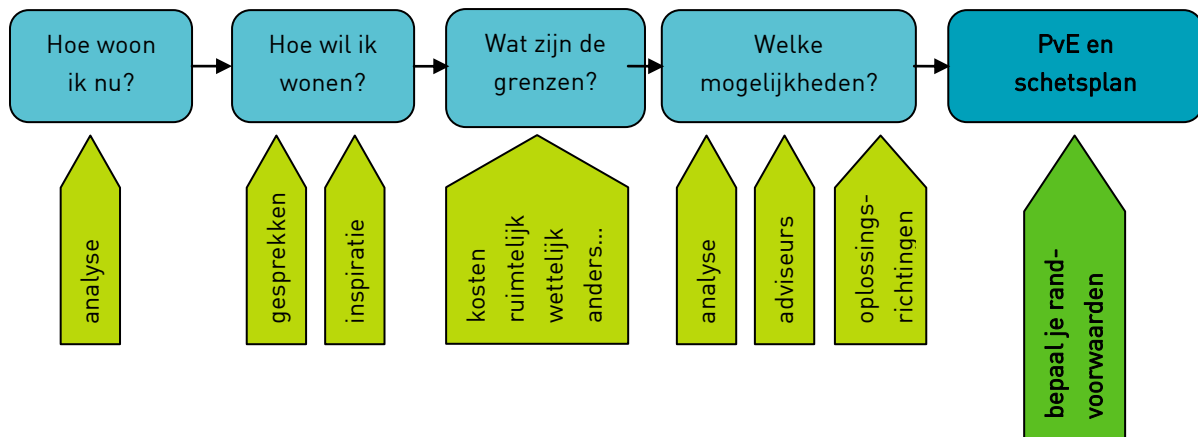




PROGRAMMA VAN EISEN VOOR JE EIGEN WONING

De eerste stap naar het ontwerp van je droomhuis is het concreet maken van je ideeën en woonwensen. Dat doe je met behulp van het opstellen van een wensenlijst, ook wel een programma van eisen genoemd (PvE). Tijdens de ontwerpfase wordt het PvE ruimtelijk vertaald naar een ontwerp.



In een PvE werk je al je wensen voor het ontwerp van je woning uit. Dit is niet alleen overzichtelijk voor jezelf maar ook van groot belang voor een goede communicatie met adviseurs en andere partijen, waaronder een architect. Het gaat in eerste instantie om het gebruik en de inrichting van een ruimte. Waar en wanneer voel je je prettig? Pas daarna ga je dit vastleggen in getallen.

Een PvE bestaat globaal uit vier onderdelen:

1. Kavelkenmerken: de kenmerken van de kavel en de nabije omgeving (bijv. zonligging of oriëntatie, gelegen aan het water of een groenzone) en het stedenbouwkundig plan van de omgeving, past je huis binnen deze voorwaarden?
2. Functionele & ruimtelijke eisen: een overzicht van de ruimtes die in je huis aanwezig moeten zijn, hun functies, wensen voor het gebruik en omvang.
3. Materiaaleisen, vorm & stijl van het huis.
4. Technische eisen: bijvoorbeeld eisen op het gebied van energiezuinigheid, veiligheid, duurzaam bouwen, levensloopbestendigheid.

In eerste instantie zal je je voornamelijk bezig houden met een functioneel en ruimtelijk programma van eisen. Naast de wensen t.a.v. de kavel ervaar je prettig wonen grotendeels door de beleving in de woning. Maak een overzicht van de ruimtes in de woning en het gebruik – de functie – van deze ruimtes. Heb je specifieke wensen voor de indeling? Bedenk ook wat de relatie tussen deze ruimtes onderling moet zijn. Praat met verschillende mensen over je ideeën en verzamel voorbeelden.

Vervolgens ga je ook nadenken over het uiterlijk van de woning. Heb je een bepaalde stijl of vorm van het huis voor ogen? Een rustiek huis in baksteen met een rieten kap, een strak afgewerkt herenhuis met een moderne uitstraling of een karakteristieke bungalow in hout; het kan allemaal. Vergeet ook niet uitspraken te doen over de relatie tussen binnen en buiten. Wil je bijvoorbeeld vanuit de woonkamer direct toegang tot de tuin met grote

openslaande deuren, of vanuit de keuken zicht op de entree van het huis? Of ben je meer op jezelf en spreekt een patio woning je aan?

In het laatste gedeelte worden technische eisen die je aan je woning stelt vastgelegd. Denk daarbij bijvoorbeeld aan duurzaamheidsambities of energiebesparingen door extra isolatiemateriaal of warmteterugwinsystemen.

Je zult merken dat regelgeving en andere door de gemeente of overheid vastgelegde voorwaarden ook eisen stellen aan het ontwerp. Laat je hierdoor niet verrassen en ga na of en hoe het stedenbouwkundig plan, gemeentelijke bouwverordeningen, maar bijvoorbeeld ook het bouwbesluit je plannen beïnvloeden. Laat je goed voorlichten.

1. Kavelkenmerken

Neem in het PvE wensen ten aanzien van de kavel op, zo kun je gericht naar een kavel zoeken. Denk na over de ligging, oriëntatie en afmeting van het huis. Aan het water of bos, of liever in een stedelijk gebied met voorzieningen? Direct aan de straat of liever op wat meer afstand met een ruime voortuin? Een tuin op het zuiden? Hoeveel verdiepingen? Dit soort ruimtelijke aspecten zijn onderdeel van de eisen in het kavelpaspoort. Daarin is bijvoorbeeld opgenomen wat de maximale bouw- of goothoogte mag zijn, de oppervlakte van het bouwvlak (footprint van de woning) en/of het maximaal te realiseren bruto vloeroppervlak (BVO). Soms worden eisen aan de materiaal- of kleurtoepassing gesteld of aan de uitstraling van de woning. Je ziet al, niet alleen de prijs is van belang bij de keuze van een kavel.

Ook moet je rekening houden met de omliggende openbare ruimte, bijvoorbeeld voor de plek van de uitrit. Het ontwerp voor de openbare ruimte is vastgelegd in het 'inrichtingsplan' voor het gebied. In het inrichtingsplan (IP) wordt onder andere aangegeven waar openbaar groen, container opstelplaatsen, ondergrondse inzamelingsdepots voor afval, verkeersdrempels, lichtmasten, parkeerplaatsen en speelplekken aangelegd worden. Het vastgestelde inrichtingsplan maakt onderdeel uit van de 'kavelspecifieke documenten'. Deze kun je per kavel inzien via de Kavelkaart of opvragen bij de Kavelwinkel.

2

2. Functionele & ruimtelijke eisen

Stap 1: Analyse van je huidige woonsituatie

Stap 2: Aanpassen naar je gewenste woonsituatie

Gebruik hiervoor bijgevoegde tabel (bijlage 1). Het kan handig zijn om eerst een analyse van je huidige woonsituatie te maken en vervolgens na te gaan welke aanpassingen hierop voor je toekomstige huis gewenst zijn. Bij de tabel worden overwegingen en aandachtspunten genoemd, die handig kunnen zijn bij het opstellen van het functionele & ruimtelijk PvE.

In de tabel geef je aan welke ruimte op welke verdieping moet komen, en misschien ook welke oriëntatie de ruimte moet hebben – bijvoorbeeld een woonkamer op het zuiden, of slaapkamer op het oosten. Deze ruimtelijke eisen hebben gevolgen voor de indeling van je woning. Ga niet zomaar van je huidige situatie uit, je wilt namelijk niet voor niets een nieuwe woonsituatie. Om wat voorbeelden te geven: mensen die minder goed ter been zijn en geen trappen willen lopen, stellen bijvoorbeeld als ruimtelijke eis dat de woning gelijkvloers moet worden in de vorm van een bungalowwoning. Als je woning in een smalle straat komt met bebouwing aan de overzijde is het een overweging om de woonverdieping juist niet op de begane grond te situeren, maar op een verdieping en een daklicht te plaatsen. Zo heb je meer licht in de woning en ook minder inkijk van voorbijgangers. Ga dus goed na wat je wensen zijn en verken welke mogelijkheden er zijn binnen de kaders die je stelt.

Tips opstellen functionele en ruimtelijke eisen

Wat is je huidige en toekomstige levensstijl? Beschrijf voor jezelf wat je op een dag doet en zou willen doen. Hoe ziet de gezinssamenstelling er nu en in de toekomst uit? En dat kan verder gaan dan eventuele kinderen die nog op komst zijn. Werk je aan huis? Krijg je veel logees? Is je huis levensloopbestendig en kun je er tot op hoge leeftijd blijven wonen?

Entree en hal

Efficiënt ingericht of een royale ontvangst? En denk hierbij bijvoorbeeld ook aan de vorm van de trap en de keuze tussen een open of dichte trap. Ook kun je een vide overwegen voor een ruimtelijke entree. Misschien wil je een aparte afgesloten garderobe. Of een extra toegang vanuit de garage of berging.

Woonruimte

Allereerst is het belangrijk om te kijken naar de gewenste afmetingen van de ruimte en na te gaan of je deze tuin- of straatgericht (of allebei) wilt. De lichtinval en oriëntatie kan ook meewegen in de ligging van de woonruimte. Ook kun je nadenken over de vorm (bijvoorbeeld een U, L of Z-vorm) en eventuele wensen voor bijvoorbeeld een aparte tv- of leeskamer. Of juist een open verbinding met een werk- of speelruimte?

Keuken

Wil je de keuken combineren met de woonkamer en maak je een open keuken? Of wil je keuken en woonkamer toch liever gescheiden? Reserveer ruimte voor een kookeiland of een extra tafel. Of heb je een woonkeuken voor ogen?

Bijkeuken

Hierbij is het belangrijk om te kijken of je deze in de buurt van de keuken wilt – met een toegangsdeur – en voor hoeveel apparatuur (bijvoorbeeld ook voor wasmachine en droogtrommel) er hier ruimte moet zijn. Wil je ook een stortgoot en een wateraansluiting?

Slaapkamers

Uiteraard is het hierbij belangrijk om naar de afmetingen en het aantal te kijken. Voldoende kastruimte is van belang, een mogelijkheid is om een aparte inloopkast te maken, maar ook of je bijvoorbeeld nog een tv- of een werkplek wilt maken. Wil je een slaapkamer op de begane grond of de mogelijkheid om dat in de toekomst te doen? Wellicht wil je vanuit een van deze kamers rechtstreeks de badkamer kunnen bereiken. Ook oriëntatie en lichtval kunnen van belang zijn, of een situering aan de tuinzijde i.v.m. geluid van de straat.

Badkamer

Denk alvast na over de creatieve indeling hiervan. Wil je één of twee wastafels, wel of geen bad, is er eventueel ruimte nodig voor bijvoorbeeld een sauna? Wil je een toilet in de badkamer of juist een apart afgesloten toiletruimte?

Werk- of hobbyruimte

Wil je deze op de begane grond of op de verdieping en hoe groot moet deze zijn? Heb je een eigen bedrijf aan huis? Vanuit welke ruimte moet deze te bereiken zijn – bijvoorbeeld de hal of woonkamer? Of heeft de werkruimte een aparte entree nodig? Wil je extra berging in de buurt van de werk- of hobbyruimte?

Bergruimte

Spullen met afwijkende afmetingen nemen soms veel ruimte in beslag. En spullen die je elke week nodig hebt, moeten beter bereikbaar zijn dan dingen die je één keer per jaar gebruikt. Denk eens na hoe de bergruimte(s) hierop afgestemd moeten worden.

Garage

Wil je een enkele of dubbele garage? Geïsoleerd of niet? Oftewel: ga je de garage voor je auto gebruiken of als extra bergruimte. Heb je een voorkeur voor een bepaald type garagedeur? Houd er rekening mee dat garages niet meetellen in de verplichte parkeernorm van de gemeente Almere. En moet er een aparte berging voor de fietsen komen? Ook kun je nog een carport overwegen.

Bijzondere of extra ruimtes

Zoals bijvoorbeeld: een aparte wasruimte, een extra doucheruimte, fitnessruimte of een separaat toilet. Wil je een overdekte entree, een open haard, een balkon/loggia en/of dakkapel, een serre? Misschien heb je ook al bepaalde wensen voor het terras en de tuin. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de terrasdeuren, schuifpui, een veranda, hekwerk en poort langs de straat.

Mogelijk kun je ook de bovenstaande punten alvast meenemen in je overwegingen. Zijn er functies of ruimtes te combineren of juist niet. En denk na over functies die je niet ziet maar die wél aanwezig moeten zijn zoals bijvoorbeeld internet- en tv-aansluitingen in de verschillende kamers.

Denk er ook aan om ruimte te reserveren voor afvalbakken. In Almere wordt het huishoudelijk afval gescheiden ingezameld. Afval verandert zo in grondstoffen waarvan weer nieuwe producten gemaakt kunnen worden. Afhankelijk van de wijk waarin de kavel ligt krijg je 2 of 3 afvalbakken. Houd hier in de ontwerpfase al rekening mee door ruimte voor de bakken te reserveren en na te denken hoe deze uit het zicht worden geplaatst. Hoe de afvoer van het afval per wijk precies geregeld is vind je samen met andere specifieke informatie per gebied in de gebiedsspecifieke bijlage. Deze kun je per kavel inzien via de Kavelkaart of op [Kavelwinkel.almere.nl/downloads](https://kavelwinkel.almere.nl/downloads)

4

Rangschik je wensen op belangrijkheid

Als je alle ingrediënten voor je nieuwe huis bij elkaar hebt, geef dan aan hoe belangrijk de wensen zijn. Bijvoorbeeld met 'noodzakelijk', 'belangrijk' en 'leuk om te hebben'. Zo weet je waaraan je echt hecht en geen concessies wilt doen.

3. Materiaaleisen, vorm & stijl van het huis

De materialen waarmee een huis wordt gebouwd zijn van invloed op het beeld en de stijl van het huis, zowel aan de binnen- als buitenkant. De in het zicht komende materialen waarmee het huis aan de binnenzijde wordt afgewerkt, worden vaak als laatste aangebracht en zijn daarmee vaak minder van invloed op de vorm en indeling van de woning. Hoewel materiaalafwerkingen dus geen eerste vereiste zijn om met het ontwerp van je woning te kunnen starten, is het geen slecht idee om daar nu al over na te denken, zeker als het duurdere afwerkingen betreft die een aanzienlijk deel van je budget vragen.

Het materiaalgebruik van de buitenkant van je huis, de gevels en daken, kunnen heel bepalend zijn voor de stijl van de woning. Met name de grootte en plek van ramen en deuren in de gevel en de vorm van het dak zijn hierop van invloed. Het is dan ook zinvol om ideeën, wensen of zelfs harde eisen op dit gebied vast te leggen.

Materiaaleisen maar met name eisen aan vorm en stijl van de woning zijn soms moeilijk te verwoorden en op te

schrijven. Een plaatje zegt dan vaak meer dan 1000 woorden. Het kan dan ook heel handig zijn om een collage met plaatjes, tekeningen en/of foto's te maken die een vertaling van je eisen vormen. De eisen die je op dit vlak aan je huis kunt stellen, worden vaak beperkt door de bebouwingmogelijkheden van de kavel. Doorgaans zijn beperkingen opgelegd aan het volume van de woning, de plaats op de kavel en soms ook aan het kleur- of materiaalgebruik of de stijl van de woning.

4. Technisch programma van eisen

In het technisch programma van eisen worden de technische prestaties vastgelegd waaraan een woning moet voldoen. Elk bouwwerk moet wettelijk voldoen aan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit staan eisen op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Een bouwkundig adviseur - architect, bouwbegeleider of bouwer - is bekend met het Bouwbesluit. Hij weet hoe de eisen die hierin staan in het ontwerp voor je huis moeten worden toegepast.

De eisen – en afmetingen - die in het Bouwbesluit worden genoemd zijn echter minimumeisen waaraan een bouwwerk in Nederland moet voldoen. Je kunt aanvullende eisen aan de prestaties van je huis stellen. Denk bijvoorbeeld aan het voldoen aan verschillende keurmerken en aan het duurzaam bouwen van je huis. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen stelt bijvoorbeeld een aantal veiligheidseisen aan een huis waardoor het inbraakrisico fors kan afnemen. Ook geven veel verzekeraars dan korting op de premies van een inboedelverzekering. Je architect of bouwer kan je precies vertellen welke eisen vanuit het Politiekeurmerk aan het ontwerp worden gesteld. Kijk voor meer informatie over dit keurmerk op [Politiekeurmerk.nl](https://www.politiekeurmerk.nl).

Bijlage 1: Tabel Functioneel & ruimtelijk programma van eisen

Naam en functie ruimte	Afmeting en oppervlakte	Situering en relatie	Mate van belangrijkheid	Opmerkingen