



Richtlijnen voor levensloopbestendig bouwen



Datum Juli 2018
Team Beleid & Advies
Auteur H.J.A. van de Ven

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
2	Uitgangspunten voor de richtlijnen.....	3
2.1	Doelgroepen	3
2.2	Huidig aanbod levensloopbestendige woningen.....	3
2.3	Kwaliteitseisen en regelgeving.....	4
2.4	Toekomst.....	5
3	Aanpak en processtappen	6
3.1	Definitie levensloopbestendig bouwen.....	6
3.2	Aanpak.....	6
4	Randvoorwaarden en criteria	7
4.1	Randvoorwaarden.....	7
4.2	Criteria	8
4.2.1	Toegankelijkheid.....	8
4.2.2	Zorgverlening.....	9
4.2.3	Woonzorgprojecten.....	9
4.2.4	Visualiseren van wensen.....	9
4.2.5	Maatvoering.....	10
5	Richtlijnen en uitvoering	11
5.1	Richtlijnen levensloopbestendig bouwen in de praktijk.....	11
5.2	Anterieure overeenkomst bij nieuwbouwplannen.....	12
5.3	Nieuwbouwplannen met zorgvraag.....	12
5.4	Toetsing bouwplan in Bijzondere bouwplan overleg (Bpo) van de gemeente.....	12
5.5	Prestatieafspraken	13
5.6	Communicatie	13
5.7	Evaluatie en monitoring van de beleidsregels	13
	Bijlage 1: Begrippenlijst	14
	Bijlage 2	15
	Bijlage 3	23

1 Inleiding

De behoefte aan aangepaste of aanpasbare woningen neemt toe. Dit komt door de toename van de vergrijzing, de scheiding van wonen en zorg en het feit dat senioren en mensen met een fysieke beperking langer zelfstandig willen en moeten wonen. De woonwensen en eisen van senioren zijn ook onderling verschillend. Ze worden mede bepaald door hun financiële mogelijkheden, maar zeker ook door de fysieke beperkingen die mensen hebben. Door de transformatie gaan meer mensen vanuit kwetsbare groepen een beroep doen op de gemeente voor een aangepaste woning of nieuwe woonvormen waar zij veilig en comfortabel kunnen wonen.

Een aangepaste woning maakt het mogelijk voor senioren en mensen met een beperking om langer zelfstandig te blijven wonen in hun eigen woning en woonomgeving.

De gemeente heeft een belangrijke rol als het gaat om inwoners te informeren en adviseren over langer zelfstandig wonen. De inzet van het gemeentelijk beleid is om inwoners en andere betrokkenen bewust te maken van nut en noodzaak om bestaande woningvoorraad en nieuwbouwwoningen levensloopbestendig te maken. De gemeente vindt dit belangrijk omdat ook in onze gemeente het aantal senioren en mensen met een beperking de komende jaren toeneemt. Onder regie van de gemeente wordt deze opgave zoveel mogelijk integraal opgepakt, samen met alle partijen die in de gemeente actief zijn met wonen, zorg en welzijn.

In de jaarlijks prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties over de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid (Woonvisie) is levensloopbestendig wonen ook een thema. De gemeente heeft in haar prestatieafspraken met de woningcorporaties afspraken gemaakt over het thema wonen en zorg, zoals het levensloopbestendig maken van hun woningvoorraad.

Actualisatie Woonvisie 2013-2020

In de actualisatie van de Woonvisie 2013 is vastgelegd, dat bij nieuwbouw in de gemeente zoveel mogelijk moet worden ingezet op levensloopbestendige woningen, met oog op de nodige flexibiliteit in planontwikkeling. Op dit moment is er geen specifiek beleid voor levensloopbestendig bouwen in de nieuwbouw geformuleerd. Er wordt gebouwd volgens het Bouwbesluit. Concrete opdracht is om met de betrokken partijen te onderzoeken of aanvullende kwaliteitseisen voor levensloopbestendigheid (bovenop het Bouwbesluit) in de nieuwbouw nuttig en realistisch zijn en zo ja, welke eisen dan.

De bedoeling is dat deze kwaliteitseisen worden 'vertaald' naar beleidsregels voor levensloopbestendig bouwen voor nieuwbouwwoningen.

Meer levensloopbestendige woningen betekent ook dat er in de toekomst minder beroep wordt gedaan op de Wmo-gelden omdat er minder aanpassingskosten gemaakt hoeven te worden. Het op latere termijn aanpassen van een woning, voor zover dit überhaupt mogelijk is, is altijd duurder dan wanneer er al vanaf de ontwerpfase rekening wordt gehouden met een aantal basisgegevens. Deze woningen zijn immers in principe al bij aanvang geschikt of (door verbouw) eenvoudig geschikt te maken voor bewoning met een fysieke beperking.

De gemeente krijgt ook te maken met steeds kleinere budgetten van het Rijk en een steeds groter wordende doelgroep waardoor er minder mogelijk is met de Wmo-budgetten voor woonaanpassingen. Een aspect van een andere orde, is dat een levensloopbestendige woning ook een duurzame woning kan worden genoemd.

In deze notitie staan richtlijnen om langer zelfstandig wonen in eigen woning en woonomgeving mogelijk te maken. Het gaat daarbij om een aantal regels waardoor nieuwbouwwoningen met relatief eenvoudige voorzieningen geschikt zijn of (later) aan te passen zijn voor de bewoner met een fysieke beperking. Voor de particuliere woningeigenaar is een ontwerp-/advieslijst gemaakt voor nieuwbouw en aanpassing van de eigen woning.

Inhoud notitie

In hoofdstuk 2 staan de uitgangspunten voor de richtlijnen beschreven. In hoofdstuk 3 de aanpak en procestappen voor de richtlijnen levensloopbestendig bouwen. In het daaropvolgende hoofdstuk 4 de randvoorwaarden en de criteria voor langer zelfstandig wonen in eigen woning. En tot slot in hoofdstuk 5 de richtlijnen en de uitvoering van de richtlijnen in de praktijk.

Voor de uitleg van de in deze nota gebruikte termen is een begrippenlijst toegevoegd (zie bijlage 1). In bijlage 2 en 3 zijn de richtlijnen voor levensloopbestendige nieuwbouw en (ver)bouw van particuliere woningen schematisch uitgewerkt.

2 Uitgangspunten voor de richtlijnen

2.1 Doelgroepen

Senioren nemen binnen het huisvestingsbeleid een speciale positie in. Dit komt vooral door een toenemende behoefte aan aangepaste huisvesting en/of zorg. Landelijk blijkt dat oudere mensen graag in hun huidige woning willen blijven wonen. In de leeftijdscategorie van vijftig tot tachtig jaar wordt zeer weinig verhuisd. Ook de gemiddelde verhuisafstand neemt af: men verhuist het liefst naar een woning in de eigen gemeente of in een naburige gemeente. Het merendeel van de senioren stelt een verhuizing uit totdat men niet meer zelfstandig wil of kan wonen. Hierdoor stijgt over het algemeen de verhuismobiliteit na het 85e jaar weer.

De gemeente is nu al sterk vergrijsd (in relatie tot de omgeving en Nederland gemiddeld) en deze vergrijzing zet tot 2040 sterk door, vooral in de categorie 1- en 2-persoonshuishoudens (ouder dan 75 jaar). Wat dit precies betekent voor het benodigde aantal (senioren) woningen is moeilijk te duiden. Dit vooral vanuit het gegeven dat woningeigenaren zolang mogelijk in hun eigen woning en woonomgeving willen blijven wonen, eventueel met aanpassingen. Hierbij kan de vraag gesteld worden of er voldoende geschikte alternatieven op de markt zijn die een verhuizing de moeite waard maken en die aansluiten op de wensen van senioren in de toekomst.

De vergrijzing speelt zich voor een groot deel (circa 76% van de totale woningvoorraad in de gemeente) in de koopsector af. De sociale huursector (circa 24 % van de woningvoorraad in de gemeente) staat onder druk vanwege de groeiende vraag naar betaalbare huurwoningen, lange wachttijden (nu 8,5 jaar) en beperkte mogelijkheden om te kunnen doorstromen naar een passende woning.

Daarnaast gaat het om een steeds grotere opgave om woonruimte te creëren voor verschillende bijzondere groepen (zoals de nieuwkomers, jongeren die in een jeugdzorginstelling wonen, mensen die beschermd wonen en mensen met een fysieke beperking). Vooral de doelgroepen waarbij begeleiding en zorgaanbod nodig is, vanwege hun fysieke beperkingen, is een passend aanbod van woningen in een veilige en beschutte woon- en leefomgeving belangrijk.

2.2 Huidig aanbod levensloopbestendige woningen

In de gemeente zijn nu een beperkt aantal levensloopbestendige woningen beschikbaar. Op dit moment zijn er geen bouwprojecten in voorbereiding of in uitvoering met levensloopbestendig bouwen als thema. In de afgelopen jaren zijn er in de gemeente wel bouwprojecten ontwikkeld en opgeleverd met huisvesting specifiek voor senioren. Bijvoorbeeld bij de renovatie en nieuwbouw van een aantal flatwoningen (sociale huur) aan de Lange Dreef in Driebergen en een aantal (nieuwbouw) woningen van het project Zonstraat (van Heemstrastraat) in Driebergen. De stichting Seniorenplatform Utrechtse Heuvelrug, als belangrijke vertegenwoordiger van de senioren in de gemeente, heeft de gemeente regelmatig verzocht om de bouw van (meer) levensloopbestendige woningen in de gemeente. De Woonadviescommissie Utrechtse heuvelrug (WAC-UH) heeft bovengenoemd project geëvalueerd en daaruit belangrijke aanbevelingen geformuleerd voor toekomstige levensloopbestendige woningen zoals het ruimtegebruik voor rollators of rolstoelen en het energiegebruik in het algemeen.

Particulier woningbezit en levensloopbestendig wonen

Behalve in de sociale sector zit de opgave en inzet voor de komende jaren mede in de aanpassing van het particuliere woningbezit en bij nieuwbouw op levensloopbestendig bouwen. Senioren verhuizen om verschillende redenen niet graag (of te laat) naar een andere woning. Zo hebben veel senioren hun woning afgelost, waardoor de woonlasten nihil zijn. Door te verhuizen naar een huurwoning, gaan de woonlasten fors omhoog. Of ze kunnen niet verhuizen, om financiële redenen of omdat er niet genoeg betaalbare en geschikte woningen (huur- en koop) voor hen zijn. Daardoor wonen ze vaak in een te grote woning of in een woning die niet meer veilig is vanwege fysieke of psychische beperkingen. De particuliere woningeigenaren moeten daarom eerder bewust worden gemaakt van hun eigen verantwoordelijkheid voor het tijdig aanpassen van hun woning. Het aanbod van advies en financiële ondersteuning (bijv. de Blijverslening) zijn daarbij belangrijke instrumenten voor het langer zelfstandig wonen.

2.3 Kwaliteitseisen en regelgeving

Bouwbesluit en Omgevingswet

De kwaliteitsregels waaraan bouwers moeten voldoen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit zal binnen de nieuwe Omgevingswet worden vervangen door het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Bbl wordt een groot aantal voorschriften geschrapt en meer aan de markt overgelaten. De versoepelde kwaliteitseisen kunnen ongunstig uitpakken voor het langer zelfstandig wonen in eigen woning en woonomgeving.

Actieplan

Op 18 januari 2018 is van het Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het actieplan verschenen om de toegankelijkheid van gebouwen voor mensen met een fysieke beperking te verbeteren. Het gaat bijvoorbeeld om de toegankelijkheid en aanpassingen van openbare gebouwen, kantoren en woningen. Het actieplan volgt uit het VN-verdrag over de rechten van mensen met een beperking dat in 2016 door Nederland is geratificeerd. Het verdrag moet de positie van mensen met een beperking verbeteren, zodat zij volwaardig kunnen deelnemen aan de maatschappij. Bijvoorbeeld op het gebied van wonen, werk, openbaar vervoer en onderwijs. Het actieplan is opgesteld met alle partijen die betrokken worden, of moeten zijn, bij de ontwikkel- en bouwkolom, van ontwerp tot de oplevering van een gebouw, van opdrachtgevers en gebouweigenaren, maar ook van de mensen met een beperking zelf en hun belangenvertegenwoordigers. Partijen zetten in op het vergroten van het bewustzijn over goede toegankelijkheid. Er zijn hiervoor in het actieplan verschillende acties en maatregelen opgenomen. Daarbij is het belangrijk dat mensen met een beperking al vanaf de ontwerpfase bij een (ver)bouwproject worden betrokken. Ook wordt door het Rijk gewerkt aan het eenvoudig beschikbaar stellen van eenduidige richtlijnen voor toegankelijk bouwen en verbouwen. Verder vraagt het actieplan om meer aandacht in opleidingen voor het thema toegankelijkheid.

Kortom, het bovengenoemd actieplan kan in een later stadium meer handvatten en waardevolle aanvullingen geven voor de richtlijnen, die nu voor deze notitie zijn voorbereid.

2.4 Toekomst

Levensloopbestendig wonen in eigen wijk en woonomgeving

Het realiseren van een levensloopbestendige wijk is meer dan het levensloopbestendig bouwen en het aanpassen (opplussen) van de bestaande woningvoorraad. Denk bij een levensloopbestendige wijk ook aan de totale woonomgeving, waar voetpaden, parken, openbare gebouwen, winkels en (zorg)voorzieningen onderdeel zijn. In een levensloopbestendige wijk kunnen bewoners blijven wonen als hun gezinssamenstelling verandert, wanneer zij ouder worden of wanneer functiebeperkingen zich voordoen. In een levensloopbestendige wijk is een gedifferentieerd aanbod van woningen (huur- en koop), waar een bewoner kan verhuizen naar een woning die past bij zijn levensfase en omstandigheden: van klein, naar groot, naar passend. Daarom zijn in elke wijk een aantal levensloopbestendige woningen (huur- en koop) beschikbaar die aansluiten bij (toekomstige) woonbehoeften en die ook toegankelijk en bezoekbaar zijn voor rolstoelgebruikers. Woningen waarbij de woonkamer, het toilet, de badkamer en minimaal één slaapkamer zich op het niveau van de entree bevinden en eenvoudig zonder hoge investeringen geschikt gemaakt kunnen worden voor een bewoner in een rolstoel of rollatorgebruiker.

3 Aanpak en processtappen

3.1 Definitie levensloopbestendig bouwen

Om te komen tot richtlijnen is het eerst nodig een definitie te geven van wat levensloopbestendig bouwen is:

Het zodanig (ver)bouwen van woningen en ontwikkeling van woonwijken dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven in kunnen (blijven) wonen. Dit wordt bereikt door onder meer vrije indeelbaarheid en flexibiliteit, het voldoen aan woningeisen voor senioren en mensen met een fysieke beperking, gebruiksgemak en comfort.

3.2 Aanpak

Over levensloopbestendig bouw en concrete regels is al veel geschreven. Er zijn goede voorbeelden van andere gemeenten. Vanuit het Rijk ontbreekt echter nu nog specifieke wet- of regelgeving waardoor er ook daadwerkelijk levensloopbestendig kan worden gebouwd bij bouwprojecten voor woningen. Om binnen onze gemeente te komen tot richtlijnen is er een plan van aanpak gemaakt. Dit plan is afgestemd met alle partijen (in- en extern) die dagelijks betrokken zijn bij wonen, zorg en welzijn. Daarbij is aansluiting gezocht bij de Richtlijn levensloopbestendige nieuwbouw op basis van het voormalige ministerie voor Volkshuisvesting Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu (VROM) als variant op het Woonkeur¹ om tot een passende richting en keuze te komen voor de gemeente. De in deze richtlijnen genoemde criteria zijn omgezet in 5 randvoorwaarden en criteria voor levensloopbestendig bouwen en tevens een selectie van maatregelen en acties voor levensloopbestendig bouwen. Hierover is afstemming en overleg geweest met een aantal makelaars in de gemeente, Vitras Thuiszorg en Wijkzorg, Van Willenburg bouwadvies Doorn, Ter Braak architecten, het Senioren Platform Utrechtse Heuvelrug, de Woonadvies Commissie Utrechtse Heuvelrug /WAC en de Federatie Woningcorporaties Heuvelrug (Heuvelrug Wonen, Rhenam Wonen en WBV Maarn/Maarsbergen) en intern betrokken collega's (sociaal domein/seniorenbeleid en vergunningverlening).

¹ Woonkeur is een landelijk certificaat voor nieuwbouwwoningen en bestaande woningen (met twee verschillende certificaten met een eigen gebruikswaarde: rollatorgeschikt en rolstoelgeschikt). De eisen van Woonkeur gaan boven het niveau van Bouwbesluit 2003 en zijn samengesteld uit de eisen van de meeste door woonconsumenten samengesteld bekende eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig wonen voor nieuwbouw, de VAC kwaliteitswijzer en het handboektoegankelijkheid.

4 Randvoorwaarden en criteria

In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden en criteria voor levensbestendig bouwen in de gemeente op een rij gezet. De criteria en randvoorwaarden zijn de basis voor de levensloopbestendige richtlijnen.

4.1 Randvoorwaarden

I Flexibele indeling woon- en verblijfruimtes

De woon- en verblijfruimtes zijn rollator- en rolstoeltoegankelijk met:

- Neutrale maten voor de verschillende woonfuncties en vertrekken, met indelingsvarianten door verplaatsbare of verwijderbare (niet dragende) binnenwanden.
- Primaire woonruimtes (woonruimte, keuken, berging, toilet, slaapruijnte en ruimte voor sanitair) zijn zoveel mogelijk op de begane grond resp. entree niveau.

II Flexibele Indeling van keuken en sanitaire ruimtes

Plaatsing van de keuken zodanig dat uitbreiding van de keukenruimte en keukenapparatuur mogelijk is. Met tevens mogelijkheden voor verschillende plaatsen van de keuken en het sanitair door een extra standleiding of door centrale plaatsing van de standleiding. Voor de wasmachine en wasdroger is een aparte toegankelijke ruimte beschikbaar indien de badkamer onvoldoende ruimte biedt om deze te plaatsen.

III Gebruik van bovenverdieping

Als er geen mogelijkheid is om op entreeniveau een slaapkamer en badkamer te realiseren dient er rekening te worden gehouden met; hetzij de mogelijkheid om een traplift te plaatsen, hierbij verdient een rechte steektrap de voorkeur o.m. vanwege veiligheidsoverwegingen, hetzij door bij de indeling van de woning rekening te houden met de t.z.t. plaatsen van een huislift. Er is ontsluiting van hoger dan 'het maaiveld gelegen verdiepingen' waar niet geslapen wordt, via een steektrap of eventueel een kwart(en) trap, waardoor de plaatsing van een traplift mogelijk is.

V Uitbreidingsmogelijkheden woning

Er is ruimte voor een extra woon/slaapvertrek op de begane grond en/of van verzelfstandiging van ruimtes binnen een woning ten behoeve van werkruimte of inwoning (bijvoorbeeld voor een zorgvrager of mantelzorger).

IV Integrale toegankelijkheid en mobiliteit

De woning en het woongebouw zijn vanuit de buitenruimte toegankelijk voor senioren en mensen met een fysieke beperking om zelfstandig te kunnen wonen en te bezoeken. De bewoners zijn hierdoor mobiel en kunnen ondanks hun fysieke beperkingen zelfstandig functioneren buiten hun eigen woning en directe woonomgeving. Woningen en woongebouwen die voor ouderen of mensen met een beperking worden gebouwd zijn voor een scootmobiel aangepast. In de woning en het woongebouw is daarom een (toegankelijke)stallingsruimte voor een scootmobiel en E- bike met een oplaadpunt.

4.2 Criteria

4.2.1 Toegankelijkheid

Om een woning te bezoeken, in een woning te kunnen wonen of in een woning verzorgd te worden moet een woning aan verschillende eigenschappen voldoen en toegankelijk zijn. Voor mensen die zorg nodig hebben kan toegankelijkheid een belangrijk aspect zijn dat maakt of mensen ergens wel of niet kunnen wonen². Door het Handboek voor Toegankelijkheid (6e druk) wordt de volgende definitie voor toegankelijkheid gehanteerd: Toegankelijkheid van de gebouwde omgeving is de eigenschap van buitenruimten, gebouwen en woningen die maakt dat mensen er kunnen doen wat zij volgens de bestemming moeten kunnen doen.

Onderscheiden kan worden:

- Niet toegankelijk
- Bezoekbaar
- Bewoonbaar

Niet toegankelijk

Vaak zijn woon-zorg voorzieningen geplaatst tussen niet toegankelijke woningen. Voor bewoners van woon-zorg projecten is het belangrijk dat zij bij hun burens op bezoek kunnen. Voor het visualiseren is ook de bezoekbaarheid van woningen buiten het project en de toegankelijkheid van de omgeving van belang. Onderstaand plaatje maakt dat duidelijk.

(plaatje invoegen)

Bezoekbaar

Een woning is bezoekbaar wanneer een bezoeker van alle functies die van belang zijn om een woning te bezoeken, gebruik kan maken. Dat betekent dat voor een bezoeker met een rolstoel, een zit- en eetplek bereikbaar en toegankelijk is (eventueel met enige hulp door het openhouden van de voordeur of galerijdeuren). De rolstoelgebruiker kan met zijn rolstoel de toiletruimte bereiken.

Bewoonbaar

Een woning is 'woonbaar' wanneer de bewoner, ondanks zijn fysieke beperkingen, van alle functies die van belang zijn om te wonen gebruik kan maken. Het gaat dan ook onder meer om het volgende:

- Toegankelijkheid gebouw
- Hal of gang

² Bron: Notitie advies Stedelijk Overleg Lichamelijk Gehandicapten Utrecht- Solgu; - 10-04-2017 voor de gemeente Utrecht voor het stimuleren en realiseren van woon- zorg initiatieven en advies rolstoel- en rollator toegankelijk maken van nieuwbouwwoningen.

- Toegang woning
- Verkeersruimte in de woning
- Toilet
- Eetplek
- Zitplek
- Slaapkamer
- Keuken
- Douche/toilet
- Buitenruimte (balkon, terras, tuin)

4.2.2 Zorgverlening

In de woning moet het verlenen van zorg mogelijk zijn. Dat kan op verschillende niveaus. Het niveau van de zorg in een ziekenhuis of verpleeghuis is anders dan de zorg in een woning. In de woning gaat het om:

- Voldoende ruimte voor een tillift om in de slaapkamer hulp te verlenen.
- Voldoende ruimte om hulp te verlenen in de douche en de toiletruimte.

4.2.3 Woonzorgprojecten

Woonzorgprojecten bestaan vaak uit een koppeling van meerdere woningen met aanbod van wonen en zorg. De woningen hebben een hoge mate van toegankelijkheid en zijn geschikt om zorg te verlenen. De zorgcomponent verschilt per project en is afhankelijk van de bewoners, de betrokken zorgorganisatie en de verhuurder/eigenaar. De zorg heeft zowel betrekking op de 'medisch zorg' als op vormen van 'sociale zorg'. Sociale zorg door ontmoeting en zorg voor elkaar. Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld 'koppeling' van de appartementen met behulp van gemeenschappelijke gangen en voorzieningen, zoals een huiskamer, een tuin enz. De medische zorg kan worden verstrekt door 'koppeling' van de woningen aan een gezondheidsvoorziening.

Het beeld van bewoners, de betrokken zorgorganisatie en de verhuurder/eigenaar is niet altijd hetzelfde. Het is daarom van belang dat de wensen van de toekomstige bewoners helder zijn, zodat deze wensen van het begin worden betrokken bij het initiatief. Woonwensen zijn verschillend. Draagkrachtige senioren die vanuit koopwoningen een initiatief voor een woon-zorgproject starten hebben vaak andere wensen en mogelijkheden dan senioren die vanuit een sociale huurwoning op zoek zijn naar een woon-zorginitiatief.

4.2.4 Visualiseren van wensen

Bewoners kunnen hun wensen visualiseren door eerst te bepalen aan welke woonfuncties zij behoefte hebben. Belangrijke woonfuncties in een woning zijn:

- Woon- en eetruimte
- Toilet
- Keuken
- Badkamer
- Slaapkamer
- Buitenruimte

Er kunnen daarnaast ook wensen zijn over gemeenschappelijke voorzieningen en over de woonomgeving.

4.2.5 Maatvoering

Er zijn in de loop van de tijd verschillende normen voor de maatvoering ontwikkeld. De normen voor Fokuswoningen zijn gericht op rolstoelgebruikers met een hoge mate van zelfredzaamheid. Door de Nationale Woningraad (NWR) zijn in 1995 normen ontwikkeld voor aanpasbaar bouwen. Deze normen zijn gebaseerd op het Handboek voor toegankelijkheid (6e druk 2008 HvT). Daarbij wordt er vanuit gegaan dat alle nieuwe woningen aan deze norm zouden voldoen. Normen worden gehanteerd als uitgangspunt voor de maatvoering. Echter, de normen geven het minimum aan. Voor Fokuswoningen heeft dit minimum een hoog niveau. De norm voor Aanpasbaar bouwen is veel lager dan de norm voor Fokus-woningen. Bij maatvoeringen wordt onderscheid gemaakt in afmetingen van ruimten en drempels, doorgangen, hellingen enz.

5 Richtlijnen en uitvoering

We willen er met elkaar voor zorgen dat kwetsbare inwoners met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving wonen en zelfredzaam zijn. Een probleem daarbij is dat de bouwwereld de levensloopbestendigheid van woningen met diverse termen aangeeft zoals: Kangoeroewoning, MIVA woning, Opgeloste woning, Bezoekbare woning, nultredenwoning, Levensloopgeschikte woning, Woonkeur, Rolstoelwoning, Seniorenwoning, Zorgwoning, Aanleunwoning of Focuswoning. Deze termen worden gebruikt om de kwaliteit van woningen bij de verkoop of verhuur aan te geven naar de toekomstige bewoners. Door het gebruik van termen als bijvoorbeeld rolstoelwoning of seniorenwoning worden verwachtingen gewekt. Het is daarom van belang dat er bij het gebruik van deze termen tussen de gemeente, de opdrachtgevers en de toekomstige bewoners geen misverstanden ontstaan.

De randvoorwaarden en criteria zijn omgezet naar realistische en uitvoerbare richtlijnen. Wanneer woningen aan deze richtlijnen en bijbehorende kwaliteit voldoen, krijgen ze het predicaat 'levensloopbestendige woning' in de gemeente. In de richtlijnen gaan we in op de maatregelen en eisen waaraan minimaal moet worden voldaan.

De richtlijnen zijn in bijlage 2 schematisch op een rij gezet en inhoudelijk toegelicht op basis van de eisen, de normen en criteria voor de bouw van levensloopbestendige woningen (grondgebonden of een woongebouw) en directe woonomgeving. Met onderscheid in drie typen woningen (huur en koop):

1. Tweekamer woningen (voor senioren en/of starters)
2. Nultreden appartement
3. Grondgebonden(eengezins)woning

In bijlage 3 is een Ontwerp –advieswijzer levensloopbestendig (ver) bouwen voor particulieren opgenomen.

5.1 Richtlijnen levensloopbestendig bouwen in de praktijk

Het bouwen en verbouwen van levensloopbestendige woningen kan de gemeente niet afdwingen. In het Bouwbesluit is wettelijk vastgelegd waaraan woningen moeten voldoen. Wil de gemeente eisen stellen die boven het Bouwbesluit uitgaan, dan zal de gemeente dit moeten overeenkomen met een ontwikkelaar of bouwer. Het vereiste dat een woning levensloopbestendig ver- of gebouwd wordt kan bijvoorbeeld vooraf overeengekomen zijn met de bouwer. Daar waar de gemeente zelf de grond uitgeeft, kan een en ander worden vastgelegd door middel van verkoopvoorwaarden.

Kosten levensloopbestendig bouwen

Het bouwen van een levensloopbestendige woning brengt meerkosten met zich mee; bouwkundig en bijvoorbeeld door het plaatsen van diverse installaties en speciale voorzieningen. Ontegenzeggelijk is er dan sprake van hogere bouwkosten. Maar besparing op de meerkosten is mogelijk, indien vanaf de ontwerpfase en bij de aanbesteding hierover duidelijke afspraken worden gemaakt en door

toepassingen van 'slimme en creatieve' oplossingen. De meerkosten voor levensloopbestendig bouwen kunnen in kaart gebracht worden door een onderzoek aan de hand van een referentiewoning. Aan de hand van het resultaat van het onderzoek kan vervolgens worden beoordeeld welke maatregelen wenselijk en financieel mogelijk zijn en of noodzakelijke extra investeringen gecompenseerd kunnen worden. Bijvoorbeeld door een financiële tegemoetkoming (korting grondprijs) of verhoging van de koopprijs van de woning op basis van een reële prijs/kwaliteitsberekening. Uiteraard zijn hierbij verschillen als het gaat om sociale huurwoningen of koopwoningen.

Hoe regelen we de toepassingen van de richtlijnen?

Er is uitgezocht op welke wijze de richtlijnen voor levensloopbestendig bouwen, kunnen worden ingebed in de dagelijkse praktijk van planvoorbereiding - ontwerp en de bestuurlijke besluitvorming. De gemeente stelt de toepassing van de richtlijnen levensloopbestendig bouwen zoals hierboven genoemd, als voorwaarde aan het ontwerpplan voor nieuwbouwwoningen, indien levensloopbestendig bouwen een specifiek thema is. Geadviseerd wordt om al in de fase van een voorlopig ontwerp advies te vragen aan de Woon Advies Commissie Utrechtse Heuvelrug, zodat in de ontwerpfase rekening gehouden kan worden met de juiste maatvoering (zie bijlagen 2 en 3).

5.2 Anterieure overeenkomst bij nieuwbouwplannen

Wanneer nieuwbouwplannen worden ontwikkeld wordt er een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar/bouwer waarbij het desbetreffend nieuwbouwplan moet voldoen aan de richtlijnen voor levensloopbestendig bouwen. Door nieuwbouwwoningen aan de richtlijnen te laten voldoen, wordt ook voldaan aan de voorwaarde dat de woningen levensloopbestendig moeten zijn.

5.3 Nieuwbouwplannen met zorgvraag

Wanneer nieuwbouwplannen worden ontwikkeld waarbij een zorgvraag is opgenomen, wordt er een anterieure overeenkomst afgesloten waarbij desbetreffend nieuwbouwplan tenminste moet voldoen aan richtlijnen voor levensloopbestendig bouwen. Door bij nieuwbouwplannen met een zorgvraag de richtlijnen (bijlagen 2 en 3) toe te voegen is ook hier levensloopbestendig bouwen voldoende geborgd.

Stedenbouwkundig ontwerp bouwplan

Bij het maken van een stedenbouwkundig ontwerp wordt expliciet rekening gehouden met het toetsen aan de omgevingsaspecten van de richtlijnen levensloopbestendig bouwen. Door in een vroeg stadium aan te geven dat aan de richtlijnen voor levensloopbestendig bouwen moet worden voldaan, kunnen ook op eenvoudige manier eventuele wijzigingen en/of aanpassingen worden doorgevoerd in het ontwerp bouwplan.

5.4 Toetsing bouwplan in Bijzondere bouwplan overleg (Bpo) van de gemeente

Het bouwplan wordt voor een principe besluit voorgelegd aan het wekelijks Bpo, waarbij expliciet (voor het eerst) beoordeeld wordt of het bouwplan, voldoet aan de richtlijnen voor levensloopbestendig bouwen.

5.5 Prestatieafspraken

Op grond van de Woningwet (herzien per 1 juli 2015) maakt de gemeente met de woningcorporaties en huurdersbelangorganisaties elk jaar prestatieafspraken op basis van het actuele gemeentelijk woonbeleid: de woonvisie. In de prestatieafspraken leggen de betrokken partijen vast wat er, in de periode waar de afspraken betrekking op hebben, door alle betrokkenen wordt bijgedragen aan het realiseren van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen. Het thema levensloopbestendig wonen is voor de gemeente voor 2018 een belangrijk thema voor de prestatieafspraken voor 2019 (en verder) en zal daarbij uitgebreid worden benoemd (vooral de prestatieafspraken met Heuvelrug Wonen, Rhenam Wonen en WBV Maarn: De Federatie Woningcorporaties Heuvelrug).

5.6 Communicatie

Communicatie is een belangrijk onderdeel voor het slagen van de uitvoering van de richtlijnen. Er wordt daarom een communicatieaanpak plus-kalender opgesteld voor de communicatie over de richtlijnen en de ontwerpadvieslijst. Op basis van een stakeholdersanalyse wordt bekeken welke middelen (naast bijv. de gemeentewebsite, de gemeentepagina in de Kaap/Stichtse Courant, de sociale kaart en www.samenopdeheuvelrug.nl) het beste kunnen worden ingezet om de verschillende stakeholders te bereiken. Hierbij is speciale aandacht voor het bereiken/informereren van senioren. Er wordt een populaire versie van de richtlijnen levensloopbestendig bouwen gemaakt voor marktpartijen, corporaties en inwoners met een heldere toelichting op de richtlijnen voor de uitvoering in de praktijk.

5.7 Evaluatie en monitoring van de beleidsregels

We evalueren in 2020 om de effecten en resultaten te meten en eventueel de richtlijnen bij te stellen of aan te passen. Vanwege de lange doorlooptijd van projecten (gemiddeld 7 jaar) zal de daadwerkelijke toename van levensloopbestendige woningen in de gemeente pas in een later stadium gerealiseerd en 'gemeten' kunnen zijn.

Bijlage 1: Begrippenlijst

Woonkeur	Een landelijk certificaat voor nieuwbouwwoningen en bestaande woningen die geschikt zijn voor rollator- en/of rolstoelgebruikers. De eisen van Woonkeur gaan boven het niveau van Bouwbesluit 2003 en zijn samengesteld uit de eisen van de meeste door woonconsumenten samengesteld bekende eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig wonen voor nieuwbouw, de WAC kwaliteitswijzer en het handboektoegankelijkheid.
Fokuswoning	Een aangepaste, rolstoeltoegankelijke en gelijkvloerse woning met extra oppervlakte. Er zijn diverse Fokuswoningen, bijvoorbeeld een eengezinswoning of een woning in een appartementencomplex.
Kangoeroewoning	Een zelfstandige woonvorm voor iemand die afhankelijk is van zorg. Het zijn eigenlijk twee zelfstandige woningen: de buidel- en de hoofdwoning. De woningen zijn verbonden met een tussendeur of tussentrap. Hierdoor kan een mantelzorger eenvoudig hulp bieden.
MIVA woning	Woning die is aangepast aan de eisen van een bewoner met een fysieke beperking. Deze woningen kunnen zich op enkele meters van elkaar bevinden, waarbij vanuit de (grotere) hoofdwoning mantelzorg verleend kan worden.
Anterieure OVK	In een anterieure overeenkomst (OVK) worden afspraken vastgelegd tussen gemeente en een particuliere partij over het ontwikkelen (bebouwen) van een bepaald perceel dat in eigendom is van een private partij die voor eigen rekening en risico wil ontwikkelen. In deze privaatrechtelijke OVK, waarin de exploitant zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten voor bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van wegen of openbare voorzieningen, aanpassing bestemmingsplan, e.d.) die de gemeente maakt voor de grondexploitatie.
NEN	Een afkorting die staat voor Nederlandse Norm. NEN normen zijn Nederlandse afspraken die marktpartijen onderling vrijwillig maken over de kwaliteit en veiligheid van hun producten, diensten en processen. Het Nederlands Normalisatie Instituut inventariseert, als neutrale instantie, aan welke normen (waaronder NEN normen) behoefte is.
Standleiding	Een verticale leiding in de kruipruimte of grond, tot het dak. Meestal wordt dit type leiding weggewerkt in wanden of muren. In de standleiding kunnen kabels en/of leidingen worden aangebracht voor de bediening van Domotica voorzieningen.
WAC	Is de afkorting voor Woon Adviescommissie Utrechtse Heuvelrug (WAC) die voor de gemeente de gebruikskwaliteit van woning en woonomgeving toetst ten behoeve van (toekomstige) bewoners van nieuw te bouwen of te renoveren woningen.
Seniorenplatform	Het Seniorenplatform komt op voor de belangen van alle senioren en is – namens de ouderenorganisaties - de spreekbuis naar gemeente en andere belangenorganisaties. De expertise richt zich vooral op de terreinen van zorg & welzijn en van wonen & mobiliteit. Het seniorenplatform werkt uitsluitend met vrijwilligers met praktijkervaring.

Bijlage 2

In onderstaande tabel is een beschrijving en de criteria voor nieuwbouwwoningen in het algemeen beschreven. Daarna volgt een specifieke beschrijving per type woning.

1 Buitenomgeving

• Norm	• Criteria
Toegangspad woning <ul style="list-style-type: none"> • Een goed beloopbaar en breed pad, dat door iedereen goed te gebruiken is, ook door mensen die van hulpmiddelen gebruik moeten maken. 	<ul style="list-style-type: none"> • Obstakels verhogen de kans op vallen; door deze minimaal te houden blijft de woonomgeving voor iedereen maximaal toegankelijk. • Het toegangspad is vlak en verhard (geen grind of andere soorten half verharding)
Achterpaden woning <ul style="list-style-type: none"> • De achterpaden zijn sociaal veilig en verlicht, overzichtelijk en niet toegankelijk voor onbevoegden • Onoverzichtelijke achterpaden dragen bij aan onveiligheids-beleving en kunnen een bron van buurtoverlast betekenen. 	
Parkeerplaatsen voor gehandicapten <ul style="list-style-type: none"> • Voldoende parkeerplaatsen, aangepast voor gehandicapte bewoners en/of bezoekers. Bij parkeermogelijkheid voor bezoekers vanaf 20 tot 50 parkeerplaatsen: minimaal 1; 	<ul style="list-style-type: none"> • Aantal aangepaste parkeerplaatsen aangepast voor gehandicapte bewoners en/of bezoekers: bij parkeermogelijkheid met meer dan 50 plaatsen: minimaal 2% van het totale aantal. • Gebruiks- en uitstapruimte parkeerplaatsen: 3.500 mm. breed x 5.000 mm. Diep • Afstand tot hoofdtoegang: aangepaste parkeerplaatsen ten hoogste 25 m. van de hoofdtoegang van het woning/woongebouw situeren.

2 Centrale ruimten woongebouwen

Beschrijving	Criteria
Toegang woongebouw <ul style="list-style-type: none"> Bij de gebouwentree worden niveauverschillen vermeden of tot een minimum beperkt. Onvermijdelijke niveauverschillen moeten adequaat overbrugd zijn door een hellingbaan. Overbrugging van niveauverschil (> 150 mm) worden overbrugd met een trap 	<ul style="list-style-type: none"> Bij hoogteverschillen > 20 mm. en < 1.000 mm. in toegangspad een hellingbaan toepassen; bij niveauverschillen > 150 mm. in combinatie met een trap. Helling: <ul style="list-style-type: none"> 1:12 bij hoogteverschil < 250 mm.; 1:16 bij verschil > 250 mm. en < 500 mm.; 1:20 bij verschil > 500 mm. en < 1.000 mm. <p>*Inclusief vlakke stukken</p>
Galerij en trappen woongebouw <ul style="list-style-type: none"> De trappen en galerijen zijn goede beloopbaar en veilig en van voldoende afmetingen, afwerking en inrichting opdat zij bereikbaar, toegankelijk en veilig zijn voor alle bewoners en gebruikers. 	<ul style="list-style-type: none"> Recite steektrap Vrije breedte (tussen de leuning) > 1.000 mm De treden van de trappen dienen te voldoen aan de volgende specificaties: <ul style="list-style-type: none"> Optrede < 185 mm. en aantrede > 240 mm.; Treden duidelijk markeren in contrasterende kleur, tenminste onderste en bovenste trede; Traptreden en –bordessen antislip; Onderste trede mag niet uitsteken in een verkeersruimte; Bovenste trede mag niet inspringen in een verkeersruimte; Afgeronde traptreden (straal 6 – 12 mm.); De leuning van de trappen dienen te voldoen aan de volgende specificaties: <ul style="list-style-type: none"> Leuning aan beide zijden minimaal 50 mm. van de muur, diameter 40 – 50 mm.; Leuning horizontaal doortrekken tot min. 300 mm. voorbij onderste en bovenste trede; Leuning 900 mm boven voorkant treden Huisnummering per verdieping in de lift en trappenhuis aangeven Gemeenschappelijke verkeersruimten voldoen aan de volgende specificaties: <ul style="list-style-type: none"> Breedte > 1.500 mm.; plaatselijke versmallingen toegestaan tot 1.200 mm. over een lengte van maximaal 3.000 mm <ul style="list-style-type: none"> Bij galerij: vrije doorgangshoogte van 2.800 mm. ter plaatse van console > 2.300 mm.; Geen drempels; Indien objecten in de looproute voorkomen: deze met visueel contrasterende markering en tastbaar op vloerniveau aangeven. In verkeersruimten binnen, alsmede grenzend aan buiten een anti-slip-vloerafwerking toepassen. Nooduitgangen en –trappen niet van buitenaf toegankelijk.
Berging inpandig of uitpandig (hout)	<ul style="list-style-type: none"> Minimaal 6.00 m²
Gemeenschappelijke ruimte voor containers	<ul style="list-style-type: none"> Toegankelijk en bereikbaar Bij voorkeur ondergronds buiten
Parkeergarage <ul style="list-style-type: none"> Parkeergarages zijn sociaal veilig en 	<ul style="list-style-type: none"> Toegang vanaf buiten: de garage is afgesloten en alleen door bevoegden (bewoners/sleutelkaarthouders) te

<p>goed beheersbaar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deze eis is van toepassing voor een garage als onderdeel van het woongebouw en waarin alleen de bewoners van het gebouw kunnen parkeren. 	<p>openen. De lift loopt door naar de parkeergarage.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een parkeergarage voldoet aan minimaal de volgende eisen: • doorrijhoogte is minimaal 1.900 mm.; • De hoogte van de vrije voetgangers-route is > 2.200 mm. met uitzondering ter plekke van leidingen waar de doorgangshoogte minimaal 2.100 mm. mag zijn.
<p>Entree woongebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • De entreehal is goed bereikbaar voor bewoners en bezoekers, maar niet voor onbevoegden. • De hal is toegankelijk, overzichtelijk en goed verlicht. De voorzieningen, zoals postkasten en bellentableau zijn goed bereikbaar. en niet bevestigd aan binnenmuren van woningen • De trappen en galerijen in het woongebouw zijn goed beloopbaar en veilig 	<ul style="list-style-type: none"> • De deurtjes van de postkasten met scharnieren aan de bovenkant, zodat ze open kunnen blijven staan.
<p>Liften woongebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • De liften in een woongebouw zijn van voldoende afmetingen, afwerking, inrichting en toegankelijk en sociaal veilig voor iedereen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Alle woningen met een peil boven 1.000 mm. boven het maaiveld moeten bereikbaar zijn met een personenlift. • Woningen met een peil tot 1.000 mm. boven maaiveld mogen bereikbaar zijn via een hellingbaan én een trap. • Lift en hoofdtrap plaatsen binnen korte afstand van hoofdentree (< 10 m.): • De toegang tot de lift en de opgang van de hoofdtrap zijn zichtbaar vanaf de hoofdentree deur.

3 Verblifruimte

Beschrijving	Criteria
<p>Woningentree</p> <ul style="list-style-type: none"> • De woningentree is van voldoende afmeting, afwerking en inrichting opdat zij toegankelijk is voor iedereen. • De entree van de woning is sociaal veilig, gebruiksvriendelijk, inbraakwerend, zichtbaar vanuit de omgeving en vanuit de eigen woning. Zicht op de entree, zowel van binnenuit als vanaf buiten voor de sociale veiligheid. • Bezoekers en bewoners kunnen bij de voordeur van een woning aanbellen, de deur openen, sluiten en de deur en entreeruimte veilig passeren. Bewoners moeten van binnen naar buiten kijken om te zien wie de bezoeker is. 	<ul style="list-style-type: none"> • De entree ligt bij voorkeur vlak in de gevel. Als de entree terugspringt, is de nis minimaal 2x zo breed als diep. • Er is een aansluitpunt voor verlichting bij alle bereikbare entrees (voor-, achter-, tuin-, garage of balkondeuren) van de woning. • Als de entree van de woning in een nis, portiek of onder een overkapping ligt is er een verlichtingsarmatuur aangebracht. • Als meerdere deuren in een gevelvlak aanwezig zijn, kan volstaan worden met een centraal aangebrachte buitenverlichting. <ul style="list-style-type: none"> • Bijvoorbeeld door het plaatsen van een deurspionnetje' of buitenspiegeltje.
<p>Woonvertrekken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer op dezelfde woonlaag. • De woonkamer is direct toegankelijk vanuit de verkeersruimte die aansluit op de toegang van de woning. • Slaapkamer en badkamer rechtstreeks toegankelijk en op de gelijke woonlaag. 	
<p>Binnentrap</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoogteverschillen in de woning moeten door de bewoners veilig en met een beperkte inspanning kunnen worden overbrugd. Trappen moeten voldoende ruimte bieden, tenminste 900 mm. tussen de leuning. 	<ul style="list-style-type: none"> • Indien de binnentrap wordt toegepast, wordt een rechte steektrap geadviseerd en mag deze geplaatst worden in een verblifruimte. • Vrij vloeroppervlak boven en onder aan trap ≥ 900 mm. breed en ≥ 1200 mm. diep. • Eisen aan een leuning: <ul style="list-style-type: none"> ○ Bij een rechte steektrap en trappen met één kwart twee leuning aanbrengen; ○ Trapleuning op 850 – 950 mm. boven voorkant treden; ○ Bij bevestiging leuning aan muur tenminste op 50 mm. afstand vrij van muur of muurplank; ○ Met leuningdragers aan onderzijde; Diameter leuning 40 mm. – 50 mm.

Woonkamer	<ul style="list-style-type: none"> • Opp. minimaal 21 m² • Zithoek 3.40 m (evenwijdig aan de gevel x 2.70m, bij woning < 65 m²)
Keuken <ul style="list-style-type: none"> • Voldoende ruimte voor de kookfunctie, gebruiksruimte en plaatsingsruimte voor apparatuur 	<ul style="list-style-type: none"> • De keuken heeft een oppervlakte van tenminste 6 m²: Minimaal breedte van 2100 mm. • Eisen aan de kookruimte: <ul style="list-style-type: none"> ○ lengte aanrecht # 2400 mm (incl. kooktoestel); ○ lengte werkvlak aan beide zijden spoelbak # 650 mm; ○ lengte afzetvlak aan beide zijden kooktoestel # 200 mm; ○ elektrisch kooktoestel ○ vrije gebruiksruimte voor het aanrecht: strook # 1200 mm.
Slaapkamer	<ul style="list-style-type: none"> • De kamer van 3000x 4200 mm biedt 1500 mm kastbreedte. De kamer van 3600x 3600 mm biedt 2100 mm kastbreedte. Wordt uitgegaan van ± 2000 mm kastbreedte per persoon, dan leidt dit tot grotere slaapkamer-afmetingen.
Toiletruimte <ul style="list-style-type: none"> • Toilet is voldoende groot en bezoekbaar. Bezoekers, al dan niet met een handicap, kunnen het toilet op woonkamerniveau (of entreeniveau) bereiken en zelfstandig gebruiken (eventueel met geringe assistentie). • Een tweede toilet (evt. in badkamer) kan worden aangebracht. 	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 1 aparte toiletruimte op entreeniveau met een vrij vloeroppervlak van > 900 mm. x 1.200 mm. (uitzondering voor een woning met slechts 1 woon- en 1 slaapfunctie (of gecombineerd), waar het toilet ook in de badkamer mag zijn). • De eisen voor een bezoekbaar toilet op entreeniveau: <ul style="list-style-type: none"> ○ Inrichting toiletruimte: deur naar buiten draaiend in de lange wand van de toiletruimte en zo ver mogelijk t.o.v. de toiletpot; ○ Fonteinje: plaatsingsruimte 300 mm. x 400 mm. en gebruiksruimte 500 mm.; ○ Vloerafwerking: tegels goed te reinigen. • Een mogelijkheid om beugels aan te brengen bij toilet.
Badkamer (in woning waarbij zorg nodig is)	<ul style="list-style-type: none"> • Draaicirkel 1500 mm. • Deur draait gang, overloop of slaapkamer in.

4 Technische voorzieningen

Beschrijving	Criteria
Voorzieningen, bergruimte, installaties <ul style="list-style-type: none"> De ventilatievoorzieningen in de woning zijn toegankelijk en dragen bij aan veiligheid en comfort van de bewoners. er wordt rekening gehouden met ruimtebeslag van voorzieningen t.b.v. zonnepanelen en overige nieuwe ontwikkelingen; 	<ul style="list-style-type: none"> Oplaadpunt voor meerdere scootmobielen in de gemeenschappelijke bergruimte.
Bedienings-elementen <ul style="list-style-type: none"> Een alarmeringssysteem dat eenvoudig aan te brengen en/of is aan te passen. aanbrengen loze leidingen t.b.v. openen voordeur van afstand, zonneschermen, e.d. 	
Overig <ul style="list-style-type: none"> Domotica voorzieningen 	

5 Beschrijving per type woning

a. Twee kamer woning (senioren en/of starters)

Beschrijving	Maat (indien van toepassing)
Algemeen <ul style="list-style-type: none"> De wooneenheid is uitgevoerd als 2 kamerwoning (nultreden) De beukmaat van de woning is <u>minimaal</u> 5.40 m Kruipruimte onder de begane grondvloer is gewenst (in verband met eventuele reparaties; echter niet in het nattere deel van de gemeente) 	
Specifiek <ul style="list-style-type: none"> Een (hoofd)slaapruimte en de badkamer behoren tot de primaire ruimten, liggen direct naast elkaar met een tussendeur. Voorzieningen: 1 toilet en minimaal 1 badruimte, plaats voor wassen en drogen, bergruimte, individuele bemetering; Een woning bevat minstens de volgende ruimten: <ul style="list-style-type: none"> o Verblijfsruimten: min. 1 woonfunctie met een privé-buitenruimte, 1 slaapfunctie en een ruimte voor een kookfunctie. Eén van deze ruimten is een bezoekbare ruimte. Een uitzondering voor kleine woningen (1 kamer) waar het combineren van de woon- en slaapfunctie is toegestaan. 	
Maatvoering <ul style="list-style-type: none"> Hal met garderobe (incl. trapopgang en MK) Woonkamer met open keuken 	8 m2 30.00 m2

<ul style="list-style-type: none"> ○ Zithoek (min. $3,0 \times 3,4 = 10,20\text{m}^2$) ○ Eethoek (min. $2,5 \times 2,5 = 6,25\text{ m}^2$) ○ Keuken (opstelruimte min. $1,80\text{ m}^2$) ● Hoofdslaapkamer <ul style="list-style-type: none"> ○ (min. afm. $3,6 \times 3,7$ of $3,0 \times 4,3 = 13,32\text{ m}^2$) ● Toiletruimte ● Badkamer (met ruimte voor eventueel 2^e toilet) <ul style="list-style-type: none"> ○ (afm. $2,15 \times 2,15$ of $1,9 \times 2,7 + 5,13\text{ m}^2$) ● Berging + bijkeuken ● Overloop ● Binnen berging verdieping (t.b. cv/ventilatie) ● afvalcontainers (voorkeur ondergronds buiten) ● Totale oppervlakte van de woonfunctie 	<p>14,00 m²</p> <p>1.20 m²</p> <p>5,50 m²</p> <p>10,50 m²</p> <p>5,50 m²</p> <p>4,00 m²</p> <p>10,50 m²</p> <p>ntb</p>
--	---

b. Nultreden appartement (woongebouw)

Beschrijving	Maat (indien van toepassing)
Algemeen <ul style="list-style-type: none"> ● De appartementen zijn uitgevoerd als drie kamerappartementen ● De woning en woningomgeving voldoende aan de eisen voor toegankelijkheid 	
Specifiek <ul style="list-style-type: none"> ● Nader te bepalen 	
Maatvoering <ul style="list-style-type: none"> ● Hal met garderobe (incl. trapopgang en MK) ● Toiletruimte ● Meterkast ● Woonkamer met open keuken <ul style="list-style-type: none"> ○ Zithoek (min. $3,0 \times 3,4 = 10,20\text{m}^2$) ○ Eethoek (min. $2,5 \times 2,5 = 6,25\text{ m}^2$) ○ Keuken (min. $10,50\text{ m}^2$) ● Binnen berging (incl. bereikbare wasmachine- en wasdrogeraansluiting en benodigde installatie, NB rekening houden met maatvoering van de toegepaste installaties) ● Hoofdslaapkamer <ul style="list-style-type: none"> ○ (min. afm. $3,6 \times 3,7$ of $3,0 \times 4,3 = 13,32\text{ m}^2$) ● Slaapkamer 2 (minimaal) ● Badkamer (ruimte voor 2^e toilet) <ul style="list-style-type: none"> ○ (min. afm. $2,15 \times 2,15$ of $1,9 \times 2,7 = 5,13\text{ m}^2$) ● Balkon 	<p>6,00 m²</p> <p>1,20 m²</p> <p>0,50 m²</p> <p>33,00 m²</p> <p>5,00 m²</p> <p>14,00 m²</p> <p>8,00 m²</p> <p>9,00 m²</p> <hr style="width: 100%;"/>
Totale oppervlakte van de woonfunctie van het appartement	<p>85,00 m²</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● Berging inpandig of uitpandig (metselwerk) minimaal ● Gemeenschappelijke ruimte voor containers 	<p>6,00 m²</p>

c. Eengezinswoningen (grondgebonden)

Beschrijving	Maat (indien van toepassing)
Algemeen <ul style="list-style-type: none"> De wooneenheden zijn uitgevoerd als vierkamerwoning De beukmaat is <u>minimaal 5,40 m.</u> Kruipruimte onder de begane grondvloer is gewenst 	
Specifiek <ul style="list-style-type: none"> Nader te bepalen 	
Maatvoering <ul style="list-style-type: none"> Hal met garderobe Toiletruimte (minimaal) Meterkast Woonkamer met open keuken <ul style="list-style-type: none"> Zithoek (min. $3,0 \times 3,4 = 10,20 \text{ m}^2$) Eethoek (min. $2,5 \times 2,5 = 6,25 \text{ m}^2$) Keuken (min. $10,50 \text{ m}^2$) Bergkast onder vaste trap Hoofdslaapkamer <ul style="list-style-type: none"> (min. afm. $3,6 \times 3,7$ of $3,0 \times 4,3 = 13,32 \text{ m}^2$) Slaapkamer 2 (minimaal) Slaapkamer 3 (minimaal) Badkamer/toiletruimte <ul style="list-style-type: none"> (min. afm. $2,15 \times 2,15$ of $1,9 \times 2,7 = 5,13 \text{ m}^2$) Zolder (+CV/WTW/MV) (optie: 4^e slaapkamer) plaatsing wasmachine en droger op toegankelijke locatie, bijv. in de badkamer, waarbij de maatvoering daaraan dient te worden aangepast; Totale oppervlakte van de woonfunctie 	6,00 m ² 1,20 m ² 0,50 m ² 37,00 m ² 14,00 m ² 12,00 m ² 8,00 m ² GBO 20,00 m ² minimaal 6,00 m ² Ntb
<ul style="list-style-type: none"> Buitenberging (metselwerk) incl. aansluiting opladen scootmobiel en overkapte doorgang naar woning. 	

Bijlage 3

Ontwerpwijzer gemeente Utrechtse Heuvelrug

Langer comfortabel en prettig zelfstandig wonen in eigen woning

Waarom een ontwerpwijzer?

Ouderen en mensen met een fysieke beperking willen het liefst zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in hun eigen woning en woonomgeving. Vaak zijn zij op zoek naar een woning of bezitten zij een eigen woning, die hiervoor onvoldoende is aangepast. Daarom is er een ontwerpwijzer samengesteld om het langer comfortabel en prettig zelfstandig wonen mogelijk te maken. Het doel is de mensen, jong en oud, die zelf hun huis willen bouwen advies te geven bij het beoordelen van hun eigen woning of het ontwerpen en inrichten bij het bouwen van een eigen woning. Een levensloopbestendige en toekomstgerichte woning, waardoor mensen langer en prettig zelfstandig kunnen wonen in eigen woning.

De ontwerpwijzer is samengesteld door een werkgroep bestaande uit vakspecialisten van de gemeente, de Woonadviescommissie (WAC-UH), de woningcorporaties en het Seniorenplatform Utrechtse Heuvelrug. Daarbij is gebruik gemaakt van voorbeelden van andere gemeente, waarbij onder andere gebruik is gemaakt van het handboek Woonkeur.

Voorzorg voorkomt zorg

In het Handboek Woonkeur wordt bij het bepalen van de afmetingen van ruimten er van uitgegaan dat een bewoner in de toekomst een fysieke beperking kan krijgen en graag zelfstandig in de woning wil blijven functioneren. De kleine voorzorgen van nu voorkomen grote zorgen in de toekomst; "voorzorg voorkomt zorg".

Aanbevelingen en tips

Hieronder een lijst van aanbevelingen en tips voor het ontwerp en/of aanpassing van iedere woon- of leefruimte in en rondom de woning, met praktisch gebruik als uitgangspunt.

Bij het ontwerpen voor een levensloopbestendig woning, zij het nieuw- of verbouw, doet men er goed aan om te beginnen bij de indeling van de resp. gebruiksruimtes in de woning, voordat men zich vastlegt op het exterieur van de woning.

De WAC-UH gebruikt hiervoor bijvoorbeeld vaak schaalmodellen om voor de diverse ruimten in de woning, zoals douche, keuken (aanrecht), e.d. te bepalen of de ruimten voldoende groot zijn voor de draaicirkels van rollators en rolstoelen.

Voor een zo optimaal mogelijk resultaat, is het inwinnen van advies van hetzij de WAC-UH of van de woonadviseurs, ingesteld in het kader van het project 'Uw huis, uw toekomst', aan te bevelen.

Badkamer

Uitgangspunten Handboek Woonkeur 2011:

- Draaicirkel rolstoel 1500 mm.
- Douchevlak 900x1100 mm.
- Wasmachine 600+1200 = 1800 mm.
- Droogmachine 600+1200 = 1800 mm.
- Deur draait gang, overloop of slaapkamer in.
- Wastafel 1100 x 1600 mm, hart op ≥ 550 mm uit de hoek.
- Wandcloset 1100 x 1900 mm, hart op ≥ 550 mm uit de hoek, 900 mm vrije zijruimte.
- Opklapbaar douche zitje 500x500, hart op ≥ 550 mm uit de hoek, vrije zijruimte.

Uitgangspunt NEN 1814

- In de badkamer ligt bij de deur een vrij vloervlak* van 900x1100 mm.

*Met anti- sliptegels die goed schoon te maken zijn

Voorkeuren / wenselijk voor de badkamer

- Wastafel dichtbij deurkozijn badkamer.
- Vóór een closet geen douchevlak situeren.
- Douchevlak niet grenzend aan deurkozijn, maar in hoek van 2 vaste wanden.
- Afstand tussen douchevlak en was- en droogmachine liefst zo groot mogelijk (diagonaal).
- Zijwand breed ± 1200 mm naast wandcloset biedt de mogelijkheid wandbeugel aan te brengen.
- De wasdroger mag eventueel op de wasmachine worden geplaatst.

Minimumbreedte badkamer

De breedte komt voort uit de opstelling van het sanitair, eventueel was- en droogmachine, overige attributen en een draaicirkel 1500 mm. Handboek Woonkeur geeft aan dat vóór een in de badkamer geplaatste closetpot 1200 mm vrije ruimte nodig is. Bij toepassing van een wandcloset, diep 700 mm leidt dit tot een minimum breedte van 1900 mm.

Badkuip

Op termijn is een badkuip voor ouderen vaak onvoldoende veilig en wordt het schoonhouden van de badkuip een (te) zware opgave. Een inloopdouche is veiliger.

Directe verbinding slaapkamer-badkamer. Een deurkozijn tussen de hoofdslaapkamer en de badkamer leidt tot een korte loopafstand. Dit is praktisch i.v.m. nachtelijk toiletbezoek en hierdoor kan bij ziekte gemakkelijker hulp worden verleend.

Bereikbaarheid toilet op badkamer

In een kleine woning met één toilet mag dit enige toilet worden geplaatst in de badkamer. Als de slaapkamer wordt bereikt via de woonkamer en de badkamer wordt bereikt via de slaapkamer, wordt de badkamer tevens toegankelijk gemaakt vanuit de gang. Anderen kunnen het toilet dan bereiken zonder een slapende of zieke te hinderen.

Toilet op verdieping in badkamer, of in toiletruimte?

Als rekening wordt gehouden met een fysieke beperking (op termijn) biedt een closet in de badkamer meer mogelijkheden voor hulpverleners dan een afzonderlijke toiletruimte

Soort toilet

Wandclosetpot;

- De plaats- en gebruiksruimte zijn 1100x1900 mm.
- Hart wandcloset op ≥ 550 mm uit haaks aansluitende wand. Door naast de andere zijde van het wandcloset een vrije ruimte van 900x1200 mm te houden kan aan één zijde hulp worden verleend bij toiletgebruik.

Hoogte closettoiletzitting

Het zitten en opstaan wordt makkelijker als de bovenkant van de closetzitting tussen 460 en ± 500 mm boven de vloer is aangebracht. N.B. door (MDL) artsen wordt een niet te hoge zitting juist aanbevolen.

- Afgewogen keuze maken voor diepspoel- of vlakspoeltoilet

Deur badkamer, draairichting

Vanwege de veiligheid draait de badkamerdeur gang of overloop in.

Douchebak

De opstaande rand van een douchebak is vaak een struikelblok en oorzaak van een ongeval.

Douchevloer op afschot / inloofdouche

Antislip Douchevlak 900x1100 mm met geringe helling naar waterafvoerput of -rooster, gelegen in de vrije hoek van twee (betegelde) wanden biedt de meeste gebruiksmogelijkheden.

Douchekraan

Als de thermostatische mengkraan wordt geplaatst buiten de waterstraal van de douchekop op glijstang kunnen verzorgenden hulp verlenen bij douchegebruik zonder zelf nat te worden. Bij voorkeur niet aan de kopzijde van de douche.

Douchewandjes

De kans bestaat dat in de toekomst de ruimtebehoefte verandert. Lichte afneembare douchewandjes kunnen dan gemakkelijker worden verwijderd dan vrijstaande betegelde muurtjes (hak-en breekwerk). Let op dat er goede bevestigingsmogelijkheden zijn voor het bevestigen van beugels.

Opklapbaar douchezitje

Er kan rekening worden gehouden met het toekomstig gebruik van een douchezitje. Hart zitje wordt geplaatst op ≥ 550 mm uit haaks aansluitende wand. Als naast het zitje 900 mm wordt vrij gehouden, kan hulp worden verleend bij douchegebruik.

Dunne scheidingswandjes (gipsblokken) zijn vaak niet geschikt voor het veilig aanbrengen van een douchezitje. Tegen een scheidingswand kan een douchezitje wel veilig worden geplaatst.

Opklapbare beugels bij toilet

Door achter het wandcloset een stevige muur te plaatsen, kunnen op termijn opklapbare beugels veilig tegen de muur worden aangebracht. Dunne scheidingswandjes zijn niet altijd geschikt voor het veilig aanbrengen van opklapbare beugels.

Wandbeugel

Door hart wandcloset te plaatsen op ≥ 550 mm uit de haaks aansluitende wand en de haaks aansluitende wand ± 1200 mm breed te kiezen kan op de wand op armlengte afstand een beugel worden aangebracht die steun biedt bij het gaan zitten en staan. In de badkamer mag de draaicirkel voor rolstoel over het vlak van de inloopdouche liggen.

Drempel

Hoogteverschil tussen afgewerkte vloer badkamer en gang / overloop of hoofdslaapkamer maximaal 20 mm. Bolle drempel heeft de voorkeur.

Eenhendelmengkraan

De wastafel kan worden voorzien van een hendel mengkraan. Deze kraan is door iedereen te gebruiken, ook bij verminderde handfunctie.

Was machine en/of droger

Een wasmachine en een wasdroger worden vaak op de zolder geplaatst en aangesloten. Het kan op termijn lastig worden, om met de wasmand via de trap naar de zolder te gaan. In een ruimere badkamer kunnen tevens de wasmachine en de wasdroger ook worden opgesteld. Ook kunnen in een ruimere badkamer de aansluitingen voor elektra, water en riolering worden aangebracht. De badkamer is dan voorbereid op het (op termijn) plaatsen van wasmachine en droger.

Wastafels

In kleine huishoudens volstaan meestal met één wastafel. De noodzaak van gelijktijdig gebruik van de wastafel komt zelden meer voor. Bij één wastafel is er minder schoonmaakonderhoud.

Wastafel, plaats door hart wastafel te plaatsen op 550 mm of meer uit haaks aansluitende wand zijn de gebruiksmogelijkheden optimaal.

Vloerafwerking

Vlakke tegels worden (te) glad als ze nat zijn. Geadviseerd wordt niet te grote vloertegels te plaatsen, de voegen bieden ook nog wat stroefheid.

Balkons, loggia's

Bereikbaarheid

Het balkon wordt bereikbaar gemaakt vanuit de woonkamer. Als een balkon alleen bereikbaar is vanuit een privé slaapkamer kan dit bezwaren opleveren voor een rustende, slapende of zieke persoon.

Hoogteverschil tussen binnen en buiten maximaal 20 mm.

Binnen berging

Plaats van CV-combiketel en mechanische ventilatiekast

Als de apparatuur wordt geplaatst in een ruimte die grenst aan woonkamer of slaapkamers kan het geluid van de brander van de CV-combiketel hinderlijk zijn (dit indien en voor zover er nog sprake is van een gasaansluiting). Overwogen kan worden de apparatuur te plaatsen in een ruimte die niet direct grenst aan woon- en slaapkamers.

Plaats deurkozijn

Als links en rechts van het deurkozijn een wandbreedte van ruim 600 mm wordt gekozen biedt dit de mogelijkheid kasten diep 600 mm te plaatsen. De breedte wordt dan ± 2250 mm.

Strijken in de berging

Als de berging de mogelijkheid moet bieden om er te strijken is het zaak op een geschikte en veilige plaats een (dubbele) wandcontactdoos aan te brengen.

Wandkastjes

Boven de wasmachine en droger kunnen wandkastjes worden aangebracht voor was benodigdheden.

Was behandeling

De wasdroger mag eventueel op de wasmachine worden geplaatst. Dit kan wel lastig zijn voor een persoon die rolstoel afhankelijk is. Ook in een ruime badkamer of in een ruime garage kunnen wasmachine en wasdroger worden geplaatst.

Wasmachine en wasdroger op verhoging

Als het bukken bezwaarlijk is of wordt kunnen de machines ook op een stevige verhoging (lage tafel) worden geplaatst. Een stevig (tafel)blad, met opstaand randje aan de voorzijde. Meerdere poten zijn nodig om het geheel trillingvrij te houden.

Buitenberging

Kenmerken

- Deur draait naar buiten.
- Afmetingen volgen uit opstellingstekening.
- Hoogteverschil tussen binnen en buiten maximaal 20 mm.
- Berging voor fietsen, scootmobiel, tuingereedschappen enz.
- Berging voor afvalcontainers zodanig gepositioneerd dat deze vanuit de woning goed toegankelijk is en de containers in een korte lijn aan de step geplaatst kunnen worden.
- Wandcontactdozen voor het laden van accu's voor elektrische fietsen, rolstoel, scootmobiel.

Opstellingstekening buitenberging

Als van afvalcontainers, brommers, fietsen, kasten, scootmobiel, tuingereedschappen, draaicirkel 1500 mm, werkbankje enz. een schaalmodel wordt geknipt en de schaalmodellen op een logische plaats worden neergelegd blijkt wat de benodigde of gewenste afmetingen van de buitenberging zijn.

Handboek Woonkeur noemt 5 m² als minimum vloer oppervlak.

In plaats van een buitenberging kan ook de garage worden vergroot met het benodigde aantal m² bergingsruimte.

Draairichting deuren

Draaicirkels

Het kan hinderlijk zijn als deuren bij gelijktijdig openen tegen elkaar komen. Door deurkozijnen op afstand van elkaar te plaatsen wordt voorkomen dat de draaicirkels van de deuren elkaar overlappen.

Als in een gang twee deurkozijnen tegenover elkaar zijn geplaatst kan worden overwogen één van de deuren niet de gang in te laten draaien.

Entree

Voordeurkozijn, uitzicht

Door helder glas in de voordeur of naast de voordeur aan te brengen kan de bewoner van binnenuit zien wie er buiten bij de deur staat.

Vrij opstelvlak bij binnen- en buitendeuren

Door binnen, naast de slotzijde van de deur, een vrij opstelvlak, breed 350 mm te kiezen in een vrij vloervlak van 1350x1850 mm kan een rolstoeler de deur zelfstandig naar zich toe trekken, openen en sluiten. Alternatief: naast de slotzijde van de deur, een vrij opstelvlak, breed 500 mm in een vrij vloervlak van 1500x1500 mm.

Voordeurkozijn, breedte

Bij voorkeur wordt een voordeurkozijn met zijlicht toegepast, breed 1350 of 1500 mm. Hierdoor wordt het makkelijker de deur en voordeur te openen. Wordt in plaats van een zijlicht een buiten- en binnen binnenspouwblad toegepast, dan wordt het opstelvlak met 160 tot 200 mm verkleind. Dit bemoeilijkt het openen van de deur omdat men dan vanuit de rolstoel met het bovenlichaam (veel) meer moet overhellen.

Entreebreedte bij toepassing van nastelkozijnen

Bij plaatstalen nastelkozijnen voor opdekdeuren komt het vlak van de deur 30 mm buiten het vlak van de wand. Om bij de voordeur een vrij opstelvlak breed 1350 mm, of breed van 1500mm te behouden wordt de entreebreedte van 1350 mm met 30 mm vergroot tot 1380 mm en wordt de entreebreedte van 1500 mm met 30 mm vergroot tot 1530 mm. Komt er links en rechts van het voordeurkozijn een binnendeurkozijn, bijvoorbeeld van meterkast en toilet, dan wordt een entreebreedte gekozen van $1350+60=1410$ mm of van $1500+60=1560$ mm.

Garderobe

In de entree volstaat een wandlengte van $\pm 200 \times 1200$ mm, of een vloervlak van 600x600mm voor de kapstok.

Gang en overloop

Gangbreedte

De minimum gangbreedte is 1100 mm tussen de wanden., dan is de gangbreedte 1200 mm, zie www.zorginwoningen.nl

Ganglengte

Op de begane grond kan het deurkozijn gangwoonkamer in veel gevallen worden geplaatst bij de eerste of tweede trapspil. De trap wordt dan bereikt via de gang als verkeersruimte. Wordt de trap bereikt vanuit de woonkamer, dan kan op de slaapkamers meer hinder worden ondervonden van geluiden uit de woonkamer en kunnen hinderlijke geuren zoals kookgeuren of tabaksrook de overloop bereiken.

Rechte looppijn in gang

Door deurkozijn van de woonkamer recht tegenover de voordeur te plaatsen kan een rolstoeler en een brancardwagen "recht in en recht uit" rijden. Ook handig bij het verplaatsen van grotere meubelstukken. Het maken van een haakse bocht vraagt meer inspanning van een rolstoeler.

Breedte overloop.

Bij een overloopbreedte van 1350 mm wordt naast de slotzijde van de badkamerdeur 350 mm vrije opstelruimte verkregen. Rolstoelgebruiker kan de badkamerdeur dan zelfstandig open en sluiten.

Opstelruimte naast binnendeuren

Als aan de slotzijde van elke deur die men naar zich toe moet trekken minimaal 350 mm vrije opstelruimte aanwezig in een vrij vloeroppervlak van 1350x1850 kan een rolstoeler de deur zelfstandig openen en sluiten. Alternatief minimaal 500 mm vrije opstelruimte aanwezig in een vrij vloervlak van 1500x1500 mm.

Garage

Garage types

Garage met:

1. alleen garagedeur (box);
2. garagedeur en deur naar hal;
3. garagedeur en deur naar achtertuin;
4. garagedeur en deur naar achter portaal;
5. garagedeur, deur naar hal en deur naar achtertuin;
6. garagedeur, deur naar hal / woningentree en deur naar achter portaal in verband met veiligheid.

Garage of geen garage?

In perioden met zomerse hitte en in perioden met winterse neerslag en vorst is het, vooral voor ouderen, comfortabel en veilig de auto binnen in de eigen garage te kunnen parkeren.

Carport

In plaats van aan een garage kan ook aan een carport worden gedacht.

Afmetingen garage-berging

De garage voor de auto, tevens bestemd voor het plaatsen van kasten en fietsen, oorspronkelijk met het minimum afmetingen van 3000x 6000mm. Bij een garagelengte van \pm 6600 mm of langer zijn er meer mogelijkheden: bijvoorbeeld het plaatsen van kasten en een diepvrieskast. Bij een garagelengte van \pm 7000 mm kunnen ook de wasmachine, wasdroger worden geplaatst.

NB als de autobestuurder rolstoelafhankelijk is, is de kans dat er ook een wasmachine c.s. geplaatst kan worden in de garage erg klein. Hiermee rekening houden met aansluitingen voor wasmachine c.s. elders in de woning.

Garage als toekomstige woonruimte

Als de vloer, wanden en het dak worden geïsoleerd, tijdens de bouw o.a. leidingen en aansluitingen voor vloerverwarming zijn aangebracht en vervanging van garagekozijn door een raamkozijn (daglicht) mogelijk is, kan een garage later tot werk- of slaapkamer worden bestemd.

Garage wel of niet vanuit woning bereikbaar?

Als de wens bestaat de garage vanuit de woning te bereiken is het praktisch om de garage aan de rechterzijde van de woning te situeren. Aan de linkerzijde van de garage kan dan een deurkozijn naar de hal worden geplaatst. Aan de achterzijde van de loopstrook (tuin) kan een buitendeurkozijn komen.

Bediening garagedeur

Bediening van de garagedeur kan met de hand. Elektrische bediening op afstand is ideaal. In ieder geval mogelijkheid realiseren dat er elektrische bediening kan worden aangelegd.

Bovenkastjes / legplanken

Boven de wasmachine en wasdroger kunnen bovenkastjes diep ± 350 mm worden aangebracht. Bij de plaatsing van bovenkastjes of legplanken met de onderkant op de hoogte van ± 1300 mm boven de vloer, dan kunnen de deksels van de er onder geplaatste containers nog voldoende hoog worden geopend, of kan er onder de kastjes een fiets worden geplaatst.

Garage, onverwarmde ruimte

De garage als autostalling wordt met buitenlucht geventileerd en wordt in het Bouwbesluit beschouwd als "onverwarmde" ruimte. Muren en plafond die aan de woning grenzen worden geïsoleerd. Aandachtspunt: indelingsmogelijkheden van de grage.

Opstellingstekening garage

Aandachtspunten indelingsmogelijkheden

Plaats van de garagedeur

Door het kozijn van de garagedeur in de meest rechtse positie te plaatsen kan de auto in de meest rechtse positie worden geparkeerd. Aan de linkerkant van de auto is er dan een loopstrook met maximale ruimte voor het openen van het linker voorportier en voor het passeren met fiets of container

Ruimtebehoefte auto in garage

Van veel auto's is de breedte van buitenkant linker zijspiegel tot buitenkant rechter zijspiegel ± 1900 mm en is de breedte van buitenkant linker portier buitenkant rechterportier ± 1700 mm. In veel gevallen kan de linker buitenkant van de portieren op ± 2000 mm uit de muur aan de rechterzijde van de auto worden geparkeerd.

De ruimtebehoefte voor een auto in garage is te stellen op 2000×4500 mm.

NB Voor een rolstoelgebruiker en tevens bestuurder, is meer ruimte nodig (zie Selectie maatregelen levensloopbestendig bouwen onder Parkeerplaatsen voor gehandicapten)

Type garagedeur

Kanteldeur of sectionaal deur met doorgangsbreedte van 2400 mm of meer. In diverse types kan ook een loopdeur voor dagelijks gebruik worden opgenomen.

Uitstortgootsteen in garage

In nieuwbouwwijken met een systeem waarbij hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd mag geen afvalwater worden geloosd in de straatkolken. Een uitstortgootsteen, diep ± 350 mm, met koudwaterkraan kan worden aangebracht tegen de wand die haaks aansluit op de garagedeur.

Was machine en droger in garage

Bij het ontwikkelen van de garageafmetingen kan eventueel rekening worden gehouden met de plaatsing van een wasmachine en wasdroger. De wasdroger mag eventueel op wasmachine worden geplaatst. N.B. dit is voor een rolstoelgebruiker vaak moeilijk te bedienen.

Buitenkraan

Hoogte boven aansluitend terrein

In de toekomst kan het bezwaarlijk zijn periodiek te moeten bukken om de kraan te bedienen. De kraan kan worden aangebracht op ± 1050 mm boven het aansluitend terrein. Zij hoeft 's winters niet te worden afgetapt.

Keuken

Aanrechtlengte

In veel gevallen volstaan 6 elementen van 600 mm, totaal 3600 mm (minimum 1600 mm). Links en rechts van kooktoestel 600 mm vrije aanrechtruimte, links en rechts van spoelbak 600 mm vrije aanrechtruimte en koel / diepvrieskast 600 mm. Keukenelementen hebben een breedte van 400, 500 en 600 mm. Onder het aanrechtblad hebben laden sterk de voorkeur boven legplanken. Denk ook aan losse kastelementen op wielen.

Draaicirkel 1500 mm in keuken

Bij een onderrijdbaar werkblad mag de draaicirkel 1500 mm maximaal 300 mm onder het aanrechtblad liggen.

Keukenbreedte

Minimaal 2100 mm. Zie maatschets Google, zoekterm: "B06 werkplek / kookplek".

Kooktoestel

Als het open vuur bij koken op gas kan op de termijn gevaarlijk wordt, dan is elektrisch koken op keramische- of inductieplaat een veilige oplossing.

Let ook op een veilige plaatsing van de oven waar iemand vanuit een rolstoel goed overzicht heeft en houdt de afzetplek voor warme schotels op korte afstand van de oven deur

Kozijnen, ramen, binnen- en buitendeuren

Deurbreedte / doorgangsbreedte

Binnen- en buitendeuren zijn bij voorkeur 930 mm breed. Van een stompe buitendeur, breed 930 mm is de doorgangsbreedte bij haaks open staande deur ± 855 mm. Bij een bij haaks open staande opdek-binnendeur, breed 930 mm is dit ± 900 mm. Voor de meterkast volstaat een kleinere deurbreedte.

Draaiende deur of schuifpui?

Het in beweging brengen van een schuifpui is een zwaardere opgave dan het opendraaien van een deur. Daarom heeft een naar buiten draaiende tuindeur de voorkeur.

Draai-kiepramen

Ramen van bescheiden afmetingen zijn gebruiksvriendelijk, afsluitbaar en hebben een goede afdichting tegen tocht en geluid. Hoogte bedieningsgreep op ≤ 1400 mm boven de vloer.

Tussendorpels

Dorpels op ooghoogte, bij zitten en staan, belemmeren het uitzicht en bemoeilijken het schoonmaakonderhoud. Grote glasvlakken verhogen de woonkwaliteit en verlagen de inspanningen binnens- en buitenshuis bij o.a. stof afnemen en ramen zemen.

Onderdorpels

Als het hoogteverschil tussen binnen- en buitenruimte 20 mm bedraagt (Bouwbesluit) kan rolstoelgebruiker zelfstandig naar binnen en buiten gaan.

Leidingschacht

Afmetingen

In de leidingschacht worden de verticale leidingen van de technische installaties aangebracht. Vaak wordt voor de schacht meer dan de benodigde ruimte gereserveerd. Overleg met installateurs kan leiden tot kleinere schachtafmetingen en meer nuttige ruimte in de aangrenzende vertrekken.

Meterkast

Afmetingen en plaats

De meterkast mag niet verder dan 3000 mm vanaf de voordeur worden gesitueerd. Denk ook ruimte voor aan plaatsen router e.d. Denk ook aan plaatsen van meters zodanig dat deze gemakkelijk afleesbaar zijn als bewoners zelf gegevens moeten opnemen.

Slaapkamers

Afmetingen slaapkamers

Google: zoekterm: "B03 Slaapplek" geeft o.a. de afmetingen 3000x 4200 mm en 3600x3600 mm. Dit zijn de absolute minimumafmetingen. De kamer van 3000x 4200 mm biedt 1500 mm kastbreedte. De kamer van 3600x 3600 mm biedt 2100 mm kastbreedte. Wordt uitgegaan van \pm 2000 mm kastbreedte per persoon, dan leidt dit tot grotere slaapkamerafmetingen. Ook kan een kleinere kamer worden bestemd tot kastenkamer. De maatschetsen van B03 kunnen dienen als uitgangspunt bij het maken van opstellingstekeningen. Wanneer een grotere kastbreedte gewenst is(3000 mm), dan worden de afmeting 4200 mm met 600 mm vergroot tot 4800 mm. In de hoek, ter plaatse van deurkozijn naar gang en/of badkamer, blijft dan een vierkant vloervlak van 1500x1500 mm voor een draaicirkel 1500 mm behouden.

Bed opstelling

Voor de ogen wordt de meeste rust ervaren als de bedden evenwijdig aan de gevel zijn geplaatst.

Wordt een bed haaks op de gevel geplaatst, dan kan het voor een zieke onaangenaam zijn om vanuit het bed naar het daglicht te moeten kijken. Het slapen in een bed dat onder een raamkozijn is geplaatst wordt op den duur als (te) onaangenaam ervaren.

Functioneren op 1e verdieping

Een rolstoeler die via een traplift de 1e verdieping kan bereiken kan in veel gevallen op de verdieping zelfstandig functioneren als in alle vertrekken op de 1e verdieping een draaicirkel 1500 mm aanwezig is. Als op de overloop naast de slotzijde van de badkamerdeur die men naar zich toe moet trekken minimaal 350 mm vrije opstelruimte aanwezig in een vrij vloeroppervlak van 1350x1850 kan een rolstoeler de badkamerdeur zelfstandig openen en sluiten.

Een toilet op de eerste verdieping is zowel voor een bewoner die moeilijk loopt c.q. t.b.v. ouderen die op de 1ste verdieping slapen een vereiste. Vaak wordt deze in de badkamer geplaatst en dan is een doorgang van de slaapkamer naar de badkamer gewenst.

Opstelling in slaapkamers

Als aan de wand een TV wordt geplaatst in een slaapkamer met een aanvankelijke breedte van 3000 mm kan worden overwogen de kamerbreedte te vergroten tot 3100 of 3150 mm. Tussen voeteneind bed en TV blijft dan een vrije doorgangsbreedte van ruim 900 mm behouden.

Plaatsruimte voor kasten

Per persoon kan voor linnen en garderobe ± 2000 mm wandlengte als minimum worden beschouwd.

Plaats voor kasten 1

Door tussen het deurkozijn van een kamer en de inwendige hoek van 2 binnenwanden een wandbreedte van ± 650 mm te kiezen, wordt het mogelijk kasten te plaatsen.

Plaats voor kasten 2

Door tussen een gevelkozijn en de haaks aansluitende binnenwand een wandbreedte (binnen penant) van ± 750 mm of breder te kiezen, wordt het mogelijk kasten te plaatsen en is er ruimte voor gordijnen.

Toilet, toegankelijk toilet

In een toegankelijk toilet kan een rolstoel zelfstandig van het toilet gebruikmaken. Standleiding aanpassen voor eventueel een 2^e toilet.

Trap en traplift

Traptypes

De keuze is van belang als bewoners die slecht ter been zijn boven(willen blijven) slapen in de situatie dat er een traplift geplaatst moet worden. Te onderscheiden zijn de rechte(steeke)trap, trap met onderkwart, trap met bovenkwart en de trap met onder- en bovenkwart. Handboek Woonkeur ontraadt spiltrappen (hierop kan een zieke per brancard minder gemakkelijk worden vervoerd).

Trapbreedte

Op een trap, breed 900 mm of breder, met of zonder stootborden (dichte trap) kan een traplift worden aangebracht. De trapbreedte wordt gemeten van buitenkant boom tot binnenkant spil.

Afmetingen trapgat

Voor de afmetingen van het trapgat zijn voor de diverse traptypes diverse trapgatafmetingen mogelijk. Daarbij is er van uitgegaan dat de onderste trede 135 mm voorbij de spil de gang in steekt. Dit wordt de "doorsteek" genoemd. Een doorsteek is nadelig omdat het de doorgangsbreedte in de gang verkleint. Bij voorkeur wordt geen doorsteek toegepast. Bij een trap zonder doorstekende eerste trede is de trapgat lengte 150 mm groter.

Trappleuningen

Voorkeur voor trappleuningen aan beide zijden. Onderkante leuning bij voorkeur ± 850 mm boven de vloer. Bovenkant leuning bij voorkeur op ± 850 mm boven de vloer, met horizontaal leuningdeel lang ± 300 mm.

Vrije opstelruimte onder en boven ten behoeve van traplift

Door bij de onderste en bovenste traprede, in het verlengde van de looplijn van de trap, een vrij vloer oppervlak, breed 900 mm en diep 1100 mm te kiezen kan de traplift veilig bereikt, gebruikt en verlaten worden. In het belang van de veiligheid voor de gebruiker van de traplift worden de deurkozijnen zodanig geplaatst dat er geen deur draait over het vrije vloeroppervlak van 900x1100 mm aan onder- en bovenzijde van de trap.

Vloer 1e verdieping

Als de badkamer op de 1e verdieping wordt, is het van belang dat er geen hoogteverschil komt tussen de afgewerkte badkamervloer en de afgewerkte vloer van aansluitende ruimten. Bij betonnen breedplaatvloeren kunnen rioleringsleidingen en luchtkanalen voor de mechanische ventilatie worden opgenomen in de betonlaag die op de breedplaatvloer wordt gestort (opstortlaag).

Bij toepassing van betonnen kanaalplaatvloeren worden rioleringsleidingen en luchtkanalen gelegd op de vloerplaten. De rioleringsleidingen en luchtkanalen worden opgenomen in een vrij dikke cementdekvloer. Door ook in de overige ruimten een dikke cementdekvloer toe te passen komt er geen hoogteverschil tussen verdiepingsvloer en badkamervloer (Max. 20 mm).

Wandcontactdozen (WCD's)

Hoogte WCD's boven de vloer

Het kan in de toekomst bezwaarlijk / gevaarlijk zijn periodiek te moeten bukken om stofzuiger of strijkijzer in laag geplaatste wandcontactdozen (WCD's = stopcontacten) aan te sluiten. Verlies van evenwicht (vallen) kan worden voorkomen door per vertrek 1 wandcontactdoos op ± 1050 mm boven de vloer bij de slotzijde van een deurkozijn aan te brengen.

Woonkamer

Eethoek

- Opstelling tafel en 4 stoelen 2500x2500 mm.

Zitmat

- Opstelling zitmeubels 3000x3400 mm.

Hoogte van glaslijnen

- Door de glaslijn in de gevelkozijnen van de woonkamer niet hoger te kiezen dan ± 700 mm boven de vloer wordt vanuit een stoel / fauteuil vrij uitzicht geboden op de woonomgeving, tenzij op verdieping dan moet het lager om straat te kunnen kijken. Een 'spionnetje aan de buitenzijde van het huiskamerraam, biedt tevens een mogelijkheid op vrij zicht op de woonomgeving.

Rolluiken / zonwering

Tijdens de uitvoering kunnen voorzieningen in de vorm van lege buisleidingen worden aangebracht voor de bevestiging en aansluiten van elektrisch te bedienen rolluiken en / of zonwering.

Bediening mechanische ventilatie

Plaats bedieningsknop

De bedieningsknoppen in badkamer, keuken enz. aan te brengen binnen handbereik van rolstoelgebruiker.

Opladen accu's

Wandcontactdozen

Door in de berging een dubbele geaarde wandcontactdoos aan te brengen wordt het o.a. mogelijk de accu's van elektrische fietsen, rolstoel of scootmobiel op te laden.

Literatuur

Handboek Woonkeur 2011,

NEN 1814,

Toegankelijkheid van buitenruimten, gebouwen en woningen.