



Advisering PKVW voor Kralenbeek

Amsterdam Zuid-Oost

Kyra Kuitert

Advisering PKVW voor Kralenbeek

Amsterdam Zuid-Oost

Amsterdam, 3 maart 2009

Kyra Kuitert

Met medewerking van:
Rein Meijer

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Eisen en aanbevelingen Stedenbouwkundig	4
2.1	Eisen Stedenbouwkundig	4
2.2	Aanbevelingen Stedenbouwkundig	4
3	Eisen en aanbevelingen Openbare ruimte	7
3.1	Eisen Openbare Ruimte	7
3.2	Aanbevelingen Openbare ruimte	8
4	Eisen en aanbevelingen op kavelniveau	10
4.1	Eisen op kavelniveau	10
4.2	Aanbevelingen op kavelniveau	10
5	Eisen en aanbevelingen gebouwniveau	12
5.1	Eisen gebouwniveau	12
5.2	Aanbevelingen gebouwniveau	16
6	Eisen en aanbevelingen woningniveau	17
6.1	Eisen woningniveau	17
6.2	Aanbevelingen woningniveau	19
7	Andere aandachtspunten (sociale) veiligheid	20
8	Procedure verkrijgen Politiekeurmerk	22
	Bijlagen	24
Bijlage 1	Eisen gevelelementen begane grond	25
Bijlage 2	Eisen gevelelementen eerste verdieping	26
Bijlage 3	Eisen gevelelementen tweede verdieping	27

1 Inleiding

De Key-De Principaal is de projectontwikkelaar van Woonstichting De Key gaat binnenkort beginnen met een grondige renovatie van een viertal parkeergarages langs de Karspeldreef in Amsterdam-Zuid Oost. Dit is geen overbodige luxe want de, tot voor kort openbare, parkeergarages hadden niet alleen te maken met exploitatieverliezen en een slechte reputatie maar hebben ook een onaantrekkelijke uitstraling en zorgen in hoge mate voor (gevoelens van) sociale onveiligheid en criminaliteit.

Er wordt begonnen met renovatie van parkeergarage Kralenbeek die zal worden gecombineerd met een kerk, 80 nieuwe koopappartementen en 40 nieuwe laagbouw koopwoningen. Vervolgens zullen garage Kempering (huur), Klieverink en Kouwenoord worden aangepakt.

Op verzoek van Woonstichting De Key - De Principaal, heeft DSP-groep voorliggend advies geschreven de mogelijkheid om voor de woningen in Kralenbeek het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) te verkrijgen. Om voor het PKVW-Nieuwbouw in aanmerking te komen moet een wijk voldoen aan de gestelde eisen over vijf categorieën: stedenbouwkundige randvoorwaarden, openbare ruimte, kavels, gebouw en woning. In tegenstelling tot het PKVW Bestaande Bouw is het niet mogelijk om voor individuele woningen een keurmerk te verkrijgen. Omdat het in dit geval om een inbreidingslocatie gaat wordt vrijstelling gegeven voor de stedenbouwkundige eisen S4 en S5.

Naast de eisen uit het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW), die absoluut nodig zijn om het PKVW te halen, zijn er in elk hoofdstuk enkele aanbevelingen gegeven die verder gaan dan het keurmerk. Uiteraard is het niet onze bedoeling dat alleen de adviezen worden overgenomen die voor het keurmerk strikt noodzakelijk zijn; dat zou een gemiste kans zijn om het complex zo veilig en leefbaar mogelijk te maken. Echter, wanneer deze aanbevelingen niet worden gehaald dan heeft dit geen negatieve consequenties voor het verkrijgen van het certificaat Veilige Wijk. In het laatste hoofdstuk komen nog enkele laatste punten rondom (sociale) veiligheid aan de orde die buiten het PKVW vallen.

De adviezen uit dit rapport, toegespitst op het complex Kralenbeek, zijn voor het grootste deel te kopiëren naar de andere garages aan de Karspeldreef die in de toekomst gerenoveerd gaan worden. Waar afwijkingen in de ontwerpen zijn is het goed om die nogmaals te toetsen aan het PKVW.

Bestudeerde documenten

- Haalbaarheidsonderzoek Kralenbeek, februari 2006
- Herontwikkelingsstrategie Parkeergarages Bijlmer, december 2006
- Tekeningen Duinker van der Torre / Paul Salomons, december 2008
- Handboek PKVW – Bestaande Bouw, 2008.

2 Eisen en aanbevelingen Stedenbouwkundig

2.1 Eisen Stedenbouwkundig

S4 Wijkontsluiting

Het aantal ontsluitingen van de woonwijk is beperkt.

N.V.T. (inbreidingslocatie)

S5 Routes voor langzaamverkeer

Routes voor langzaam verkeer zijn sociaal veilig.

N.V.T. (inbreidingslocatie)

S6 Verkaveling en achterpaden

De stedenbouwkundige opzet draagt bij aan sociaal veilige verkaveling.

N.V.T.

Er zijn geen achterpaden.

2.2 Aanbevelingen Stedenbouwkundig

S1 Woningdifferentiatie

Het woongebied is gevarieerd en bewoners kunnen zich met het woongebied identificeren.

- Er is variatie in woningen (woningtype, woninggrootte, prijsklasse, eigendom, bouwhoogte) en daarmee variatie in doelgroepen in de wijk.
- Variatie bestaat uit homogene clusters woningen.

O.K.

Er zijn grondgebonden eengezinswoningen in twee clusters, variërend van 105 tot 165 m². Er zijn daarnaast appartementen van verschillende grootte (60 tot 224 m²) in de hoge toren. Wel zijn alle woningen in Kralenbeek koopwoningen. Overwogen kan worden om dit te mengen met huurwoningen. De vervolgproukten voor de garages Kempering, Klieverink en Kouwenoord is wel een deel van de woningen geschikt voor verhuur.

S2 Bouwhoogte en schaal

Bewoners voelen zich niet verloren te midden van anonieme bouwmassa's.

- Woongebouwen zijn niet hoger dan vijf bouwlagen. Mits beperkt toegepast zijn hogere woongebouwen als stedenbouwkundige accenten toegestaan.
- Bij laagbouw zijn maximaal 20 woningen aaneengesloten.

O.K.

De grondgebonden woningen en de garage (incl. kerk) zijn drie verdiepingen. De torenflat van 23 hoog in de noordelijke hoek kan worden gezien als stedenbouwkundig accent. De laagbouwblokken omvatten respectievelijk acht en negentien woningen.

S3 Aansluiting op omliggende bebouwing

Het nieuwe woongebied sluit aan bij bestaande wijken in de bebouwde kom.

- De overgang van bestaand naar nieuw woongebied wordt overzichtelijk en attractief vormgegeven door:
 - herkenbare en aantrekkelijke entrees van het woongebied in het zicht van woningen;
 - het bundelen van verkeersstromen, zodat informeel toezicht op toegangsroutes ontstaat;

- het ontbreken van 'niemandsland' en het ontbreken van ruimtelijke barrières zoals een spoorlijn, autosnelweg of geluidwerende voorzieningen. De maximale afstand tussen bestaand en nieuw woongebied is 100 meter.

O.K.

Er zijn twee duidelijke ingangen vanaf de Karspeldreef naar de parallelweg waarlangs een deel van de woningtoegangen liggen. Langs de parallelweg zal ook gefietst en gelopen worden.

De andere laagbouwoningen liggen aan het rustige Kantershofpad. Er ligt een fietspad, voetpad en grasstrook ten zuiden van het Kantershofpad en daarachter ligt de volgende weg met parkeerplaatsen en bestaande woningen.

De afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande Kralenbeek Toren en de, aan de overzijde van de Karspeldreef gelegen, winkelcentrum en woningen aan Kruitberg en Kikkenstein is minder dan 100 meter en er komt een oversteekplaats met stoplichten over de Karspeldreef, ter hoogte van de nieuwe woontoren. De openbare ruimte langs de Karspeldreef wordt ruimtelijk ingericht met bomen en gras.

S7 Recreatie en ontspanning

Bij wijken groter dan 500 woningen is ruimte om te recreëren en draagt de openbare ruimte bij aan een attractieve en overzichtelijke woonomgeving.

N.V.T.

Wat niet wil zeggen dat er geen bijzondere aandacht moet worden gegeven aan een prettige, groene woonomgeving. Dit vergroot niet alleen de waarde van de woningen maar ook het woonplezier van de bewoners en bezoekers. In totaal komen er 106 woningen en appartementen, met naar schatting zo'n 300 bewoners; denk dus ook aan genoeg speelplek voor kinderen van verschillende leeftijden. Voor de kleine kinderen liefst in het zicht van een of meer woningen.

S8 Wijkvoorzieningen

Een gebied met voorzieningen veroorzaakt geen overlast voor omwonenden en functioneert als ontmoetingsplaats in het woongebied.

N.V.T.

Op stedenbouwkundig niveau is geen sprake van een gebied met voorzieningen. Er zijn geen winkels.

S9 Publiekstrekkende voorzieningen

(Bovenwijkse) voorzieningen die veel publiek trekken zijn zo gesitueerd dat zo weinig mogelijk overlast voor de omgeving ontstaat.

- Publiekstrekkende voorzieningen liggen aan de rand van het woongebied.
- Wijkontsluitingswegen ontsluiten publiekstrekkende voorzieningen direct, waardoor sluiproutes en overlast worden voorkomen.
- Routes van publiekstrekkende voorzieningen naar haltes voor openbaar vervoer zijn kort en overzichtelijk.
- Routes voor langzaam verkeer van en naar publiekstrekkende voorzieningen zijn gebundeld met routes van overig (gemotoriseerd) verkeer.
- De parkeerplaatsen en stallingmogelijkheden voor fietsen zijn in het zicht van openbaar gebied of de voorziening zelf. Het aantal is in overeenstemming met het verwachte aantal gebruikers of bezoekers. De gemeente onderzoekt het verwachte gebruik.
- Vanuit ten minste twee woningen en/of vanaf openbaar gebied is zicht op ingangen en gevels van voorzieningen mogelijk.

Naast de woningen en appartemententoren komt er in het complex een kerk en twee bedrijfsruimtes van elk ruim 250 m². Deze voorzieningen zijn goed bereikbaar vanaf de wijkontsluitingsweg en liggen vlakbij een bushalte (bus 45 en 49), die tegenover respectievelijk Kempering en Klieverink liggen. Grootste kans op

overlast komt vermoedelijk van personeel en bezoekers van bedrijven en de kerk die hun auto niet kwijt kunnen. Is er al zicht op wat voor soort bedrijven er gaan komen en hoeveel bezoekers er gemiddeld naar de kerk komen en met welk transportmiddel zij komen. Zorg ook voor voldoende fietsaanbindgelegenheden.

Daarnaast is de vraag hoeveel overlast er wordt veroorzaakt als een kerkdienst uitgaat en (grote) groepen voor de ingang blijven hangen. In hoeverre is kerkgenootschap verantwoordelijk voor de ruimte voor hun voordeur. Regel dit vooraf goed (zie ook G13).

De ingang van kerk en bedrijven liggen in het zicht van meerdere appartementen in de toren.

3 Eisen en aanbevelingen Openbare ruimte

3.1 Eisen Openbare Ruimte

O1 - Openbare verlichting

Een woongebied is bij duisternis helder, niet-verblindend en gelijkmatig verlicht. Uitgangspunt is dat mensen personen op een afstand van minimaal vier meter kunnen herkennen.

Deze eis geldt voor alle openbaar toegankelijke woon- en winkelgebieden, inclusief parkeerplaatsen, straten en pleinen, (brom-)fietspaden en voetpaden.

- Openbare verlichting haalt gedurende de periode waarvoor het Politiekeurmerk Veilig Wonen wordt afgegeven (5 jaar) altijd de volgende waarden:
 - De horizontale gemiddelde verlichtingssterkte is minimaal 3 lux.
 - De gelijkmatigheid is tenminste 0,30 Uh.
 - De Ra-waarde is minimaal 25.
- of
 - De horizontale gemiddelde verlichtingssterkte is minimaal 2 lux.
 - De gelijkmatigheid is tenminste 0,30 Uh.
 - De Ra-waarde is minimaal 60.
- of
 - De horizontale gemiddelde verlichtingssterkte is minimaal 3 lux.
 - De gelijkmatigheid is tenminste 0,20 Uh.
 - De Ra-waarde is minimaal 60.
- Openbare verlichting wordt niet gehinderd door openbaar groen (bomen).
- Om verkeer beter zichtbaar te maken op kruisingen van (hoofd)ontsluitingswegen, is het toegestaan een andere kleur licht toe te passen. De Ra-waarde moet dan minimaal 25 bedragen.
- Bij tunnels en onderdoorgangen bedraagt de horizontale verlichtingssterkte minimaal 15 lux met een gelijkmatigheid van 0,30 Uh. De Ra-waarde is minimaal 60.
- Paden op binnenterreinen zijn verlicht conform deze eis.

Omdat over openbare verlichting rondom het vernieuwde complex nog niets bekend is kunnen bovenstaande eisen in het bestek worden opgenomen.

O2 - Parkeren in de open lucht

Er is parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers in de nabijheid van woningen en woongebouwen. Deze parkeergelegenheid is veilig door zicht op de geparkeerde auto's vanuit woningen.

- Bewoners en bezoekers kunnen hun auto parkeren op korte afstand van de woning. Minimaal twee woningen hebben goed zicht op elke parkeerplaats.

O.K.

Bewoners hebben in pandig een eigen parkeerplek. Voor bezoekers zijn er 29 parkeerplaatsen in de open lucht, gelegen aan de parallelweg; acht woningen kijken rechtstreeks op de parkeerplaatsen uit. Het is wel een aanbeveling de parkeerplaatsen in twee compartimenten te verdelen, bijvoorbeeld door laagblijvend groen, hagen of gesnoeide bomen. Compartimentering geeft de omgeving kenmerken waarmee iemand zijn geparkeerde auto kan terugvinden. Ook bewoners kunnen zich dan beter oriënteren.

O3 – Openbare parkeergarage

Openbare parkeergarages zijn sociaal veilig.

N.V.T.

O4 Tunnels en onderdoorgangen

Tunnels en onderdoorgangen voor langzaam verkeer zijn sociaal veilig en goed verlicht.

N.V.T.

O6 Binnenterreinen

Een binnenterrein is niet kwetsbaar voor vandalisme en buurtoverlast en maakt aanliggende woningen niet kwetsbaar voor inbraak.

N.V.T.

3.2 Aanbevelingen Openbare ruimte

O5 Haltes openbaar vervoer

Haltes voor het openbaar vervoer zijn goed zichtbaar.

- Haltes liggen binnen 75 meter in het zicht van woningen. Dit geldt niet als de halte specifiek voor ter plaatse aanwezige bedrijven en kantoren bedoeld is.
- Zicht op de halte wordt niet belemmerd door beplanting of andere obstakels.
- Abri's zijn transparant en verlicht, zodat wachtenden vanuit de omringende bebouwing gezien kunnen worden.
- Een poster aan één zijde en/of een stadsplattegrond in de Abri, is toegestaan.

Er liggen zijn twee bushaltes op de Karspeldreef, tegenover respectievelijk Kempering en Klieverink. Dat is binnen 75 meter van woningen. Het zicht is vrij want de bushaltes staan in een grasstrook met daarin laanbomen. De haltes bestaan voornamelijk uit transparante wanden.

O7 Straatmeubilair

Straatmeubilair is afgestemd op verwacht gebruik. Plaatsing geeft geen aanleiding tot vandalisme, graffiti of buurtoverlast.

- Straatmeubilair is alleen toegepast op plaatsen waar dit kan worden gemotiveerd door verwacht gebruik.
- Kleine voorzieningen zoals een brievenbus, een telefooncel, een bushokje, zitbank en een afvalbak worden zoveel mogelijk gecombineerd.
- De (gecombineerde) voorzieningen liggen binnen 75 meter in het zicht van minimaal twee woningen.
- Een zitbank moet altijd worden gecombineerd met een afvalbak ter voorkoming van zwerfvuil.
- Een zitbank wordt zodanig geplaatst dat deze niet aantrekkelijk is als hangplek. Banken zijn het meest op hun plaats op pleinen en in plantsoenen.
- Straatmeubilair is zodanig geplaatst, dat de bereikbaarheid van (woon)gebouwen voor voertuigen van brandweer (ook in relatie met de openbare bluswatervoorziening), ambulance, vuilophaaldienst en andere (hulp)diensten, gegarandeerd blijft.
- Materialen van straatmeubilair zijn vandalisme bestendig en goed te beheren.

Om de sociale cohesie te bevorderen is het zeker aan te bevelen om ontmoetingsplaatsen te creëren. Als hiervoor wordt gekozen houd dan bovenstaande aanbevelingen in het oog.

O8 Voorzieningen voor jongeren

Speelplaatsen en ontmoetingsplaatsen voor de jeugd zijn veilig en afgestemd op de behoefte. Ze zijn zo gesitueerd dat toezicht mogelijk is en overlast zoveel mogelijk wordt voorkomen.

- Er is speelruimte voor alle leeftijdsgroepen jeugd, afgestemd op de te verwachte behoefte in de wijk.
- Afhankelijk van de behoefte zijn er afzonderlijke en van elkaar gescheiden speelplaatsen voor kinderen tot 6 jaar, jeugd van 6 tot 12 jaar en jongeren van 12 jaar en ouder.
- Op speelplaatsen voor kinderen tot twaalf jaar (bijvoorbeeld met speeltoestellen) is binnen 75 meter zicht vanuit woonvertrekken van minimaal twee omringende woningen. Deze speelplekken zijn niet gelegen langs een doorgaande verkeersroute voor gemotoriseerd verkeer.

- Voor oudere jeugd is er ruimte voor sportieve activiteiten zoals op een plein of grasveld.
- Voorzieningen voor oudere jeugd (waaronder ook jongerenontmoetingsplaatsen) zijn wel binnen de invloedssfeer, maar niet persé in het directe zicht van woningen gesitueerd.
- Speeltoestellen zijn bestand tegen vandalisme. Bovendien zijn ze goed te beheren.
- Speeltoestellen zijn zodanig geplaatst dat de bereikbaarheid van (woon)gebouwen voor voertuigen van brandweer (ook
- in relatie met de openbare bluswatervoorziening) ambulance, vuilophaaldienst en andere (hulp)diensten gegarandeerd blijft.
- De gemeente laat waterpartijen langs speelplaatsen afschermen voor spelende kinderen jonger dan zes jaar.

Deze aanbevelingen kunnen worden meegenomen door de ontwerpers van de omliggende openbare ruimte.

O9 Muren/vlakken/wanden: antigraffiti

Graffiti op muren, vlakken en wanden van constructies en objecten in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk voorkomen.

Aanbeveling O9 geldt voor objecten in de openbare ruimte zoals transformatorhuisjes, elektriciteits-huisjes en geluidsschermen. Aanbeveling O9 is niet van toepassing op woningen of woongebouwen. Woongebouwen vallen onder aanbeveling G13.

- Blinde muren, vlakken, wanden en constructies zijn afgeschermd, bijvoorbeeld door een strook beplanting (met stekels).
- Niet afgeschermd muren, vlakken, wanden en constructies in de woonomgeving zijn, op plaatsen die gevoelig en bereikbaar zijn voor graffiti, voorzien van verfraaiingen, antigraffiticoating of eenvoudig te reinigen materiaal.

De kopse kanten van de laagbouwoningen en de schuttingen naar hun tuintjes zijn aantrekkelijk doelwitten voor graffiti-spuiter. Hier kan worden gedacht aan bovenstaande aanbevelingen.

O10 Beheerplan woonomgeving

Afspraken over (de plaats van veiligheid in) het beheer van de woonomgeving zijn door de betrokkenen schriftelijk vastgelegd.

- In het beheerplan woonomgeving staan afspraken over de wijze waarop wordt zorg gedragen voor een schone, hele en veilige woonomgeving.
- Er wordt in het beheerplan onder meer rekening gehouden met de volgende aspecten van onderhoud:
 - er is een meldpunt voor kapotte verlichting, vervuiling en/of andere onderhoudsklachten;
 - reparaties aan en schoonmaken van bestrating, muren, straatmeubilair, verlichting en ander openbaar bezit worden
 - binnen een afgesproken termijn na melding uitgevoerd. Er is controle op dit herstel;
 - het groen wordt structureel onderhouden, zodat het zicht niet wordt belemmerd en (openbare) verlichting niet wordt gehinderd;
 - maatregelen worden getroffen om overlast van hondenpoep tegen te gaan;
 - er vinden regelmatig controles plaats op vervuiling, vernieling en graffiti. Geconstateerde vervuiling, vernieling of aanstootgevende en discriminerende graffiti worden liefst meteen schoongemaakt, gerepareerd of verwijderd. Andere vormen van graffiti worden periodiek verwijderd.
- Het beheerplan voorziet in procedures voor samenwerking en communicatie met bewoners en andere betrokkenen.

Dit is meer iets voor de langere termijn als een Vereniging van Eigenaren bekend is die, in nauw overleg met gemeente, kerk en eventueel andere behorende partijen en beheerplan maken.

Tot het zover is kan er gebruik worden gemaakt van een 'Standaard beheerplan'; dat wordt door de Landelijke Commissie geaccepteerd. Desgewenst kan DSP-groep hier een kopie van aanleveren.

4 Eisen en aanbevelingen op kavelniveau

4.1 Eisen op kavelniveau

K4 Achterpaden

Achterpaden zijn sociaal veilig. De totale achterpadenstructuur is overzichtelijk en niet uitnodigend voor onbevoegden.

N.V.T.

K6 Complex van bergingen, schuren of privégarages; situering en verlichting

Een complex van bergingen, schuren of privégarages is zodanig geplaatst dat een sociaal veilige en overzichtelijke situatie ontstaat.

N.V.T.

4.2 Aanbevelingen op kavelniveau

K1 Verkaveling en situering eengezinswoningen: voorzijde

De voorzijde van een eengezinswoning is zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Er is een zone die afstand scheidt en een scheiding aanbrengt tussen de openbare ruimte en de privéruimte rond de woning.

- Elke woning heeft een voortuin of andere vorm van afscheiding tussen de twee en vijf meter diep.
- Een hoekwoning heeft ook een zijtuin.
- De voorzijde en de voordeur van de woning liggen in het zicht van de openbare ruimte.
- De voorgevel is vlak. Als de gevel inspringt beperkt dit zichtlijnen en sociale veiligheid niet.

De vraag is of de woningen aan de Karspeldreef ook een voortuintje kunnen krijgen van minimaal twee meter diep; net als aan het Kantershofpad. Verder is alles o.k.; deuren liggen goed in het zicht en de voorgevels zijn vlak.

K2 Verkaveling en situering eengezinswoningen: achterzijde

De achterzijde van een eengezinswoning is voor inbrekers moeilijk bereikbaar.

- De achterzijde van de woning heeft een duidelijk privé karakter. De toegankelijkheid van achtertuinen voor inbrekers wordt bemoeilijkt.
- U kunt aan aanbeveling K2 voldoen door:
 - achtertuinen niet te laten grenzen aan de openbare ruimte;
 - het toepassen van een volledig gesloten bouwblok;
 - het laten ontbreken van achterpaden;
 - fysieke afscheiding van de tuin van tenminste 1,8 meter.

Op drie plekken grenzen achtertuinen aan de openbare ruimte. Een afscheiding van minstens 1.80 meter hoog is hier de aanbeveling.

K3 Verkaveling en situering woongebouwen

De situering van een woongebouw is overzichtelijk en sociaal veilig. Bij woningen op de begane grond is er een zone die afstand scheidt en een scheiding aanbrengt tussen de openbare ruimte en de privé-ruimte rondom de woning.

- Ingangen van het gebouw en toegangen van bergingscomplexen zijn zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Zicht op het woongebouw wordt niet weggenomen door bomen, struiken, schuurtjes en andere obstakels, die geen doorzicht bieden.

- Elke woning op de begane grond in een woongebouw, waarvan de voordeur uitkomt op de openbare ruimte heeft een semiprivate ruimte of andere vorm van afscheiding tussen de twee en vijf meter diep.
- Toegangsroutes zijn overzichtelijk en verlicht conform eis O1.
- Parkeerplaatsen in de open lucht worden zo gesitueerd, dat ze goed bereikbaar zijn vanaf de hoofdingang.

Alle ingangen zijn goed zichtbaar. De woningen aan de Karspeldreef is er geen semi-private ruimte, dit is wenselijk.

K5 Erfafscheidingen

Bij woningen die liggen bij een toegang tot het woongebied of langs (wijk) ontsluitingsroutes werpen erf afscheidingen een drempel op tegen woninginbrekers en andere onbevoegden.

N.V.T.

5 Eisen en aanbevelingen gebouwniveau

5.1 Eisen gebouwniveau

G1 Woongebouw: omvang en toegankelijkheid

Een woongebouw is qua schaal en ontsluiting overzichtelijk en niet vrij toegankelijk.

- Een woongebouw bevat maximaal 100 woningen waarbij geldt dat:
 - maximaal tien woningen met voordeuren per verdieping gesitueerd zijn aan een gezamenlijke (lift)hal;
- Een woongebouw is niet vrij toegankelijk doordat toegangsdeuren voldoen aan G4.
- Als brandtrappen en noodtrappenhuizen toegangsdeuren hebben, voldoen ze aan G4.

De toren omvat 79 appartementen, met maximaal 4 woningen per verdieping. De genoemde deuren moeten voldoen aan de eisen in G4 (zie tekening).

G3 Hoofdingang woongebouw

De hoofdingang van een woongebouw is uitnodigend voor bewoners en bezoekers, maar niet voor onbevoegden. Het ontsluitingssysteem biedt bewoners de mogelijkheid elkaar en bezoekers te herkennen.

- De hoofdingang van een woongebouw ligt in het zicht van het openbare gebied.
- De hoofdingang ligt bij voorkeur vlak in de gevel. Als de hoofdingang terugspringt is de nis minimaal twee keer zo breed als diep.
- De hoofdingang is binnen en buiten voorzien van verlichting. De horizontale verlichtingssterkte is binnen gemiddeld minimaal 60 lux (gemeten op één meter boven de vloer) met een gelijkmatigheid van 0,50 Uh. De Ra-waarde is binnen en buiten minimaal 60. De verlichting buiten bestaat uit minimaal twee lichtpunten. Deze zijn zo aangebracht dat de entree vanuit het openbaar gebied goed zichtbaar is en verlichting het mogelijk maakt het bellenbord en de naambordjes goed te lezen.
- De hoofdingang van een woongebouw is voorzien van:
 - een deur aan de buitenzijde die voldoet aan G4;
 - een deur die van buitenaf met een sleutel en door bewoners op afstand van de woning kan worden ontsloten;
 - een bellenbord bij de deur met naambordjes;
 - een intercom of videofoon;
 - (doorwerp)postkasten voorzien van afgeschuinde bovenkanten (hellingshoek minimaal 30°).
- Op maximaal 20 meter afstand van de hoofdingang zijn voorzieningen voor het stallen van tenminste 4 fietsen. Hierbij wordt de formule toegepast 1 stallingsplaats op 4 woningen.
- Voor de entreehal gelden de volgende eisen:
 - de hal is voorzien van glas, zodat daglicht kan toetreden en van buitenaf zichtbaar is wat er binnen gebeurt;
 - de entreehal is overzichtelijk. Als er sprake is van een onoverzichtelijke situatie, is dit op te lossen met slagvaste of vandalismebestendige spiegels (conform SKG KE 572);
 - er is een aanduiding van verdieping- en huisnummer.

De hoofdingang ligt goed in het zicht en in een vlakke gevel. De andere punten kunnen in het bestek worden meegenomen.

G4 Toegangsdeuren gemeenschappelijke ruimten

Toegangsdeuren van het woongebouw en van compartimenten daarbinnen zijn zelfsluitend en beveiligd tegen 'flipperen'. Toegangsdeuren in de buitengevel van het woongebouw, direct grenzend aan het (semi) openbare gebied, zijn aan de buitenzijde verlicht. Alle deuren bieden bij brand een veilige vluchtweg.

- Deuren zijn zelfsluitend, beveiligd tegen 'flipperen' en zijn van buitenaf alleen met sleutel te openen.
- Deuren kunnen vanaf de binnenkant zonder (elektronische) sleutel geopend worden.
- De buitenkant van de deur heeft een niet-beweegbare deurknop.

- Er is helder, doorzichtig (spiegeldraad)glas in of naast de deur aangebracht. Glas is niet noodzakelijk in nooddeuren en deuren van containerruimten als de bewoner deze niet als toegang tot het woongebouw kan gebruiken. Deuren in een gemeenschappelijke verkeersruimte zijn voorzien van glas.
- Als een woongebouw een lift heeft, mag deze onbevoegden niet direct in gemeenschappelijke ruimten zoals een bergingscomplex of parkeergarage brengen.
- Deuren in de buitengevel, die toegang geven tot gemeenschappelijke ruimten in het woongebouw, liggen in het zicht.
- Bij toegangsdeuren die uitkomen op het (semi) openbaar gebied is buitenverlichting aanwezig, met een Ra-waarde van tenminste 60. De afstand tussen de lamp en de toegangsdeur is maximaal 2 meter.
- Buitendeuren van containerruimtes die moeten voldoen aan G4, moeten voorzien zijn van een vaste greep.
- Als er bij nooddeuren aan de buitengevel geen sprake is van openbare of achterpadverlichting, moet buitenverlichting aangebracht zijn met een Ra-waarde van ten minste 60.

Zie op tekeningen (blauw) in de bijlage welke deuren aan deze eisen moeten voldoen.

G5 Verlichting gemeenschappelijke ruimten

Gemeenschappelijke ruimten in een woongebouw zijn goed verlicht.

Eis G5 is van toepassing op alle gemeenschappelijke verkeersruimten in een gebouw zoals hallen, (bergings)gangen, corridors, galerijen, trappenhuizen en collectieve fietsenstallingen. Hoofdingangen vallen niet onder eis G5.

- Er is sprake van heldere, niet-verblindende en gelijkmatige verlichting over de hele oppervlakte van de ruimte, met een minimale verlichtingssterkte van 20 lux. De Ra-waarde is minimaal 60 met een gelijkmatigheid van 0,50 Uh.
- Dimmen in een collectieve stalling (G10) of noodtrappenhuis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - dimmen is toegestaan tot een niveau van ten minste 10 lux, met een gelijkmatigheid van 0,50 Uh, gemeten op één meter van de vloer. De Ra-waarde is tenminste 60;
 - voordat een bevoegde toegang tot de betreffende ruimte krijgt, schakelt de verlichting automatisch naar het vereiste niveau van verlichting.
- De verlichting moet minimaal tien minuten branden met de maximale sterkte van deze eis.
- Bij verlichting in een containerruimte kan volstaan worden met een schakelaar aan de buitenzijde (aangrenzende binnenruimte).

Al deze eisen meenemen in het bestek.

G6 Lift

Liften in een woongebouw zijn sociaal veilig en verlicht.

- Een lift is voorzien van:
 - een spiegel tegen de achterwand (tussen 1 en 1,80 meter).
 - een communicatie- en/of alarmvoorziening;
 - vaste verlichting van tenminste 50 lux.
- Verlichting in de nabijheid van liftdeuren moet tenminste 50 lux bedragen.

Al deze eisen meenemen in het bestek.

G7 Collectief bergingcomplex: ontsluiting en omvang

Bergingscomplexen hebben een ontsluitingssysteem dat zowel praktisch is als sociaal veilig.

N.V.T.

G8 Berging: inbraakwerendheid gevelelementen, deuren, ramen en ventilatieopeningen.

Deuren, ramen en ventilatieopeningen zijn tenminste drie minuten inbraakwerend, zonder de gebruiksvriendelijkheid te schaden.

G8 geldt voor individuele bergingen (boxen, schuren of garages) in of bij een complex van woningen of van een woongebouw, die bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke ruimte (bergings-

gang). Deze eis geldt niet voor boven de deur gesitueerde openingen waarvan één van de dagmaten kleiner is dan 15 centimeter.

- Er wordt een gevelement toegepast dat:
 - door een erkend keuringsinstituut op basis van de NEN 5096, weerstandsklasse 2, (inbraakvertraging minimaal drie minuten) is getest en goedgekeurd;
 - of
 - een conformiteitverklaring heeft verkregen op basis van toetsing en goedkeuring van een erkend keuringsinstituut;
 - of
 - is voorzien van een goedgekeurde combinatie van producten zoals genoemd in de Beveiligingsrichtlijn Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaande bouw.
 - De deur moet met één handeling afgesloten kunnen worden.
 - In bergingsdeuren is geen glas aangebracht.
 - Als een bergingsdeur wordt uitgevoerd als garagedeur, dan moet deze voldoen aan eis W6.
 - Bij het gebruik van stelkozijnen zal sluitwerk met een hakende functie moeten worden gebruikt.
- Het gaat hier om alle bergingen en boxen die uitkomen op de gemeenschappelijke parkeergarage.

G9 Voorzieningen in een woongebouw

Eventuele voorzieningen zonder woonfunctie (winkels, bedrijven etc.) binnen een woongebouw verstoren (de sociale veiligheid van) de woonfunctie niet.

- Er worden geen voorzieningen in een woongebouw opgenomen die mogelijk overlast kunnen veroorzaken voor bewoners.
- Voorzieningen hebben een zelfstandige entree. Bezoekers van voorzieningen kunnen niet in gemeenschappelijke ruimten van het woongebouw komen.
- Nooduitgangen van de voorziening mogen uitkomen in een gemeenschappelijke ruimte van het woongebouw, mits de nooduitgangdeur voorzien is van detectie gekoppeld aan een akoestisch alarm.

We kunnen er redelijkerwijs van uit gaan dat het kerkgenootschap niet voor overlast binnen het woongebouw gaat zorgen. Deze heeft ook een eigen ingang en nooduitgangen. Bij de keuze voor gebruikers van de twee bedrijfsruimten moet worden rekening gehouden met mogelijke geluid- of stankoverlast.

G10 Collectieve (fietsen)stalling

Als privéstallingen ontbreken (zoals schuurtjes en bergingen) is een inbraakveilige en verlichte collectieve stalling met voldoende plaatsen noodzakelijk. Een collectieve stalling is tenminste drie minuten inbraakwerend.

- Er is een collectieve stalling als er geen eigen berging voor bewoners aanwezig is.
- Het aantal stallingplaatsen is tenminste 1,5 per woning.
- Een collectieve stalling voldoet aan de volgende eisen:
 - de stalling is drie minuten inbraakwerend;
 - de toegangsdeur is voorzien van een slot met een automatische nachtschootuitwerper, is zelfsluitend en kan van binnenuit zonder sleutel worden geopend (vluchtdeur);
 - in de binnendeur of direct naast de binnendeur is inbraakwerend glas (P4A) aangebracht;
 - in een deur in de buitengevel is het niet noodzakelijk om glas in of direct naast de deur te plaatsen. Als glas binnen 70 centimeter vanaf de deurkruk is aangebracht, moet dit inbraakwerend (P4A) zijn;
 - het verlichtingsniveau voldoet aan eis G5;

O.K.

De gemeenschappelijke fiets- en brommerstalling is afsluitbaar (bovenstaande eisen voor afsluitbaarheid opnemen in bestek) en heeft een oppervlakte van 200 m². Dat is ruim voldoende voor de 79 appartementen, aangezien de bewoners daarvan (bijna) allemaal een of meer fietsen in hun garage/box kunnen plaatsen. Zie op tekening (blauw/roze) in de bijlage welke deuren aan deze eis moeten voldoen.

G 11 Parkeergarage behorend bij een complex van woningen

Parkeergarages voor bewoners behorende bij een complex van woningen of woongebouw zijn sociaal veilig en goed beheerbaar.

- Een garage is afgesloten en alleen toegankelijk voor bewoners en/of bezitters van een parkeerplaats.
- Als de parkeergaragedeur in de buitengevel ook door fietsers gebruikt moet worden, dan moet er doorzicht zijn.
- De toegang tot de parkeergarage vanuit het complex is afgesloten met een deur die voldoet aan eis G4.
- In de parkeergarage mogen maximaal 25 individuele bergingen rechtstreeks uitkomen als er een gegarandeerde vrije ruimte is van minimaal één meter tussen de berging en het geparkeerde voertuig, bijvoorbeeld door een hek of biggenruggen.
- Als deuren van individuele bergingen in het parkeergedeelte liggen:
 - voldoet de deur aan eis G8;
 - ligt de bergingsdeur goed in het zicht;
 - is de berging goed bereikbaar via een looppad van minimaal één meter breed. Dit pad is afgeschermd voor auto's.
- Er is sprake van heldere, niet-verblindende en gelijkmatige verlichting over de hele oppervlakte van de ruimte met een gemiddelde minimale verlichtingssterkte van 40 lux. De Ra-waarde is minimaal 60. De gelijkmatigheid is 0,50 Uh.
- Voor de mogelijkheid tot dimmen in de parkeergarage zie G5.
- Bij in- en/of uitgang(en) van parkeergarages is buitenverlichting aangebracht conform G4. Als de in- en/of uitgangen van de parkeergarage beneden het maaiveld ligt, is het verlichtingsniveau 15 lux.
- De parkeergarage is overzichtelijk en sociaal veilig door:
 - dat stijpunten en toegangen tot de entreehal, of andere gemeenschappelijke ruimten, zichtbaar zijn vanuit de garage;
 - identificatie van parkeerplaatsen;
 - bewegwijzering binnen de parkeergarage;
 - doorzicht vanuit het trappenhuis naar de hal/parkeervloer.

De garage wordt vanaf de straat afgesloten met een speedgate (die wél doorzicht moet bieden). Voor de veiligheid van fietsers en voetgangers heeft een aparte loopdeur naar de speedgate de voorkeur.

De halletjes die liggen tussen het trappenhuis van de hoge flat en de parkeergarage zijn van twee zijden met de sleutel te openen. Bij brand gaan deze deuren automatisch open.

Er komen 79 individuele bergingen rechtstreeks uit op de gemeenschappelijke garage, te weten: 9 op de begane grond, 14 op eerste verdieping 'lage deel', 28 in drie clusters op de eerste verdieping 'hoge deel', 14 op tweede verdieping 'lage deel' en 14 op tweede verdieping 'hoge deel'. De vraag blijft of een en ander sociaal veiliger wordt door die bergingen allemaal aan dichte gangen te gaan situeren. Landelijke beoordelingscommissie moet uitsluitsel geven.

G13 Beheerplan en toezicht woongebouw

Afspraken over onderhoud en beheer van een woongebouw (waaronder de semi-openbare ruimte binnen het beheer en de verantwoordelijkheid van de eigenaar/beheerder) zijn schriftelijk vastgelegd.

- In het beheerplan van een woongebouw staan afspraken over de wijze waarop wordt zorg gedragen voor een schoon, heel en veilig woongebouw. Er wordt daarbij onder meer rekening gehouden met:
 - noodzakelijke schoonmaak en reparatie van bestrating, collectieve gebouwdelen en verlichting;
 - structureel onderhoud van groen, zodat het zicht niet wordt belemmerd en (openbare) verlichting niet wordt gehinderd;
 - regelmatige controles op vervuiling, vernieling en graffiti. Geconstateerde vervuiling en graffiti wordt verwijderd/opgeruimd. Aangetroffen vernielingen worden hersteld.

- Het plan voorziet in procedures voor samenwerking en communicatie met bewoners en andere betrokkenen.
- Er is een meldpunt waar bewoners storingen en klachten kunnen melden.

Deze eis geldt voor de woontoren. Daarnaast zullen wat betreft openbare garage en fietsenberging ook afspraken gemaakt moeten worden met andere behorende partijen.

5.2 Aanbevelingen gebouwniveau

G2 Balkons

Een (privé)buitenruimte bij bovenwoningen vereenvoudigt het contact tussen straat en bewoners, zonder dat opklimmogelijkheden worden geboden.

N.V.T. omdat balkons pas vanaf 3^e verdieping voorkomen.

G12 Muren/vlakken/wanden; antigraffiti

Graffiti op muren, vlakken en wanden van een woongebouw wordt zoveel mogelijk voorkomen.

- Blinde muren, vlakken, wanden en constructies zijn afgeschermd, bijvoorbeeld door een strook beplanting.
- Niet-afgeschermd muren, vlakken, wanden en constructies zijn op plaatsen die gevoelig en bereikbaar zijn voor graffiti, voorzien van verfraaiingen of antigraffiti coating of deze muren en wanden zijn eenvoudig te herstellen.

Zie O9.

6 Eisen en aanbevelingen woningniveau

6.1 Eisen woningniveau

W1 Zicht op de openbare ruimte

Vanuit de woning bestaat zicht op de openbare ruimte.

- Vanuit de woning kan de bewoner naar de openbare ruimte kijken.
- Kopgevels zijn voorzien van een raam, met uitzondering van die situaties waar dat op basis van wettelijke regels niet is toegestaan of wanneer sociale controle kan plaatsvinden op de openbare ruimte vanuit minimaal twee andere woningen.
- Het zicht wordt niet weggenomen door struiken, schuurtjes, schuttingen, hekwerken en andere obstakels in tuinen.

Zicht vanuit woningen op openbare ruimte is goed. De kopgevels van de grondgebonden woningen hebben op de 1^e en 2^e verdieping ramen.

W2 Deuren: zicht, verlichting en vluchtvriendelijkheid

De voordeur van de woning is sociaal veilig, gebruiksvriendelijk en zichtbaar vanuit de (semi) openbare ruimte. Er is doorzicht vanuit de eigen woning. Bij alle bereikbare deuren is een aansluitpunt voor verlichting. Tenminste één deur van de woning is vluchtvriendelijk.

Voordeur

- De voordeur ligt in het zicht vanaf de (semi) openbare ruimte.
- De voordeur ligt niet in een onderdoorgang, zoals bij poortwoningen.
- De voordeur ligt bij voorkeur vlak in de gevel of springt naar voren. Als de voordeur terugspringt is de nis minimaal twee keer zo breed als diep.
- Vanuit de woning kan een bewoner zien wie er voor de voordeur staat, bijvoorbeeld door een gunstige positie van ramen (erkers of terugspringende entree) of door toepassing van een deurruit of -spion.
- Er is een aansluitpunt voor verlichting bij de voordeur.
- Een vluchtvriendelijke deur maakt het mogelijk om de woning altijd te verlaten, zonder een sleutel te gebruiken.

Overige bereikbare deuren

- Er is een aansluitpunt voor verlichting bij alle overige bereikbare deuren aan de buitenkant van de woning;

Vluchtvriendelijke deur

- De woning telt minimaal één vluchtvriendelijke deur. Balkondeuren kunnen nooit de vluchtvriendelijke deur zijn.

De voordeuren van de woningen liggen goed. Deurruit en aansluitpunt verlichting is een aandachtspunt. Ook andere eisen kunnen in bestek meegenomen worden.

W3 Deuren: inbraakwerendheid

Alle bereikbare gevelementen met deuren die toegang geven tot de woning zijn tenminste drie minuten inbraakwerend, zonder de gebruiksvriendelijkheid te schaden. Tenminste de voordeur van de woning is vluchtvriendelijk.

- Er wordt een gevelement toegepast dat:
 - door een erkend keuringsinstituut op basis van de NEN 5096 weerstandsklasse 2 is getest en goedgekeurd;
 - of
 - een conformiteitverklaring heeft verkregen op basis van toetsing en goedkeuring van een erkend keuringsinstituut.
- De buitendeuren van de woning zijn voorzien van één sluiting, die met één sleutel ('gelijksluitend') en licht te bedienen is.
- Als inbraakwerende beglazing moet worden toegepast, dan dient de kwaliteit tenminste P4A te zijn.
- Een vluchtvriendelijke deur maakt het altijd mogelijk de woning te verlaten, zonder een sleutel te gebruiken.

- Tenminste één deur van de woning is tweezijdig bedienbaar.
- Deze eis geldt voor alle grondgebonden woningen.

W4 Ramen en ventilatieopeningen: inbraakwerendheid

Alle bereikbare gevelelementen (zie bijlage 1, Bereikbaarheid) met ramen en ventilatieopeningen die toegang kunnen geven tot de woning zijn tenminste drie minuten inbraakwerend, zonder de gebruiksvriendelijkheid te schaden.

- Aan ramen en ventilatieopeningen met een dagmaat kleiner dan 15 centimeter stelt het Politiekeurmerk Veilig Wonen geen eisen.
- Er wordt een gevelelement toegepast dat:
 - door een erkend keuringsinstituut op basis van de NEN 5096 weerstandsklasse 2 is getest en goedgekeurd;
 - of
 - een conformiteitverklaring heeft gekregen op basis van toetsing en goedkeuring van een erkend keuringsinstituut.
- Als inbraakwerende beglazing moet worden toegepast, dan dient de kwaliteit tenminste P4A te zijn.
- De verschillende ramen en ventilatieopeningen in de woning zijn eenvoudig en licht te bedienen. Sluitpunten van ramen zijn gelijksluitend (met één sleutel te bedienen).

Deze eis geldt voor alle gevelelementen die beginnen tot 5,50 meter boven maaiveld: dus alle etages van de grondgebonden woningen en voor de 1^e laag van de appartementen.

W5 Lichtkoepels en dakramen: inbraakwerendheid

Alle bereikbare lichtkoepels en dakramen die toegang kunnen geven tot de woning zijn tenminste drie minuten inbraakwerend.

N.V.T.

W6 Garages: inbraakwerendheid en verlichting

Alle bereikbare ramen, deuren, lichtkoepels, dakramen en ventilatieopeningen van garages zijn tenminste drie minuten inbraakwerend. Bij deuren is een aansluitpunt voor verlichting aangebracht.

N.V.T.

W7 Berging of schuur: inbraakwerendheid en verlichting

Ramen, deuren, lichtkoepels, ventilatieopeningen van (vrijstaande) bergingen en schuren zijn tenminste drie minuten inbraakwerend. Bij deuren is een aansluitpunt voor verlichting aangebracht.

N.V.T.

W8 Rookmelder

Bewoners worden tijdig gealarmeerd als rook ontstaat.

- Rookmelders moeten worden aangesloten en geplaatst conform het vigerende Bouwbesluit.
- Er moeten rookmelders worden toegepast die door een erkend keuringsinstituut op basis van de BRL 6501 zijn getest en Goedgekeurd

Al deze eisen meenemen in het bestek.

W10 Voorlichting en communicatie

Bewoners van beveiligde woningen worden voorgelicht over veilig gedrag.

- Bij een verklaring Politiekeurmerk Veilig Wonen nieuwbouw of het certificaat Veilige Woning ontvangen bewoners (schriftelijk) informatie- en voorlichtingsmateriaal, dat aandacht besteedt aan een goed gebruik van keurmerkvoorzieningen. Tevens wordt aandacht besteed aan sleutelbeheer en aan vluchtroutes in geval van brand.

Verspreiding van informatie- en voorlichtingsmateriaal is een taak voor de ontwikkelaar en de verhuurder.

6.2 Aanbevelingen woningniveau

W9 Maatregelen bij hogere risico's

Kozijnen, leidingkokers en meterkast zijn zodanig uitgevoerd dat een inbraaksignalerings-systeem (via telefoonnet of kabelnet) achteraf zonder breekwerk is aan te brengen en niet sabotagegevoelig is. Bij woningen met een hoger inbraakrisico worden extra (inbraakwerende) bouwkundige maatregelen genomen.

Deze aanbeveling is van toepassing als een nieuwbouwwoning een waarde heeft van 1,5 maal de gemiddelde verkoopwaarde in die plaats. De consument kan kiezen om of een alarmsysteem te nemen of zwaardere bouwkundige maatregelen te treffen. Men is dus bij deze eis niet verplicht om beide maatregelen te treffen.

- Er liggen loze leidingen voor eventuele bekabeling naar de voordeur en de achterpui op de benedenverdieping ten behoeve van een latere aansluiting van een alarmsysteem. Positietekeningen moeten bij de documentatie van het huis geleverd worden.
- De dak- en gevelelementen van deze woning zijn uitgevoerd in inbraakwerendheidsklasse 3 volgens NEN 5096 met inbraakwerend glas van minimaal P5A.
- Meterkasten die in algemene ruimten liggen worden beveiligd conform de Beveiligingsrichtlijn Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaande bouw (minimaal drie minuten inbraakwerend).

Keuze hierover laten we graag over aan de ontwikkelaar/bouwer.

7 Andere aandachtspunten (sociale) veiligheid

In willekeurige volgorde staan hieronder enkele punten die te maken hebben met sociale veiligheid maar als zodanig niet onder de eisen of aanbevelingen van het Politiekeurmerk vallen. Wij zetten de risico's op een rij en daarachter een suggestie voor alternatieven of maatregelen.

Grasdak

Het geplande vegetatiedak is duidelijk niet bedoeld als gebruiksgroen. Echter hoe voorkom je dat dit dak toch gebruikt gaat worden? Alle flatbewoners hebben namelijk vrij toegang tot het dak, zowel vanuit het trappenhuis als vanuit de parkeergarage.

Suggestie: communiceer duidelijk dat er niet op het dak gelopen mag worden en waarom dat zo is. Plaats hekken of dichte plantenbakken langs de vlonders en houd de 'looproute' van deur trappenhuis tot ingang parkeergarage zo kort mogelijk.

Adressering

De nieuwe flats krijgen dezelfde namen en adressering als de bestaande flats. Dit scheidt verwarring, zowel voor bezoekers die nodeloos lang moeten rondrijden of -lopen maar ook voor nood- en hulpdiensten die snel ter plaatse moeten zijn.

Suggestie: geef oudbouw een andere naam als de straten met de nieuwbouw. Als dit niet mogelijk is dan met zeer grote letters de betreffende huisnummers kenbaar maken, bijvoorbeeld door ze op de gevel of op de deuren te schilderen.

Parkeergarage

Naast 82 bewonersparkeerplaatsen en 23 garageboxen komen er in de parkeergarage 103 plekken die te huur zijn voor bewoners van de naastgelegen Kralenbeek Toren. Aangezien er binnenkort betaald openlucht parkeren wordt ingevoerd in dit gebied is de verwachting dat de animo voor de garageplekken groot zal zijn. Bewoners van de Kralenbeek Toren hebben een eigen trappenhuis aan de ZW zijde van het complex. Het is niet gewenst dat deze gebruikers onnodig ver de garage inlopen.

Suggestie: Verdeel de parkeerplaatsen zo dat de bewoners van Kralenbeek Toren dichtbij het eigen trappenhuis kunnen parkeren en bewoners van de nieuwe flat dichtbij hun trappenhuis aan de noordzijde.

Mindervaliden

De parkeergarage is relatief groot. Voor mensen die slecht ter been zijn of in een rolstoel zitten is de afstand van trappenhuisen tot parkeerplaatsen soms ver.

Suggestie: Maak bij de trappenhuizen een aantal plekken voor mindervaliden. Denk voor deze groep ook aan vluchtwegen, inclusief goed toegankelijke vluchtwegen.

Nis nooduitgang

Tussen kerk en torenflat zit een nooduitgang van de parkeergarage. Deze ligt in een nis, dit is vanuit oogpunt van sociale veiligheid ongewenst.

Suggestie: zet deze deur naar voren, gelijk aan de verder vlakke gevel.

Parkeren Kantershofpad

De vraag is waar bezoekers en bezorgdiensten van de woningen aan het Kantershofpad zullen parkeren. Als zij dit doen op de parallelweg moeten zij om het complex heenlopen. Als zij dit te ver of onveilig vinden is er het risico van parkeren voor de huizen aan de overzijde van fietspad en groenstrook; dan komt er vermoedelijk veel protest van de woningen aldaar.

Suggestie: zorg voor goede verlichting aan zijkanten van het complex waar bezoekers en bezorgers langs moeten lopen als zij gebruik maken van de parkeerplaatsen aan de parallelweg.

Fietspad voor woningingangen Kantershofpad

Op de tekening van de openbare ruimte lijkt het alsof het fietspad aan het Kantershofpad rakelings langs de huizen ligt. Met alle verkeersonveiligheid van dien.

Suggestie: houd wat ruimte over tussen het fietspad en de huizen. Zorg tevens dat dit fietspad breed genoeg is en een degelijk cunet heeft zodat nood- en hulpdiensten in noodgevallen hierover bij de voordeur kunnen komen.

Toegankelijkheid parkeergarage vanaf bestaande Klarenbeek toren

Bewoners die vanaf de bestaande Klarenbeek toren naar de parkeergarage lopen moeten onder andere door het gras en over een strook voor laden en lossen.

Suggestie: zorg voor een heldere looproute van de ingang van de torenflat tot ingang van het trappenhuis van de parkeergarage.

8 Procedure verkrijgen Politiekeurmerk

De opdrachtgever van het opgeleverde nieuwbouwproject kan, samen met de gemeente, het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw aanvragen bij de inspectie-instelling. Deze inspectie-instelling controleert het gerealiseerde werk en beoordeelt of aan de eisen van het PKVW is voldaan.

Procedure in stappen

- De aanvrager neemt contact op met de inspectie-instelling (te vinden op www.politiekeurmerk.nl).
- De adviseur en aanvrager bespreken de eisen en mogelijk de aanbevelingen.
- Indien geen gebruik wordt gemaakt van de beoordelingsmogelijkheid door de Landelijke beoordelingscommissie gaat de definitieve aanvraag met tekeningen naar de inspectie-instelling ten behoeve van de opleveringsinspectie.
- Na oplevering van het bouwproject, controleert een onafhankelijke inspectie-instelling of de maatregelen uitgevoerd zijn conform het eisenpakket. Op basis van de inspectie wordt besloten of er al dan niet een positief inspectierapport kan worden opgemaakt. Ingeval van een positief inspectierapport kunnen de certificaten worden afgegeven.

Voor een inspectie zijn de volgende documenten nodig:

- Aanvullende gegevens van wijk en woningen.
- Definitieve (bouw)tekeningen, plattegronden, gevels, doorsneden, details en bestekgegevens.
- Definitieve stedenbouwkundig plan.
- Verlichtingsplan, indien van toepassing het groenplan en het beheerplan van de wijk.
- Overzicht van soorten en typen woningen en complexen (bouwkundige aard, huur/koop, waarde).
- Planningsgegevens bij gefaseerde oplevering.
- Certificaten, attesten en/of gelijkwaardige documentatie voor het aantonen van het voldoen aan de gestelde eisen aan bijvoorbeeld componenten en gevelementen.
- Indien aanwezig, de schriftelijke verklaring van de Landelijke beoordelingscommissie.

De Landelijke beoordelingscommissie

Indien de aanvrager van te voren zekerheid wil over het behalen van het certificaat Veilige Wijk, dan kan het bouwplan ingediend worden bij de Landelijke beoordelingscommissie. Deze commissie beoordeelt van te voren het nieuwbouwproject en kan bindende uitspraken doen. Wanneer het project naderhand opgeleverd wordt volgens het goedgekeurde bouwplan, beoordeelt de inspectie-instelling vervolgens het opgeleverde werk rekening houdend met de uitspraken van de Landelijke beoordelingscommissie. Het inschakelen van de Landelijke beoordelingscommissie is optioneel. De werkwijze en de tarieven van deze commissie staan vermeld op www.politiekeurmerk.nl.

Per beoordeling zijn ervaren en onafhankelijke bouwplanadviseurs betrokken. Na indiening van uw stukken in tweevoud, ontvangt u binnen vier weken de uitkomst van de beoordeling per brief. Aanvragen dient u in via pkvw@hetccv.nl of via postbus 14069, 3508 SC te Utrecht onder vermelding van 'beoordelingsaanvraag'.

Tarief voor een beoordelingsverzoek (2009) voor meer dan 100 woningen is € 400 plus € 1,50 voor iedere woning boven de 100.

Benodigde gegevens voor Landelijke beoordelingscommissie

- Inrichtingsplan (tweevoud)
- Tekeningen (tweevoud) project bestaande uit gevelaanzichten en plattegronden
- De plattegronden dienen ingekleurd aangeleverd te worden. In ieder geval zal duidelijk moeten zijn welke gevelelementen inbraakwerend worden uitgevoerd, waar er rookmelders komen en waar er aansluitpunten voor verlichting worden geplaatst
- Ingeval het een woongebouw betreft zullen ook de verlichtingniveaus en de betreffende G4 en G10 deuren aangegeven moeten worden conform het voorbeeld op pagina 63 van het Handboek NB 2008
- Checklist PKVW
- Toelichting over het project waarin tenminste aangegeven staat dat de openbare verlichting gaat voldoen, er beheerplannen worden gemaakt, het al dan niet een inbreidingslocatie betreft, etc.

Dispensatie

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen streeft een eenduidig keurmerk na. Toch zijn er altijd situaties denkbaar dat een alternatieve oplossing dezelfde resultaten kan behalen als de beschreven eisen in het handboek. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is van mening dat deze alternatieven onder de aandacht gebracht moeten kunnen worden. Dit kan bij de Landelijke beoordelingscommissie. Op deze wijze blijft dispensatie van eisen mogelijk als het beoogde effect (zie de 'wat' vraag bij elke eis) maar hetzelfde is. De dispensatiecommissie bepaalt of oplossingen die afwijken van de eisen, (zie de 'hoe' vraag bij elke eis) kunnen worden toegelaten.

De aanvrager legt deze oplossingen aan de Landelijke beoordelingscommissie voor. Verleende dispensaties worden voor individuele gevallen verleend. Voor de wijze van het toezenden van dispensatieverzoeken kijkt u op www.politiekeurmerk.nl.

Bijlagen

Bijlage 1 Eisen gevelementen begane grond



Bijlage 2 Eisen gevelementen eerste verdieping

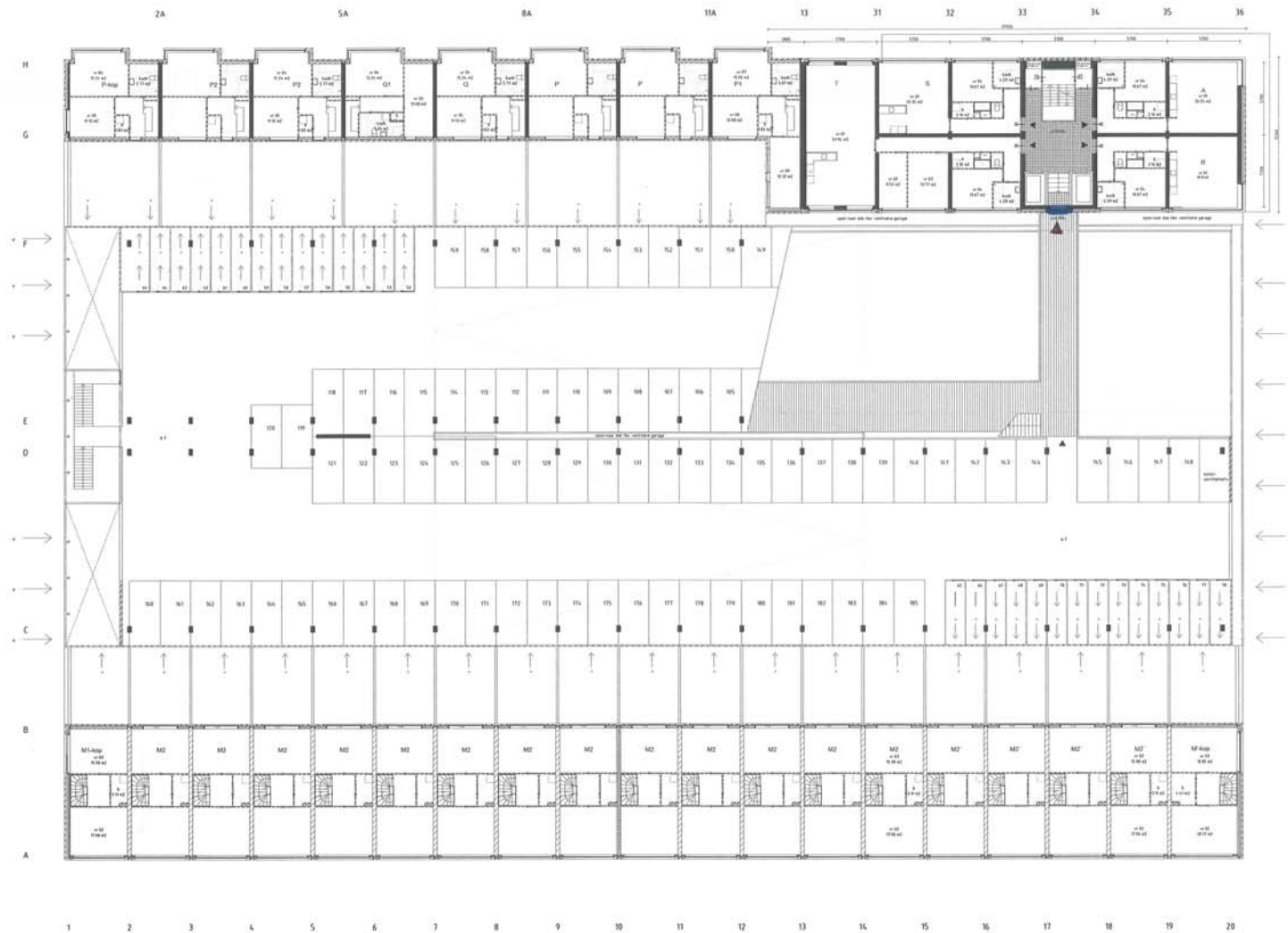


109820_K1.02

verdieping 1

Belegnummer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1																					
2																					
3																					
4																					
5																					
6																					
7																					
8																					
9																					
10																					
11																					
12																					
13																					
14																					
15																					
16																					
17																					
18																					
19																					
20																					

Bijlage 3 Eisen gevelementen tweede verdieping



109B20_K1.03

verdieping 2	
Projectnaam	109B20_K1.03
Projectnummer	109B20_K1.03
Projectlocatie	
Projectstatus	
Projecteigenaar	
Projectontwerper	
Projectadviseur	
Projectbeheerder	
Projectkosten	
Projectrisico	
Projectaanpak	
Projectorganisatie	
Projectdocumentatie	
Projectcommunicatie	
Projectcontrole	
Projectevaluatie	