

Enkele adviezen rondom levensloopbestendig bouwen

Peter van den Engel

23-01-2020

Inleiding

De gemeente Westland zou in Nederland een voorbeeldfunctie kunnen hebben op het gebied van levensloopbestendig bouwen. In deze notitie worden enkele suggesties gedaan. Het leven van Westlanders in een rolstoel, ouderen met een rollator of boodschappenwagens en gebruikers van kinderwagens zou hiermee een stuk aangenamer worden. Door met de adviezen in deze notitie rekening te houden kunnen bewoners van het Westland langer in hun woning blijven en kan een onnodige verhuizing voorkomen (als er al een andere woning is) en worden bespaard op WMO-uitgaven. Het heeft de voorkeur dat mensen zo lang mogelijk in hun woning kunnen blijven wonen, als ze dat willen. Burencontact en de mogelijkheid voor burenhulp maken dan ook meer kans.

Ervaringen woningen Rijsenburgerweg

In het verleden (april 2018) is er al eens contact geweest met Westland Verstandig over de rolstoeltoegankelijkheid van nieuwe woningen tegenover de Jumbo aan de Rijsenburgerweg.



Na een vraag aan de gemeente was het antwoord dat met het Platform Gehandicapten overeen was gekomen dat de woningen aan de achterzijde toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers. Na dit te hebben gecheckt bij één van de woningen bleek dat er ook aan de achterzijde een te groot hoogteverschil van

circa 7 cm is vanwege een lager liggend terras. Dit is meer is dan de in het Bouwbesluit vereiste 2 cm. Aanpassing is dus ook daar nodig. Bovendien is het natuurlijk vreemd dat rolstoelgebruikers niet door een tochtportaal kunnen. De oplossing is des te onlogischer omdat aan de overzijde van de Rijsenburgerweg voor hetzelfde type woningen al wel goede oplossingen waren gerealiseerd.

Ervaringen Gantelzicht

Ervaringen met het gebouw Gantelzicht zijn illustratief over de moeite die het kost om levensloopbestendig te bouwen. Eén van de bewoners is afhankelijk van een elektrische rolstoel zodat toegankelijkheid centraal staat. Levensloopbestendig bouwen was voor de ontwikkelaar het uitgangspunt van het gebouw dat in het kader van de plannen van de Westlandse Zoom is ontwikkeld.

- Bij de koop bleek dat de deuren naar de openbare ruimten niet automatisch te openen waren. Met de makelaar Burgland is toen bij de koop afgesproken dat dit zou worden aangepast voor de algemene ruimten. Dit is inderdaad voor de meeste ruimten gerealiseerd: galerijen en garage. Bij oplevering bleek evenwel dat dit niet was gebeurd voor de gang naar de bergingen en de vuilcontainerruimte. *Blijkbaar is er een juridische onduidelijkheid over wat een "algemene ruimte" is.* Het niet accepteren van de woning was op dat moment een te hoog risico omdat de vorige woning op korte termijn door een andere koper zou worden betrokken. Voor de gangen naar de bergingen zijn de toegangsdeuren na een paar jaar discussiëren met de aannemer De Vries en Verburg alsnog automatisch gemaakt, evenwel toen al voor 50 % voor rekening van de vereniging van eigenaren. Voor de vuilcontainerruimte is dit nog steeds niet opgelost.
- Verder blijkt dat de kennis over levensloop bestendig bouwen ook bij ontwikkelaars en architecten beperkt is. Zo hebben de woningen een te hoge opstap of afstap naar de terrassen aan de buitenzijde, soms meer dan 20 cm. Een gelijkvloerse aansluiting is voor mensen met een rollator of ouderen met een bewegingsbeperking doorgaans al nodig, laat staan voor een rolstoel. Dit terwijl een gelijkvloerse aansluiting vanuit de woonkamer technisch goed te realiseren valt. Aan de galerijzijde is dit immers ook het geval. Bij een recente enquête van de seniorenraad naar eisen voor toekomstige woningen voor ouderen bleek evenwel dat deze vraag ontbrak. Het lijkt een soort blinde vlek voor velen te zijn.
- Er zijn in Gantelzicht maar een klein aantal woningen waarin met een elektrische rolstoel de badkamer bereikbaar is. Dit is essentieel omdat dit de enige ruimte is die voldoende groot is voor een rolstoeltoilet. De aanwezige breedte voor de toegangsdeur naar de badkamer moet ten minste 150 cm zijn (draaicirkel elektrische rolstoel). Gangen in Gantelzicht zijn vaak niet breder dan 110 cm.
- De contactdozen zitten standaard op 20 cm hoog. Hoewel dit esthetisch mooi en het net iets goedkoper is, is het niet praktisch voor ouderen die slecht kunnen bukken. In elke ruimte zou er daarom ook een contactdoos op handhoogte moeten zitten.
- In de bergingen is bespaard op een contactdoos van 220 V. Hierdoor kunnen daar geen elektrische fietsen of scootmobielen worden opgeladen. In plaats daarvan was in de garage een zone aangehouden. Bergingen en de toegang daarheen zouden evenwel zo groot moeten zijn dat bewoners zelf aldaar ook een scootmobiel kunnen opladen.

- De oprit in de parkeergarage voor de fietsen is voor sommige bewoners te steil, zodat ze niet met hun fiets naar buiten kunnen. Daarom is er nu door de vereniging van eigenaren een ruimte voor fietsen in de vuilcontainerruimte vrijgemaakt.

Adviezen voor nieuwe woningen

Appartementen

- Zorg dat de toegang naar het balkon gelijkvloers is*.

*Afvoer van regenwater speelt een rol bij de hoogte van de drempel. Bij een balkon moet de buitenrand lager zijn dan de bovenkant van de drempel. Volgens het Bouwbesluit is een drempel van 2 cm voldoende. Een kleine helling is evenwel al voldoende om water af te voeren zodat ook vrijwel gelijkvloerse mogelijkheden zijn. Ook zijn er oplossingen mogelijk met afvoergoten bij de gevel met roosters erboven (zoals ook wel eens in badkamers worden toegepast).

- Zorg ervoor dat de badkamer toegankelijk en voldoende groot is voor elektrische rolstoelen en een invalidentoilet. Er moet voldoende ruimte voor de toegangsdeur aanwezig zijn (> 1,50 m). In dat geval kan een invalidentoilet worden aangebracht.
- Maak de berging, en de toegang daartoe, voldoende groot voor scootmobielen en zorg ervoor dat deze ook aldaar kunnen worden opgeladen.
- Zorg ervoor dat liften en de toegang daarheen voldoende groot en goed bereikbaar zijn voor scootmobielen (in het net opgeleverde Gantelhuys is dit nu net te krap zo werd door een gebruiker gemeld*).

*Aangenomen wordt dat het gebouw wel voldoet aan het Bouwbesluit, maar het gaat hier om de beleving.

Grondgebonden woningen of maisonnettes

- Hou de woning aan de voor- en achterzijde toegankelijk voor elektrische rolstoelen door het hoogteverschil bij de voor- en achterdeuren kleiner dan 2 cm te houden (liefst gelijk).
- Als de badkamer zich niet op de begane grond bevindt maak dan een sparing in de vloer met een demontabel betonelement zodat later altijd nog een lift kan worden aangebracht. Dan kan mocht dit later nodig zijn een invalidentoilet in de badkamer op de eerste verdieping worden toegevoegd.

Bestaande woningen

- Bij naar schatting meer dan 50 % van de bestaande woningen in het Westland is de toegang naar buiten meer dan 2 cm, soms meer dan 20 cm. Er zou een stimuleringsregeling moeten komen om ook deze woningen toegankelijk te maken, in ieder geval voor die situaties waarbij er regelmatig een bezoek van een rolstoelgebruiker te verwachten is (ouder, zus, kind of vriend/vriendin).

Adviezen inrichting buitenruimte

- Maak alle paden toegankelijk voor rolstoelen en scooters. Opvallend is bijvoorbeeld dat in nieuw aangelegde groengebieden zoals bij de Vlotwatering in de mooiste paden grof grind ligt en steile bruggen met traptreden zijn gemaakt die niet toegankelijk zijn voor rolstoelen.
- Het is niet alleen de gemeente Westland die moeite heeft met het toegankelijk houden van openbare gebieden. Ook bij Zuid-Hollands landschap ontbreekt voldoende inzicht. Zo is de pas opgeknapte ingang aan de Staelduinlaan voorzien van een doorgang waar een elektrische rolstoel juist niet door kan.
- Maak in speeltuinen ook voorzieningen die voor gehandicapte kinderen te gebruiken zijn (voornaamste advies voormalige symbolische minister van handicapten).
- Zorg ervoor dat alle stoepen op kruisingen door rolstoelers kunnen worden bereikt. In de nieuwe wijk Poeldijk-Noord liggen alle kruisingen op gelijk niveau met de stoep, dus vooruitgang wordt wel degelijk gemaakt.
- Maak de zijkant van straten niet te scheef in verband met afwatering.

Adviezen voor beleid

1. Zorg ervoor dat de kennis over levensloopbestendig bouwen binnen de gemeente Westland voldoende aanwezig is en wordt opgebouwd, desnoods door navraag te doen bij gebruikers pas gebouwde levensloopbestendige wooncomplexen. Dit bespaart onnodige ergernis en kosten achteraf, als er tenminste nog een oplossing mogelijk is.
2. Zorg ervoor dat binnen de gemeente er kennishouders zijn die alle bouwplannen die worden voorgelegd toetst op levensloopbestendig bouwen voor de binnen- en buitenruimte. Sommige eisen gaan boven de eisen van het Bouwbesluit uit. Zolang dit helaas nog niet landelijk voldoende is vastgelegd zou de gemeente levensloop bestendig bouwen wel kunnen stimuleren, zeker bij ontwikkelaars die voor ouderen en gehandicapten bouwen.
3. Zorg ervoor dat een wethouder op een heldere manier levensloop bestendig bouwen in zijn takenpakket heeft. Het gaat hierbij ook om aandacht voor de mogelijkheden voor aangepast werk voor gehandicapten. De zichtbaarheid hiervan is momenteel te beperkt.
4. Om praktische ervaring op te doen met de beleving van rolstoelgebruikers zouden enkele verantwoordelijke gemeenteambtenaren eens zelf enkele maatgevende woningen in een rolstoel moeten bezoeken en in een rolstoel kritische buitenruimten moeten beoordelen. Er wordt te veel over de hoofden van gehandicapten heen beslist.
5. Zorg voor een subsidieregeling dat ook de toegang voor bestaande woningen geschikt wordt voor rolstoelgebruikers, voor die situaties waarin een bezoek te verwachten is.

Literatuur en referenties

1. Bouwbesluit online 2021. Artikel 4.27 (drempels).
2. Seniorenraad, enquête woonwensen senioren, eind 2020