



DE FRYSKE MARREN

# Toegankelijk Vastgoed De Fryske Marren

## Richtlijn bij renovatie, nieuw- en verbouw van gemeentelijke gebouwen<sup>1</sup>

cluster vastgoed, team ruimtelijk beheer  
november 2021

### VN-verdrag

Het VN-verdrag over de rechten van personen met een handicap trad op 14 juli 2016 in Nederland in werking. Het doel van het verdrag is om de positie van mensen met een beperking te verbeteren. Dit vraagt niet om het oplossen van problemen bij mensen met een beperking, maar om het wegnemen van belemmeringen in de samenleving.

### Vastgoed De Fryske Marren

Het VN-verdrag is ook van toepassing op onze gebouwen. We kiezen ervoor om bij renovatie, nieuw- en verbouw toegankelijkheid extra aandacht te geven en te verankeren in het bouwproces van gemeentelijke gebouwen.

### Ambitie

*“In de gebouwen van de gemeente De Fryske Marren kunnen mensen doen wat zij er volgens de bestemming moeten kunnen doen”<sup>2</sup>*

### Samenvatting Richtlijn Toegankelijk Vastgoed De Fryske Marren

1. Bij renovatie, nieuw- en verbouw van gemeentelijke gebouwen is ons uitgangspunt dat alle ruimtes, routes en objecten door iedereen zijn te gebruiken.
2. We draaien ons denkproces om: In overleg met toekomstige gebruikersgroepen en/of belangenorganisaties besluiten én beargumenteren we welke ruimtes *niet* voor iedereen toegankelijk hoeven te zijn. Ook bepalen we of er ruimtes zijn waar specifieke gebruikersgroepen gebruik van moeten kunnen maken en voor welke aantallen dat dat het geval moet zijn.
3. Alle ruimtes en verbindingen tussen ruimtes geven we weer in een ruimtestaat en een relatieschema. Van elk onderdeel leggen we de toegankelijkheid vast.
4. Tijdens het bouwproces controleren we in elke fase of er nog gewerkt wordt volgens de uitgangspunten zoals we die hebben vastgelegd.
5. Kennisbron bij ontwerp en uitvoering is het Handboek voor Toegankelijkheid, laatste (nu 7<sup>e</sup>) druk.

<sup>1</sup> Deze richtlijn is gebaseerd op het document Utrecht Standaard Toegankelijk, d.d. januari 2017 van de gemeente Utrecht. Utrecht is een van de 25 ‘koplopersgemeentes’ die zich sterk maken voor een samenleving waarin iedereen –met én zonder een beperking- mee kan doen.

<sup>2</sup> Vrij naar het Handboek voor Toegankelijkheid: *‘Toegankelijkheid van de gebouwde omgeving is de eigenschap van buitenruimten, gebouwen en woningen die maakt dat mensen er kunnen doen wat zij er volgens de bestemming moeten kunnen doen’*. Wijk, M. (2013) *Handboek voor Toegankelijkheid 7e geheel herziene druk*. Alphen a/d Rijn: BIM Media

## Algemeen

In de gebouwen van de gemeente De Fryske Marren kunnen mensen doen wat zij er volgens de bestemming moeten kunnen doen. Dat is onze ambitie. Een gebouw waar iemand een trappetje op getild moet worden of waar geen miva-toilet aanwezig is voldoet hier niet aan.

Ons uitgangspunt bij renovatie, nieuw- en verbouw van gemeentelijke gebouwen is daarom dat iedereen alle ruimtes en routes in een gebouw kan gebruiken. We draaien hiervoor ons denkproces om: met de toekomstige gebruikersgroepen en/of belangenorganisaties bespreken we welke ruimtes *niet* voor iedereen toegankelijk hoeven te zijn<sup>3</sup>. Ook bepalen we of er ruimtes zijn waar specifieke gebruikersgroepen gebruik van moeten kunnen maken en om welke aantallen het hierbij gaat. In deze gevallen maken we onderscheid tussen bezoekers en medewerkers en tussen verschillende gebruikersgroepen zoals mensen met een loop-, auditieve, visuele of verstandelijke beperking en met gebruikmaking van hulpmiddelen zoals een rolstoel, rollator, scootmobiel of hulphond.<sup>4</sup>

Ook van belang is de toegankelijkheid van het gebouw als totaal: hoe verhouden de verschillende ruimtes zich tot elkaar? En wat betekent dit voor de routes? Ook hierbij hebben we aandacht voor de benodigde capaciteit en specifieke gebruikers.

## Toegankelijkheid: geïntegreerd in het bouwproces

In het hele bouwproces komt toegankelijkheid terug. Per fase stellen we een toetsingsdocument of fasedocument op. Eventuele onontkoombare concessies op het gebied van toegankelijkheid (t.o.v. het programma van eisen) worden tijdig besproken met de toekomstige gebruikersgroepen en/of belangenorganisaties.

### 1. De initiatief- en definitiefase

a. Over de toegankelijkheid hebben we vooraf intensief overleg met (toekomstige) gebruikers(groepen) en/of belangenorganisaties.

b. Bij offerteaanvragen (architecten, adviseurs, bouwteams, aannemers) nemen we deze tekst op: “De Fryske Marren werkt aan een gemeente waar iedereen –met én zonder een beperking- mee kan doen. Toegankelijkheid van gebouwen is daarmee een criterium bij de (aanbestedings-)selectie.”

c. In het programma van eisen nemen we deze tekst op:

“Onze gebouwen moeten door iedereen te gebruiken zijn, ook door mensen met een loop-, auditieve, visuele of verstandelijke beperking en met gebruikmaking van hulpmiddelen zoals een rolstoel, rollator, scootmobiel of hulphond. Belangrijk uitgangspunt is een overzichtelijke indeling en een gemakkelijke oriëntatie in het gebouw. Daarnaast moet iedereen gebruik kunnen maken van alle toegangen, nooduitgangen, binnendeuren, rolstoeltoegankelijke toiletten, liften en/of trappen en noodtrappen.”

d. Onderdeel van het programma van eisen is een ruimtestaat en een relatieschema.

In de ruimtestaat nemen we voor elke ruimte op:

- i. de functie van de ruimte voor gebruikers (bezoekers en medewerkers);
- ii. dat de ruimte voor iedereen zelfstandig toegankelijk is;<sup>5</sup>
- iii. de uitzonderingen, namelijk:
  - de ruimten die voor sommige gebruikers (zoals bijvoorbeeld met weinig kracht in de armen, met een visuele of auditieve beperking) uitsluitend met hulp toegankelijk zijn;
  - de ruimten die voor sommige gebruikers (zoals bijvoorbeeld gebruikers die een rolstoel gebruiken) niet toegankelijk zijn;
- iiii. aanvullende eisen, zoals bijvoorbeeld over het aantal gebruikers met een beperking.

---

<sup>3</sup> Ruimtes hebben verschillende functies. Een publiekshal heeft een ander doel dan een technische ruimte. We geven daarom voor elke ruimte apart aan als deze niet voor iedereen zelfstandig toegankelijk hoeft te zijn of niet voor iedereen toegankelijk is. Hierbij houden we rekening met eventuele veranderingen in gebruik van de ruimtes in de toekomst.

<sup>4</sup> Zo heeft bijvoorbeeld een sociaalmaatschappelijk gebouw een grotere capaciteit voor scootmobielers nodig dan een kantoor.

<sup>5</sup> Zelfstandig toegankelijk voor een bezoeker met een hand- en armfunctie die gebruik maakt van een rollator, handbewogen rolstoel, elektrische rolstoel (850 x 1200 mm) of een scootmobiel (850 x 1500 mm).

In het relatieschema zijn alle ruimtes in relatie tot elkaar weergegeven. Uitgangspunt hierbij zijn logische, korte en toegankelijke routes.

e. In opdrachten geven we aan dat we tijdens de uitvoering en bij oplevering van het project controleren of het gebouw voldoet aan de eisen die we gesteld hebben aan de toegankelijkheid.

## 2. Ontwerpfase (voorlopig en definitief ontwerp)

a. In het ontwerp toont de architect met onderstaande producten aan dat de afgesproken prestatie op toegankelijkheid wordt gehaald:

- i. ruimtestaat (conform het programma van eisen en incl. eventuele afwijkingen daarop);
- ii. plattegronden (incl. alle toegankelijkheidsmaatregelen, evt. per specifieke gebruikersgroep);
- iii. relatieschema (waaruit blijkt dat er in het ontwerp rekening is gehouden met korte, logische en toegankelijke routes).

b. Kennisbron bij het ontwerp is het Handboek voor Toegankelijkheid, laatste (nu 7<sup>e</sup>) druk.

## 3. Uitvoering en oplevering

a. Tijdens de uitvoering en bij de oplevering toetsen we of de prestatie-eisen voor wat betreft toegankelijkheid zijn gehaald. In samenwerking met de gebruikers en/of belangenorganisaties wordt bij de oplevering de toegankelijkheid in de praktijk getest.

b. Pas nadat de opleverlijst door de gemeente voor afgewerkt is afgetekend en de eventuele opmerkingen bij de test door gebruikers zijn opgelost, is sprake van een gehaalde prestatie.

## 4. Evaluatie

Aan het einde van het project wordt geëvalueerd. Ook wordt de werking van deze richtlijn getoetst. Bevindingen en leerdoelen voor nieuwe projecten worden opgesteld en uitgedragen.

## 5. Huurovereenkomsten

In geval van panden die verhuurd worden nemen we in de huurovereenkomst bij de algemene bepalingen het volgende op:

“Huurder draagt zorg voor het in stand houden van de afgesproken prestatie op het gebied van toegankelijkheid. Als door wijzigingen aan of gebruik van het pand, ongeacht de toestemming van de verhuurder, voornoemde prestatie wordt beperkt dan wel te niet gedaan wordt, zal de huurder deze op eerste aanzegging van de verhuurder herstellen.”