



**Gemeente  
Haarlem**

## Nieuwbouw Domus Plus in Haarlem

### Programma van Eisen

30 januari 2024

# Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Doelgroep: wie komen er in Domus Plus te wonen?	4
1.2	Ervaringen in andere gemeenten	5
2.	Locatie	5
2.1	Bestemmingsplan	6
2.1.1	Schets inrichtingsplan	8
3.	Functionele en ruimtelijke eisen	9
3.1	Ruimtelijke indeling gebouw	9
3.2	Technische eisen en voorzieningen	10
3.2.1	Beveiliging, toegangsbeheer en communicatie	11
3.3	Terreininrichting	11
3.4	Algemene eisen	12
4.	Beeldkwaliteit	13
4.1	Inpassing Domus terrein	13
4.2	Beeldkwaliteitseisen nieuwbouw	14
5.	Leefbaarheid en veiligheid	15
5.1	Sociale veiligheid	16
5.1.1	Overzichtelijkheid en zichtbaarheid	16
5.1.2	Eenduidigheid en verantwoordelijkheid/eigenaarschap	17
5.1.3	Toegankelijkheid/ontoegankelijkheid	17
5.1.4	Aantrekkelijkheid/leefbaarheid: uitstraling gebouw en buitenruimte	18
5.2	Verkeersgeluid	19
6.	Duurzaam en klimaatbestendig	19
6.1	Groenparagraaf	21
6.2	Energiegebruik en binnenklimaat	22

6.2.1	Energie	22
6.2.2	Lucht	23
6.2.3	Temperatuur	24
6.2.4	Licht	25
6.2.5	Geluid	25
6.3	Materiaalgebruik	25

# 1. Inleiding

De gemeente Haarlem wil een bijzondere voorziening voor beschermd wonen realiseren. Namelijk Domus Plus aan de Nieuweweg 2. Hier komen 24 dakloze mensen te wonen die vanwege een combinatie van psychiatrische- en verslavingsproblemen niet zelfstandig kunnen wonen. In Domus Plus hebben zij een eigen slaapkamer en gedeelde woonkamer en keuken. Er is 24 uur per dag zorg en begeleiding aanwezig en de bewoners nemen verplicht deel aan dagbesteding. Op dit moment is er voor mensen met deze combinatie van problemen geen geschikte woonvoorziening in de regio.

Daarom heeft gemeente Haarlem het initiatief genomen om deze voorziening te realiseren. Nadat de nieuwbouw is opgeleverd draagt de gemeente het gebouw over aan een exploitant die het gebouw huurt en de begeleiding van de cliënten verzorgt.

Dit programma van eisen (PvE) omschrijft de technische en functionele eisen en wensen die de gemeente aan de nieuwbouw en de bijbehorende buitenruimte stelt en vormt daarmee de basis voor de ontwikkeling. Om tot een juiste uitvoering te komen, dienen naast dit PvE de overheidsvoorschriften en wetten in acht genomen te worden, evenals de voorschriften van fabrikanten.

## 1.1 Doelgroep: wie komen er in Domus Plus te wonen?

De gemeente is volgens de Wet Maatschappelijke Ondersteuning verantwoordelijk voor beschermd wonen en de opvang van dak- en thuislozen. Voor een toenemende groep dakloze mensen die te maken heeft met een opstapeling van problemen en vaak ook een licht verstandelijke beperking, is nu geen geschikte opvang en zorg. Ook niet vanuit de Wet langdurige zorg. Gemeente en zorgkantoor moeten daarom samen optrekken om een geschikte locatie te realiseren.

Doordat zij in de huidige opvangvoorzieningen te veel overlast veroorzaken worden zij steeds van de ene naar de andere plek gestuurd. Zowel voor overige bewoners, de hulpverleners als voor de omgeving, maar ook voor de cliënten zelf, is dit al jarenlang een probleem. De gemeente wil deze groep mensen onderdak bieden in Domus Plus, waar zij hun leven lang kunnen blijven wonen. Dit voorkomt dat mensen nog meer problemen krijgen en veroorzaken voor hun omgeving.

Cliënten die in aanmerking komen voor Domus Plus, voldoen aan de volgende kenmerken.

- Zijn langdurig of blijvend niet in staat om zelfstandig te wonen en te functioneren;
- Zijn langdurig of blijvend niet in staat de persoonlijke financiën te beheren;
- Zijn langdurig of blijvend niet in staat een vaste dagstructuur aan te houden waarvan werk of dagbesteding deel uitmaakt;
- Zijn langdurig afhankelijk van verdovende middelen en/of alcohol – ingezette interventies hebben geen of weinig duurzaam effect gehad;
- Zijn langdurig bekend met psychische en/of psychiatrische aandoeningen waarvoor toegepaste behandelingen geen of te weinig duurzaam effect hebben gehad;
- Zijn langdurig of blijvend bekend met gedragsstoornissen en veroorzaken regelmatig overlast voor de omgeving;
- Zijn in staat tot omgang met medemens en beschikken over sociale basisvaardigheden (waardoor zij in een groep samen kunnen leven);

- Kunnen bekend zijn met een licht verstandelijke beperking (IQ tussen 50 en 70);
- Kunnen delicten gepleegd hebben waarvoor strafrechtelijke veroordeling ten uitvoer is gelegd;
- Verblijven in de meeste gevallen al langdurig in Haarlem.

## 1.2 Ervaringen in andere gemeenten

Op meerdere locaties in het land is ervaringen opgedaan met de opvang in een Domus Plus door onder andere het Leger des Heils. De ervaring is dat bewoners die een vaste woonplek krijgen met begeleiding en zorg op maat, tot rust komen en dat hun gedrag en levensstijl verbeterd. De bewoners worden geholpen met het zo veel mogelijk beheersbaar maken van hun verslaving en een stabiel dagritme. Daardoor neemt overlast veroorzakend gedrag zowel binnen de instelling als in de openbare ruimte sterk af. Er zijn voorbeelden in het land waar dergelijke projecten niet goed verliepen maar er zijn ook voorbeelden waar de ervaringen positief zijn en er niet of nauwelijks overlast voor aangrenzende buurten ontstonden. Een ontwerp met aandacht voor een veilige inrichting draagt daaraan bij. Daaraan wordt in dit PvE ruim aandacht besteed.

## 2. Locatie

Het was geen eenvoudige opgave om een locatie te vinden voor Domus Plus. Aan inwoners van Haarlem is daarom gevraagd hierover mee te denken. Er is een longlist opgesteld met ruim 60 locaties die zijn getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde toetsingscriteria. Vier kansrijke locaties zijn betrokken in het vervolg van het locatieonderzoek en bewoners, instellingen en bedrijven uit de omgeving is gevraagd om hun inbreng. Met deze inbreng is uiteindelijk door de gemeenteraad een keuze gemaakt voor een geschikte locatie voor Domus Plus. Vervolgens is met een werkgroep uit de wijk gewerkt aan een schetsvoorstel voor de ontwikkeling. De werkgroep heeft zowel meegedacht over de veiligheid in de omgeving als over de inrichting van het terrein.

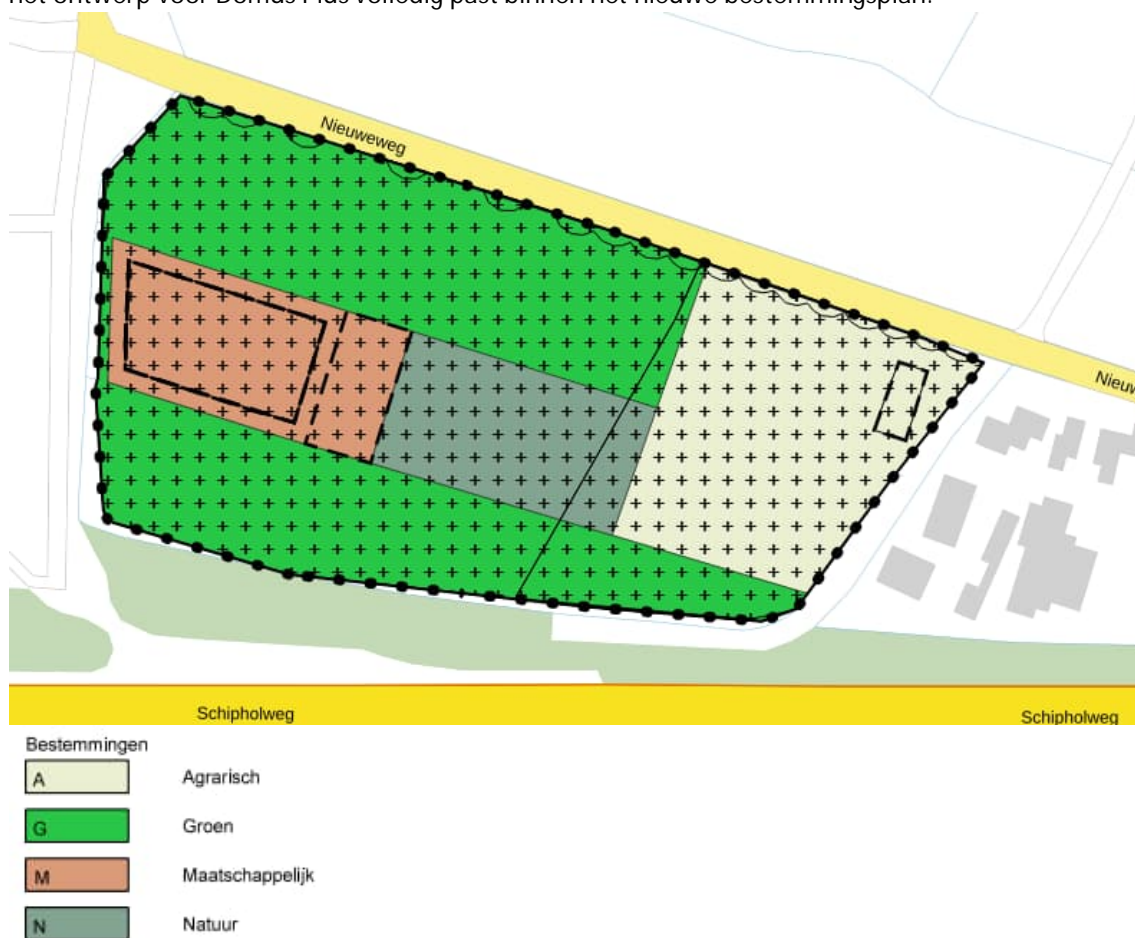


*Projectlocatie Nieuweweg 2 met de plek van de kavel (circa 3.500 m<sup>2</sup>) voor Domus Plus*

Het plangebied ligt ten oosten van het Reinaldapark, begrensd door de Nieuweweg aan de noordzijde, de Fuikvaartweg aan de westzijde en de Schipholweg (N205) aan de zuidzijde. Nadat het boerenbedrijf was beëindigd is de gemeente eigenaar geworden van het agrarische perceel. In de noordoostelijke hoek staat een bestaande bedrijfswoning met schuur (de boerderij) met daaromheen een tuin met wat struiken, bomen en een moestuin. Het grootste deel van de kavel bestaat uit grasland waar voorheen koeien stonden. Het westelijk deel van de kavel is in gebruik als slibdepot. Het terrein aan de Nieuweweg 2 is totaal circa 26.000 m<sup>2</sup> groot. Aan de westzijde van de kavel wordt een kavel van circa 3.500 m<sup>2</sup> geschikt gemaakt voor de nieuwbouw van Domus Plus. Naast Domus Plus is er dus ruimte voor een andere functie op het terrein. Het voormalige weiland kan in de toekomst ecologisch waardevol worden ingericht met meer water en meer gevarieerde begroeiing. Het deel rondom de voormalige boerderij (/bedrijfswoning) kan worden ingericht als buurttuinderij of plukbos/voedselbos. Dit PvE gaat alleen over de kavel die bestemd is voor Domus Plus.

## 2.1 Bestemmingsplan

Voor de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan opgesteld (Domus Plus - Fuikvaartweg). Het ontwerp bestemmingsplan zal in het najaar van 2023 ter inzage liggen en het is de bedoeling een definitief bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2024 vast te stellen. Daarna kan een omgevingsvergunning voor bouwen voor Domus Plus worden aangevraagd. Het is de bedoeling dat het ontwerp voor Domus Plus volledig past binnen het nieuwe bestemmingsplan.



*Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Domus Plus -Fuikvaartweg met legenda  
De nieuwbouw komt binnen de bestemming maatschappelijk*

## Ecologie

Het natuuronderzoek naar de aanwezigheid van de huismus, gierwaluw, marterachtigen, noordse woelmuis, rugstreepdier, vleermuizen en de waterspitsmuis is in december 2023 afgerond. Daaruit blijkt dat een omgevingsvergunning nodig is ten aanzien van een flora- en fauna activiteit uit de Omgevingswet. Er is namelijk een verblijfplaats in het projectgebied aanwezig van de wezel, die mogelijk verloren gaat door de beoogde plannen. Er zal dan ook compensatie voor de wezel moeten worden aangebracht in de vorm van nieuwe geschikte structuren voor deze soort die gebruikt kunnen worden voor verblijfplaatsen. Hiervoor moet een compensatieplan worden gemaakt.

## Archeologie

In april 2023 is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De ondergrond van de kavel voor Domus Plus bestaat uit veen, plaatselijk bedekt met een dunne laag IJ-klei, op een ondergrond van zand die mogelijk onder water of net voor de kustlijn is afgezet. Daaroverheen zijn zand- en kleilaagjes aanwezig uit een grootschalig kwelder- en waddegebied. Er is ter plekke van de nieuwbouw van Domus Plus een lage verwachting voor archeologische resten en er wordt geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd.

## Watertoets

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De toename van verhard oppervlak moet gecompenseerd worden door het graven van open water. De richtlijn is dat - indien gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m<sup>2</sup> onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak - minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen naast het perceel en het aanleggen van ecologische oevers.

## Bodem

Er zijn verschillende milieukundige bodemonderzoeken uitgevoerd, het meest recent in 2018. Er is grondonderzoek, grondwateronderzoek en onderzoek naar asbest gedaan. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de beoogde nieuwbouw geen belemmering vormt. De grond ter plaatse is maximaal licht verontreinigd. De grond die eventueel bij de werkzaamheden vrijkomt kan zonder problemen worden hergebruikt op de locatie zelf. Als vrijkomende grond elders wordt hergebruikt, dan moet rekening worden gehouden met een partijkeuring voorafgaand aan het hergebruik.

## Akoestisch onderzoek

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Nieuweweg voldoet aan de grenswaarde voor een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat. Maatregelen voor de reductie van dit geluid zijn niet nodig. Echter de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Schipholweg | N205 overschrijdt de wettelijke norm en ook de maximale ontheffingswaarde. De geluidsbelasting op de gevel en de benodigde geluidwering van de gevel moet bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwactiviteit opnieuw worden bepaald om te bepalen of het geluid de grenswaarden overeenkomstig Bkl niet overschrijdt. Om het plan te kunnen realiseren is het treffen van maatregelen/voorzieningen noodzakelijk. Voor de wooneenheden met een te hoge geluidsbelasting dient middels nader akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels, bij de gekozen bouwvorm, zal voldoen aan de minimale eisen. De geluidsbelasting binnen de verblijfsgebieden van de woningen mag conform het Bouwbesluit 2012 maximaal 33 dB bedragen. (Bouw)technisch gezien is dit mogelijk. Zie ook paragraaf 5.2.

## Externe veiligheid

In verband met de voorgenomen bouw van Domus Plus zijn de externe veiligheidsrisico's door het transport van gevaarlijke stoffen over de N205 berekend voor de bestaande en de toekomstige situatie. Gebleken is dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Het groepsrisico is groter dan 10% van de oriëntatiewaarde maar neemt door de ontwikkeling nagenoeg niet toe.

#### Stikstofonderzoek

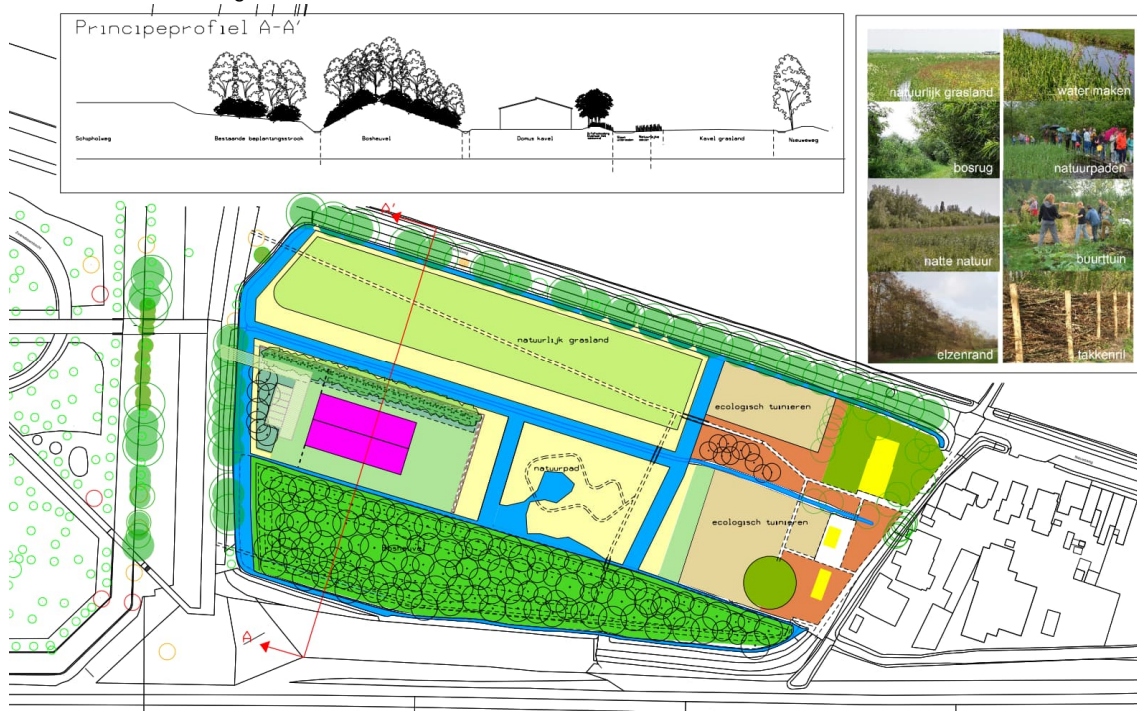
Er is een berekening gemaakt van de stikstofuitstoot en -depositie als gevolg van de planontwikkeling. Daarbij zijn zowel de gebruiksfase als de aanlegfase beschouwd. Er is in de beide fasen geen toename berekend van de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden, op basis van de gehanteerde uitgangspunten. Negatieve effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zijn daarmee in zowel de aanleg- als de gebruiksfase op voorhand uit te sluiten.

#### Verkeersonderzoek

Omdat er geen autobezit is onder de cliënten van de Domus Plus, hoeft niet te worden voorzien in autoparkeerplaatsen voor hen. Voor bezoek en medewerkers worden 7 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op het terrein zelf is ook ruimte voor brandweer en ambulance. De hoeveelheid verkeersstromen van en naar Domus Plus zal laag zijn en vooral bestaan uit medewerkers. Er wordt ontsloten op de Fuikvaartweg die weer ontsluit op de Leonard Springerlaan/ Vrijheidsweg. Door de kleine verkeersgeneratie en de lage verkeersintensiteit in de bestaande situatie (Nieuweweg: 300 mvt/etmaal) worden er geen problemen verwacht voor de verkeersafwikkeling.

#### 2.1.1 Schets inrichtingsplan

Om een goede landschappelijke inpassing aan te tonen, is een erfinrichtingsplan gemaakt als voorbeelduitwerking.



*Erfinrichtingsplan als voorbeelduitwerking en schetsontwerp voor de inrichting van het terrein*



# 3. Functionele en ruimtelijke eisen

Het doel is om in Domus Plus verslaafde dak- en thuisloze mensen een veilige en ondersteunende woonomgeving te bieden waar zij voor de rest van hun leven kunnen blijven. Zo ontkomen ze aan de stress van het straatleven of het bestaan binnen een opvangvoorziening waar zij niet de juiste begeleiding krijgen.

Daarnaast wordt nadrukkelijk beoogd dat overlast gevend gedrag van cliënten in de openbare ruimte vermindert, cliënten mogen geen overlast veroorzaken voor hun omgeving. Het is om die reden van groot belang dat gebouw en buitenruimte optimaal bijdragen aan het bieden van een rustige woonomgeving waar prikkels voor de bewoners zoveel mogelijk worden beperkt en de individuele privacy zo veel mogelijk is geborgd. Binnen de woonzorgvoorziening wordt samengewerkt met de nodige instanties zoals bijvoorbeeld schuldhulpverlening, verslavingszorg, GGZ, politie of justitie.

De accommodatie aan de Nieuweweg 2 is bedoeld voor 24 bewoners en een team van begeleiders. Totaal beslaat het programma circa 1.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO). Dit oppervlak kan verdeeld worden over twee bouwlagen of 2 lagen met een kap. Overeenkomstig het bestemmingsplan is de bruto vloeroppervlakte van de begane grondvloer (footprint) maximaal 800 m<sup>2</sup>. De goothoogte is maximaal 7 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter. Zowel het gebouw als de buitenruimte is veilig, licht en overzichtelijk en vandalismebestendig ingericht. De functionele en technische eisen die worden gesteld aan het ontwerp zijn omschreven in dit hoofdstuk.

## 3.1 Ruimtelijke indeling gebouw

De volgende ruimtes zijn vereist:

- Hoofdentree en tweede entree met tochtportaal (de entrees vormen een sluis tussen binnen en buiten, na identiteitscontrole kunnen bewoners door de tweede deur en komen dan pas echt binnen in de hal/ontvangstruimte);
- Ruimte voor portier/toezicht met balie, postkast en 2 werkplekken, vanuit de portiersruimte is er zicht op de ingang van het gebouw en de entree van het terrein. De ruimte is afsluitbaar en voorzien van veiligheidsglas. Er is zowel een deur naar de toegangssluis als naar de achtergelegen hal/ontvangstruimte;
- 24 éénpersoons privé woon-/slaapkamers voor cliënten met eenvoudig keukenblok (3 onderkasten, 3 bovenkasten, spoelbak met kraan, aansluiting voor opbouw kookplaat en aansluiting en opstelplaats voor tafelmodel koelkast, geen afzuigkap) en sanitair (douche, wastafel, toilet).  
Privé kamers zo situeren dat privacy zo veel mogelijk gewaarborgd is, geen ramen en deuren tegenover elkaar en maximaal 6 tot 8 kamers per afsluitbare gang;
- 2 gezamenlijke woonkamers/recreatieruimten met eetruimte en volledig uitgeruste (open) keuken en grenzend aan buitenruimte (tuin, terras of balkon) ieder geschikt voor 12 personen;
- 2 bijkeukens met wasruimte (ruimte voor 2 wasmachines, 2 drogers en strijkruijnte per wasruimte);
- 2 Afsluitbare voorraadkasten voor keukenvoorraad nabij of grenzend aan de gezamenlijke eet-/woonkamers;
- Afsluitbare medicatieruimte met afsluitbare medicijnkast en met voorportaal en extra vluchtdeur;

- Afsluitbare opslagruimte, circa 20 m<sup>2</sup>;
- Afsluitbare schoonmaakkast met uitstortgootsteen (warm en koud water) op iedere verdieping;
- Containerruimte/afvalruimte grenzend aan buitenruimte/voorzijde gebouw;
- Afsluitbaar kantoor met werkplekken voor 4 medewerkers;
- Vergaderruimte geschikt voor 16 personen;
- 2 kleine spreekkamers met raam naar gang of kantooruimte;
- Afsluitbare pantry met keukenblok (spoelbak met kraan, vaatwasser, grote koelkast, opstelplek en aansluitpunt voor koffieautomaat) en eettafel voor 6 medewerkers;
- Toiletten met voorruimte voor medewerkers (voorruimte vanaf buitenzijde alleen met pas of sleutel te openen);
- Eén integraal toegankelijke toilet- en badruimte (met alarmering) bedoeld voor bewoners die gebruik maken van een rolstoel of die geholpen worden met douchen;
- 1 slaapkamer met sanitair (douche, wastafel, toilet) voor medewerkers;
- 1 slaapkamer met sanitair (douche, wastafel, toilet) met time out bed (time-out is een kortdurende voorziening voor mensen met acute problemen in de 24 uren opvang);
- Technische ruimten (meterkast, installatieruimte).

Ruimtelijst met indicatieve vierkante meters:

	m <sup>2</sup> bvo	aantal	totaal m <sup>2</sup> bvo	opmerkingen
Hoofdentree met sluis/tochtportaal	30	1	30	
Tweede entree met tochtportaal	15	1	15	
Portiersruimte	16	1	16	2 werkplekken
24 woon/slaapkamers	27	24	648	tussen 24 en 30 m <sup>2</sup>
2 recreatieruimten + keukens	75	2	150	
2 bijkeukens/wasruimten	15	2	30	
2 voorraadkasten	8	2	16	
Medicatiekamer	6	1	6	
Opslagruimte	20	1	20	
Schoonmaakkasten	4	2	8	1 kast per bouwlaag
Containerruimte	20	1	20	
Kantoor 4 werkplekken	24	1	24	
Vergaderruimte 16 personen	32	1	32	
2 kleine spreekkamers	9	2	18	
Pantry voor personeel	12	1	12	
Toiletten medewerkers m/v	4	2	8	
miva badkamer (douche, wastafel, toilet)	8	1	8	
Slaapkamer personeel	12	1	12	
1 time out slaapkamer	12	1	12	
Technische ruimten	20		20	
Verkeersruimte incl. lift en trappen			245	Indicatief
Ontwerpvrijheid/overige			150	Indicatief
TOTAAL			1.500	

NB. In overleg met de zorgexploitant kan ruimte voor dagbesteding worden ingepast, bijvoorbeeld ten koste van personeelsruimten.

### 3.2 Technische eisen en voorzieningen

- Gecombineerde personen-/goederenlift, 6-8 personen, draagvermogen 1.000 kg en geschikt voor rolstoelgebruikers;
- Elektrisch bedienbare zonwering (per ruimte bedienbaar en in algemene ruimten automatisch);

- Verlichting, verwarming en ventilatie/afzuiging voor iedere privé-kamer, kantoorruimten en personeels-slaapkamer afzonderlijk bedienbaar;
- Verlichting, verwarming en ventilatie/afzuiging in algemene ruimten automatisch aan/uit of hoog/laag;
- In alle verblijfsruimten te openen ramen (voor zo ver toegestaan i.v.m. geluidsbelasting): in privé kamers van cliënten en op verdieping ramen alleen te openen in kierstand;
- De beglazing (binnen en buiten) dient te voldoen aan NEN 3569:2018 - veiligheidsbeglazing
- Alle deuren van gebruikruimten (met uitzondering van bergingen, meterkast en technische ruimten en toiletten) voorzien van smalle veiligheidsglasstrook of zijlicht. In ruimten voor personeel is deze glasstrook te blinderen aan de binnenzijde;
- Brandslanghaspels inbouwen;
- Regeling legionellapreventie in drinkwater en warm tapwater van toepassing;
- Wanden in de gezamenlijke woonkamers, keukens en in gangen dienen tot minimaal 1,4m glad, afwasbaar en stootvast te zijn. Wanden mogen i.v.m. CARA geen stof bevatten;
- Wanden in sanitaire ruimten (toiletten en douches) moeten tot minimaal 1,70 meter hoogte geen vocht kunnen opnemen en gemakkelijk schoon te maken zijn;
- Vloerafwerkingen zijn vochtbestendig, slijtvast en stroef. In keukens, sanitair en werkkasten niet poreuze keramische tegels toepassen of gietvloeren;
- Inductiekookplaten toepassen (geen gas- of elektrische kookplaten);
- Douchemengkranen toepassen met anti-verbrandingsveiligheid (automatische sluiting bij onderbreking koud water) en anti "koude douche" functie (automatische sluiting bij onderbreking warm water).

### 3.2.1 Beveiliging, toegangsbeheer en communicatie

- Videobewakingssysteem bedienbaar vanuit portiersloge; beveiligingscamera's in de algemene ruimten, bij ingangen en in de buitenruimte;
- Toegangscontrolesystemen met elektronische sleutels of pasjes;
- Het gebouw wordt voorzien van een elektronische inbraakbeveiligingsinstallatie, aangesloten op een centrale meldkamer (portiersloge);
- Alle deuren voorzien van slot en te openen met algemene looper en aan binnenzijde te openen en sluiten met draaiknop;
- Buitendeuren en gangen naar privé kamers voorzien van elektronische sleutels of pasjessysteem;
- Centrale entreedeur bedienbaar vanuit portiersloge;
- Alarmsystemen voor noodsituaties, zoals brandalarmen en paniekknoppen;
- Intercomsystemen voor communicatie tussen bewoners en personeel;
- Betrouwbare internetverbinding in het hele gebouw.

## 3.3 Terreininrichting

Het terrein is circa 3.500 m<sup>2</sup> groot (inclusief gebouw) en wordt door (verbrede) sloten en een erfafscheiding met groen afgescheiden van de omgeving. Aan de zijde van de Nieuweweg is, op speciaal verzoek van de wijkraad, een lage heuvel (richel) met bomen en struiken vereist.

- Rondom een terreinafscheiding met natuurlijke uitstraling, zodanig dat onbevoegden niet makkelijk ongezien het terrein op kunnen lopen en dat zicht op het terrein (met name op de tuin/achtererf) beperkt is (afscheiding door water, bomen/heggen/struiken, bebouwing, begroeid hekwerk);
- Sloten langs het terrein verbreden (t.b.v. watercompensatie en weren van onbevoegden);

- 1 overzichtelijke inrit/toegang tot openbare weg (Fuikvaartweg), bij calamiteiten is de toegang naar het terrein afsluitbaar met bijvoorbeeld hek of slagboom (het terrein is privé en niet openbaar toegankelijk en de toegang moet dat ook uitstralen);
- Optioneel tweede afsluitbare toegang tot buurttuinderij t.b.v. dagbesteding bewoners Domus Plus;
- Overdekte fietsenstalling voor 24 bewoners (per bewoner rekening houden met 1,5 fiets, inclusief ruimte voor kleine reparaties) met oplaadpunten voor elektrische fietsen;
- Overdekte en afsluitbare fietsenstalling t.b.v. personeel (8 plekken en 2 leenfietsen) met oplaadpunt voor elektrische fietsen (afgescheiden van de fietsenstalling voor bewoners);
- Voldoende verlichting (rekening houden met fauna) en camerabewaking;
- Toegankelijk voor hulpdiensten en opstelplek brandweervoertuig;
- Afsluitbare postbussen en opstelplek afvalcontainers bij openbare weg;
- Overdekte rookplek voor medewerkers;
- Fietsklemmen voor bezoekers op het terrein;
- Voldoende autoparkeerplekken op eigen terrein t.b.v. bezoekers en personeel (circa 6 tot 8 parkeerplekken) - bewoners hebben geen auto. Er is geen laadpaal vereist;
- Afgesloten buitenruimte met terras en tuin, te splitsen in twee buitenruimten, ruimtebeslag minimaal 15-20 m2 per persoon. Alleen toegankelijk via het gebouw (geen 'achterom'). De tuin is bij voorkeur toegankelijk via een deur vanuit de twee gezamenlijke woonkamers en in ieder geval via een deur vanuit de verkeersruimte (gang).

### 3.4 Algemene eisen

**Onderhoudsvriendelijkheid** De constructies en toegepaste materialen dienen onderhoudsarm te zijn en onderhoud en reiniging dienen veilig en eenvoudig uitvoerbaar te zijn. Er dient gestreefd te worden naar standaardisering van onderdelen en detailleringen en het toepassen van al bewezen materialen. Er dient rekening gehouden te worden met eventuele voorzieningen voor ruiten wassen, zowel in- als uitpandig. Veiligheidsmiddelen worden meegenomen in het ontwerp overeenkomstig een uit te voeren Risico-Inventarisatie en Evaluatie (RIE).

**Total Life Cycle Cost** Bij het maken van ontwerpkeuzes dient rekening te worden gehouden met de totale kosten van investering en exploitatie. Bezuinigingen in het ontwerp mogen niet leiden tot hogere kosten in de exploitatiefase.

**Hufterproofheid** De toegepaste materialen en detailleringen dienen bestand te zijn tegen (on)opzettelijke vernieling door gebruikers en onzorgvuldig gedrag (bijvoorbeeld bij het gebruik van personenliften voor transport).

**Flexibiliteit en aanpasbaarheid** Van belang is dat de mogelijkheid bestaat om de voorziening (inclusief de tuinruimte) in twee onderling afgescheiden delen te exploiteren. Het uitgangspunt is dat de functie van het gebouw zeer langdurig in stand blijft maar mocht de doelgroep op termijn veranderen dan moet het pand eenvoudig geschikt gemaakt kunnen worden voor een andere doelgroep of aangepast worden aan de (toekomstige) wensen van de gebruiker. Bijvoorbeeld door ruimten te vergroten of te verkleinen of door (kleine) ruimten samen te voegen. Het doel is tegen minimale kosten het pand geschikt te kunnen maken voor andere indelingen, uitbreiding en/of functiewijzigingen. Zo veel mogelijk aanpasbaar en flexibel bouwen door o.a. de volgende maatregelen:

- Montage kozijnen toepassen;
- Toepassen demontabele gevelpuien;
- Toepassen verplaatsbare binnenwanden voor het kantoorgedeelte;

- Toepassen eenvoudig toegankelijke leidingkoker(s);
- Toepassen repareerbare componenten en materialen;
- Waar mogelijk modulair bouwen en standaardiseren componenten;
- Niet toepassen van ingestorte/ in gefreesde leidingen.

Functionaliteit en toegankelijkheid Het handboek toegankelijkheid is van toepassing. De algemene ruimten in het gebouw en de buitenruimte dienen toegankelijk te zijn voor personen die gebruik maken van een rolstoel en/of rollator (rolstoelgeschikt). Hierop dienen draaicirkels en dagmaten van deuren en doorgangen te zijn afgestemd. De individuele kamers en badkamers dienen geschikt te zijn voor gebruik door personen met een rollator. Daarnaast dient in het ontwerp rekening te worden gehouden met verplaatsen van grote objecten. Denk aan (interne) verhuizingen maar ook aan bv het vervangen van installaties.

#### Hygiënenormen

Maak wanden en vloeren van een glad materiaal dat goed te reinigen is. Zorg voor goede verlichting om bij schoon te maken en richt ruimtes zo in dat schoonmakers overal bij kunnen. Voorkom moeilijk bereikbare hoeken en oppervlakken. Eventuele inpandige afvalruimtes moeten zijn voorzien van een afvoerputje.

Garantietermijnen Voor een overzicht van de geldende garantietermijnen vanaf oplevering van het gebouw, zie bijlage 1. Alle overige onderdelen, gebouwdelen of combinaties van gebouwdelen, voor zover niet genoemd in de bijlage, geldt een garantie en onderhoudstermijn van één jaar.

## 4. Beeldkwaliteit

Zowel de omgeving als de cliënten van Domus Plus zijn gebaat bij rust, afstand en afscherming. Het terrein ligt aan de westzijde van het gebied, tegen de Fuikvaartweg en wordt vanaf de Fuikvaartweg ontsloten. De maat van de kavel biedt de mogelijkheid om het terrein voldoende sociaal veilig in te passen en in te richten met een minimum aan visueel contact met het openbare gebied.

Het Domus gebouw wordt als 1 rustig volume met natuurlijke materialen en een terughoudend kleurgebruik zo ingetogen mogelijk ingepast. Het gebouw heeft een footprint van maximaal 750 m<sup>2</sup>. Het gebouw wordt uitgevoerd als een langwerpig volume en evenwijdig aan de lengterichting van de kavel geplaatst. Aan de zuidzijde van het terrein ontstaat een beschutte buitenruimte met voldoende maat. Deze beschutte tuin wordt in een nader ontwerp van het terrein uitgewerkt. De kavel wordt aan de noordzijde begrensd door een verbrede sloot (6 meter) die aan weerszijden zal worden voorzien van brede natuurlijke oevers. Het voorstel is om aan de west- en de noordrand van het Domus terrein een lage wal te maken en deze te beplanten met gebiedseigen soorten als elzen en wilgen. De erfafscheiding wordt daarnaast aan de noordrand nog versterkt door het inpassen van een takkenril; een landschappelijke afscheiding van opgestapeld snoeihout dat met het onderhoud van de bomen op het kavel kan worden bijgehouden. Door deze dichtbegroeide noordrand wordt het Domus terrein op een landschappelijke manier visueel afgeschermd.

### 4.1 Inpassing Domus terrein

- Het terrein is zoveel mogelijk onverhard, samenhangend en groen;
- Gebouw en buitenruimte worden door groene afscheiding grotendeels aan het zicht onttrokken vanaf de openbare ruimte: rondom het terrein (noord- en westzijde) een groene en natuurlijke

erfafscheiding in de vorm van een lage wal, takkenril en (zo veel mogelijk) gebiedseigen beplanting;

- Buitenruimte, terras en dergelijke, is onderdeel van de ontwerpogave en alle gebruikte materialen in de buitenruimte zijn onderdeel van de BKP-regels: natuurlijke materialen, bedekt en terughoudend kleurgebruik;
- Bezinning en de privacy betrekken bij ontwerp van de buitenruimte; op het terrein ontstaan door de positionering van het gebouw, groen en erfafscheidingen voldoende beschutte plekken;
- De positie van de parkeerplaatsen en fietsenstalling onderdeel van de ontwerpogave;
- De bebouwing is voor de auto, fietser en voetganger bereikbaar vanaf de Fuikvaartweg via een eigen entree. De bewoners bezitten geen auto. Bezoekers en beheerder parkeren de auto op het terrein, zo veel mogelijk uit het zicht. Ook opstelplaats voor nood- en hulpdiensten (politie, brandweer, ambulance) op eigen terrein;
- Aanbiedplaats voor afval, brievenbussen, clusteren op eigen terrein.



*Sfeerbeelden terreininrichting*

## 4.2 Beeldkwaliteitseisen nieuwbouw

### Massa

- 1 helder volume met eenduidige, overzichtelijke massaopbouw;
- Volume bestaat uit twee lagen (eventueel met een kap als derde laag);
- Volume heeft een 'vriendelijke' uitstraling en passend in het landschap;
- Volume is alzijdig ontworpen;
- Volume heeft een robuuste uitstraling;
- Trafo en technische ruimtes inpandig oplossen.

### Materiaal

- Duurzame mooi verouderende materialen toepassen, grotendeels houtbouw;
- Materiaal minimaal onderhoudsgevoelig;
- Terughoudend in kleurgebruik.



*Sfeerbeelden nieuwbouw*

#### Sfeeraanduiding interieur

Het interieur van Domus Plus is robuust en eenvoudig maar met een warme sfeer waardoor cliënten zich thuis kunnen voelen. Juist dit thuis voelen blijkt een sterke positieve uitwerking op het gedrag van de cliënten te hebben. Sfeerbeelden worden door de architect bepaald in overleg met de opdrachtgever en de nog te betrekken zorginstelling.

## 5. Leefbaarheid en veiligheid

De veiligheid in en rondom het gebouw is zowel voor omwonenden, cliënten, zorgmedewerkers en beveiligingspersoneel van belang. Bij bewoners en ondernemers in de wijk is sprake van weerstand tegen de komst van Domus Plus. Men vreest toename van overlast, vernielingen, diefstal, drugsgebruik en daarmee toename van drugs dealen etc. De cliënten hebben een sterke behoefte aan een veilige, beschermde en stabiele omgeving, een thuis. Juist dit thuis voelen blijkt een sterke positieve uitwerking op het gedrag van de cliënten te hebben. Voor de medewerkers geldt dat zij hun taken in een veilige omgeving beter uit kunnen voeren.

Uiteraard moet de veiligheid in en rondom het gebouw voldoen aan alle basiseisen volgens het Bouwbesluit en de voorschriften van de verzekeringspartijen.

## 5.1 Sociale veiligheid

Om de sociale veiligheid te waarborgen worden er voor dit project de volgende richtlijnen, conform het 'handboek veilig ontwerp en beheer 2008', gehanteerd:

- Zorgen voor overzichtelijkheid en zichtbaarheid: het gebouw (en de omgeving) wordt overzichtelijk ingericht en bewoners en bezoekers zijn zichtbaar/voelen zich gezien;
- Zorgen voor een eenduidige en duidelijke zonering van territoria: dat betekent bijvoorbeeld dat er een heldere scheiding is (bv. door hek, groen en/of water) tussen het terrein van Domus Plus en de omgeving;
- Zorgen voor toegankelijkheid of juist ontoegankelijkheid: door maatregelen worden (delen van) het gebouw en terrein toegankelijk voor gewenste en ontoegankelijk voor ongewenste bezoekers;
- Zorgen voor een aantrekkelijke omgeving: er wordt een aantrekkelijk gebouw ontworpen dat goed past in de omgeving en dat mooi verouderd. Dat bevordert gewenst gedrag en gaat vandalisme tegen.

### 5.1.1 Overzichtelijkheid en zichtbaarheid

Gebouw en de buitenruimte moeten zodanig worden ontworpen dat positieve sociale interactie tussen de gebruikers (personeel, cliënten en bezoekers) mogelijk wordt gemaakt en tegelijk potentiële daders zich gezien voelen. Door goede zichtlijnen in en om het gebouw en in de richting van het Reinaldapark kunnen mensen elkaar daadwerkelijk beter zien. Dit werkt positief uit voor gewenste bezoekers van het park en negatief voor ongewenst gedrag. Ook surveillerende politie en/of beveiligingspersoneel hebben betere waarnemingsmogelijkheden als zichtlijnen zijn gewaarborgd.

Risico's die zo veel mogelijk voorkomen moeten worden, zijn:

- Geen of slecht zicht op en van een plek of route;
- Onvoldoende mensen (sociale ogen) in de openbare ruimte;
- Schijnveiligheid (wel verlichting, maar geen sociale controle);
- Slecht functionerende camera's;
- Slechte of ongelijkmatige verlichting.

Concrete maatregelen om zichtbaarheid te bevorderen zijn:

- Plaats vensters in de nieuwbouw zodanig dat ze op de ingang van het terrein uitkijken en laat raambedekking zo veel mogelijk open; de bedoeling is dat de beveiliging van Domus Plus zicht heeft op de omgeving en de entree van het terrein en het gebouw;
- Vanuit de omgeving moet zicht op het gebouw van Domus Plus mogelijk zijn. Ontwerp de omgeving/openbare ruimte zodanig dat er toezicht ontstaat, met name in de buurt van de entree van het terrein van Domus Plus en gebruik passerend verkeer als toezichtmiddel. De bedoeling is dat bezoekers van het park de entree van het Domus Plus terrein van een afstand kunnen zien. Tegelijkertijd wordt in de tuin (en terras) ook deels privacy verlangd;
- Houdt zichtlijnen open en zo lang mogelijk. Zorg dat eventuele barrières zoals hekwerken of groen het zicht niet te veel belemmeren;
- Zorg voor adequate verlichting. Plaats verlichting langs paden, parkeerplekken en gebieden voor het buiten verblijven op de juiste hoogte zodat gezichten verlicht worden en daardoor herkenbaar zijn. Stem groen en verlichting op elkaar af. Houdt ook rekening met in het gebied aanwezige dieren;



- Voorkom bij het maken van een verlichtingsontwerp slecht verlichte gebieden, waar mogelijke waarnemers juist slecht kunnen zien;
- Voorkom het creëren van achterafplekken (hoeken en verstoppelken) waar bijvoorbeeld dealplekken kunnen ontstaan (al dan niet vanuit auto's) op of rondom het terrein;
- Plaats kwetsbare voorzieningen, zoals fietsen, brievenbussen en auto's, zo veel mogelijk in het zicht;
- Zorg ervoor dat de beveiliging vanuit zijn beveiligingspositie rechtstreeks (zo veel mogelijk zonder technische hulpmiddelen) het reilen en zeilen binnen het gebouw en op het terrein kan waarnemen;
- Zorg ook binnen het gebouw voor heldere zichtlijnen (zien en gezien worden) en voorkom anonieme hoeken en plekken en onoverzichtelijke nissen en inspringingen. Creëer doorzicht van binnen naar buiten en vice versa.
- Gezamenlijke woonkamers en keukens hebben een raam naar de gang zodat personeel altijd kan zien wat er in de ruimte gebeurt;
- Camerasysteem in gebouw en buitenruimte.

### 5.1.2 Eenduidigheid en verantwoordelijkheid/eigenaarschap

Zorg op/rondom het terrein voor duidelijke scheidingen tussen private en publieke ruimte. Zorg binnen het gebouw voor duidelijke scheidingen/onderscheid tussen privéruimten, gemeenschappelijke ruimten en personeelsruimten. Het moet in en rondom het gebouw volstrekt duidelijk zijn wie waarvoor verantwoordelijk is. Dat gebeurt door fysieke maatregelen en daarnaast ook door het vastleggen van afspraken. Wanneer duidelijk is welke ruimte aan welke gebruiker toebehoort, voelen gebruikers zich veiliger en mogelijke daders voelen zich opgemerkt.

Risico's die zo veel mogelijk voorkomen moeten worden, zijn:

- Inspringende rooilijnen of donkere nissen;
- Onduidelijk eigenaarschap (privéterrein cliënten Domus Plus versus openbaar toegankelijke ruimte versus openbare ruimte/park).

Concrete maatregelen om eenduidigheid en eigenaarschap te bevorderen zijn:

- Onderhoud het gebouw, de buitenruimte en de openbare ruimte zodanig dat duidelijk uitstraalt dat de eigenaar alert en actief aanwezig is. Maak heldere afspraken over het onderhoud tussen eigenaar, exploitant/gebruikers en beheerder (wie doet wat en wanneer?);
- Maak in en om het gebouw gebruik van groen en bomen. Onderzoeksresultaten laten namelijk zien dat meer groen zorgt voor een aantrekkelijkere en veiligere ruimte;
- Beperk private activiteiten tot het private gebied van Domus Plus (dus bv. geen parkeerplekken, fietsenrekken, hangplekken etc. buiten de grenzen van het terrein van Domus Plus en geen overdekte hang-/of rookplek op het terrein van Domus Plus);
- Zorg voor bewegwijzering en herkenningspunten: Plaats bij de ingang van het terrein een naambord en bij de ingang van het gebouw een bord met de aanwezige veiligheidssystemen en bij de deur van privé kamers een naambord en kamernummer;
- Voorkom onvriendelijke afscheidingen zoals bijvoorbeeld prikkeldraad en dichte luiken, omdat daardoor een uitstraling ontstaat alsof er geen mensen aanwezig zijn;
- Maak functie en bedoeling van alle plekken en ruimtes duidelijk;
- Maak heldere afspraken over het openen of juist afsluiten van (delen van) het terrein en (delen van) het gebouw;
- Gedragsregels communiceren en handhaven.

### 5.1.3 Toegankelijkheid/ontoegankelijkheid

Zorg voor toegangscontrole bij het terrein en bij het gebouw. Toegangscontrole beperkt de mogelijkheid voor ongewenste bezoekers en ongewenst gedrag. Toegangscontrole ontstaat op

natuurlijke wijze door het goed plaatsen van de ingang van het terrein, hekken, verlichting en groen.

Risico's die zo veel mogelijk voorkomen moeten worden, zijn:

- Aanwezige vluchtroutes voor daders of ongewenste bezoekers;
- Afwezige of onlogische bewegwijzering;
- Afwezige routes voor nood- en hulpdiensten;
- Afwezige vluchtroutes voor slachtoffers;
- Onbedoeld gebruik van routes;
- Slechte toegankelijkheid voor mindervaliden of mensen met mindere mobiliteit.

Concrete maatregelen m.b.t. toegankelijkheid zijn:

- Zorg voor een afscheiding tussen het terrein van Domus Plus en de rest van de kavel/het voedselbos/het Reinaldapark;
- Maak één enkele, duidelijk herkenbare hoofdingang voor het terrein en voor het gebouw. Cliënten (en bezoekers) kunnen het terrein alleen betreden en verlaten via de voordeur en komen dus langs de beveiliging. De beveiliging controleert de identiteit en laat de bewoners of bezoekers binnen of houdt ze buiten; niemand kan zomaar doorlopen. Zorg voor heldere en vrije aanrijdroutes voor nood- en hulpdiensten;
- Maak verkeersruimten (gangen) minimaal 1,4 meter breed (uitgezonderd trappen) en plaats geen obstakels in de looplijnen. Zorg dat men niet ingesloten kan raken (mogelijkheid om 2 kanten op te vluchten);
- Houdt het voorerf zo open mogelijk. Gebruik een hek van maximaal 1 meter hoog of lage, doornachtige struiken als afscheiding van het terrein aan de voorzijde van het gebouw;
- Gebruik een afscheiding (bijvoorbeeld een afsluitbaar hek) tussen voor- en achtertuin; de bedoeling is een afgesloten achtererf te maken dat bewoners vrij kunnen gebruiken en waar niet ongemerkt bezoekers kunnen komen. Sluit de achtertuin (of binnenterrein) in ieder geval 's nachts af;
- Gebruik een dichte afscheiding langs zij- en achterkanten van het terrein van Domus Plus;
- Gebruik een automatisch sluitend hek met toegangscode bij de entree, ook om honden te weren;
- Inbraakwerendheid is minimaal overeenkomstig de in het bouwbesluit geldende regels voor nieuwbouw van woningen. De regels gelden ook voor de gemeenschappelijke ruimten. Deuren, ramen, kozijnen van privé kamers en slaapkamers voor personeel worden gelijkgesteld met buitendeuren, -ramen en kozijnen;
- Politiekeurmerk Veilig Wonen is van toepassing (PKVW certificaat verplicht en certificeringseisen opnemen in bestek).

#### 5.1.4 Aantrekkelijkheid/leefbaarheid: uitstraling gebouw en buitenruimte

Zowel voor de omgeving als voor de cliënten is het belangrijk hoe Domus Plus in de omgeving eruitziet. De termen schoon, heel en veilig zijn hier op zijn plaats. Een verloederde locatie weggestopt ergens achter een hoog hek tegen een autoweg aan werkt niet mee aan een prettig veiligheidsgevoel. Organische vormen, deels transparante gevels en rustgevende en natuurlijke kleuren dragen bij aan een gevoel van veiligheid.

Risico's die voorkomen moeten worden, zijn:

- Geluids- en andere overlast;
- Graffiti;
- Grote blinde gevels;
- Moeilijk te beheren plekken (hoeken en nissen);
- Onaangenaam klimaat (heet, nat, wind);

- Onaantrekkelijke uitstraling (schaal, kleur, stijl, materiaal, etc.);
- Stankoverlast (bijvoorbeeld afval);
- Zwerfvuil en andere tekenen van vervuiling;
- Anonimiteit en onveiligheidsgevoelens;
- Onaantrekkelijk groen (ontbreken seizoenbeleving);
- Slecht imago;
- Te weinig beweeg-, sport- en speelruimte;
- Te weinig groen (biodiversiteit);
- Verkeersonveiligheid.

Concrete maatregelen m.b.t. aantrekkelijkheid en leefbaarheid zijn:

- Zorg voor aantrekkelijke vormgeving, materialen en kleuren;
- Duurzame (mooi verouderende) objecten en materialen in de buitenruimte;
- Erfafscheiding die geluid en zicht filtert;
- Groene omgeving (met gevarieerd groen dat ook de seizoenen markeert);
- Voorkom zo veel mogelijk een anonieme uitstraling.

## 5.2 Verkeersgeluid

Het verkeer op de N205 veroorzaakt een (te) hoge geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw, voor zover het verblijfsruimten (slaapkamers en woonkamers) betreft. Zonder maatregelen kan de maximale geluidsbelasting (toetswaarde) oplopen tot 63 dB. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB en de ontheffingswaarde is maximaal 53 dB, overeenkomstig de Wet Geluidhinder. De bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen onder de oude wet en de procedure omgevingsvergunning onder de nieuwe Omgevingswet. Nu de nieuwe Omgevingswet van kracht is, geldt wettelijk een ontheffingswaarde (grenswaarde) van 60 Lden. Onderzocht moet worden of de geluidbelasting op de gevels onder de grenswaarde blijft.

Het toepassen van gebouw gebonden maatregelen is in ieder geval onontkoombaar om het plan te realiseren met een aangenaam binnenklimaat. Er moet worden gedacht aan:

- Toepassen van dove gevels (geen te openen delen in verblijfsruimten zoals de slaapkamers en gezamenlijke woonkamers) aan drie gevelzijden (west, zuid en oost). De noordzijde is geluidsluw. Bij uitzondering te openen delen zoals bijvoorbeeld een nooduitgang, een glazenwassersraam of spuiventilatie (aanvullend op permanente ventilatie) kunnen in overleg toegestaan worden in de dove gevel. Of
- Toepassen van bouwkundige maatregelen om het geluidniveau binen aanvaardbaar te houden.

NB. Onder de Omgevingswet heet een "dove" gevel voortaan een "niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen".

# 6. Duurzaam en klimaatbestendig

De nieuwbouw voor Domus Plus is toekomstbestendig en dus klimaat robuust. Dat betekent dat het gebouw en terrein bestand zijn tegen hevige neerslag, langdurige droogte en hitte en dat het energieverbruik per saldo niet tot uitstoot van CO<sub>2</sub> of andere broeikasgassen leidt.

Duurzaam bouwen

- Alle daarvoor geschikte daken maximaal benutten (voor energiebesparing, energieopwekking, ecologie, klimaatadaptatie);
- Vereiste GPR-gebouw score minimaal 3 sterren (GPR Gebouw Certificaat Vergunningsfase vereist).

#### Toekomstbestendige (woning)bouw

Het convenant toekomstbestendige woningbouw is ontwikkeld door de MRA om de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave. Gemeente Haarlem heeft het convenant ondertekend en het bijbehorende toetsingskader is van toepassing op de ontwikkeling van woningbouwlocaties binnen de gemeente. Omdat de nieuwbouw van Domus Plus niet vergelijkbaar is met een reguliere woningbouwontwikkeling zoals bijvoorbeeld appartementen, zijn specifieke richtlijnen die voor dit project van toepassing zijn opgenomen onder het kopje 'klimaatbestendige nieuwbouw' en in paragraaf 6.2 'energiegebruik en binnenklimaat' en 6.3 'materiaalgebruik'.

#### Klimaatbestendige nieuwbouw

Klimaatbestendigheid, aanpassing aan hitte en wateroverlast, is een vereiste voor ontwerp en bouw van Domus Plus. In de MRA is daarvoor een basisveiligheidsniveau voor klimaatbestendige nieuwbouw ontwikkeld. Het gaat om een totaalpakket aan voorschriften waar nieuwbouw aan zou moeten voldoen om klimaatbestendig te zijn, schade door het veranderende klimaat te verminderen en leefbaarheid te vergroten. Dit basisveiligheidsniveau is onderdeel van de intentieovereenkomst van de Metropoolregio Amsterdam tussen overheden, marktpartijen en andere ketenpartners voor klimaatbestendige nieuwbouw. De gemeente Haarlem heeft deze intentieovereenkomst ondertekend. De volgende regels zijn van toepassing:

- Hemelwaterberging op eigen terrein (infiltreren, opvangen of vertraagd afvoeren);
- Zo veel mogelijk natuurlijke (oppervlakkige) afwatering;
- Hemelwater zo veel mogelijk hergebruiken in het gebied;
- Water neutrale ontwikkeling (hemelwater wordt op eigen perceel wordt verwerkt en niet afgewenteld op een naastgelegen perceel);
- Droogtebestendige inrichting;
- Koeling leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-) ruimtes in de directe omgeving;
- Ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen hebben de voorkeur boven technische oplossingen.

#### Klimaatbestendige inrichting van het terrein

- Toevoegen van verhard oppervlak beperken, bijvoorbeeld door gebruik te maken van waterdoorlatende verharding/halfverharding; Als meer dan 500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak wordt toegevoegd dan moet dat worden gecompenseerd door het graven van open water met een oppervlak van minimaal 15% van het toegevoegde verhard oppervlak. Deze watercompensatie moet worden opgelost op de huidige kavel Nieuweweg 2 (voorstel meenemen in ontwerp/inrichtingsplan);
- Tijdens de hoogste zonnestand in de zomer is er tenminste 30% schaduw in de buitenruimte op het terrein van Domus Plus;
- Vrijkomende grond verwerken op eigen terrein (meenemen in ontwerp/inrichtingsplan).

#### Opvangen en afvoeren van hemelwater

- Overtollig hemelwater mag niet worden afgevoerd via het gemengd riool maar moet worden afgekoppeld (afvoeren naar open water);
- De neerslag van een hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in een uur) wordt op eigen terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging wordt de eerste 24 uur daarna niet gelegeerd en is in maximaal 60 uur weer beschikbaar;

- Gebouw zodanig aanleggen dat bij een waterdiepte van 20 cm op de rijbaan van Fuikvaartweg of Nieuweweg door extreme regen en/of overstromingen er geen schade optreedt aan de gebouwen.

#### Natuurinclusief bouwen en inrichten

Natuurinclusief bouwen zorgt voor een gezonde, toekomst- bestendige leefomgeving voor mens en dier. Om natuurinclusief te bouwen wordt in elk geval een hoogwaardig habitat voor ten minste drie soortgroepen gecreëerd. De ambitie is te gaan voor een hoogwaardig habitat van alle in de ecologische QuickScan Nieuweweg 2 (2022) genoemde soortgroepen. Dit is op deze locatie, gezien de al aanwezige groene en blauwe structuren, ook goed mogelijk. Zo moet de nieuwbouw in elk geval voldoende nest- en verblijfplaatsen bevatten voor gebouw bewonende vogels (zoals huismus, gierzwaluw, spreeuw en huiszwaluw) en vleermuizen. Door het op enkele locaties toevoegen van elementen als dood hout, keien en kiezels wordt een veelheid aan habitats gecreëerd voor diverse diersoorten zoals verschillende soorten insecten en vogels.

Vereist wordt dat leefgebied aanwezig is voor ten minste drie en bij voorkeur alle van de hieronder genoemde soortgroepen; maatregelen moeten worden opgenomen in het inrichtingsplan:

- Boombewonende soorten (bijvoorbeeld gaai, boomvalk, boomklever en boom bewonende vleermuizen);
- Aan struweel gebonden soorten (vogels als merel, mezen, heggenmus; insecten als boomblauwtje en citroenvlinder; zoogdieren als egel, muizen, spitsmuizen en kleine marters);
- Aan bloemrijk grasland gebonden soorten (wilde bijen, vlinders, zweefvliegen, insecteneters);
- Aan water en oevers gebonden soorten (kikkers, gewone pad, kleine watersalamander, vissen, libellen, aquatische insecten).

Op, aan en in de bebouwing worden voor planten en dieren gunstige omstandigheden gecreëerd voor het vinden van vestigingsruimte, voedsel en veiligheid. Dat kan bijvoorbeeld door het aanbrengen van (inbouw)nestkasten en open spouwmuren. Ook een natuurvriendelijke materiaalkeuze, zoals hout of kalkrijke mortel in de muren, kan een gunstige bijdrage leveren. Groene daken kunnen extra natuurwaarden krijgen door het toepassen van een dikkere substraatlaag met daarin kleine variaties in hoogte, zodat microklimaten gecreëerd worden. Ook levert de dikke substraatlaag meer mogelijkheden voor een gevarieerde inheemse beplanting. Barrièrevorming in de vorm van ondoordringbare muren en/of schuttingen wordt voorkomen. Voor de nodige afsluitende omheiningen wordt (minimaal) gebruik gemaakt van kleine doorgangen onderaan voor grondgebonden fauna.

## 6.1 Groenparagraaf

In de Groenparagraaf wordt de bestaande en de nieuwe situatie tegen elkaar afgewogen en wordt de nieuwe situatie onderbouwd. Dit betreft:

- groenoppervlakte (onverhard terrein bestaand en nieuw);
- bomen (bestaande bomen, bestaande waardevolle bomen, nieuwe bomen);
- ecologische waarden (bestaand en nieuw);
- beeldkwaliteit van het groen (bestaand en nieuwe).

#### Bestaande situatie

De projectlocatie (circa 3.500 m<sup>2</sup>) bestaat uit weiland en is volledig onverhard. De kavel wordt omringd door watergangen en is begroeid met gras- en kruidenvegetatie. Ten zuiden van de locatie bevindt zich een slibdepot en daarnaast een bosschage. Aan de zijde van de Fuikvaartweg bevindt zich een bomenrij. Het gaat om 6 grote Canadese Populieren en een kleinere Populier van 11 jaar

oud. De Canadese Populieren zijn tussen de 70 en 80 jaar oud, genieten een beschermwaardige status en moeten worden behouden. Dat moet aangetoond worden met een BoomEffectAnalyse.

Bestaande ecologie

*Wettelijk beschermde soorten*

Op 20 juni 2022 is een rapportage opgeleverd van een ecologische QuickScan, uitgevoerd door Adviesbureau E.C.O. Logisch. In deze rapportage zijn de huidige natuurwaarden in kaart gebracht en de mogelijkheden voor aanwezigheid van beschermde flora en fauna in kaart gebracht. Met nader onderzoek (2023) is in kaart gebracht welke beschermde soorten daadwerkelijk van het gebied gebruik maken.

De bestaande bomen zijn van waarde voor onder andere vleermuizen en voor diverse vogelsoorten die hier hun nest in kunnen maken. Daarnaast is dood hout van waarde voor diverse (niet strikt beschermde) diersoorten, zoals vele soorten insecten. Het aanwezige water met flauwe oevers is van waarde doordat de beschermde soorten woelmuis en waterspitsmuis dit als biotoop kunnen gebruiken. Daarnaast kunnen algemene, niet strikt beschermde soorten, gebruik maken van dit biotoop, zoals algemene amfibieën (kikkers). Aanwezige ondiepe watergangen binnen het plangebied zijn van waarde door potentieel gebruik door de rugstreeppad. Daarnaast kunnen deze gebruikt worden door bijvoorbeeld vogels om te drinken en badderen.

Nieuwe situatie

Met het inpassen van de Domus locatie zal verhard gebied (naar schatting circa 1000 tot 2000 m<sup>2</sup>) toegevoegd worden. De bedoeling is om de bestaande natuurwaarden in de nieuwe situatie zo veel mogelijk te behouden en te versterken. Uit het aanvullend ecologisch onderzoek blijkt welke onderdelen van het plangebied een essentiële functie vervullen voor beschermde diersoorten, hoe verstoring wordt voorkomen en of en welke mitigerende maatregelen moeten worden toegepast (en een ontheffing van de Wet Natuurbescherming).

In de nieuwe situatie zullen de bestaande slootjes worden verbreed. (de watercompensatie is 15 % van de toename van de verharding). Daarmee wordt ook de waterkwaliteit verbeterd en er worden bredere ecologische oeverprofielen aangelegd. Dit levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit. Ecologische oevers worden aangelegd aan de zijde van het omringende weiland.

## 6.2 Energiegebruik en binnenklimaat

In dit hoofdstuk staat het ambitieniveau voor energiegebruik en binnenklimaat in de nieuwbouw. De eisen uit het PvE dienen in minimaal 95% van de gebruikstijd te worden gehaald. Er wordt ingegaan op vijf thema's:

- Energie
- Lucht
- Temperatuur
- Licht
- Geluid

### 6.2.1 Energie

Energie- en waterverbruik moet per wooneenheid bemeterd kunnen worden en er is een aparte meter voor de algemene ruimten met het kantoorgedeelte.

Energieprestatie (BENG indicatoren):

- Het primair fossiel energiegebruik (BENG 2) is minimaal 25% lager dan vereist in het bouwbesluit;

- De energiebehoefte (BENG 1) is minimaal 20% lager dan vereist in het bouwbesluit;
- Het aandeel hernieuwbare energie (BENG 3) is minimaal 55%.

#### Energie-efficiëntie verwarming:

- Verwarming middels bodemwarmte (WKO-installatie of bodemthermie, let op voldoende ruimte voor opstelplaats op eigen terrein);
- De warmteopwekking heeft een rendement van minimaal 95%;
- De warmtedistributie heeft een rendement van minimaal 95%;
- De centrale warmte-opwekking wordt ten minste geregeld op basis van kloktijden, inclusief een weekendprogramma voor het kantoorgedeelte;
- De verwarming kan per ruimte worden (na) geregeld. De regeling van de verwarming en ventilatie in verblijfsruimten is geïntegreerd. De regeling vindt plaats op basis van de CO<sub>2</sub>-concentratie in de ruimte. Voor de privéruimten geldt 1 knop per verblijfseenheid (dus bv. geen aparte regeling voor de badruimte);
- De warmtevoorziening dient volledig aardgasrij te worden uitgevoerd.

#### Energie-efficiëntie koeling:

- Op alle daglichtopeningen (inclusief daklichten) behoudens de noordzijde is buitenzonwering (bijvoorbeeld screens of uitvalschermen of vaste zonwering zoals overstekken) aanwezig;
- De warmteproductie door verlichting en andere gebouw gebonden apparatuur, met uitzondering van luchtbehandeling, bedraagt maximaal 15 W/m<sup>2</sup>;
- Het mechanische ventilatiesysteem is voorzien van een automatische regeling voor zomernachtventilatie;
- Er zijn spui-ventilatievoorzieningen aanwezig in alle slaapkamers;
- Het gebouw is niet voorzien van mechanische koeling.

#### Energie-efficiëntie verlichting:

- De verlichting in verblijfsruimten kan per ruimte worden geschakeld, met een gescheiden gang- en raamzone;
- De verlichting in toiletten, doucheruimten en bergingen is geschakeld met behulp van aanwezigheids-detectie;
- De verlichting in verblijfsruimten is geschakeld door middel van aanwezigheidsdetectie, welke kan worden overruled door de gebruiker;
- De verlichting in ruimten waar daglicht aanwezig is wordt geregeld op basis van het daglichtaanbod.

### 6.2.2 Lucht

#### Luchtverversing:

- De luchtverversing in de verblijfsruimtes voor cliënten (woon/slaapkamers, sanitair en gemeenteschappelijke verblijfsruimten en keukens) dienen te voldoen aan de eisen overeenkomstig het bouwbesluit voor woonfuncties;

#### Spui-ventilatie:

- De spui-voorzieningen in de verblijfsruimtes voor cliënten (woon/slaapkamers en gemeenteschappelijke verblijfsruimten en keukens) dienen te voldoen aan de eisen overeenkomstig het bouwbesluit voor woonfuncties.

#### Ruimtevolume:

- De afstand van vloer tot (verlaagd) plafond is minimaal 2,6 m (behalve eventueel voor berguimtes of onder een schuin dak in slechts een deel van de ruimte).

Kwaliteit van toevoerlucht:

- Aanwezige ventilatiesystemen (natuurlijk of mechanisch) zijn zodanig gematerialiseerd, geproduceerd en afgewerkt dat na ingebruikname de luchtkwaliteit niet nadelig kan worden beïnvloed;
- Er wordt geen gebruik gemaakt van recirculatie (recirculatie op ruimteniveau is wel toegestaan);
- Bij warmteterugwinning wordt gebruik gemaakt van een type warmteterugwinsysteem dat een hoge mate van scheiding (max. 5% lekkage) tussen retourlucht en toevoerlucht garandeert (bijv. een kruiswisselaar, warmtewiel of twincoil);
- De afstand tussen een afvoervoorziening voor luchtverversing en een instroomopening voor de toevoer van verse lucht is zodanig dat de volgens NEN1087 bepaalde verdunningsfactor maximaal 0,01 is;
- Het ventilatiesysteem is zodanig ontworpen en uitgevoerd dat hygiënisch onderhoud mogelijk is. De hoofdkanalen zijn op strategische plaatsen voorzien van inspectieluiken van dusdanige afmetingen dat ze ook gebruikt kunnen worden voor het schoonmaken van de kanalen. De in het luchtkanaal ingebouwde ventilatiecomponenten zijn zo veel mogelijk toegankelijk en demontabel voor schoonmaak, onderhoud en vervanging;
- Luchttoevoerkanalen en luchtbehandelingskasten worden voor ingebruikname goed inwendig gereinigd.

Schoonmaakbaarheid:

- De constructie en detaillering bevordert geen aanhechting van stof, vuil, vocht e.d.;
- Indien vloerbedekking is toegepast dan is deze eenvoudig te reinigen;
- Het gebouw en zijn interieur zijn overal goed (nat) te reinigen. Denk aan nat afneembare wanden, rond aflopende plinten, weggewerkt leidingwerk en zwevende toiletputten.

Legionella:

- Installaties voor warm en koud tapwater moeten worden uitgevoerd conform de bepalingen in de ISSO-publicatie 55.1 Legionellabestrijding.

### 6.2.3 Temperatuur

Temperatuur winter:

- De operationele temperatuur (combinatie van de luchttemperatuur en stralingstemperatuur) ligt in het stookseizoen tussen 18 en 25°C;
- Het verwarmingssysteem is zodanig gedimensioneerd en uitgevoerd dat de operationele temperatuur in de verblijfsruimten minimaal 19°C is.

Individuele beïnvloeding:

De temperatuur is in het stookseizoen (in elk geval bij een daggemiddelde buitentemperatuur tussen 0 en 14°C) per verblijfsruimte handmatig regelbaar.

- Handmatig naregelen van de temperatuur is mogelijk via een bedienunit (bijvoorbeeld een knop) die zonder instructie te begrijpen is en die goed in het zicht is geplaatst;
- (Buiten)zonwering dient in de ruimte bedienbaar of te overrulen te zijn.

Ventilatieve koeling:

- Alle verblijfsruimten hebben minimaal 1 te openen raam (tenzij dat als gevolg van geluidbelasting op de gevel niet mogelijk is);
- De spuiventilatievoorzieningen zijn licht bedienbaar staand vanaf de vloer;
- De spuiventilatievoorzieningen zijn tegelijkertijd met de buitenzonwering te gebruiken. De luchtstroom wordt niet door bijv. screens belemmerd;
- Slaapvertrekken worden tijdens hitte niet te warm.



#### 6.2.4 Licht

- De verlichtingssterkte door kunstlicht is op werkvlakniveau (kantoren, keukens, etc.) minimaal 500 lux met een gelijkmatigheidsindex van minimaal 0,6;
- De kleurweergaveindex (Ra) van de verlichting is minimaal 80 of vergelijkbaar;
- Bij led-verlichting: kies verlichting met een flickerfrequentie van minimaal 100Hz en met een flickerpercentage <3% conform IEEE standard 1789.

Helderheidswering:

- In de verblijfsruimten is bij alle ramen (ook aan de noordzijde) helderheidswering aanwezig, waarmee hinderlijk tegenlicht en hinderlijke reflecties worden voorkomen.

Individuele beïnvloeding:

- Het licht kan in elke ruimte afzonderlijk aan- en uitgeschakeld worden;
- De helderheidswering kan per ruimte worden bediend;
- Kunstverlichting in gezamenlijke leefruimten is dimbaar én in delen aan en uit te schakelen (bv. de zone bij de keuken apart).

#### 6.2.5 Geluid

Installatiegeluid:

- Het geluidniveau in slaapkamers t.g.v. installaties is maximaal 30 dB.

Ruimteakoestiek:

- De gemiddelde nagalmtijd (T30) in verblijfsruimten en gangen bedraagt maximaal 0,6 s.

Geluidisolatie:

- Als het gaat om de privé verblijfsruimten voor cliënten, dan gelden voor geluidwering (luchtgeluidisolatie en contact geluidisolatie) tussen ruimten de eisen overeenkomstig het bouwbesluit voor woonfuncties.

### 6.3 Materiaalgebruik

De nieuwbouw wordt uitgevoerd in biobased materialen (bijvoorbeeld houtbouw) waarbij minimaal wordt voldaan aan de omschrijving uit het convenant Greendeal Houtbouw van de MRA, dus in ieder geval geldt dat:

- Het volume van de draagconstructie (excl. fundering) is minimaal 65 % biobased;
- Het hout voor de draagconstructie komt bij voorkeur uit Europa;
- Het gebouw is in Europa geassembleerd (maar bij voorkeur in Nederland);
- De materialen zijn voor minimaal een "70% FSC mix" en/of "70% PEFC" gecertificeerd;
- Nauwkeurige monitoring op basis van certificering;
- Zie ook: 20210418146-2-Bijlage-1-Convenant-Green-Deal-Houtbouw-MRA.pdf (haarlem.nl).

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,  
30 januari 2024

Wendy Dieben, afdeling PCM

---

Postbus 511  
2003 PB Haarlem  
Tel. 14 023

[haarlem.nl](https://www.haarlem.nl)