

Gemeente Nieuwegein: Richtlijn 'bouw je voor oud, dan bouw je nooit fout'

Nieuwbouwwoningen en wooncomplexen geschikt voor ouderen Wmo-proof 2021

Van: Gemeente Nieuwegein (Conny Hofstede, Marije Zijlstra)

Datum: augustus 2023

1. Inleiding

Met het toenemend aantal ouderen dat zorg nodig heeft en de extra taken die naar de gemeenten zijn gekomen, is zelfstandig wonen een actueel en ook lokaal onderwerp geworden. Traditionele verzorgingshuizen zijn verdwenen en er zijn minder zorgplaatsen binnen een instelling voor cliënten. Minder intramurale zorg betekent een grotere vraag naar zelfstandig wonen met daarbij passende zorg. En dat betekent het binnen beschikbare budgetten ontwikkelen van een variatie aan vormen van wonen tussen 24-uurszorg en zelfstandig wonen in, betaalbaar en met passende flexibele zorg en ondersteuning.

Er is een grotere vraag naar levensloopgeschikte woningen in de nabijheid van voorzieningen, zorg, welzijn, mantelzorg en soms ook dagbesteding. De gemeente Nieuwegein wil een goede basiskwaliteit voor wat betreft de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van de woningvoorraad en nieuwbouw in Nieuwegein. Voor de nieuwbouw in de **zorgcirkels** (en daarbuiten) is deze richtlijn opgesteld.

Definitie:

- Een voor ouderen geschikte woning = een levensloopbestendige woning. Gelijkvloers, minimaal 3 kamers en een berging. Vaak zit de woning dicht bij een supermarkt, ontmoetingsruimte en gezondheidscentrum voor eventuele zorg. Het wooncomplex is goed toe- en doorgankelijk¹.

Uitgangspunten van deze richtlijn zijn:

- Dat nieuwe woningen in Nieuwegein een minimale oppervlakte hebben van 50m² gebruiksvloeroppervlak (Bron: Omgevingsvisie).
- Dat een nieuwbouwwoning altijd voldoet aan het meest recente bouwbesluit², daarin opgenomen onder meer de maatvoering van deuren, liften, drempels, etc. In deze richtlijn zijn aanvullende eisen opgenomen om deze woningen geschikt te maken voor bewoning door ouderen en waaraan een wooncomplex voor ouderen moet voldoen. Voor de specifieke ouderencomplexen aanvullende afspraken nodig, bijvoorbeeld over het % rolstoeltoe- en doorgankelijke woningen in het complex.

Bijvoorbeeld:

Van de woningen moet minimaal 25% worden uitgevoerd als een rolstoeltoe- en – doorgankelijke woning.

Van de woningen moet 75% (zijnde dat deel dat niet als rolstoeltoe- of –doorgankelijke woningen wordt ontwikkeld) van de woningen worden uitgevoerd als gelijkvloerse woning en is rollator- en toe- en doorgankelijk (zoals een benedenwoning, appartement met lift).

Hieronder volgen de specifieke maatregelen en suggesties van de richtlijn.

2. Maatregelen en suggesties

2.1. Maatregelen in het wooncomplex

- Het wooncomplex en de woning is traploos te bereiken en zonder obstakels zoals deuren met drangers. Volledige toe- en doorgankelijkheid van het complex zelf in termen van

¹ Goed toe- en doorgankelijk; o.a. voor mensen met minimaal een rollator, drempelloos, balkon met minimale afstap, vrije doorgang en draaicirkel van 1,5 meter bij de voordeur. En een deel specifiek voor mogelijk gebruik met rolstoel.

² https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2003_nvt/4

gangbreedtes, draaicirkels (minimaal 150 cm) en brede deuren. Deze obstakelvrije toegang moet ook geborgd zijn in de openbare ruimte.

- Automatische collectieve deuren met stroomvoorziening, wandcontactdoos (entreedeur, galerijdeur, bergingsdeur); knop op aangepaste hoogte i.v.m. rolstoelgebruik. automatisch aan- en uitgaande verlichting in de centrale gangen.
- Bereikbare brievenbussen en deurbellen (ook bij rolstoelgebruik).
- Geen drempels >2 cm (ook niet bij toegangsdeur en galerijdeur).
- Een audio-videosysteem bij toegangsdeur voor bezoek.
- Voorkeur voor een aparte scootmobielstalling met oplaadmogelijkheid bij voorkeur in individuele bergingen in en om de woning. Of anders in een gemeenschappelijke berging per verdieping, op de begane grond, gescheiden van fietsen. Indicatief kan gedacht worden aan 1 stallingsplaats voor één scootmobiel per woning.
- Een toegangspad (buiten) naar de berging van 1,20 meter breed; dagmaat deur minimaal 95 cm en een dorpelhoogte van maximaal 2 cm. Wat betreft de ruimte in het bergingcomplex: het berginggedeelte moet rolstoel- en scootmobieltoegankelijk zijn. Daarvoor is o.a. nodig de optelsom van A ((breedte gangpad) en B (dagmaat deur individuele berging) van minimaal 225 cm (i.v.m. de te maken draai van rolstoel of scootmobiel).
- In een wooncomplex met minder dan 30 woningen: 1 lift min. 2 x 1 meter. Bij 30 woningen of meer is het uitgangspunt twee liften; maatvoering van de lift moet ten minste 2 meter bij 1 meter zijn (geschikt voor bed/brancard) bij een gemengd complex (bijv. met sociale huur en vrije sectorhuur of koop) dan bij onderhoud van één van beide liften de mogelijkheid worden gecreëerd voor het gebruik van de tweede lift (bijv. via het tijdelijk openzetten van een tussendeur). Bedieningsknop lift tegenover liftdeuren ipv ernaast ivm aanrijden van rolstoel of scootmobiel.
- Voorbereidingen voor aansluitingen van elektra ivm sleutelkasten voor de zorg.
- Per 40 à 50 woningen 1 woning beschikbaar voor collectief gebruik, of een andere vorm van ontmoeting (gemeenschappelijke ruimte) in het complex.

2.2. Maatregelen in de woning, rollator toe- en doorgankelijk

- De essentiële woonfuncties in de woning (woonkamer + slaapkamer + keuken + badcel + toilet) zijn drempelvrij en traploos of per lift en zonder obstakels (zoals deuren met drangers) te bereiken. Geen afstap bij een balkon. Een overbruggingsbalk o.i.d. tbv goten of andere waterafvoer is wel toegestaan.
- De woning is volledig rolstoel toegankelijk. Er zijn brede deuren voor rolstoelen (minimaal 95 cm), voldoende gangbreedte (120 cm) en een draaicirkel (150 cm).
- Oppervlakte van de badkamer (incl. wc) minimaal 6 m². Een inloopdouche zonder drempel (als waterkering) met ruwe tegelvloer in de badcel. Eventueel een separaat toilet grenzend aan de badkamer, met een demontabele wand. Wandconstructie geschikt voor evt. beugels en douchezitje.

- De oppervlakte van een eenpersoonsslaapkamer (1 persoon) is minimaal 12 m²; de oppervlakte van een tweepersoonsslaapkamer (2 personen) is minimaal 18 m².
- Aan minimaal 1 zijde van het bed in de slaapkamer is een draaicirkel benodigd van minstens 150 cm i.v.m. een postool. Slaapkamer bij voorkeur grenzend aan de badkamer.
- De keuken is bij voorkeur in een open relatie met de woonkamer. Achterwand keukenblok geschikt voor evt. montagerails van hoog laag keuken.

2.3. Maatregelen in de woning, rolstoel toe- en doorgankelijk

De essentiële woonfuncties in de woning zijn volledig rolstoel toe- en doorgankelijk. Het aantal benodigde m² ten behoeve van rolstoelgebruik staat hieronder verder uitgewerkt.

- De essentiële woonfuncties in de woning (woonkamer + slaapkamer + keuken + badcel + toilet) zijn drempelvrij en traploos of per lift en zonder obstakels (zoals deuren met drangers) te bereiken. Geen afstap bij een balkon.
- Er zijn brede deuren voor rolstoelen (minimaal 95 cm), voldoende gangbreedte (120 cm) en een draaicirkel (minimaal 150 cm) direct achter de voordeur. Waarbij in de haakse bochten zowel de breedte als de draaicirkel in acht worden genomen (totale som van beide verkeersruimte minimaal 195 cm).
- Het plafond heeft voldoende draagvermogen voor een plafondtillift ook bestendig op obesitas.
- Oppervlakte van de badkamer (douche 3 m², wastafel 2m², toilet (liefst staand) 2 m²) minimaal 7 m². Een inloopdouche zonder drempel (als waterkering) met ruwe tegelvloer in de badcel. Elektra en watertoevoer voor een spoel-föhntoilet voorbereid. En een separaat toilet voor bezoek. Wandconstructie geschikt voor evt. beugels en douchezitje. In ieder geval 1 wand met een lengte van 2,25 meter, voor liggende verzorging. Badkamer en slaapkamer met elkaar door een schuifdeur verbinden.
- De oppervlakte van de slaapkamer (1 persoon) is minimaal 12 m²; de oppervlakte van de slaapkamer (2 personen) is minimaal 18 m².
- Aan minimaal 1 zijde van het bed in de slaapkamer is een draaicirkel benodigd van minstens 150 cm i.v.m. een rolstoel/tillift. Slaapkamer bij voorkeur grenzend aan de badkamer.
- De keuken is bij voorkeur in een open relatie met de woonkamer. Achterwand keukenblok geschikt voor evt. montagerails van hoog laag keuken.

2.4. Suggesties voor preventieve veiligheidsmaatregelen

Hang- en sluitwerk

- Huisnummer plaatsen naast handgreepzijde voordeur tussen 140-160 cm hoogte. Contrasterende kleuren met voelbare cijfers (reliëf).
- Deurklink plaatsen aan handgreepzijde voordeur op 95 cm hoogte, in een contrasterende kleur.
- Sleutelgat bóven klink van de woningtoegangsdeur ('seniorenslot').
- Ramen en ventilatiesysteem te bedienen op hoogte tussen 90-120 cm vanaf de vloer.
- Stopcontact en thermostaat op +/- 95 centimeter vanaf de vloer.

Tegelwerk

- Ruwe vloertegels in de badcel
- Matte wandtegels in badcel (voorkoming reflectie)

Sanitair

- Douche: thermostaatkraan met veiligheidsbegrenzing,
- Douche bij rolstoelgebruik: kraanhart op 65 uit de hoek en 100 cm vanaf de douchevloer.
- Douche: glijstang 50 cm uit de hoek
- Wastafel: hendelkraan
- Toilet: hoogte 45 cm

Veiligheid

Bij voordeur deurspion uitvoeren met beeldscherm aan binnenzijde; plaatsen vanaf 105 cm vanaf de vloer (zittend te bedienen).

Verlichting/verwarming

- Lichtschakelaar plaatsen 95 cm boven de vloer
- Thermostaat plaatsen 90-120 cm boven de vloer, 50 cm uit de hoek of deuropening
- Radiatorknop/wandcontactdoos plaatsen 50-120 cm hoog, 35 cm uit de hoek
- Buitenlamp bij voordeur met een minimale lichtsterkte op het slot van 300 lux.
- Buitenlamp richting straatzijde afgeschermd (verlichting gericht op de ingang)

2.5.Suggesties buitenruimte en woonomgeving

- Toegankelijke buitenruimte zoals terras of balkon
- M.wBestrating
- Breedte van paden
- Hellingbaanpercentages
- Ontmoetingsplekken ook geschikt voor rolstoel/rollator
- Route naar openbaar vervoer
- Blindegeleidestroken
- Openbare verlichting

Voorbeeld plattegronden rolstoeltoe- en doorgankelijke woning:



