumoppervlakte van 3,50 m² en een minimale breedte van 1,50 m. Voor vrije sector standaard, bij sociale huur standaard en bij sociale koop standaard of optioneel

Buitenruimte:

- De woning is vanuit de tuin/balkon minimaal met een draaideur bereikbaar. Wanneer dit een schuifpui is, mag de dorpel niet hoger dan 2 cm zijn.
- De opstelplaats voor de kliko's is dusdanig gesitueerd zodat er een logische, korte relatie met de keuken en de opstelplaats ontstaat.
- De opstelplaats van de kliko's is uit het zicht meeontworpen met de woning.

Parkeren:

- Een parkeerplaats voor een personenauto op eigen erf heeft voldoende manoeuvreerruimte voor het gebruik van een rollator. Ongeveer 60 cm extra

Het Woongebouw

Veiligheid

- Vanuit het woongebouw is er zicht op de openbare ruimte en de entree.
- Hoofdentree zit vlak in de gevel.
- Wanneer een openbare ontsluitingsweg langs het woongebouw loopt, is het van belang dat er levendige functies in de plint aanwezig zijn. Er zijn geen 'blinde' muren: de kopse gevels en gevels in poorten zijn voorzien van ramen.
- Er is voldoende verlichting op alle plaatsen in en rond het woongebouw (het woongebied is bij duister: helder en gelijkmatig verlicht).
- De gemeenschappelijke hoofdentree van een woongebouw en deuren van de collectieve ruimten zijn voorzien van helder doorzichtig glas in de deur of direct daarnaast gelaagd glas, tussen 0,60 en 1,95 m. boven de vloer.
- Er zijn geen plekken, hoeken, kolommen of nissen waar iemand zich ongezien kan ophouden.
- De berging heeft een rechte ontsluitingsgang (breedte 1,50 m.). Als geen rechte ontsluitingsgangen mogelijk zijn: toepassen van slagvaste spiegels en/of het onthoeken van de gangen.
- Het complex bevat maximaal 50 individuele bergingen of is onderverdeeld in compartimenten die elk maximaal 25 individuele bergingen bevatten.

Toegankelijkheid (bezoekbaar voor mensen die slecht ter been zijn en rolstoelgebruikers, bewoonbaar voor mensen die slecht ter been zijn en rollatorgebruikers)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het toegangspad is minimaal 1,50 m. breed. ▪ De hoofdtoegangsdeur heeft aan de buitenzijde een vrije ruimte van 2,00 x 2,00 m. ▪ Het spreek/luistergedeelte van de intercom en het bellenplateau bevinden zich op een hoogte van 0,90 tot 1,20m. ▪ De maatvoering van gangen, deuren en entrees is zodanig, dat rolstoelgebruikers en iemand met een kinderwagen of met bagage geen belemmering ondervindt en dat overzichtelijkheid is gewaarborgd. (vrije breedte 1.2) ▪ De buitenzijde van de gemeenschappelijke hoofdentree bevat doorwerppostkasten. (uitzondering zijn appartementen die direct aan buitenzijde gebouw grenzen) ▪ Het slot van de postkasten bevindt zich op een hoogte van 0,70 tot 1,35 m. boven de vloer en de zijkant van de postkasten zijn scharnierend (dus geen klepconstructie). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De lift voldoet aan de volgende specificaties (i.v.m. rolstoelgebruik en brancards): <ol style="list-style-type: none"> 1. Voor de lift is een vrij oppervlak van minimaal 2,00x 2,00 m 2. De vrije doorgang van de liftdeur is min. 0,90 m. 3. De afmeting van tenminste één lift is 2,05 x 1,05 m. wanneer het vloerniveau van het gebouw hoger is dan 12,5 m. (of zoveel lager indien dit vanuit de consument/beoogde doelgroep wenselijk wordt geacht) 4. De hoogte van het bedieningspaneel bevindt zich op een hoogte van 0,90 tot 1,20 m. en minimaal 0,50 m. uit de hoek, zowel in als buiten de lift 5. De lift is voorzien van alarm met een mogelijkheid om storing te melden 6. Aan tenminste één kant van de lift is een leuning

Gebruikskwaliteit

- De gemeenschappelijke hoofdentree van een woongebouw is voorzien van een deur waarvan het slot goed bereikbaar is; op hoogte van 0,90 cm. tot 1,20 m.
- De afstand tussen een woning en de bergruimte is maximaal 100 m.
- Plek van de afvalcocon meeontwerpen op een logische plek zodat er een korte afstand tussen woning en cocon ontstaat. Deze bij voorkeur op eigen terrein.

Parkeergarage

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkeergarage(s) zijn zodanig gesitueerd dat vanuit de omgeving informeel toezicht op de in- en uitgangen en de directe omgeving mogelijk is. ▪ De garage is afgesloten en alleen door bevoegden (bewoners/ sleutelkaarthouders) te gebruiken ▪ Parkeervoorziening voor gehandicapten dichtbij ontsluiting van de ingang van de lift (maximaal 25 m.). ▪ De voetgangsuitgang en evt. stijpunten naar de woning zijn zichtbaar vanaf de parkeerplaats en de afstand tussen de parkeerplaats en de voetgangsuitgang is zo kort mogelijk. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inrichting is overzichtelijk en heeft zo weinig mogelijk plekken, hoeken, nissen en pilaren waar iemand zich ongezien kan ophouden. ▪ In het geval van dode hoeken slagspiegels. ▪ De bewegwijzering, de toegangen tot de liften en trappenhuisen zijn duidelijk en overzichtelijk. ▪ De parkeergarage is voldoende (ver)licht, bij voorkeur door daglichttoetreding. ▪ Wanneer bergingen via de parkeergarage worden ontsloten liggen de bergingen dichtbij de entree. |
|---|---|

De Woonomgeving

Sociale veiligheid	Openbare ruimte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vanuit de woning is informeel toezicht mogelijk op de (semi)-openbare ruimte. ▪ Alle plaatsen rond de woning (inclusief achterpaden) zijn voldoende verlicht. ▪ (Semi)- openbare ruimte is overzichtelijk zonder nissen, hoeken en plekken waar iemand zich ongezien kan ophouden. ▪ Als sprake is van parkeren op straat, is goed zicht mogelijk op elke parkeerplaats. ▪ Doodlopende (achter)paden zijn in uitleggebieden niet gewenst i.v.m. sociale veiligheid. Indien meer dan 20 woningen aan de zijde van het achterpad zijn gelegen, schrijft het keurmerk veilig wonen voor dat het achterpad doodlopend dient te worden aangelegd. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Er zijn voldoende en logische oversteekplaatsen met max. niveauverschillen van 0,02 m. Bij niveauverschillen van meer dan 0,02 m. wordt een stroeve hellingbaan toegepast, met op de keerpunten een draaicirkel van 1,50 m. ▪ Voetpaden en doorsteken ter plaatse van straatmeubilair zijn minimaal over de breedte van 0,90 m. vrij van obstakels. ▪ Opstelplaats voor aanbieding van huisvuil is beloopbaar vanuit de woning (max 75 m. vanaf de perceelsgrens) en zo dicht mogelijk bij de achterpaden. ▪ Eén op de 50 parkeerplaatsen dient een MIVA (minder valide) plaats te zijn.