

Spelregels bij geschakeld bouwen

Particulier Opdracht- geverschap

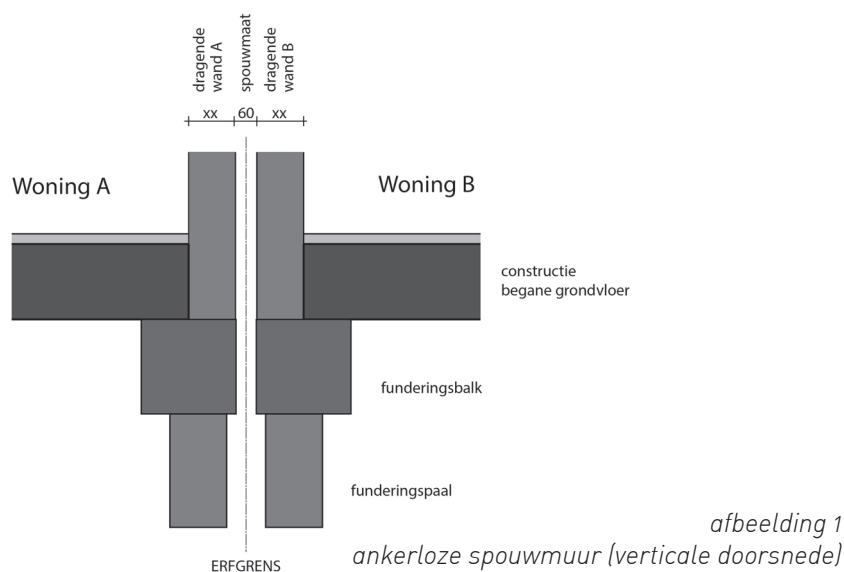
Ik bouw
mijn huis
in Almere

Spelregels bij geschakeld bouwen

Kiest u voor een kavel bestemd voor een geschakelde woning dan staat in het kavelpaspoort expliciet vermeld dat u aaneengesloten met de woning van de burens moet bouwen. In Almere is de keuze gemaakt om dit voor alle geschakelde woningen op dezelfde manier uit te voeren, namelijk met een ankerloze spouwmuur. In dit document wordt uiteengezet wat dat betekent en aan welke voorwaarden uw woning moet voldoen om een positieve SRV (Stedenbouwkundige Randvoorwaarden) toets te verkrijgen.

Bouwen in een rij

Bouwen in een rij - geschakeld bouwen - is in Nederland een vanzelfsprekende en beproefde manier van bouwen. Ook in Almere wordt dit zowel bij projectmatige bouw als bij zelfbouw veelvuldig toegepast. De essentie van bouwen in een rij is eenvoudig, namelijk dat de woningen op de zijerfgrens aan elkaar vast worden gebouwd. De zijgevels vormen samen een gemeenschappelijke bouwmuur, uitgevoerd als een zogenoemde ankerloze spouwmuur. Bij een ankerloze spouwmuur bouwt ieder op eigen terrein een binnenspouwblad op 3 cm afstand vanaf de zijerfgrens op een eigen funderingsbalk, zie afbeelding 1*. Zo is de woning constructief onafhankelijk van de woning van uw burens. De ankerloze luchtspouw - 2 x 3 cm tussen beide binnenspouwbladen - zorgt ervoor dat er geen contactgeluid tussen de beide woningen mogelijk is. De constructiemethode (kalkzandsteen, beton of houtskeletbouw) van de woning wordt niet voorgeschreven en is vrij.



Voordelen

Geschakeld bouwen met een ankerloze spouwmuur levert - ten opzichte van een volledige afgewerkte zijgevel op eigen terrein - een aantal voordelen op.

- **Meer ruimte**

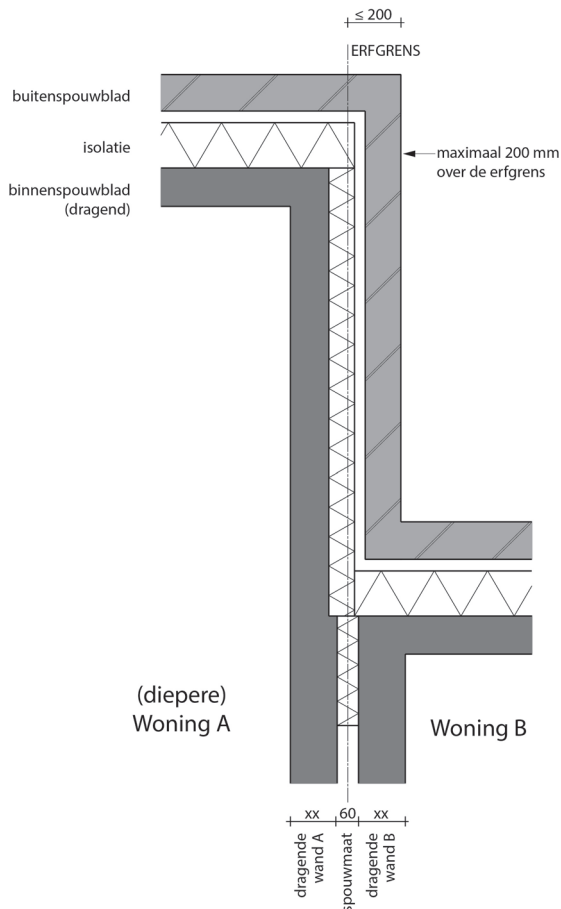
Het schakelen van woningen met een ankerloze spouwmuur levert per woning in de breedte ongeveer 40 cm meer ruimte op. Bij een woning met een diepte van 10 meter is dat 4 m² per verdieping, of 12 m² per woning uitgaande van 3 verdiepingen.

- **Lagere kosten**

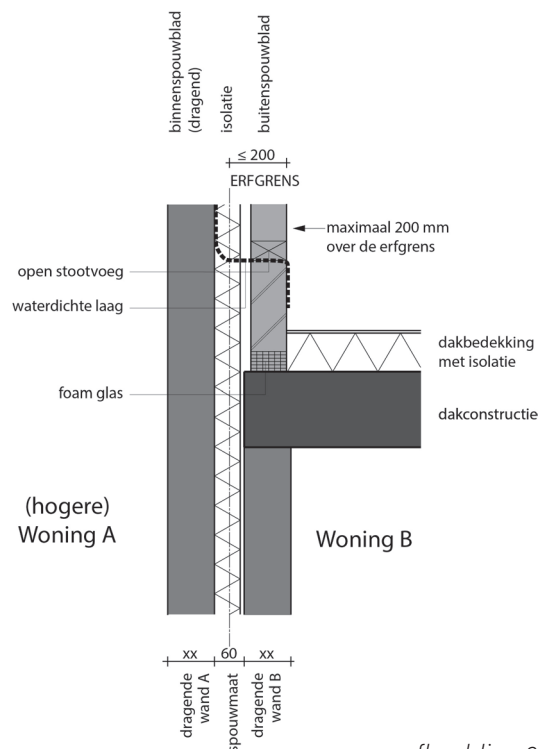
De kosten voor een volledig afgewerkte zijgevel met een buitenspouwblad van metselwerk bij een

*Afbeelding 1 is een schematische weergave, zie ook het document Richtlijnen constructie op ikbouwminhuisinalmere.nl/downloads

woning van 10 meter diep en 3 bouwlagen hoog zijn ongeveer € 14.000**. De kosten voor een wachtende gevel uitgevoerd zoals hierboven beschreven bedragen ongeveer € 2000**. Uitgaande van 2 bouwmuren kan het verschil zo'n € 24.000** per woning bedragen. Houd er echter bij een wachtgevel rekening mee dat in een later stadium – als de burens ook hebben gebouwd – er kosten kunnen zijn voor de afwerking van de geveldelen die niet direct aansluiten op de burens. Bijvoorbeeld als de burens minder diep en/of hoog bouwen, zie afbeelding 2 en 3.



afbeelding 2
ongelijke woningdiepte (horizontale doorsnede)



afbeelding 3
ongelijke hoogte (verticale doorsnede)

- **Duurzaamheid**

Bij 2 volledig afgewerkte zijgevels op eigen terrein wordt onnodig materiaal gebruikt.

- **Voorkomen van bouwkundige problemen**

Dit is het grootste voordeel dat de gemeente Almere met het invoeren van de spelregels beoogt. Voorheen was de zelfbouwer bij het bouwen in een rij vrij in het principe van schakelen en afwerken. De ervaring leert echter dat dit tot bouwkundige problemen kan leiden. Vanwege verschillende bouwprincipes en/of door te weinig onderlinge afstemming kunnen aansluitingen technisch niet altijd goed worden uitgevoerd. Daarom wordt nu in Almere geschakeld bouwen altijd op dezelfde manier wordt uitgevoerd, met een ankerloze spouwmuur.

U en uw burens

Om een gezamenlijke ankerloze spouwmuur goed te kunnen afwerken in het geval uw woning en die van uw burens niet dezelfde diepte en/of hoogte hebben, wordt de erfgrans overschreden. Dat betekent dat de afwerking of buitenspouwblad van uw woning op het terrein van de burens wordt

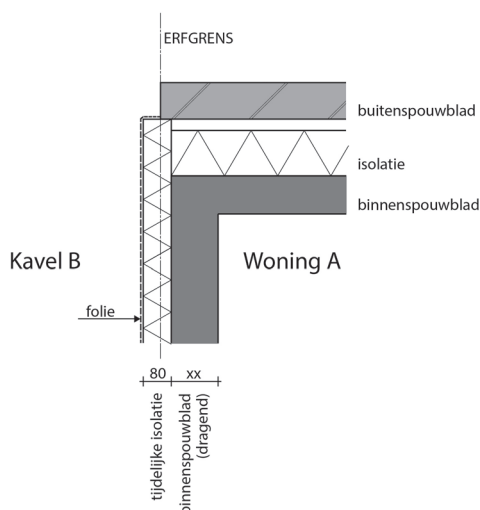
** Prijzen zijn ter indicatie en afhankelijk van de markt, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

gerealiseerd en/of andersom, zie afbeeldingen 2 en 3). Dit noemen we recht van overbouw en wordt in de koopovereenkomsten juridisch vastgelegd. De maximale overschrijding – isolatie en waterdichte afwerking - is 200 mm over de maximale diepte van het bouwvlak, dit staat ook in het kavelpaspoort vermeld. Om de overbouw ook daadwerkelijk te kunnen realiseren is in de koopovereenkomsten geregeld dat burens elkaar een erfdienstbaarheid verlenen.

Wachtende gevel

De kans is groot dat u en uw burens niet gelijktijdig bouwen. Dit is voor het principe van geschakeld bouwen geen probleem, wel moet er in die situatie een tijdelijke isolatie en afwerking van de zijgevel komen. We noemen dit een wachtgevel. De tijdelijke gevelafwerking voldoet aan minimale eisen en is bedoeld voor de periode tot uw burens gaan bouwen en de gezamenlijke bouwmuur tot stand komt. Op dat moment wordt de wachtgevel verwijderd.

De wachtgevel moet ten minste voldoen aan eisen met betrekking tot de isolatie - de Rc-waarde moet minimaal 2,5 bedragen - en waterdichtheid van de gevel voor langere tijd. Een wachtgevel bestaat bijvoorbeeld uit isolatieplaten die worden afgewerkt met folie en verticale latten, zie afbeelding 4. Een wachtgevel wordt aangebracht op het moment dat er tijdens de bouw geen zicht is op een situatie waarbij binnen afzienbare tijd wordt geschakeld. De inspecteur bouwwerken van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving beoordeelt het voorstel van de wachtgevel van u of uw aannemer.



afbeelding 4
opbouw wachtgevel (horizontale doorsnede)

Permanente gevelafwerking

Bij de ontwikkeling van uw woning is het mogelijk nog niet duidelijk hoe deze zal aansluiten op de woning van uw burens. Toch is het belangrijk dat in een vroeg stadium wordt nagedacht over onderlinge aansluitingen. Deze moeten uiteraard waterdicht zijn. En wanneer uw woning hoger of dieper wordt, zullen de uitstekende gevelvlakken goed geïsoleerd moeten worden. Het is van belang hier al in een vroeg stadium rekening mee te houden. Het principe van de aansluitingen – opbouw en afwerking – worden tijdens de SRV-toets en de aanvraag omgevingsvergunning beoordeeld.

Het kan gebeuren dat bijvoorbeeld een jaar nadat uw woning is opgeleverd, gestart wordt met de woning van uw burens. Op dat moment zal de tijdelijke wachtgevel van uw woning worden verwijderd en de woning naast u worden gebouwd. Wanneer de woning naast u is gerealiseerd en het blijkt dat uw woning dieper en/of hoger is, dan geeft u op dat moment de hogere en/of diepere delen hun definitieve gevelafwerking.

Met die afwerking gaan kosten gepaard. Het verdient dan ook de aanbeveling om tot een paar jaar na de oplevering van uw woning een financiële reserve aan te houden voor de definitieve afwerking van bovengenoemde aansluitingen met de woning van uw burens en hierover afspraken te maken met uw aannemer.

Overige aandachtspunten

Bij rij- en geschakelde woningen waarbij sprake is van verschillen in de bouwfaserings, de situatie waarbij een tussenwoning moet worden gefundeerd terwijl de aangrenzende woningen al worden bewoond, dienen onderstaande punten extra aandacht te krijgen. Bij de vergunningaanvraag en/of uitvoering wordt hiernaar gevraagd.

1. Hoe is de bereikbaarheid geregeld voor de heimachine en de uitvoerbaarheid van de gewenste paalfundering?
2. Wordt het een op zich zelf staande fundering of vormt de fundering een integraal onderdeel van de aangrenzende funderingsconstructies. En in het laatste geval, hoe wordt dan voldaan aan de eisen met betrekking tot contact- en luchtgeluidsisolatie?
3. Hoe wordt voorzien in de stabiliteit van de woning en wat zijn de consequenties daarvan voor o.a. de fundering?
4. Hoe wordt invulling gegeven aan de eisen m.b.t. de geluidsisolatie van de woningscheidende constructies?
5. Idem voor wat betreft de eisen m.b.t. warmte-isolatie en regenwerendheid van de verschillende woningscheidende constructies die (tijdelijk) fungeren als buitengevelconstructie (zogenoemd wachtende gevel).
6. Idem voor de afvoer van het hemelwater.

Wanneer is geschakeld bouwen van toepassing?

Geschakeld bouwen volgens het principe van een ankerloze spouwmuur is van toepassing bij alle kavels die expliciet bedoeld zijn voor geschakeld bouwen. Dit staat in het kavelpaspoort vermeld. Omdat dit principe vanaf juli 2014 voor iedereen die geschakeld bouwt verplicht is, heeft een aantal kavels te maken met een overgangssituatie. Het betreft kavels die aan één of beide zijden grenzen aan een gerealiseerde woning. In die gevallen is de keuze van de burens leidend en moet op dezelfde manier worden aangesloten. Bij de zijde die nog vrij is moet volgens het nieuwe principe worden gebouwd. Dit kan dus betekenen dat de zijgevels volgens een verschillend principe worden uitgevoerd. Bouwkundig is dit geen probleem. De medewerkers van de Kavelwinkel kunnen informatie geven over de kavels die grenzen aan bestaande woningen en de gekozen aansluitdetails.

Ook zijn er kavels op de markt waarbij geschakeld bouwen een keuze en geen verplichting is. In die gevallen bent u als zelfbouwer gebonden de woning op eigen terrein te realiseren. De afwerking van de zijgevel zal dus geheel op eigen terrein gerealiseerd moeten worden, omdat uw burens niet verplicht zijn om aan te sluiten. Tenzij u gelijktijdig met uw burens bouwt en daarover afspraken maakt.

Vragen en advies

Heeft u vragen of wilt u meer informatie over de kavels of geschakeld bouwen in het algemeen, neem dan contact op met de Kavelwinkel:

Stadhuisplein 1 - B-vleugel: Ondernemersplein

1315 HR Almere Stad

mail: info@ikbouwmijnhuisinalmere.nl

telefoon: 14 036

Een bouwbegeleider, architect en/of aannemer kan u verder helpen bij de technische uitwerking en de aanvraag voor omgevingsvergunning.

Disclaimer

Dit is een uitgave van de gemeente Almere. Alle rechten voorbehouden. De brochure is als toelichting op het onderwerp bedoeld en met uiterste zorg samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de informatie niet juist, onvolledig of niet up-to-date is. De gemeente Almere kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden.

© juli 2014, aanpassing februari 2019