

Doesburg, Contre Escarpe

Toetsing aan Politiekeurmerk Veilig Wonen® nieuwbouw

Amsterdam, 19 januari 2004

Carolien van den Handel
Nicole Smits

Met medewerking van:
Tobias Woldendorp

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	O-eisen	4
01	Openbare verlichting (basis-eis)	4
02	Parkeren in de open lucht (basis-eis)	5
05	Tunnels en onderdoorgangen (aanvullende eis)	5
07	Binnenterreinen (aanvullende eis)	5
O10	Muren/vlakken/wanden; anti-graffiti (aanvullende eis)	6
3	K-eisen	7
K2	Verkaveling en situering woongebouwen (aanvullende eis)	7
K4	Achterpaden (basis-eis)	7
K5	Erfafscheidingen (basis-eis)	7
K6	Complex van bergingen, schuren of privé-garages; situering en verlichting (basis-eis)	8
4	G-eisen	9
G2	Balkons (aanvullende eis)	9
G3	Hoofdentree woongebouw (basis-eis)	9
G4	Toegangsdeuren gemeenschappelijke ruimten (basis-eis)	10
G5	Verlichting gemeenschappelijke ruimten (basis-eis)	10
G6	Lift (basis-eis)	11
G7	Collectief bergingencomplex (basis-eis)	11
G8	Berging; deur (basis-eis)	12
G9	Berging; inbraakwerendheid gevelementen; ramen en ventilatieopeningen (basis-eis)	12
G10	Collectieve fietsenstalling (aanvullende eis)	12
G11	Parkeergarage (basis-eis)	13
G13	Muren/vlakken/wanden; anti-graffiti	13
5	W-eisen	14
W2	Entree; zicht en verlichting (basis-eis)	14
W10	Voorlichting en communicatie (basis-eis)	14
	Bijlagen	
	Bijlage 1: Toetslijst	16

1 Inleiding

De opdracht

DSP-groep heeft in opdracht van Johan Matser Projectontwikkeling BV het project Contre Escarpe in Doesburg getoetst aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen® nieuwbouw.

De plannen zijn in een interne brainstormsessie geanalyseerd en op 19 september 2003 is het plangebied geschouwd. De eerste bevindingen zijn op 22 september met de heer Heijs van Johan Matser besproken, waarna de concept rapportage is opgesteld. Na overleg op 7 januari 2004 is de eindrapportage afgerond. Deze eindrapportage, die nu voor u ligt, zal als input dienen voor het nog te plannen overleg tussen Johan Matser, DSP-groep en Politie Gelderland-Midden.

Werkwijze

Het ontwerp is beoordeeld aan de hand van de volgende tekeningen:

- Maaiveld, 1:400, 12 juni 2003;
- Verlichtingsplan, 1:1000, maart 2001;
- Kelder, 1:400, 12 juni 2003;
- Kelder doorsneden, 1:100, 21 februari 2003;
- verkooptekeningen De Grachtwoningen, blok 1,2 en 3, 15 november 2002;
- verkooptekeningen Hoek- en Pleinwoningen blok 1, 20 december 2002;
- verkooptekeningen appartementengebouwen Dexter, Casimir, Lobbregt, De Vrijheid, 15 november 2002;
- verkooptekeningen grondgebonden woningen De Grachtwoningen blok 4 en Hoek- en Pleinwoningen blok 2 en 3, 12 maart 2003;
- verkooptekeningen appartementengebouw De Saltpoort, zonder datum;
- flyer met artist-impressions.

Bij de toetsing zijn de meest recente eisen gehanteerd: handboek versie 1 juli 2002.

Het project is in z'n totaliteit beoordeeld. Gedurende het project zijn al veel maatregelen uitgevoerd die het ontwerp in overeenstemming met het keurmerk brengen. In het kleine cluster (het meest noordelijke deel van het plangebied) zijn echter nog een aantal knelpunten. Mogelijk kunnen deze in overleg met de politie opgelost worden, eventueel door middel van een dispensatieverzoek. Wanneer blijkt dat het kleine cluster niet aan voldoende eisen kan voldoen, zal het keurmerk alleen voor het hoofdgebouw (het grote cluster en De Saltpoort) aangevraagd worden. Deze kwestie zal in het overleg met de politie worden besproken.

Leeswijzer

De eis-voor-eis beoordeling is opgenomen in bijlage 1. Eisen die nadere toelichting behoeven komen in paragraaf 2 t/m 5 aan bod.

Het eisenpakket is onderverdeeld in basis-eisen en aanvullende eisen.

Basiseisen moeten allemaal gehaald worden, van de aanvullende eisen moet 60% worden gehaald.

Bij sommige eisen staan gedetailleerde specificaties, bedoeld als aandachtspunten voor de opdrachtgever. De aangeleverde tekeningen konden niet op dit detailniveau getoetst worden.

2 O-eisen

01 Openbare verlichting (basis-eis)

Het is positief dat de lage kades langs de IJssel en langs de gracht niet worden verlicht. De aangegeven armaturen staan in een helder patroon. In het verlichtingsplan van maart 2001 ontbreekt echter op een aantal plaatsen verlichting en (hoewel het zonder lichtberekening niet met zekerheid is te zeggen) op andere plekken lijkt de verlichting onvoldoende. Hieronder staan enkele aandachtspunten ten aanzien van het beoordeelde verlichtingsplan. Deze punten zijn inmiddels aan de ontwerper doorgegeven en het ontwerp wordt of is al aangepast.

- Niet alle armaturen staan op voldoende afstand van bomen.
- Op het kleine binnenterrein is nu totaal geen verlichting aangegeven. Rondom de twee clusters van bergingen (langs de 'openbare' route) moet de verlichting overeenkomstig K6 (basis-eis) 17K of 16L zijn met een RA-waarde van minimaal 60. Voor het parkeerterrein op het kleine binnenterrein geldt O2 (basis-eis): RA-waarde minimaal 60. Voor de achterpaden binnen het kleine binnenterrein geldt K4 (basis-eis): in ieder geval een lichtpunt aan het begin en dan minimaal om de 15 tot 20 meter met een RA-waarde van minimaal 60. We adviseren echter (aanvullend op de formele eis) op het totale terrein reguliere openbare verlichting aan te brengen (conform O1) aangezien het een vrij verlaten gebied is met veel achterkanten.
- Ook aan de rand van het grote binnenterrein ontbreekt verlichting, terwijl dat net zo verlicht zou moeten worden als de rest van de openbare ruimte. Aan de oostkant komen achtertuinten met lage erfafscheidingen. Langs deze strook zijn aanvullende lichtpunten nodig. Bij alle bereikbare entrees van woningen zullen volgens W2 (basis-eis) aansluitpunten of armaturen aangebracht moeten worden (afhankelijk van wel of geen nis, portiek over overkapping). Bij de hoofdentrees van woongebouwen moet zowel binnen als buiten verlichting aangebracht worden volgens G3 (basis-eis): buiten met een RA-waarde van minimaal 60. Naar verwachting zal deze buitenverlichting samen onvoldoende zijn om de rand van het binnenterrein als volwaardige openbare ruimte te verlichten en zullen extra lichtpunten aangebracht moeten worden.
- Op de brug binnen het grote cluster, die onderdeel is van de doorgaande route vanuit het centrum, komt geen verlichting. Dat is prima.
- De brug die in het verlengde van bovenstaande meer richting centrum ligt, dient verlicht te worden zoals de 'reguliere' openbare ruimte. Wanneer vanuit de omgeving onvoldoende licht afstraalt op de brug, dient op de brug zelf ook één of meerdere armaturen te worden aangebracht.
- Het verdiept liggende binnengebied van het grote binnenterrein wordt beter niet verlicht (zoals ook al in het lichtontwerp is aangegeven). Wel zou het voor de omwonenden prettig zijn als wat strooilicht van de buitenrand op het binnengebied valt, zodat het geen groot donker gat wordt.
- De entrees van het grote binnenterrein moeten goed verlicht worden. Het is de vraag of dat met de enkele armaturen aan spandraden wordt bereikt.
- De strook parkeerplaatsen ten westen van het kleine cluster heeft erg weinig lichtpunten, die bovendien aan één kant staan.
- Het gebied tussen het pleintje met grondspots en de Saltpoort is zonder verlichting.

- Ook in het gebied ten zuiden van de Saltpoort staan geen lichtpunten.
- In de bebouwingswanden zitten vele nissen. Zorg ervoor dat ook daar voldoende licht invalt.

Het algemene advies luidt om zowel de openbare verlichting als de verlichting aan de gevels in de lichtberekening op te nemen, zodat vervolgens beoordeeld kan worden of op alle plaatsen voldoende en goed gelijkmatige verlichting is. De exacte criteria zijn al in het bezit van de ontwerpers van de verlichting.

02 Parkeren in de open lucht (basis-eis)

Parkeren op maaiveld gebeurt op twee plaatsen: binnen het kleine cluster van woningen en ten westen daarvan, in een strook langs het toekomstige hotel met daarboven woningen. Aangezien het hotelgebouw niet door Johan Matser wordt ontwikkeld en het ontwerp nog niet vaststaat, wordt het niet in de beoordeling meegenomen.

- De parkeerplaatsen langs het toekomstige hotel liggen in het huidige plan onvoldoende in het zicht van de woningen: de bomen staan dit in de weg. Het zicht vanuit de woningen kan verbeterd worden door de beplanting transparanter te maken. De opdrachtgever zal dit doorgeven aan de ontwerper.
Compartimenter de parkeerplaatsen daarnaast per 20, bijvoorbeeld met behulp van looppaden of lage hagen.
- Zorg voor goede verlichting, zowel op het westelijk parkeerterrein als op het parkeerterrein binnen het kleine cluster: RA-waarde minimaal 60. Ten aanzien van het parkeerterrein binnen het kleine cluster is inmiddels besloten op vier hoeken lichtmasten te plaatsen.

05 Tunnels en onderdoorgangen (aanvullende eis)

In het plangebied komen op drie plaatsen poortwoningen voor die hun entree in een onderdoorgang hebben. In het hoofdgebouw is één situatie die hiermee te maken heeft (hoek- en pleinwoningen blok 1, westelijke doorsteek) en in het kleine cluster twee plaatsen (hoek- en pleinwoningen blok 2 en 3, ook hier aan de westkant).

Deze eis wordt dan ook niet gehaald.

07 Binnenterreinen (aanvullende eis)

Het grote binnenterrein moet openbaar zijn, aangezien de woongebouwen er hun entree hebben en omdat er een openbare route doorheen loopt. De verbeterpunten zijn door de opdrachtgever al opgepakt.

- De serie hellingbanen aan de noordkant is uitnodigend voor skaters en als hangplek. Inmiddels is bekend dat door middel van de bestrating (ruw gebezemd beton) skaten onaantrekkelijk zal worden gemaakt.
- In de vloer van het verdiepte deel van het binnenterrein komen trapgaten naar de lager gelegen parkeergarage. In die trapgaten zal zwerfvuil zich eenvoudig ophopen en de ruimten eronder zijn slecht te overzien. Om de zichtbaarheid te verbeteren zullen de trapleuningen transparante hekwerken worden. Het probleem van het zwerfvuil zal in de beheerfase opgelost moeten worden.

- Onder de trappen die vanaf het benedenterrein naar de openbare ruimte erboven gaan, mag zich geen zwerfvuil op kunnen hopen. Bovendien mogen ze het zicht niet belemmeren. Ook hier zullen stalen, transparante trappen komen.
- Aan de zuidwestkant is een dubbele trap getekend, waarmee de semi-openbare galerij bereikt kan worden. Dit zal een stalen transparante trap worden, zodat het zicht zo min mogelijk wordt belemmerd.
- Aan de noordkant zijn twee doorgangen vanaf het pleintje naar het binnenterrein. De meest westelijke is redelijk breed, de meest oostelijke is smal en niet recht. Doordat deze doorgang echter alleen voor bewoners toegankelijk is en de achtertuin het zicht niet belemmert, wordt deze situatie als voldoende beoordeeld.

O10 Muren/vlakken/wanden; anti-graffiti (aanvullende eis)

De nieuwe kademuur en de zijwanden van de brede trap naar de IJsselkade zijn al beklad. Preventie van graffiti en het vergemakkelijken van schoonmaken zijn dan ook geen overbodige luxe. In de openbare ruimte zouden maatregelen wenselijk zijn om graffiti op de verdiepte muur van de binnengracht te voorkomen, zoals een graffitiwerende coating of toepassing van eenvoudig te reinigen materiaal. De opdrachtgever heeft besloten dit niet te doen.

Buiten het plangebied zijn de IJsselkade en mogelijk ook het nieuwe hotel (indien er 'achterkanten' zijn) kwetsbaar voor graffiti. Maatregelen op die plaatsen vallen echter buiten deze beoordeling.

3 K-eisen

K2 Verkaveling en situering woongebouwen (aanvullende eis)

De hoger gelegen woningen op de twee westelijke hoeken van het kleine cluster en de hoger gelegen woningen van hoek- en pleinwoningen blok 1 aan de westkant worden ontsloten vanuit een poort. Dit is geen ideale situatie, maar aangezien deze entrees aan doorgaande routes naar beide binnenterreinen liggen, zijn de entrees strikt genomen zichtbaar vanaf de openbare weg. De beoordeling is dan ook positief.

K4 Achterpaden (basis-eis)

De twee achterpaden in het kleine cluster van woningen voldoen niet op alle punten. De maatregelen (zie hieronder) dienen met de bouwplanadviseur van politie of met de keurmerkcommissie besproken te worden. Naar verwachting is een verzoek tot dispensatie noodzakelijk.

- In het getoetste ontwerp was nog geen verlichting aangegeven. Inmiddels is besloten om halverwege beide achterpaden een verlichtingspunt aan te brengen achter op een berging. Ook komen armaturen op de vier hoekpunten van het kleine binnenterrein, zodat ook van daaruit licht de bergingengang in schijnt.
Deze verlichting dient een minimale Ra-waarde van 60 te hebben. De voorkeur gaat uit naar openbare verlichting.
- Het meest noordelijke achterpad is kort, maar enigszins geknikt, maar het is mogelijk van het begin tot het eind te kijken. Dit is niet ideaal, maar de zichtbaarheid is voldoende.
- Het meest noordelijke achterpad lijkt op de tekening erg smal. Door de opdrachtgever is toegezegd dat dit achterpad minimaal 1,50 meter breed zal worden gemaakt.
- Het zuidelijke achterpad is zeer kort, maar is door de uitstekende berging niet overzichtelijk. Twee achtergangen liggen buiten het zicht. Ook dit pad is erg smal. Wanneer een pad een hoek heeft, dient het deel aan de kant van het binnenterrein namelijk 2 meter te zijn en het deel tot de achtertuinen 1,50 meter. Halverwege het achterpad, op de hoek, wordt op de berging een extra lichtpunt aangebracht. Onthoeken is niet mogelijk, vanwege de berging die daar staat, maar een spiegel kan wel opgehangen worden. Met de politie zal overlegd worden of deze situatie met al deze voorzieningen voldoet, of dat dispensatie aangevraagd dient te worden.

K5 Erfafscheidingen (basis-eis)

- De tuinen van de grachtwoningen blok 1, 2 en 3 en de hoek- en pleinwoningen blok 1 hebben een hekje van 80 cm. hoog. De bewoners mogen hier (volgens hun koopovereenkomst) wel een bergkist plaatsen, maar geen hoge berging. Dat is prima.
- Met de bewoner van de meest westelijke hoek- en pleinwoning blok 1 is overlegd over de hoogte van de erfafscheiding. De bewoner wilde het hekwerk uit privacyoogpunt hoger dan 80 cm. Inmiddels heeft Johan Matser met de bewoner overlegd en zal de erfafscheiding aan deze (basis) eis voldoen. Het zicht over de hoek van de achtertuin heen is gewaarborgd.

K6 Complex van bergingen, schuren of privé-garages; situering en verlichting (basis-eis)

Bij de twee bergingenclusters op het kleine binnenterrein (langs de 'openbare' route) moet (bij voorkeur openbare) verlichting zijn die voldoet aan de volgende specificaties.

- De horizontale verlichtingssterkte is minimaal 2 lux met een gelijkmatigheid van tenminste 0,3 Uh (17K) of is minimaal 3 lux met een gelijkmatigheid van tenminste 0,2 Uh (16L).
- De RA-waarde is minimaal 60.

De opdrachtgever heeft aangegeven dat de lampen in de openbare ruimte voldoende zullen afstralen naar de bergingen en dat extra armaturen op de bergingen zelf niet nodig zijn.

4 G-eisen

G2 Balkons (aanvullende eis)

Alle woningen in het plangebied hebben een balkon of een daarmee gelijke (of zelfs betere) constructie. De woningen van het grote cluster die uitkijken over de IJssel hebben een balkon of enorme openslaande puien. De woningen in De Saltpoort hebben allemaal een balkon. De overige woningen hebben openslaande ramen met glas tot op de grond.

Specificaties

- Let erop dat de balkonranden, balustrades en hemelwaterafvoeren geen opklimmogelijkheden bieden. Balustrades en hekken dienen transparant te zijn, zodat zicht op de openbare ruimte mogelijk is.
- Naast elkaar gelegen balkons dienen zodanig van elkaar gescheiden te zijn dat het niet mogelijk is van het ene naar het andere balkon te klimmen. Tussen de balkons zijn privacyschermen van minimaal 1,80 meter hoog, die geen opstapjes en handgrepen bieden voor overklimming of buitenlangs klimmen.

G3 Hoofdentree woongebouw (basis-eis)

- Aan de westkant van het kleine cluster en aan de noordwestkant van het grote cluster worden de hoger gelegen woningen ontsloten vanuit poorten, die onderdeel uitmaken van de openbare doorsteken. Strikt genomen voldoet deze situatie aan de eis van goede zichtbaarheid vanuit het openbaar gebied, maar de situatie is niet ideaal. Goede verlichting onder de poorten is noodzakelijk: RA-waarde minimaal 60 (zie ook onderstaande specificaties).
- De Vrijheid is in het huidige ontwerp vrij toegankelijk voor het publiek. Verschillende maatregelen zullen getroffen worden om dat te verhelpen. Het trappenhuis dat aan de zuidwestkant van het binnenterrein staat, zal op de begane grond worden voorzien van een hek met een deur. Twee deuren naar de lifthal zullen afsluitbaar gemaakt worden. Tenslotte zal de lift die nu is bestemd voor algemeen gebruik alleen voor de bewoners van de Vrijheid worden bestemd.

Voor alle (collectieve) hoofdentrees in het plangebied (grote cluster, kleine cluster en De Saltpoort) gelden de volgende specificaties.

- De hoofdentree is buiten en binnen voorzien van verlichting. De horizontale verlichtingssterkte binnen is minimaal gemiddeld 60 lux (gemeten op 1 meter van de vloer) met een gelijkmatigheid van ten minste 0,5 Uh. De RA-waarde is binnen en buiten minimaal 60.
- De deuren voldoen aan G4.
- Een bellenbord bij die deur met naambordjes.
- Een intercom of videofoon.
- Doorwerppostkasten, die aan de binnenkant zijn voorzien van een afgeschuinde bovenkant (hellingshoek minimaal 30°). Als doorwerppostkasten niet mogelijk zijn, worden de postkasten aan de buitenzijde van het gebouw geplaatst.

- De wanden en vloeren zijn betegeld, voorzien van een coating (in verband met schoonmaken en onderhoud) of van een eenvoudig te reinigen materiaal. Spuitwerk voldoet hieraan.
- Er is een goede bewegwijzering, met een heldere aanduiding van verdieping- en huisnummer.

G4 Toegangsdeuren gemeenschappelijke ruimten (basis-eis)

Tijdens het mondelinge overleg is reeds enige toelichting ten aanzien van de deuren van gemeenschappelijke ruimten gegeven. Hieronder is de volledige tekst van deze eis opgenomen.

Deze eis heeft betrekking op (toegangs)deuren van gemeenschappelijke (verkeers)ruimten, zoals het bergingencomplex, de parkeergarage, de fietsenstalling, het noodtrappenhuis en de compartimenten.

- Alle deuren bieden bij brand een veilige vluchtweg.
- De deuren zijn zelfsluitend.
- Er is een voorziening om flipperen te voorkomen.
- Deuren kunnen vanaf de binnenkant zonder sleutel worden geopend, bij voorkeur met een ovale of driekantige knop.
- De buitenkant van de deur heeft geen deurkruk, dat wil zeggen heeft een knopschild en een niet beweegbare deurknop.
- Er is helder, doorzichtig (spiegeldraad)glas in de deur aangebracht (m.u.v. nooddeuren). Het glas mag eventueel ook naast de deur, maar dan is de plaats afhankelijk van de breekbaarheid van het glas. Als het glas gemakkelijk gebroken kan worden, dient het aan de scharnierzijde aangebracht te worden. De voorkeur gaat echter uit naar glas dat niet makkelijk breekbaar is: dat kan aan de slotzijde.
- Bij deuren die toegang geven tot het woongebouw (ook bij de toegang tot de parkeergarage) bevindt zich buitenverlichting om de lichtovergang tussen binnen- en buitengebied vloeiend te laten verlopen.
- Aan de buitenzijde van de gevel, waar de nooduitgang uitkomt, is het plaatsen van een verlichtingsarmatuur niet vereist.

Specifiek voor de ontsluiting vanuit de parkeergarage geldt het volgende.

- De liften die de parkeergarage met de woongebouwen verbinden moeten sleutelbedienbaar. Alleen dan wordt voorkomen dat iedereen die in de parkeergarage is ook naar alle bovengelegen woningen kan gaan.
- Bij de trappenhuizen aan de westkant van de parkeergarage komen de G4 deuren bij voorkeur direct in de parkeergarage en niet pas bovenaan de trap.

G5 Verlichting gemeenschappelijke ruimten (basis-eis)

Om aan deze eis te voldoen, dienen de gemeenschappelijke ruimten in een woongebouw goed verlicht te zijn. Hiervoor gelden de volgende specificaties.

- Er is sprake van heldere, niet verblindende en gelijkmatige verlichting over de gehele oppervlakte van de ruimte, met een minimale verlichtingssterkte van minimaal 20 lux op 1 meter van de vloer en tussen twee lichtpunten gemeten. De RA-waarde is minimaal 60.

G6 Lift (basis-eis)

De liften moeten sociaal veilig zijn en goed verlicht. Daartoe dienen de liften te voldoen aan de volgende specificaties.

- Een vandalismebestendige spiegel tegen de achterwand van de lift (tussen 1 en 1,8 meter). In het huidige ontwerp zit de spiegel nog aan de zijkant, maar dat zal worden veranderd.
- Een communicatie- en/of alarmvoorziening.
- De verlichting voldoet aan de specificaties van G5.

G7 Collectief bergingencomplex (basis-eis)

- De parkeergarage is groot, maar bewoners kunnen niet alleen via de hoofdtoegang van de garage, maar ook via de gezamenlijke lift/trap aan de noordkant en via de lift/trappenhuizen van hun eigen woongebouw in de parkeergarage komen.
- De bergingengangen zijn door hoeken onoverzichtelijk. In alle hoeken wordt een spiegel opgehangen. In de zuidwesthoek wordt een bergingdeur verplaatst, waardoor het gangetje kan worden ingekort. Voor de noordwesthoek wordt nagevraagd of de twee spiegels boven de deuren passen.
- In de zuidwesthoek bestaat de bergingengang uit twee delen: een gang naar één berging gaat rechtdoor, de ontsluitingsgang naar de rest van de bergingen is een aftakking. Direct na passeren van de deur vanuit de parkeergarage zal links boven een spiegel aangebracht worden om de gang rechts in te kunnen kijken.
- In de kelder van Saltpoort staan twee steunmuren. De meest oostelijke is niet groot en levert geen problemen op, de meest westelijke veroorzaakt een onoverzichtelijke situatie. De wand zal doorgetrokken worden, zodat de steunmuur niet meer uitsteekt.
- In noordwesthoek staan twee bergingen in de collectieve fietsenstalling. Dit is geen ideale situatie, maar het is acceptabel dankzij de ligging direct naast de toegangsdeur tot dit compartiment van fietsenstallingen en twee bergingen en de overzichtelijkheid van de fietsenstalling.
- De Saltpoort is vanuit de parkeergarage bereikbaar via een gang waar ook de bergingengangen op uitkomen. Door aan het begin van het bergingencomplex (en dus halverwege de route naar de Saltpoort) een G4 deur te maken en niet aan het begin van beide bergingengangen, wordt de situatie overzichtelijker. De wijziging ten opzichte van het eerdere ontwerp is dus positief.
- In De Saltpoort liggen ook op de begane grond vier bergingen in een compartiment. De bergingengang heeft een hoek naar links, die niet voldoende overzichtelijk is. Afgesproken is dat de achterste deur in deze gang een meter naar voren wordt getrokken, zodat de totale gang bij binnenkomst overzien kan worden.

Verder gelden de volgende specificaties.

- Verlichting in het bergingencomplex conform G5.
- Ontsluitingsdeuren bergingencomplex conform G4.
- Toegangsdeuren individuele bergingen conform G8.

G8 Berging; deur (basis-eis)

De deuren van de bergingen in de parkeergarage en op de begane grond van de De Saltpoort moeten minimaal drie minuten inbraakwerend zijn en gebruiksvriendelijkheid. Dat kan door aan de volgende specificaties te voldoen.

Er wordt een gevelement toegepast dat:

- door een erkend keuringsinstituut op basis van een NEN 5096 weerstandsklasse 2 (inbraakvertraging van minimaal drie minuten) is getest en goedkeurend, of
- een conformiteitsverklaring heeft verkregen op basis van toetsing en goedkeuring van voornoemd keuringsinstituut of;
- voorzien is van een door een erkend keuringsinstituut op basis van de BRL 3104 (inbraakvertraging van minimaal drie minuten) geteste en goedgekeurde combinatie van producten, dan wel een voorziening die op grond van internationale normering aan gelijke of hogere eisen blijkt te voldoen;
 - Bij het toepassen van de productenlijst Politiekeurmerk Veilig Wonen® Bestaande Bouw wordt alleen het plaatsen van minimaal SKG®** hoofdsloten of SKG®* meerpuntsslotten toegestaan.
 - Alle bovengenoemde voorzieningen zijn toegepast en gemonteerd volgens de lijst 'genormeerde samenstelling van componenten voor gevelementen' van het Politiekeurmerk Veilig Wonen® Bestaande Bouw.
 - De deur dient met één handeling afgesloten te kunnen worden.
- In gevelementen voor bergingen is geen glas aangebracht.

G9 Berging; inbraakwerendheid gevelementen; ramen en ventilatieopeningen (basis-eis)

Op de begane grond van De Saltpoort zijn in de buitenmuur roosters aangebracht. Deze hebben een dagmaat kleiner dan 15 centimeter en voldoen daarmee aan de eis.

G10 Collectieve fietsenstalling (aanvullende eis)

De fietsenstalling in de noordwesthoek wordt ontsloten via de gang naar de Saltpoort én via twee trappen. De huidige situatie is onvoldoende overzichtelijk. Langs de trap naast parkeerplaats D149 komt een transparant hekwerk, het trapgat wordt ingekort en die hoek wordt bij de parkeervloer getrokken. De deur naar de collectieve fietsenstalling wordt goed transparant. De trap naast de lift wordt in z'n totaliteit zo transparant mogelijk. De trap is van beton, de ruimte onder de trap wordt dicht gemaakt en er komt een transparant hekwerk langs.

Vanwege de ligging van twee bergingen in deze fietsenstalling zijn bovenstaande maatregelen noodzakelijk.

Daarnaast gelden de volgende specificaties.

- Toegangsdeuren collectieve fietsenstalling conform G4.
- Verlichting gemeenschappelijke ruimten conform G5.

G11 Parkeergarage (basis-eis)

- De parkeergarage is toegankelijk voor bewoners en hun bezoekers. Bij de entree van de garage melden bezoekers zich bij de betreffende bewoners d.m.v. een spreek- en luisterverbinding, de bewoner kan vervolgens de speedgate bedienen. De garage is dan ook alleen voor bevoegden toegankelijk.
- De lift aan de zuidoostkant gaat schuil achter de hellingbaan. Het rechte stuk van de keermuur zal transparant gemaakt worden (spijlenhekwerk).
- De wachtruimten bij de liften aan de westkant liggen niet riant in het zicht van de parkeergarage. Alleen bewoners van de bovenliggende woningen hebben echter toegang tot deze wachtruimten en bovendien zal de deur zeer transparant worden. Hiermee is de beoordeling positief.
- In de zuidoosthoek belemmert de schuine wand van de technische ruimten het zicht op de entree van de collectieve fietsenstalling. Inmiddels is al een opening (doorsnede ongeveer 1 meter) in deze wand gemaakt om de zichtbaarheid te verbeteren.

Specificaties

- Goede identificatie met parkeerplaatsen moet mogelijk zijn (bijv. bordjes met huisnummers).
- Vanuit alle liftruimten/trappenhuizen moet goed zicht op de parkeervloer mogelijk zijn (en vice versa): glas in of naast deuren.
- Helder, doorzichtig (spiegeldraad)glas in alle deuren van de ruimten die voor publiek toegankelijk zijn.
- G4 deuren tussen parkeergarage en woongebouwen en tussen parkeergarage en compartimenten van bergingen en fietsenstallingen (G4 betekent op hoofdlijnen: sleutelbedienbaar, flipper beveiligd, niet 3 minuten inbraakwerend).
- Specificaties verlichting:
 - in- en uitritten (dagsituatie) 200 lux op 1 m. hoogte;
 - in- en uitritten (nachtsituatie) 100 lux op 1 m. hoogte;
 - lift, trappenhuis 100 lux op de vloer;
 - parkeervakken en rijstroken 40 lux op de vloer;
 - Ra-waarde minimaal 60, gelijkmatigheid 0,5 Uh.

G13 Muren/vlakken/wanden; anti-graffiti

De plint van De Saltpoort, bij de hellingbaan, is kwetsbaar voor graffiti. Deze plint zal beschermd worden met een graffitiwerende coating.

5 W-eisen

De W-eisen worden beoordeeld door de opdrachtgever. Hieronder wordt alleen stilgestaan bij W2 en W10.

W2 Entree; zicht en verlichting (basis-eis)

- In het huidige plan is de toegang naar de berging en de toegang naar de bovengelegen woning van de hoek- en pleinwoningen blok 3 (noordoosthoek) gelegen in een diepe nis, die open is vanaf de straat. De opdrachtgever heeft geprobeerd of het mogelijk is de gang direct aan de straat af te sluiten, maar dat is niet meer mogelijk, aangezien de woningen al zijn verkocht. Misschien is het nog wel mogelijk een hek te plaatsen net voorbij de woningentree, zodat de nis wordt ingekort en overzichtelijker wordt (het deel 'om de hoek' is dan niet meer bereikbaar voor het publiek). Met de politie zal overlegd worden of voor dit punt dispensatie kan worden aangevraagd. Een verlichtingspunt moet zo wie zo in de nis aangebracht moeten worden, maar extra goede verlichting in de nis zou als compensatie aangeboden kunnen worden. Wanneer het niet mogelijk is het deel 'om de hoek' afsluitbaar te maken, zou een spiegel als compensatie kunnen worden gebruikt.
- Op dezelfde plaats zijn de aangrenzende achtertuin en de bergingegang niet fysiek van elkaar gescheiden. De opdrachtgever vraagt na of de bewoner deze muur als meerwerk tijdens de bouw laat zetten (alleen dan kan de muur in de beoordeling meegenomen worden). Anders zal de ontwikkelaar de muur zelf plaatsen.
- De bovenwoning op de zuidwesthoek van de hoek- en pleinwoningen blok 2 wordt ontsloten vanuit een diepe nis. Dit gangetje is ook de toegang naar de berging en een achtertuin. De woningentree is niet goed zichtbaar vanaf de openbare weg. De opdrachtgever heeft geprobeerd of het mogelijk is de gang direct aan de straat af te sluiten, maar dat is niet meer mogelijk, aangezien de woningen al zijn verkocht. Met de politie zal overlegd worden of voor dit punt dispensatie kan worden aangevraagd. Een verlichtingspunt moet zo wie zo in de nis aangebracht moeten worden, maar extra goede verlichting in de nis zou als compensatie aangeboden kunnen worden.
- Het volledige plan is door de opdrachtgever gecontroleerd op de aanwezigheid van verlichtingspunten.

W10 Voorlichting en communicatie (basis-eis)

Het is belangrijk dat bewoners van beveiligde woningen worden voorgelicht over het gebruik van de aangebrachte voorzieningen, over sleutelbeheer en vluchtroutes in geval van brand. Volgens het convenant verzorgt de bouwplanadviseur van politie deze voorlichting.

Bijlagen

Bijlage 1: Toetslijst

In onderhavige toetslijst staat de beoordeling samengevat. Een eis wordt positief beoordeeld als het huidige ontwerp reeds voldoet én als de opdrachtgever heeft aangegeven dat aan de aanbevelingen voldaan zal worden.

De van toepassing zijnde basiseisen (100%) dienen volledig behaald te worden. Van de aanvullende eisen moet aan 60% van de van toepassing zijnde eisen worden voldaan.

J: voldaan

N: niet voldaan

nvt: niet van toepassing

nrs. van toepassing (vet)	Omschrijving eis	basis 100%	aanvullend 60%	Opmerkingen
Stedenbouwkundige randvoorwaarden				
S1	Woningdifferentiatie		J	
S2	Bouwhoogte en schaal		J	
S3	Aansluiting op omliggende bebouwing		J	
S4	Wijkontsluiting		J	
S5	Routes langzaam verkeer		J	
S6	Verkaveling en achterpaden			Wordt positief beoordeeld als K4 wordt gehaald.
S7	Recreatie en groen		J	
S8	Voorzieningengebied		nvt	
S9	Publiekstrekkende voorzieningen		nvt	
S10	Wijk- of buurtcentrum		nvt	
Openbare ruimte				
O1	Openbare verlichting	J		zie toelichting
O2	Parkeren in de open lucht	J		zie toelichting
O3	Openbare parkeergarage		nvt	
O4	Voorzieningen voor het stallen van fietsen		nvt	
O5	Tunnels en onderdoorgangen		N	zie toelichting
O6	Haltes openbaar vervoer		nvt	
O7	Binnenterreinen		J	zie toelichting

O8	Straatmeubilair	nvt		Straatmeubilair langs IJsselkade valt buiten plangebied
O9	Voorzieningen voor jongeren		nvt	
O10	Muren / vlakken / wanden; anti-graffiti		N	zie toelichting
O11	Beheerplan woonomgeving		N	geen beheerplan
Kavels				
K1	Verkaveling en situering eengezinswoningen		J	
K2	Verkaveling en situering woongebouwen		J	zie toelichting
K3	Voor- en zijtuinen		N	De hoek- en pleinwoningen blok 3 hebben geen voortuinen en appartementen hebben geen tuinen op begane grond.
K4	Achterpaden			zie toelichting
K5	Erfafscheidingen	J		zie toelichting
K6	Complex van bergingen, schuren of privé-garages; situering en verlichting	J		zie toelichting
Gebouw				
G1	Woongebouw; omvang en compartimentering	J		
G2	Balkons		J	zie toelichting
G3	Hoofdentreepartij woongebouw	J		zie toelichting
G4	Toegangsdeuren	J		zie toelichting
G5	Verlichting gemeenschappelijke ruimten	J		zie toelichting
G6	Lift	J		zie toelichting
G7	Collectief bergingencomplex; ontsluiting en omvang	J		zie toelichting
G8	Berging; inbraakwerendheid gevelementen; deuren	J		zie toelichting
G9	Berging; inbraakwerendheid gevelementen; ramen en ventilatieopeningen	J		zie toelichting
G10	Collectieve fietsenstalling		J	zie toelichting
G11	Parkeergarage (behorend bij een woongebouw)	J		zie toelichting
G12	Voorzieningen in een woongebouw		nvt	
G13	Muren / vlakken / wanden; anti-graffiti		J	zie toelichting
G14	Beheerplan en toezicht woongebouw		N	geen beheerplan
Woning (beoordeeld door opdrachtgever)				
W1	Zicht op de openbare ruimte		J	
W2	Entree; zicht en verlichting			zie toelichting
W3	Bereikbaarheid	J		

W4	Deuren; inbraakwerendheid gevelelementen	J		
W5	Ramen en ventilatie-openingen; inbraakwerendheid	J		
W6	Inbraakwerendheid: lichtkoepels en dakramen	nvt		
W7	Berging, schuur of garage; ramen, deuren en verlichting	J		
W8	Rookmelder	J		
W9	Alarmering		N	
W10	Voorlichting en communicatie	J		zie toelichting
	Totaal behaalde eisen			
	Berekening:			
	Basiseisen:	23	28	Aanvullende eisen
	Aantal basiseisen niet van toepassing (X)	2	8	Aantal aanvullende eisen niet van toepassing (Y)
	Benodigd aantal punten (23-X)	21	12	Benodigd aantal punten (28-Y) x 60%
	Aantal behaalde punten basiseisen			Aantal behaalde punten aanvullende eisen