

Standaard Programma van Eisen Rochdale (SPER).

Ruimtelijk en Functioneel deel



april 2026



ROCHDALE
woningstichting

Rochdale
geeft
thuis

Inhoud.

Inleiding: een grote rol voor architecten.	3
1. Opbouw en leeswijzer.	4
2. Wettelijk kader.	5
3. Duurzaamheid.	6
4. Ruimtelijke en functionele eisen.	7
5. Bijlagen.	15

Inleiding: een grote rol voor architecten.

Een goede en betaalbare woning is een basisbehoefte. Rochdale wil daarom iedereen die een betaalbare woning nodig heeft een thuis bieden. Dat is onze ambitie. Dat is onze reden van bestaan, onze *raison d'être*.

Bredere horizon

Maar onze ambitie houdt daar niet op. Wij willen dat onze woningen, woongebouwen en de buurt waar onze woningen staan, bijdragen aan het gevoel van eigenwaarde van onze huurders. Aan hun betrokkenheid bij de plek waar zij wonen. En aan hun gedeelde zorg voor de kwaliteit en het onderhoud van hun woonomgeving, met respect voor anderen.

Ontwerp als sleutel tot succes

Hiervoor leunen wij heel sterk op de architecten met wie wij samenwerken. Onze ambities staan of vallen immers met het ontwerp van onze nieuwbouw- en renovatieprojecten. Daarom dagen wij architecten uit om woningen te ontwerpen waar huurders trots op zijn. Woningen waar mensen zich veilig en direct thuis voelen. Woningen die bovendien energiezuinig zijn en makkelijk schoon te houden en te onderhouden. Woningen kortom, die een spontaan 'wauw' als reactie uitlokken.

Noodzaak tot kostenbeheersing

De uitdaging om tot een wauw-ontwerp te komen, zit 'm vooral in het budget. Als sociale verhuurder hebben wij geen winstoogmerk. Ook hebben wij geen onbeperkte middelen. Om een financieel gezonde organisatie te blijven, moeten wij de total costs of ownership (TCO) beheersen. Daarom werken wij graag met partijen die zich een meester tonen in de beperking. En die garant staan voor een slim en goed doordacht ontwerp.

Slimme materiaalkeuze

De beperking zit 'm bijvoorbeeld in de materiaalkeuze. Daarbij moet rekening worden gehouden met de doelgroep en met intensief gebruik (materialen moeten dus hufterproof zijn). Ook moeten materialen goed en makkelijk schoon te maken zijn en zo weinig mogelijk planmatig onderhoud vergen. Op die manier beperken wij de servicekosten voor onze huurders.

Ook al aan de toekomst denken

Bovendien houden wij rekening met verschillende mogelijke toekomstscenario's voor onze complexen. Dat betekent dat zij niet alleen technisch, maar ook functioneel toekomstwaarde moeten hebben, en bijvoorbeeld makkelijk te transformeren zijn tot een gebouw met een andere functie. Daarmee dragen we bij aan een duurzame en leefbare omgeving, nu én in de toekomst.

Onze wensen samengevat

Kortom: wij willen kwalitatief hoogwaardige en doelmatige woningen en toekomstbestendige bedrijfsruimtes. Woningen die toekomstbestendig zijn voor wat betreft wooncomfort en gebruikskwaliteit, met oog voor de doelgroep, het onderhoud en het milieu.

Om architecten duidelijkheid te geven over wat onze wensen concreet betekenen, hebben wij het Standaard Programma van Eisen Rochdale (SPER) opgesteld. Onze wens om betaalbare woningen te realiseren in een sociaal sterke omgeving denken wij hiermee te hebben samengevat in één overzichtelijk document. Een document waarvan wij hopen dat het onze adviseurs, bouwers en comakers inspireert en helpt om bij te dragen aan het realiseren van onze sociale ambities.

1. Opbouw en leeswijzer.

Het SPER wordt breed gedragen binnen de organisatie van Rochdale. Het is een document dat voor alle leden van een projectteam (ontwikkelaars, ontwerpers, adviseurs, comakers en bouwers) de minimumkwaliteit beschrijft.

We willen de betrokken interne en externe adviseurs tijdens de ontwerpfase, de bouwvoorbereidingsfase en de bouwuitvoeringsfase op het juiste niveau van de juiste informatie te voorzien. Daarom maakt het SPER onderscheid tussen het:

1. Ruimtelijk-functioneel deel (met bijlagen)
2. Technisch deel (met bijlagen)

De eisen uit beide onderdelen van het SPER vullen elkaar aan en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In aanvulling op het SPER kunnen per opgave ook nog projectspecifieke eisen worden gesteld. Afwijkingen zijn dus mogelijk, maar moeten gefundeerd ter beoordeling aan ons worden voorgelegd.

Het SPER is primair gericht op nieuwbouwprojecten. Maar wij streven ernaar om ook bij (ingrijpende) renovaties, op onderdelen waar dat kan, aan dit programma van eisen te voldoen. Per project wordt dan een afweging gemaakt welke onderdelen uiteindelijk in het plan worden opgenomen.

2. Wettelijk kader.

Alle onze projecten moeten vanzelfsprekend voldoen aan de vigerende wettelijke eisen.

Zo dienen de projecten te voldoen aan:

- De Woningwet en de Omgevingswet.
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), voorheen het Bouwbesluit.

Ook dient er rekening gehouden te worden met toekomstige aanpassingen van de wettelijke eisen en normen, voor zover bekend tijdens de ontwikkeling. Naast de wettelijke eisen dienen de ruimtelijke en functionele aspecten van een project altijd te voldoen aan de volgende normen en voorschriften:

- Alle aanvullende gemeentelijke eisen met betrekking tot (niet limitatief), omgeving en milieu, stedenbouw en Welstand, nieuwbouw, renovatie, monumenten, etc.
- De eisen uit het Woningwaarderingssysteem (WWS) voor onder andere woningplattegronden en buitenruimtes.
- Het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) Nieuwbouw of Bestaande Bouw, onderdelen 'kavel', 'gebouw' en 'woning'. Als niet vanuit andere richtlijnen of voorschriften vereist, is een keuring of certificaat niet noodzakelijk.
- De vigerende arbovoorwaarden en veiligheidsvoorschriften voor onderhoud en bereikbaarheid van gevels, ramen, daken, armaturen, etc.
- De NEN 2580 voor het berekenen van oppervlakten en inhoud.
- De NEN 2443 voor het parkeren en stallen van personenauto's op eigen terrein en in garages.
- De IWUN-eisen voor afmetingen en plaats van meterkasten.
- De meest actuele referentiedetails voor woningbouw van het SBR voor het ontwerpen en toetsen van bouwdetails. De projectdetails moeten voldoen aan de behaalde prestaties van deze referentiedetails:
 - comfortdetails giet- en stapelbouw
 - basisdetails giet- en stapelbouw (nieuwbouw)
 - basisdetails hout(skeletbouw)
 - basisdetails bestaande bouw - renovatiedetails
 - basisdetails bestaande bouw – verbouwingen.
- Alle in het technisch deel op onderdelen gevraagde aanvullende normen, prestatieverklaringen, productspecificaties en prestatie- en technische (beoordelings)richtlijnen.

3. Duurzaamheid.

Duurzaamheid is een vanzelfsprekendheid, maar geen sinecure. Bij duurzaamheid denken wij aan het beperken van CO₂-uitstoot en klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Ook dit vraagt om een slim en doordacht ontwerp.

3.1 Beperken gebruiksgebonden CO₂-uitstoot: energietransitie

- Nieuwbouwwoningen moeten volgens Bbl voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Optioneel kan een woning volledig energieneutraal worden uitgevoerd, als dit budgetneutraal kan. Let erop dat bij renovatie het reeds verkregen niveau niet mag worden verslechterd door het aanbrengen van bijvoorbeeld isolerende maatregelen.
- Aardgasloos verwarmen en koken is het uitgangspunt, tenzij anders is vastgesteld.
- Voor de energiezuinigheid prefereren we bouwkundige oplossingen boven installatietechnische ingrepen.
- Kies voor de meest optimale vorm van isolatie en luchtdichtheid. Maximaal is immers niet altijd de beste oplossing.
- Zoek naar de ideale verhouding tussen enerzijds daglichttoetreding voor het welzijn van de gebruiker en anderzijds het beperken van energieverbruik door kunstlicht. Voorkom zoveel mogelijk oververhitting/koelvraag/zonwering.
- Elektriciteit dient zoveel mogelijk duurzaam te worden opgewekt. Optimaliseer het aantal zonnepanelen, afhankelijk van het systeem en het verwachte gebruik.

3.2 Beperken materiaalgebonden CO₂-uitstoot: circulair bouwen en onderhouden

- Rochdale heeft de commitmentverklaring CO₂-afbouwpad ondertekend. Daarmee beloven we dat de materiaalgebonden CO₂-uitstoot van onze nieuwbouwprojecten onder de vastgestelde plafondwaarden blijft. Bij elk project moet daarom actief worden gestuurd op deze uitstoot, die wordt berekend als subwaarde GWP(a) in de MPG-rapportage.
 - Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet de uitstoot onder de plafondwaarde liggen.
 - Bij de oplevering moet worden aangetoond dat dit ook daadwerkelijk is gehaald.
 - Zie bijlage 17 van de technische SPER voor verdere informatie.
- Wij streven naar circulair materiaalgebruik. Zorg er daarom (zoveel mogelijk) voor dat materialen demonteerbaar zijn.
- Pas met name in het casco zoveel mogelijk materialen toe met een lage milieu-impact. Denk hierbij aan hernieuwbare (bio-based), hergebruikte en her te gebruiken materialen.
- Zorg ervoor dat de gebruikte materialen bijdragen aan een gezond binnenklimaat.
- Demonteer bij renovatie de materialen zoveel mogelijk (in plaats van slopen) en voer materialen af op een manier die toekomstig hergebruik of recycling mogelijk maakt.

3.3 Klimaatadaptie

Wij onderschrijven de noodzaak van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Dat wil zeggen: bewust ruimte creëren voor groen en biodiversiteit op, aan of in het gebouw of de (gemeenschappelijke) buitenruimte. Dit zorgt voor een betere leefomgeving voor mens en dier, inclusief verblijfsplekken voor beschermde soorten.

4. Ruimtelijke en functionele eisen.

Als sociale verhuurder willen wij niet alleen goede woningen bieden, maar ook een prettige en sociaal veilige woonomgeving. Bewoners en bezoekers moeten zich veilig kunnen bewegen in de openbare ruimte. Ook daarbij is de inbreng van architecten en ontwerpers van cruciaal belang.

4.1 Woonomgeving

Wij vragen de architect om de openbare en collectieve buitenruimte, inclusief parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, goed zichtbaar te maken vanuit de woning en goed te verlichten. De architect heeft ook een taak om de buitenruimte overzichtelijk en netjes te helpen houden. Hij of zij bereikt al veel door het willekeurig plaatsen van fietsen en scooters tegen of nabij het gebouw te voorkomen. Ook bij renovatie vragen wij de architect om mee te onderzoeken hoe bovenstaande punten verbeterd kunnen worden.

Inrichting kavel en gemeenschappelijke buitenruimten

- De terreinindeling dient een logische nadering tot gebouw en hoofdentree te versterken en het gebouw dient goed bereikbaar te zijn voor hulpdiensten en verhuisverkeer. Dit geldt ook voor grondgebonden woningen.
- Het terrein dat grenst aan het gebouw moet worden voorzien van voldoende verharding, zodat daar tijdens planmatig onderhoud steigers neergezet kunnen worden. Voor incidenteel onderhoud moet een hoogwerker inzetbaar kunnen zijn. Houd ook rekening met eventuele tuintjes.
- Een buitenruimte die bij een grondgebonden woning hoort en een gemeenschappelijke buitenruimte die bij een appartementengebouw hoort, zijn niet toegankelijk vanaf de openbare weg (tenzij anders bepaald). Ook is er voldoende zicht vanuit de omringende woningen op deze buitenruimte en bijbehorende (erf)afschieding(en).
- Erfafscheidings worden mee ontworpen en vormen een integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw. Dit geldt ook voor de afscheiding tussen gemeenschappelijke en privé buitenruimte.
- Het ontwerp en de inrichting van de gemeenschappelijke buitenruimte moeten voorzien in gebruik door bewoners behorende bij de beoogde doelgroep: gezinnen, kinderen en/of ouderen, etc. Houd daarbij wel rekening met mogelijke overlast voor omwonenden.
- Het ontwerp en de inrichting van de gemeenschappelijke buitenruimte moeten zoveel mogelijk bijdragen aan het voorkomen van hittestress, met beschaduwing, de juiste beplanting en groen. Kies hierbij onderhoudsarme, maar kwalitatief goede en vandaalbestendige oplossingen. Zorg ook voor biodiversiteit en kies inheemse soorten.
- Beperk de hoeveelheid verharding van de gemeenschappelijke buitenruimte zoveel mogelijk, om natuurlijke afvoer en infiltratie van water te bevorderen. Houd daarbij wel de voorschriften van de (lokale) overheid in acht.
- Loopt er een vluchtroute door de gemeenschappelijke buitenruimte? Voorzie deze dan van de voorgeschreven verlichting. En de loopdeur naar het openbaar gebied van een panieksluiting. Let op: deze mag niet van buitenaf te openen zijn.

4.2 Gebouw

Wij dagen architecten uit om woongebouwen te ontwerpen met een aansprekende architectuur. Gebouwen die zorgvuldig zijn ingebed in de omgeving, met een menselijke maat en warme uitstraling en die uitnodigen tot ontmoeten.

De plint van het gebouw is de plek waar het gebouw zich wortelt in zijn omgeving. We willen zoveel mogelijk levendigheid creëren door hier niet alleen de entree van het gebouw te situeren, maar ook de entrees van zoveel mogelijk woningen. De uitdaging voor de architect zit hierbij in het spanningsveld tussen enerzijds woningen met het meest direct ogen op de straat en anderzijds de privacy van deze woningen. Die staat onder druk. Binnen dit spanningsveld moet de architect een goede woning ontwerpen, met een levendige woonfunctie (woonkamer/keuken) aan de straatgevel en mogelijk een overgangszone tussen openbaar en privé, zoals een 'margestrook'.

Deze margestrook, die in sommige gevallen een stedenbouwkundig vereiste is, moet zorgvuldig ontworpen worden, zodat voorkomen wordt dat hier afval, fietsen en scooters geplaatst worden. We vragen de architect om delen van de margestrook die bij woningen horen duidelijk te scheiden van het openbaar gebied, met een bij de architectuur van het gebouw passende afscheiding.

In de plint kan een programma zijn voor bedrijfsruimtes of een gemeenschappelijke ruimte. Deze moeten uitnodigend en toekomst bestendig zijn. De uitstraling is belangrijk samen met de verbinding met de openbare ruimte. Met ons wordt bepaald hoe dit programma eruit komt te zien.

Bij het ontwerp en de positionering van hoogbouw moet het ontwerp rekening houden met de resultaten van een windhinderonderzoek. Ontbreekt dit onderzoek? Vraag dit dan na bij Rochdale.

In de algemene ruimte moet per hoofdentree minimaal één afsluitbare werkkast worden opgenomen voor de schoonmaak. Deze werkkast moet worden voorzien van een uitstortgootsteen, boiler, verlichting en wandcontactdozen.

Entree(hal)

De entreehal is één van de belangrijkste ruimtes van het gebouw. Dit is de plek waar bewoners thuiskomen en elkaar kunnen ontmoeten.

- De entreehal is voorzien van glas, zodat daglicht kan toetreden en van buitenaf zicht is op het interieur. Een zorgvuldige en doelmatige vormgeving zijn gewenst, waarbij inrichting en afmetingen zijn afgestemd op de doelgroep.
- De entreehal en de route naar de trap en lift zijn overzichtelijk, zonder dode hoeken. Daarbij is de entreehal zo vormgegeven dat bewoners en bezoekers gestimuleerd worden om de trap te nemen in plaats van de lift.
- Goed onderhoud en toezicht helpen vervuiling, graffiti en vandalisme te voorkomen. Daarom is het van belang dat wanden en vloeren van de entreehal robuust zijn en eenvoudig te reinigen, bijvoorbeeld door vloeren te betegelen en wanden te voorzien van een lambrisering of coating.
- Gaat het om een renovatie, dan willen we dat wanden van schoonmetselwerk waar nodig worden hersteld en juist niet worden voorzien van een afwerking.
- Vrij toegankelijke of loze ruimten onder trappen en plafonds voorzien van akoestisch spuitpleister is niet toegestaan.
- De hoofdingang is voorzien van:
 - Een bellentableau met naambordjes. Deurbellen plaatsen tussen 600 mm en 1350 mm boven de afgewerkte vloer.
 - Een intercom of videofoon. Positie tussen 900 mm en 1200 mm boven het vloerniveau, gemeten vanaf het hart van de intercom of videofoon.
 - Postkasten die zijn voorzien van een schuine bovenkant om te voorkomen dat papier, post, en dergelijke blijven liggen. Positie brievenbussen/postkasten tussen 600 mm en 1200 mm boven de afgewerkte vloer.

- Postkasten met inworp aan de buitengevel en uithalen aan de binnenzijde heeft de voorkeur. Een niet-afgesloten voorhal voor postkasten kan ontwerptechnisch noodzakelijk zijn. Dit is alleen toegestaan als er sprake is van tijdschakeling op de deur van het voorportaal en op de tweede deur.
- Voor pakketpost worden geen aanvullende maatregelen geëist. Bij geen gehoor wordt uitgegaan van de gebruikelijke afhandeling via ophaalpunt of bureu.
- Aan de buitenzijde van de hoofdentreedeur is een opstelruimte van 2100 x 2100 mm aanwezig; aan de binnenzijde is die 1500 x 1500 mm.
- Bedieningselementen van installaties, deuren en postkasten zijn 400 mm uit een inwendige hoek geplaatst.
- Een traditioneel open portiek is bij nieuwbouw niet toegestaan. Bij renovatie moet de portiek altijd afsluitbaar worden gemaakt.

Het stallen van fietsen, scooters, scootmobiel, etc.

- Het stallen van fietsen van bewoners geschiedt, volgens de regelgeving en afhankelijk van de woninggrootte, in een individuele en/of gemeenschappelijke berging met de vereiste afmetingen uit het Bbl.
- Voor woningen ≥ 50 m² hebben wij de voorkeur voor een gelijkwaardige oplossing met een gemeenschappelijke fietsenstalling op maaiveldniveau en extra berging in de woning, zoals in diverse gemeenten al gebruikelijk is (zie Bouwbrief 2015-130 van de gemeente Amsterdam). In overleg met ons dient te worden nagegaan of deze gelijkwaardige oplossing in de betreffende gemeente is voorgeschreven dan wel wordt geaccepteerd.
- Voor het stallen van buitenmodel fietsen, elektrische fietsen, scooters en scootmobiel dient voor alle woningen in een nieuwbouwpogave 0,5 m² per woning extra gemeenschappelijke stalling te worden gerealiseerd. Het aldus berekende extra oppervlak mag verminderd worden met het oppervlak van de gemeenschappelijke berging zoals dat, volgens het Bbl, vereist is bij woningen < 50 m². Deze ruimte ligt in een separaat brandcompartiment en is voorzien van oplaatpunten voor elektrische voertuigen. Ter verduidelijking: zie voorbeelduitwerking, bijlage 3.
- Bij woongebouwen met meerdere stijgpunten is er een directe relatie tussen het aantal woningen dat op dat stijgpunt is aangewezen en het aantal fietsen.
- Bewoners hebben alleen toegang tot die stalling waar hun fiets is geparkeerd.
- De gemeenschappelijke fietsenstalling is aantrekkelijk in gebruik, overzichtelijk ingericht, ruim voorzien van daglicht en met een directe (zicht)relatie met de entreehal. De afwerking dient stevig te zijn en makkelijk te onderhouden en schoon te maken.
- Voor standaardfietsen dient een h.o.h.-maat te worden aangehouden van 400 mm. De standaardfietsen worden bij voorkeur in dubbelhoge rekken geplaatst (netto hoogte 2,90 m). Reserveer daarboven voldoende hoogte voor horizontaal leidingverloop onder het plafond.
- Fietsenplekken dienen altijd te worden toegewezen en zijn voorzien van signalering en/of nummering. Dit geldt ook voor scooters en scootmobiel. Voorkom te allen tijde dat deze worden geplaatst in gemeenschappelijke verkeersruimten.
- De buitentoegang van de stalling ligt op maaiveldniveau en is voorzien van buitenverlichting. De route vanaf het openbaar gebied naar de stalling heeft maximaal 2 deuren met een minimale (dagmaat)breedte van 1000 mm.
- Bij woongebouwen voor specifieke doelgroepen gelden in overleg met ons aanvullende, projectspecifieke eisen.
- Gaat het om renovatie en is niets anders mogelijk? Dan moet er in overleg met de gemeente in de openbare ruimte een zone worden aangewezen voor scootmobiel en oplaatpunten.

Het parkeren van auto's

- Uitgangspunt is dat bewoners en bezoekers hun auto in de openbare ruimte parkeren.
- Kan dit niet en is parkeren op eigen terrein noodzakelijk, al dan niet in een overdekte garage? Dan gelden de volgende, aanvullende eisen:
- De parkeervoorziening is afgesloten met een toegangssysteem.
- De parkeervoorziening is uitsluitend voor die bewoners toegankelijk aan wie de parkeerplaatsen zijn toegewezen.
- Het parkeren t.b.v. andere, niet-woonfuncties en/of bezoekers geschiedt in een apart compartiment. Deze gebruikers hebben geen toegang tot de overige ruimten van het woongebouw en melden zich aan via een intercomsysteem.
- Mechanische parkeersystemen zijn niet toegestaan.
- Als de toegang voor auto's gecombineerd wordt met fietsen en/of voetgangers, deze fysiek scheiden met ieder een eigen deur/poort, voorzien van doorzicht.

Gemeenschappelijke verkeersruimten

- Ontwerp de verkeersruimten binnen het gebouw zo efficiënt mogelijk. Streef naar een optimale verhouding tussen GO en BVO.
- Houd rekening met verticale schachten voor (mechanische) ventilatie van de verkeersruimten.
- Het aantal liften per gebouw(deel) moet met een capaciteitsberekening worden vastgesteld. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het aantal verdiepingen en de doelgroep. Deze berekening dient te worden opgesteld door of in samenwerking met ons, bij afronding van de fase Structuurontwerp of bij aanvang van de fase Voorlopig Ontwerp. Is deze berekening nog niet gemaakt? Dan dient de volgende richtlijn te worden aanhouden:
 - Per lift worden maximaal 40 woningen en/of 5 verdiepingen ontsloten.
 - Bij meer woningen en/of verdiepingen een tweede lift opnemen.
 - Bij 80 woningen of meer wordt het gebouw gesegmenteerd in bouwdelen. Die krijgen ieder een eigen hoofdentree en verticaal stijgpunt.
- De afmetingen en inrichting van ten minste één liftkooi per verticaal stijgpunt zijn geschikt voor mindervaliden en hulp- en nooddiensten. Voor de bijbehorende schacht minimaal de volgende maten aanhouden: 1,70 x 2,50 m bij enkele toegang en 1,70 x 2,75 m bij doorgaande toegang.
- Glazen liften en/of liftschachten zijn niet toegestaan.
- De vrije doorgang bij deuren in de algemene ruimtes is minimaal 900 mm. Dit in verband met toegankelijkheid van mindervaliden en verhuisbewegingen.
- Bedieningselementen van deuren moeten 400 mm uit een inwendige hoek worden geplaatst.
- Corridorontsluitingen zijn niet toegestaan. Een uitzondering kan worden gemaakt voor complexen met kleine woningen. Streef er in dat geval naar om daglicht te laten toetreden in de gang en deze te verlevendigen door verschillende breedtes en/of materialen toe te passen.
- Voorzie galerijen niet van een verglaasde borstwering, tenzij dit noodzakelijk is vanwege een hoge geluidsbelasting.

Bergingen buiten de woning

- Bergingscomplexen zijn overzichtelijk en gecompartmenteerd in eenheden van bij voorkeur 35, maar maximaal 50 individuele bergingen.
- Voorkom dode hoeken.
- Bewoners hebben alleen toegang tot hun eigen compartiment.

Collectieve installatieruimten

Het woongebouw moet voorzien zijn van collectieve invoer- en installatieruimtes van voldoende grootte. Hiertoe is vroegtijdige afstemming met nutspartijen noodzakelijk (denk aan traforuimte, WKO-ruimte, hydrofoor, etc.).

Inzamelruimten voor afval

- Vindt de afvalinzameling niet in het openbaar gebied plaats? Voorzie het woongebouw dan van een separate ruimte voor afvalcontainer(s), waarbij die ruimte voor woningen en bedrijfsruimten/horeca gescheiden zijn.
- Situeer de afvalruimten op maaiveldniveau en aan de gevel.
- Vermijd stankoverlast voor omliggende woningen.
- Stel voor de maatvoering van deze ruimte in overleg met ons en het afvalinzamelingsbedrijf het aantal en type vuilcontainers vast.

4.3 Casco

Gevels

Gevelontwerp, materialisering en detaillering zijn zodanig gekozen dat minimaal onderhoud is vereist. Dit houdt onder andere het volgende in:

- Keimwerk op metselwerk niet is toegestaan.
- Beperk het oppervlak van geveltimmerwerk en voer het uit in een lichte kleurstelling (kleurklasse 1). Transparant schilderwerk is niet toegestaan.
- Ontmoedig en/of voorkom het aanbrengen van ongewenste objecten (zoals schotelantennes).

Gevelopeningen en kozijnen

De hoeveelheid gevelopeningen in een woongebouw heeft zowel een stedenbouwkundige, architectonische, energetische, regeltechnische als een onderhouds- en kostencomponent. De volgende zaken zijn voor ons van belang:

- De plaatsing van de gevelopeningen is zodanig gekozen dat er vanuit de woning zoveel mogelijk zicht is op de openbare ruimte en/of de gemeenschappelijke buitenruimte (sociale veiligheid).
- De hoeveelheid gevelopeningen is beperkt vanwege kosten- en onderhoudsoverwegingen.
- De hoeveelheid gevelopeningen is ook beperkt om energieverlies en temperatuuroverschrijding zoveel mogelijk te voorkomen. Bedenk dat wij bouwkundige maatregelen prefereren boven installatietechnische.
- Glazen borstweringen zijn niet toegestaan. Dit omdat we het toepassen van brandwerend- en veiligheidsglas willen beperken en mogelijke verrommeling door het dichtplakken door bewoners willen voorkomen. Gaat het om renovatie, dan moeten de puien hierop worden aangepast.
- Ook bij galerijen dient de transparantie van de gevel te worden beperkt om inkijk en het dichtplakken van het glas te voorkomen.
- Er moet wel voldoende daglicht toetreden in de woningen. Bij de bepaling van de equivalente daglichtoppervlakte mag geen reductie (onder andere krijtstreepmethode) worden toegepast. Gaat het om renovatie? Dan moet de hoeveelheid toetredend daglicht geoptimaliseerd worden.

Houd bij het ontwerpen van de kozijnen rekening met het volgende:

- De afmeting van ramen en kozijnen zijn zodanig dat deze van binnenuit bewassen kunnen worden, volgens de arboregels. Zijn er omstandigheden zijn waardoor hiervan afgeweken moet worden? Overleg dit dan met ons.

- Te openen delen in kozijnen zijn vanwege het punt hiervoor naar binnen draaiend (ramen en deuren van Franse balkons).
- Kozijnen steken niet buiten het gevelvlak uit, lopen ongelijk met het gevelvlak, en liggen niet verdekt achter het metselwerk.
- Er kan optioneel zonwering worden aangebracht.
- Behoud bij renovatie de verhuisramen.

Daken

Daken zijn bereikbaar via algemene ruimten (zoals trappenhuizen, een afsluitbaar hek op een galerij, etc.). Dakgoten en hemelwaterafvoeren bevinden zich buiten de gevel(lijn). Inpandige hemelwaterafvoeren zijn niet toegestaan.

Wanden

Woningscheidende wanden naast gevelopeningen zijn ≥ 450 mm (bij voorkeur ≥ 650 mm) uit de binnenhoek gesitueerd. Dit om ruimte te creëren voor kasten.

Vloeren

Pas als mogelijk kruipruimten toe onder de vloer van de begane grond. Kruipruimten dienen droog, voldoende geventileerd en goed toegankelijk te zijn. Ze hebben een vrije hoogte van minimaal 600 mm.

4.4 Woning

Een goede woning voorziet in de behoeftes van en functionaliteit voor diverse doelgroepen en levensfasen, en is dus levensloopbestendig. Wij hebben hiervoor het Functioneel Indelingsschema Woningen opgesteld (zie bijlage 1). Dit schema is leidend bij het ontwerpen van de woning. Houd daarbij tevens rekening met verschillend gebruik van de ruimtes en opstel mogelijkheden van meubilair.

Functioneel Indelingsschema Woningen

- De in het schema genoemde afmetingen en oppervlakken zijn exclusief het oppervlaktesbeslag van installatie-onderdelen.
- Kies de plaatsing van deze installatieonderdelen (verdelers (vloer)verwarming, radiatoren, elektrapunten, ventilatieroosters, etc.) zo, dat ze de bruikbaarheid en inrichting van de ruimte niet belemmeren en dat bewoners zelf eenvoudig het onderhoud kunnen verrichten.
- De architect dient door middel van tekeningen van de woningtypes aan te tonen dat op een logische manier voldaan wordt aan de eisen uit het schema. Deze tekeningen zijn voorzien van meubilair, inclusief loop- en werkzones.
- Let er bij gestapelde woningen op dat de natte ruimten en keukens boven elkaar zijn gesitueerd. Dit in verband met verticaal leidingverloop.
- Sommige gemeenten stellen specifieke eisen aan de woningen bij toewijzing aan gezinnen. Vraag bij ons na of dit het geval is.

Rollator toegankelijk Bouwen

Rollator toegankelijk bouwen is het realiseren van woonruimte die van meet af aan voor iedereen bruikbaar is. En die, als daar om een of andere reden behoefte toe ontstaat, eenvoudig en daardoor relatief goedkoop aangepast kan worden.

- Wij streven ernaar om al onze woningen van 61m² go of meer volgens de volgens de NEN 9120:2025 16.5 Woonfunctie die de gemeente Amsterdam (met uitzondering van studenten- en jongerenhuisvesting) verplicht stelt. Wij streven ernaar om ook kleinere woningen daaraan te laten voldoen. In het SPER en

het Functioneel Indelingsschema Woningen zijn deze richtlijnen overgenomen. Houd ook rekening met het volgende:

- Woningen moeten optimaal gebruikt kunnen worden door bewoners die slecht ter been zijn en/of gebruikmaken van een met de hand voortbewogen rollator, zodat zij geen belemmering ondervinden bij het gebruik van alle belangrijke functies in de woning.
- Situeer de woonkamer bij voorkeur naast de hoofdslaapkamer, en de hoofdslaapkamer naast de badkamer, waarbij iedere ruimte toegankelijk is vanuit de verkeersruimte. Richt de badkamer zo in dat het leidingwerk niet hoeft te worden aangepast aan eventueel rolstoelgebruik in de toekomst.
- De toegankelijkheidseis van 20 mm hoogteverschil, volgens het Bbl, geldt vanaf de afgewerkte vloer (wij wijken hierin dus af van de RAB). Is dit niet mogelijk (bij renovatie)? Voer dan de dorpel zo uit dat die rolstoelen zo min mogelijk belemmert.
- De toegankelijkheidseis van 20 mm hoogteverschil volgens het Bbl mag overbrugd worden met een hellingbaan voor de toegang tot de buitenruimte van de woning. Dit betekent dat buitenruimtes in de vorm van loggia's of inpandige balkons altijd boven elkaar gesitueerd moeten worden om dit te voorkomen en dat dit een eis is naar een dakterras.
- Bedieningselementen van ramen, bovenlichten, (ventilatie)roosters en schakelaars bevinden zich tussen 600 mm en 1200 mm boven vloerniveau.
- Pas binnen de woning deurkozijnen toe met een vrije doorgang van minimaal 900 mm.
- Plaats deurkrukken 400 mm uit de inwendige hoek bij naar je toe draaiende.

Aanvullende eisen keuken

- Situeer de opstelplaats voor keuken en apparatuur tegen dichte wanden. Houd de opstelplaats voor het kooktoestel 300 mm vrij van de zijwand.
- Gaat het om renovatie? Richt de keuken dan zo in dat alle in de beschikbare ruimte apparatuur geplaatst kan worden, ook als dit ten koste gaat van de aanrechtlengte.
- Scheid keukenblok en keukenapparatuur optisch van de woonkamer, bijvoorbeeld door plaatsing in een nis of achter een wandje.
- Voorzie wanden boven het keukenwerkblad van minimaal 600 mm wandtegels. Zet tegelwerk zijwaarts door achter opstelplaatsen (bij opstelplaatsen tot de vloer tegelen). Is er naast de opstelplaats van het kooktoestel een zijde zonder aanliggende keukenkasten? Tegel die dan minimaal 300 mm breed door.
- Is er een separate keukenruimte? Dan moet deze (mede)toegankelijk zijn vanuit de verkeersruimte.

Aanvullende eisen separate toiletruimte

- Ontsluit de toiletruimte vanuit de verkeersruimte.
- Voer de toiletruimte altijd bezoekbaar uit (deur in lange zijde, klink aan zijde toilet) en houd rekening met de opstelplaats van een rolstoel in de verkeersruimte (zie bijlage 2).
- Ontwerp de toegang van de toiletruimte zonder directe inblik vanuit de woonkamer.
- Voorzie de toiletruimte van een fontein en staand toilet (AO-uitlaat) met kunststof stortbak. Positioneer de uitlaat zo dat hierop eventueel in een later stadium een hangend toilet kan worden aangesloten.

Aanvullende eisen badkamer

- Ontsluit de badkamer vanuit de verkeersruimte. Bij kleine woningen kan hierop een uitzondering gemaakt worden.
- Realiseer de toegang van de badkamer zonder directe inblik vanuit de woonkamer.
- De plaatsingsruimte van de douche(cabine) is 900 x 900 mm. Houd daarbij rekening met een afstand van minimaal 200 mm tot de badkamerdeur(stijl) of de douche voorzien van een spatvoorziening.
- Standaard heeft een badkamer geen bad.

- Standaard is er geen toilet in een badkamer. Gaat het om kleine woningen of woningen waarbij de (hoofd)slaapkamer(s) zich op een andere verdieping bevindt/bevinden dan de woonkamer en entree (met separaat toilet)? Dan geldt hiervoor een uitzondering (zie Functioneel Indelingsschema Woningen).
- Standaard heeft een badkamer geen opstelplaats voor was-/droogapparatuur; deze komen in de bergruimte in de woning.
- Kan het bij renovatie niet anders, dan dient de was- en droogapparatuur toch in de badkamer te worden geplaatst. Situeer de opstelplaats (650 x 650 mm) niet naast de douche, of scherm de opstelplaats af met een douchewand.

Aanvullende eisen berg- en installatieruimte in de woning

- Bergruimte en installatieruimte bij voorkeur combineren. Naast de vereiste installatieapparatuur moet deze ruimte minimaal worden voorzien van een opstelplek voor een wasmachine (zie ook Functioneel Indelingsschema Woningen).
- De plaatsingsruimte voor installaties mag niet ten koste gaan van het minimaal vereiste bergingsoppervlak (bijvoorbeeld in geval van gelijkwaardigheid gemeenschappelijk fietsparkeren).
- Houd rekening met de vereiste onderhoudsruimte voor een servicemonteur voor en naast de installatie- en wasapparatuur.

Aanvullende eisen buitenruimte

- De buitenruimte grenst primair aan de woonruimte en/of keuken en heeft bij woningen van > 50 m² een minimale oppervlakte binnen opgaande begrenzings volgens Bbl: ≥ 4 m², met een minimale breedte van 1,50 m.
- Bij woningen van < 50 m² heeft het de voorkeur om, naast de vereiste collectieve voorziening, ook een eigen buitenruimte toe te passen van minimaal 1,50 x 1,50 m. Dit vanwege het toe kunnen kennen van huurpunten, mits deze buitenruimte niet kritisch belemmerend is voor de vereiste hoeveelheid daglicht van de eronder gelegen woning. Deze voorkeur is gebiedsafhankelijk; vraag bij ons na of dit van toepassing is.
- Voorzie balkons niet van een verglaasde borstwering, tenzij dit noodzakelijk is vanwege een hoge geluidsbelasting.

Aanvullende eisen grondgebonden- en eengezinswoningen

Is er een (achter)tuin? Voorzie deze dan van een standaard betegeld terras van 6 m² en een betegeld voetpad van 600 mm breed langs de gevel voor bewassing.

Plaats in aanvulling op bovenstaande bij eengezins(laagbouw)woningen een buitenberging en een betegeld voetpad van 600 mm breed als verbinding met het achterpad en deze buitenberging. Voor grondgebonden woningen met individuele afvalinzameling (kliko's) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:

- Creëer bij plaatsing van de kliko's aan de voorzijde van de woning een opstelplaats voor 2 containers en onttrek die bouwkundig visueel aan het oog.
- Creëer bij plaatsing aan de achterzijde van de woning een opstelplaats voor 2 containers, niet in de berging.

4.5 Bijzondere woningtypen

Bijzondere woningtypen zijn bijvoorbeeld woningen voor gehandicapten, gezinsopvang, begeleid wonen, etc. Deze kunnen onderdeel zijn van het totale woonprogramma in het gebouw. Als een zorginstelling of gemeente een specifiek programma van eisen voor deze woningen heeft, dan wordt deze door ons verstrekt.

4.6 Gezamenlijke verblijfsruimtes op complexniveau

Bij woongebouwen met woningen < 25 m² kan voor een gemeenschappelijke wasruimte gekozen worden. Vraag bij ons na of dit van toepassing is. Indien van toepassing: per wasmachine-drogercombinatie een vrije opstelplaats van 0,65 x 0,65 m opnemen. Overige eisen voor collectieve wasmachineruimten staan in het technisch deel van het SPER.

5. Bijlagen.

Bijlage 1: Functioneel Indelingsschema Woningen

Bijlage 2: Voorbeeld indeling badkamers en toiletruimte

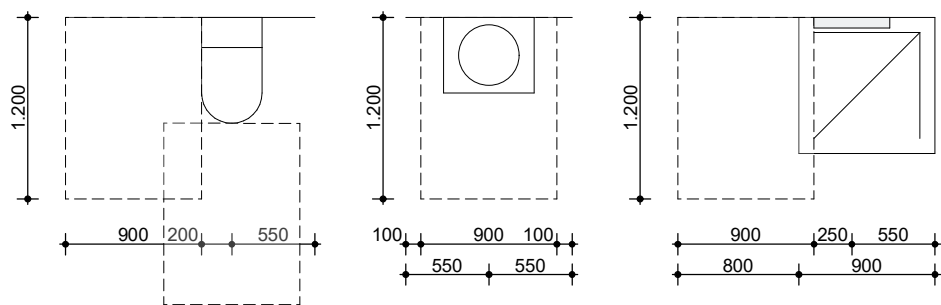
Bijlage 3: Voorbeeld uitwerking gemeenschappelijke fietsenberging

Bijlage 4: NEN 9120:2025 16.5 Woonfunctie – Zelfstandig wonen - Rollatortoegankelijk

Bijlage 1: Functioneel Indelingsschema Woningen

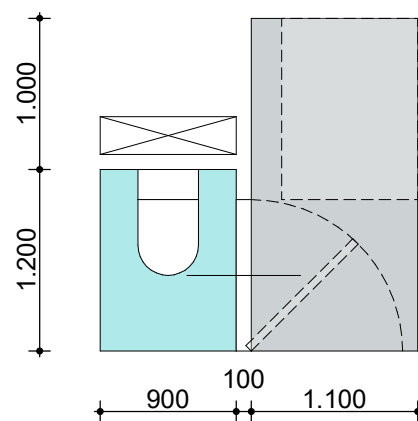
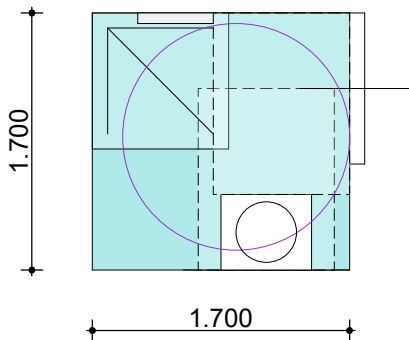
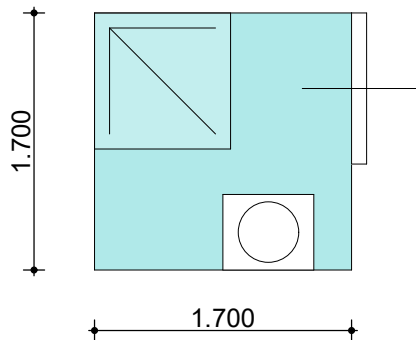
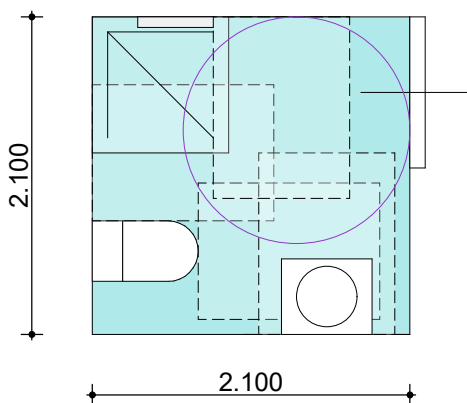
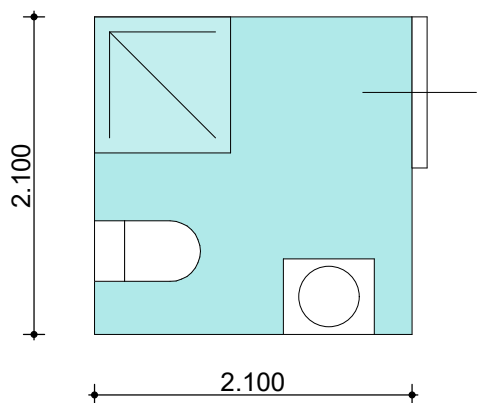
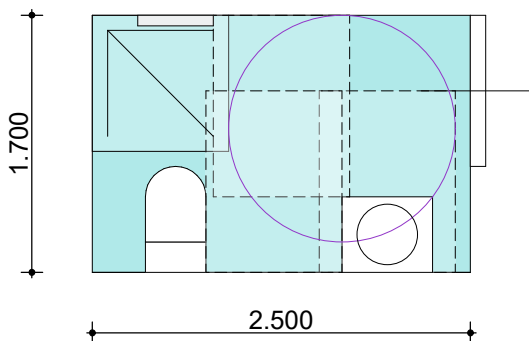
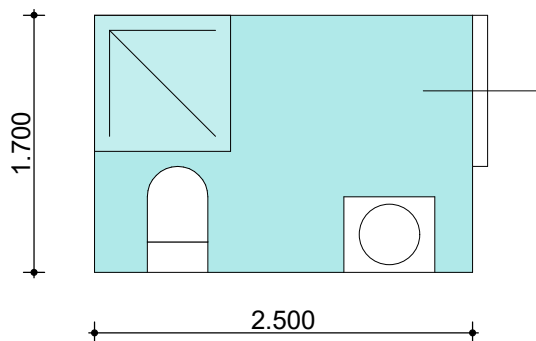
Doelgroep	Jongerenwoning	Regulier klein		Regulier middel		Regulier groot		Gezinswoning
	1-persoons huishouden t/m 22 jaar	1-2 persoons huishouden		1-2 persoons huishouden		1-2 persoons huishouden		huishouden met 1 of meer kinderen
GO (range) m2	< 25	25	40	40	55	55	75	> 75
Aantal kamers	1	1	2	2	3	3	≥ 3	≥ 3
Binnen een project met woningen ≥ 25m2 moet 90% voldoen aan de volgende eisen:								
Vrije vloeroppervlakte aan binnenzijde woningtoegangsdeur: 1,50x1,50m of 1,35x1,85m	n.v.t.	aanbeveling		eis		eis		eis
Vrije opstelruimte aan slotzijde woningtoegangsdeur : 0,35m	n.v.t.	aanbeveling		eis		eis		eis
Vrije breedte verkeersruimte ter plaatse van deuren: 1,10m	n.v.t.	aanbeveling		eis		eis		eis
Toiletruimte voorzien van fontein (deur in lange wand, klink aan zijde toiletspot): 0,90x1,20m	in badkamer	in badkamer		in badkamer		eis		eis
Badruimte zonder toilet (exclusief opstelplek (was)apparatuur): ≥ 1,70x1,70m	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.		eis		eis
Bad/toiletruimte (exclusief opstelplek (was)apparatuur): ≥ 2,10x2,10m of 1,70x2,50m	aanbeveling (mag kleiner)	aanbeveling		eis		n.v.t.		n.v.t.
Woonkamer ≥ 18m2/3,60m breed	studio	aanbeveling		aanbeveling		aanbeveling		aanbeveling
Hoofslaapkamer ≥ 13m2/3,00m breed	n.v.t.	aanbeveling		aanbeveling		aanbeveling		aanbeveling
Afstand bedieningselementen naar je toe draaiende deuren en ramen uit inwendige hoek minimaal (cm)	n.v.t.	40		40		40		40
Alle woningen voldoen aan onderstaande eisen:								
Vrije breedte verkeersruimte binnen woning minimaal (cm)	n.v.t.	90		90		90		90
Vrije breedte werkruimten naast/voor keukenblok, apparaten, wastafels, etc. minimaal (cm)	n.v.t.	90		90		90		90
Vrije breedte loopruimte in kamers langs meubilair minimaal (cm)	n.v.t.	60		60		60		60
Zithoek								
Bank (cm)	n.v.t.	n.v.t.	170x90 of	170x90	240x90	240x90	240x90	240x90
Fauteuil (0,80x0,90m)	n.v.t.	n.v.t.	2 fauteuils	1	1	1	2	2
Kastruimte / TV meubel (cm)	n.v.t.	n.v.t.	45x120	45x120	45x240	45x240	45x240	45x240
Eethoek								
Minimaal aantal zitplekken	n.v.t.	2	4	4	4	4	4	4
Tafel (cm)	n.v.t.	70x70	70x140	70x140	70x140	70x140	70x140	70x140
Keuken								
Afmetingen keukenblok (cm)	≥ 150x60	180x60	180x60	180x60	210x60	210x60	210x60	210x60
Opstelplaats kooktoestel met 30cm vrije ruimte aan zijde wand (cm)	n.v.t.	(60+30) x 60	(60+30) x 60	(60+30) x 60	(60+30) x 60	(60+30) x 60	(60+30) x 60	(60+30) x 60
Opstelplaats koelkast (min. 180cm hoog)	n.v.t.	onder kookplaat	60x60	60x60	60x60	60x60	60x60	60x60
Opstelplaats afvalbak	n.v.t.	40x60	40x60	40x60	40x60	40x60	40x60	40x60
Hoofdslaapkamer / slaapruijnte								
Bed (cm)	90x210	90x210	140x210	140x210	180x210	180x210	180x210	180x210
Kast (cm)	80x60	100x60	100x60	100x60	200x600	200x600	200x600	200x600
Slaapkamer								
Bed (cm)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	90x210	90x210	90x210	90x210
Kast (cm)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	100x60	100x60	100x60	100x60
Werkplek (bureau) in minimaal één slaapruijnte (cm)	80x60	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	optie	optie	120x60	120x60
Plaatsingsruimte bed naast deur of gevelopening ten minste(cm)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	95	95	95	95
Gecombineerde berg- en installatieruimte in de woning								
Minimale afmeting (cm)	n.v.t.	n.v.t.	80x100	80x100		80x100		80x100
Opstelplaatst voor wasmachine (cm)	n.v.t.	optie	65x65					
Opstelplaatst voor (gestapelde) was/droog combinatie (cm)	in gemeenschappelijke wasruimte	optie	optie	65x65		65x65		65x65

Bijlage 2: voorbeeld indeling badkamers en bezoekbaar toilet



standaard

aangepast

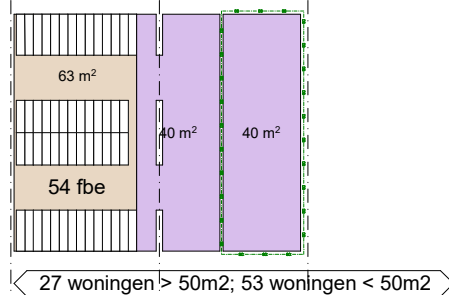
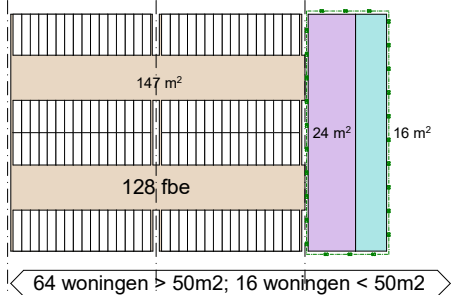
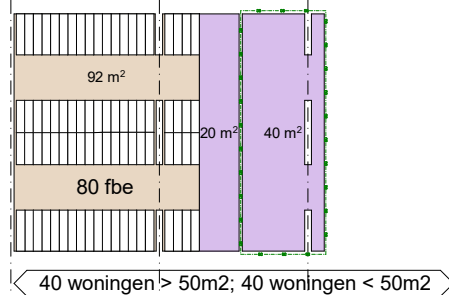
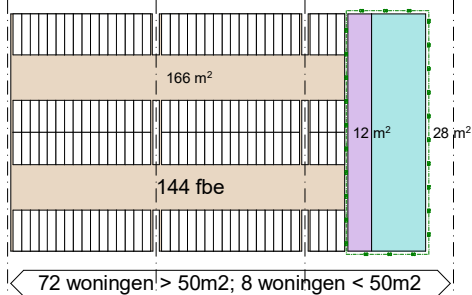
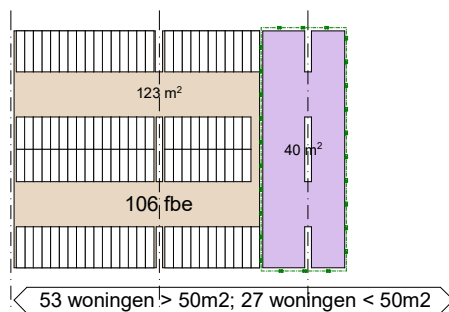
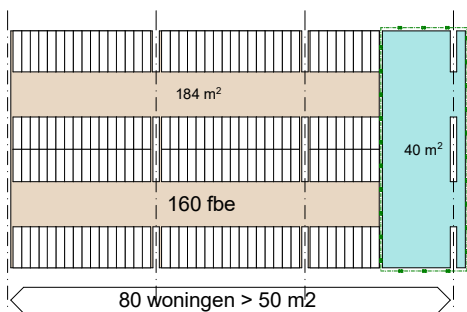


afmetingen cf. Handboek voor Toegankelijkheid

Bijlage 3: voorbeeld uitwerking fietsenberging bij 80 woningen:

- 1 - voor iedere woning < 50m2 moet er 1,5m2 ruimte aanwezig zijn in een gemeenschappelijke berging (Bbl);
- 2 - voor iedere woning > 50m2 moeten er 3 fietsparkeerplekken gerealiseerd worden, waarvan 2 onderin dubbelhoog rek (gelijkwaardigheid);
- 3 - voor iedere woning moet er 0,5m2 ruimte extra aanwezig zijn in een gemeenschappelijke berging t.b.v. het stallen van buitenmodel fietsen, scooters en scootmobielen (SPER) -> 80x0,5=40m2;

- 1 - gemeenschappelijke berging conform Bbl
- 2 - gelijkwaardige gemeenschappelijke fietsenberging
- 1 - extra gemeenschappelijke berging conform SPER
- brandcompartiment



Bijlage 4 NEN 9120:2025 16.5 Woonfunctie

Zelfstandig wonen – Rollatortoegankelijk: Deze categorie is voor mensen die slecht ter been zijn en al dan niet gebruikmaken van een rollator of bijvoorbeeld krukken. Dit is met name, maar niet uitsluitend, de doelgroep van de ouder wordende mens. Dit zijn degenen die slecht ter been zijn, maar (nog) geen rolstoel nodig hebben binnenshuis. Deze personen zijn adl-onafhankelijk (algemene dagelijkse levensverrichtingen), maar kunnen (beperkte) hulp ontvangen van bijvoorbeeld thuiszorg. Bij deze categorie is een draaicirkel van 1 200 mm vereist in bepaalde ruimten.

Het gaat bij alle drie de 'zelfstandig-wonen'- categorieën om zelfstandige woningen waarbij eventueel zorg aan huis (thuiszorg) mogelijk is, niet om een woonfunctie voor zorg (waarbij aan de bewoners professionele zorg wordt verleend met een vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg).

16.5.2 Algemeen

- a) Een scootmobiel is een vervoermiddel en geen hulpmiddel zoals een rolstoel. De toegang van een grondgebonden woning of woongebouw is vanaf het openbare terrein bereikbaar met een scootmobiel. Bij een woongebouw moet voorzien worden in een afsluitbare gemeenschappelijke stallingsruimte voor scootmobielen voor bewoners. Vanaf dit punt zou iemand dan met een ander hulpmiddel naar de woning moeten kunnen komen.

16.5.3 Verblijfsgebieden en -ruimten

- a) Een woonfunctie moet ten minste de in tabel 75 aangegeven verblijfsruimten hebben.

OPMERKING 1 De begrenzing van een ruimte hoeft niet bouwkundig te zijn. Meerdere verblijfs- en/of sanitaire ruimten kunnen in één fysieke ruimte zijn gesitueerd, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende afmetingseisen en randvoorwaarden.

- b) Een verblijfsruimte als bedoeld in lid a moet ten minste de oppervlakte en ten minste de vrije breedte hebben zoals in tabel 75 aangegeven.
- c) Een verblijfsruimte als bedoeld in lid a moet een manoeuvreerruimte hebben met een diameter van ten minste de in tabel 75 aangegeven afmetingen.
- d) Nvt voor rollatortoegankelijk
- e) Een verblijfsruimte moet een verkeersroute hebben met een vrije doorgangsbreedte van ten minste 900 mm. Dit geldt niet voor ten hoogste één lange zijde van een bed.

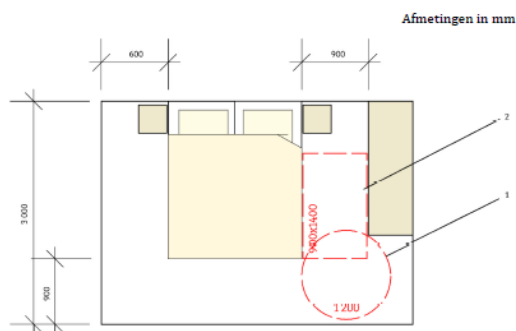
OPMERKING 3 De 900 mm is nodig om te kunnen bewegen met een rolstoel. Aangezien slaapkamers te groot worden als een rolstoel aan beide lange zijden van een bed moet kunnen komen, kan volstaan worden met een breedte van 600 mm aan ten hoogste één lange zijde van het bed en 900 mm aan de andere lange zijde. De 600 mm breedte is voldoende om alsnog zorg te kunnen bieden.

- f) De afmetingen in lid c, d en e mogen elkaar overlappen in een verblijfsruimte als bedoeld in a.

Tabel 75 – Verblijfsruimten

Ruimte	Zelfstandig wonen - Rollatortoegankelijk	
	Oppervlakte m ²	Vrije breedte mm
Verblijfsruimte met een zit- en eetgelegenheid bij een woonfunctie met een g.o. > 50 m ²	≥ 19	≥ 3300
Verblijfsruimte met een zit- en eetgelegenheid bij een woonfunctie met een g.o. ≤ 50 m ²	≥ 18	≥ 3300

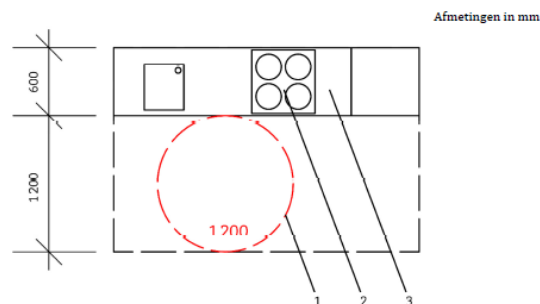
Verblijfsruimte met een bedgebied	-	≥ 3000
Verblijfsruimte met een opstelplaats voor een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel	-	≥ 1800
	Diameter mm	
Alle bovenstaande verblijfsruimten		≥ 1200



Legenda

- 1 manoeuvreerruimte ≥ 1 200 mm
- 2 ruimte voor het verlenen van zorg

a) Voorbeeld indeling verblijfsruimte met een bedgebied categorie 'Zelfstandig wonen - Rollatortoegankelijk'



Legenda

- 1 manoeuvreerruimte ≥ 1 200 mm
- 2 kookplaat
- 3 ruimte naast kookplaat

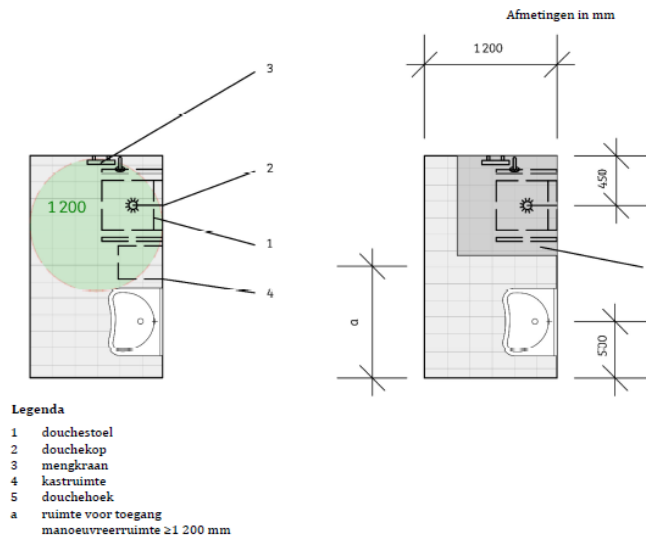
a) Voorbeeld indeling verblijfsruimte met een opstelplaats voor een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel categorie 'Zelfstandig wonen - Rollatortoegankelijk'

16.5.4 Sanitaire ruimten

- a) Een woonfunctie moet ten minste één toiletruimte met een doorgang in de lange zijde van ten minste één inwendige scheidingsconstructie hebben. Dit geldt niet wanneer een toiletruimte is samengevoegd met een badruimte. *Het is aanbevolen om hierbij de scharnierkant van de deur aan het kozijn het verst weg van de toiletpot te hebben en om bij het bepalen van de draairichting van de deur rekening te houden met het maken van een zijdelingse transfer en de privacy van de toiletbezoeker.*
- b) Een woonfunctie moet ten minste één badruimte hebben met ten minste de vrije breedte zoals in tabel 76 aangegeven.
- c) Een badruimte moet een manoeuvreerruimte hebben met een diameter van ten minste de in tabel 76 gegeven afmetingen.

Tabel 76 – Sanitaire ruimten

Ruimte	Zelfstandig wonen - Rollatortoegankelijk
	Vrije breedte mm
Badruimte	≥ 1200
Gecombineerde toilet- en badruimte	-
	Diameter mm
Alle bovenstaande sanitaire ruimten	≥ 1200



Voorbeeld indeling sanitaire ruimte categorie 'Zelfstandig wonen – Rollatortoegankelijk'

16.5.5 Overige ruimten

- Een woonfunctie moet ruimte hebben voor wassen en drogen met ten minste de in tabel 77 aangegeven afmetingen voor opstelplaatsen. Een opstelplaats voor een wasmachine of wasdroger hoeft niet in een aparte ruimte te worden gesitueerd, maar mag bijvoorbeeld ook in een bad-, berg- of technische ruimte worden gesitueerd. Houd er wel rekening mee dat de oppervlakte aan opstelplaatsen aanvullend is op de minimaal vereiste vloeroppervlakte van de betreffende ruimte. Een wasmachine en een wasdroger mogen op elkaar worden geplaatst.
- Nvt voor rollatortoegankelijk
- Een niet-gemeenschappelijke woonfunctie moet een bergruimte hebben binnen de grenzen van die niet-gemeenschappelijke woonfunctie met een vloeroppervlakte van ten minste 1,5 m².

OPMERKING De vloeroppervlakte van de bergruimte is exclusief gebouwgebonden installaties.

Tabel 77 – Ruimte voor wassen en drogen

Ruimte	Zelfstandig wonen - Rollatortoegankelijk	
	Lengte mm	Vrije Breedte mm
Verblijfsruimte met een zit- en eetgelegenheid bij een woonfunctie met een g.o. > 50 m ²	≥ 600	≥ 600
Verblijfsruimte met een zit- en eetgelegenheid bij een woonfunctie met een g.o. ≤ 50 m ²	≥ 900	≥ 600

16.5.6 Verkeersruimten niet-gemeenschappelijke woonfunctie

- In afwijking van 9.1.5, lid a moet de hoofdtoegang van een niet-gemeenschappelijke woonfunctie in de verkeersruimte direct grenzend aan de binnenzijde van die toegang een vloeroppervlakte hebben met ten minste de in tabel 78 aangegeven afmetingen. Er mag hierbij ook worden uitgegaan van een draaicirkel met een diameter (lengte) zoals aangegeven in tabel 78. *Aanbevolen is om het vloeroppervlak of de draaicirkel te realiseren direct grenzend aan de toegang.*

OPMERKING De hoofdtoegang van een niet-gemeenschappelijke woonfunctie is de voordeur van een grondgebonden woning of appartement.

- b) De hoofdtoegang van een niet-gemeenschappelijke woonfunctie moet direct grenzend aan de binnenzijde van die toegang een manoeuvreerruimte hebben aan de sluitzijde van de deur met ten minste de in tabel 78 aangegeven breedte.
- c) De hoofdtoegang van een niet-gemeenschappelijke woonfunctie moet grenzend aan de binnenzijde van die toegang een opstelplaats voor een garderobe hebben met ten minste de in tabel 78 aangegeven afmetingen.
- d) Een niet-gemeenschappelijke verkeersruimte moet een vrije breedte hebben van ten minste de in tabel 78 aangegeven waarde.
- e) Een niet-gemeenschappelijke woonfunctie met een verkeersruimte moet een verblijfsruimte met een bedgebied als bedoeld in 16.5.3, lid a en een sanitaire ruimte als bedoeld in 16.5.4 hebben, die direct bereikbaar zijn vanuit een verkeersruimte van die woonfunctie.

Tabel 78 – Verkeersruimten

Ruimte	Zelfstandig wonen - Rollatoroegankelijk	
	Lengte mm	Vrije breedte mm
Manoeuvreerruimte bij hoofdtoegang bij een woonfunctie met een g.o. van > 50 m ²	≥ 1400	≥ 1200
Manoeuvreerruimte bij hoofdtoegang bij een woonfunctie met een g.o. van ≤ 50 m ²	≥ 1400	≥ 1200
Manoeuvreerruimte sluitzijde deur	-	≥ 250
Garderobe	≥ 800	≥ 200
Verkeersruimte	-	≥ 900
	Diameter mm	
Alle bovenstaande verkeersruimten	≥ 1200	

16.5.7 Gemeenschappelijke verkeersruimten

- a) In aanvulling op 9.1.5, lid a moet een toegang van een woongebouw aan de binnenzijde van die toegang een vloeroppervlakte voor ten minste twee zitgelegenheden met afmetingen als bedoeld in 11.3 hebben, vrij van de in 9.1.5, lid a bedoelde oppervlakte.
- b) In afwijking van 9.2.5 moet een woongebouw een gemeenschappelijke verkeersruimte hebben met een vrije doorgangsbreedte van ten minste 1 500 mm. Zie ook lid c en d.
- c) In afwijking van lid b mag een woongebouw een gemeenschappelijke verkeersruimte hebben met ten hoogste een vloeroppervlakte met een vrije doorgangsbreedte van ten minste 1 200 mm over een lengte van ten hoogste 3 000 mm.
- d) In afwijking van lid b moet een woongebouw een gemeenschappelijke verkeersruimte hebben met een vrije vloeroppervlakte van ten minste 1 800 mm × 1 800 mm. Dit geldt voor een vloeroppervlak van een verkeersroute die direct grenst aan de doorgang naar een stallingsruimte voor scootmobielen als bedoeld in 8.12.

16.5.8 Deuren

- a) In afwijking van 9.3.2 moet direct aan een doorgang in een inwendige scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke woonfunctie een vloeroppervlak van ten minste 900 mm × 900 mm grenzen. Dit geldt niet voor een doorgang naar een toiletruimte en badruimte.
- b) Een deur die toegang geeft tot een verblijfsruimte, moet opendraaien over het vloeroppervlak van die verblijfsruimte.

- c) Een deur van een toegang van een niet-gemeenschappelijke woonfunctie moet opendraaien over het vloeroppervlak van die niet-gemeenschappelijke woonfunctie.
- d) Een deur mag niet opendraaien over het vloeroppervlak, als bedoeld in 10.2.5, lid d, dat aansluit op de bovenste trede van een trap.
- e) Nvt voor rollatoroegankelijk
- f) Een deur moet automatisch te openen zijn. Dit geldt voor een deur:
 - die een toegang is van een woongebouw;
 - van een gemeenschappelijke stallingsruimte; en
 - op een gemeenschappelijke verkeersroute.
 Dit geldt niet voor deuren van een niet-gemeenschappelijke woonfunctie en deuren van een trappenhuis.
- g) Nvt voor rollatoroegankelijk
- h) (Het is aanbevolen om een aansluitpunt te hebben voor een automatische deuropener wanneer de bedieningskracht van een deur hoger is dan 10 N.)

OPMERKING 2 Het is vaak nodig en/of wenselijk dat de bedieningskracht van buitendeuren hoger is dan 10 N vanwege bijvoorbeeld de wind en waterdruk, met name bij hoogbouw.

16.5.9 Hoogteverschillen

- a) Een hoogteverschil op een route tussen de hoofdtoegang van een niet-gemeenschappelijke woonfunctie en een punt op een vloer van die woonfunctie mag niet groter dan 20 mm zijn, gemeten vanaf de vloer met aankleding. *Aanbevolen wordt om hoogteverschillen van maximaal 15 mm, en afgeschuind, aan te houden.* Zie ook lid b.
- b) In afwijking van lid a moet een hoogteverschil groter dan 20 mm overbrugd worden door een trap als bedoeld in 10.2 met een traplift of een hellingbaan als bedoeld in 10.1. *Aanbevolen is om toegankelijke woningen gelijkvloers uit te voeren waarbij er dus geen hoogteverschillen aanwezig zijn. Hier zijn technische oplossingen voor.*
- c) In aanvulling op lid a is een hoogteverschil op de route tussen de toegang van een niet-gemeenschappelijke woonfunctie en een punt op een vloer in een verblijfsruimte met een zit- en eetgelegenheid, een verblijfsruimte met een opstelplaats voor een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel en een toiletruimte van die woonfunctie, niet groter dan 20 mm, gemeten vanaf de vloer met aankleding. *Aanbevolen wordt om hoogteverschillen van maximaal 15 mm, en afgeschuind, aan te houden.*
- d) Op in ieder geval één route tussen een niet-gemeenschappelijke vloer van een woonfunctie en een buitenruimte als bedoeld in artikel 4.175 van het Bbl moet een hoogteverschil groter dan 20 mm, gemeten vanaf de vloer met aankleding, overbrugd worden door een hellingbaan als bedoeld in 10.1. *Aanbevolen wordt om hoogteverschillen van maximaal 15 mm, en afgeschuind, aan te houden.*
- e) Op in ieder geval één route tussen een punt op een vloer van een bergruimte als bedoeld in artikel 4.172 van het Bbl en het aansluitend terrein moet een hoogteverschil groter dan 20 mm, gemeten vanaf de vloer met aankleding, overbrugd worden door een hellingbaan als bedoeld in 10.1 of een lift als bedoeld in 10.4. *Aanbevolen wordt om hoogteverschillen van maximaal 15 mm, en afgeschuind, aan te houden.*

OPMERKING 3 Er is een wijziging van het Bbl in voorbereiding dat lid d en e straks in de bouwregelgeving regelt. Op het moment van schrijven is de inwerkingtreding hiervan nog niet bekend.

16.5.10 Trappen en liften

- a) Een traplift als bedoeld in 16.5.9, lid b moet voldoen aan NEN-EN 81-40.
- b) De loopafstand tussen de hoofdtoegang van een woongebouw en ten minste één doorgang naar een liftschacht met een lift als bedoeld in 10.4 en tussen de hoofdtoegang en ten minste één doorgang naar een trappenhuis met een trap als bedoeld in 10.2, mag niet groter zijn dan 10 m.
- c) *Het is aanbevolen om de doorgang naar de liftschacht als bedoeld in lid b en de doorgang naar het trappenhuis als bedoeld in lid b direct zichtbaar te laten zijn vanaf de hoofdtoegang van een woongebouw.*

- d) *Het is aanbevolen om de loopafstand tussen de hoofdtoegang van een niet-gemeenschappelijke woonfunctie gelegen in een woongebouw en ten minste één doorgang naar een liftschacht met een lift als bedoeld in 10.4, niet groter te laten zijn dan 40 m.*
- e) Een liftkooi in een woongebouw moet uitgevoerd zijn als liftkooi type 3 als bedoeld in tabel 37.
- f) Nvt voor rollator toegankelijk
- g) Een trap met traplift als bedoeld in 16.5.9, lid b moet ten minste voldoen aan de eisen voor een bestaande trap als bedoeld in tabel 3.20 van het Bbl.

OPMERKING Zie ook het Informatieblad Trapliften op bestaande trappen van het ministerie van BZK.

16.5.11

- a) Een verblijfsruimte met een opstelplaats voor een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel moet:
 - een opstelplaats voor een kraan en gootsteen hebben;
 - een opstelplaats voor een koelkast hebben;
 - een aanrecht, kookplaat en gootsteen hebben, *waarvoor het is aanbevolen dat deze:*
 - *voor categorie 'Zelfstandig wonen – Rolstoeltoegankelijk' onderrijdbaar zijn als bedoeld in 11.1.5;*
 - *voor alle categorieën in hoogte verstelbaar zijn, met een bovenzijde op een hoogte van tussen de 650 mm en 1 000 mm boven de vloer;*
 - een opstelplaats hebben met een vloeroppervlakte van ten minste 600 mm × 600 mm. Zie verder ook 11.5.
- b) Een badruimte als bedoeld in 16.5.4 moet een douchevlak hebben met:
 - een vloeroppervlakte van ten minste 900 mm × 900 mm;
 - een afschot van 1:50, waarbij de bovenzijde van het afschot zonder hoogteverschil direct grenst aan een vloeroppervlak.
- c) *Voor de inrichting van een toiletruimte en een badruimte als bedoeld in 16.5.4 is het aanbevolen om zo veel mogelijk rekening te houden met de eisen en aanbevelingen in 12.1 en 12.4.*
- d) *Voor de inrichting van een verblijfsruimte met een bedgebied als bedoeld in 16.5.3, lid a is het aanbevolen om zo veel mogelijk rekening te houden met de eisen en aanbevelingen in 16.2.8.*
- e) Een woongebouw moet een intercomsysteem hebben volgens 9.1.11 met video.