

Meer vrijheid binnen Bouwbesluit bij Particulier Opdracht- geverschap



Ik bouw
mijn huis
in Almere

Meer vrijheid binnen Bouwbesluit bij Particulier Opdrachtgeverschap

In Almere krijgen mensen die hun eigen huis (laten) bouwen meer vrijheid bij hun ontwerp dan voorheen mogelijk was.

Gedurende een pilotperiode van vijf jaar zal een aantal artikelen van het Bouwbesluit 2012 niet van toepassing zijn bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor grondgebonden woningen die gerealiseerd worden binnen particulier opdrachtgeverschap (PO). Na vijf jaar wordt de pilot geëvalueerd en wordt op basis van de uitkomsten een vervolgtraject bepaald. Het experiment valt binnen de Crisis- en herstelwet van het Rijk en is bedoeld om experimenten te ondersteunen die bijdragen aan het bestrijden van de economische crisis.

Het beperkt toepassen van het Bouwbesluit 2012 wordt hieronder toegelicht. Aan de hand van illustraties wordt een aantal voorbeelden geschetst van ontwerpen die in de nieuwe situatie mogelijk zijn en voorheen onmogelijk waren (deel A). De artikelen die niet van toepassing zijn bij grondgebonden PO worden vervolgens opgesomd (deel B).

Waarom minder bouwregels?

Met het programma 'Ikbouw mijn huis in Almere' – in december 2006 gelanceerd – heeft Almere particulier opdrachtgeverschap weer op de nationale agenda gezet. De zeggenschap over het wonen wordt neergelegd waar dat hoort: in de handen van de mensen zelf. Zij maken de stad. 'Ikbouw mijn huis in Almere' vormt een breuk met een lange traditie van woningbouw, waarbij projectontwikkelaars grootschalige nieuwbouwwijken realiseren en de bewoners woonconsumenten zijn. Zelfbouw biedt grote vrijheid voor individuele expressie, en leidt tot een grote verscheidenheid in plattegronden en een veelvoud van verschijningsvormen. De logische vervolgstap is dan ook op het gebied van regelgeving meer vrijheid te geven.

Vergunningen

Om een bouwplan te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Deze moet u bij de gemeente aanvragen. Bij de aanvraag wordt onder andere getoetst of het ontwerp voldoet aan de gestelde voorschriften zoals beschreven in het Bouwbesluit 2012. In het Bouwbesluit zijn de minimale bouwtechnische voorschriften (eisen) vastgelegd. Hieraan moeten alle bouwwerken in Nederland voldoen. Het bevat voorschriften uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Op 1 april 2012 is het Bouwbesluit 2012 in werking getreden. Ten opzichte van het tot dan van kracht zijnde Bouwbesluit 2003 is een aantal dingen in het voordeel van de zelfbouwer gewijzigd. En Almere doet hier dus nog een schepje bovenop.

Daarnaast biedt het Bouwbesluit ruimte voor alternatieve oplossingen op basis van de 'gelijkwaardigheidsbepaling' mits de gekozen oplossing dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als met het betreffende voorschrift is beoogd.

Verantwoordelijkheid bij wie het hoort

De gemeente Almere wil de zelfbouwer meer ruimte geven en daarbij past individuele keuzevrijheid en de mogelijkheid dat burgers volgens eigen, specifieke wensen een huis bouwen. Het Bouwbesluit onderscheidt verschillende niveaus, waaronder het niveau 'bestaande bouw' en het niveau 'nieuwbouw'. Het niveau 'bestaande bouw' bevat voorschriften waaraan een gebouw in Nederland minimaal moet voldoen. Binnen de pilot worden bepaalde voorschriften uit het Bouwbesluit – die met name betrekking hebben op het ontwerp en de afwerking van de woning – verlaagd tot het niveau 'bestaande bouw'. De voorschriften die betrekking hebben op de veiligheid, zoals brand en de constructie, worden niet verlaagd.

Voor wie en hoe indienen

Het experiment geldt voor een periode van vijf jaar voor woningen die gebouwd worden in particulier opdrachtgeverschap en grondgebonden zijn, dus geen appartementen. Het programma 'Ik bouw voor een ander' valt daarmee buiten deze pilot. Op bouwgroepen - particulieren die gezamenlijk grondgebonden woningen realiseren - is de regeling wel van toepassing.

Het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning wijkt niet af van de huidige situatie. Dat betekent dat alle gevraagde onderdelen moeten worden ingediend om een vergunning te verkrijgen. De artikelen uit het Bouwbesluit die niet van toepassing zijn worden namelijk wel getoetst aan de eisen die voor bestaande woningen gelden. Voldoet de woning bijvoorbeeld niet aan de nieuwbouweis voor daglicht maar wel aan de eisen die voor bestaande woningen gelden, dan wordt de omgevingsvergunning op dat punt niet geweigerd.

Bouwtoezicht

Nadat de vergunning is verleend en wordt gestart met de bouwwerkzaamheden houdt de gemeente Almere toezicht op het uitvoeren van de realisatie van de woning. Als de gemeente constateert dat een woning die onder het experiment wordt gebouwd niet volgens de verleende vergunning wordt gebouwd dan kan zij daartegen handhavend optreden. Dat is niet anders dan bij woningen die niet onder het experiment vallen.

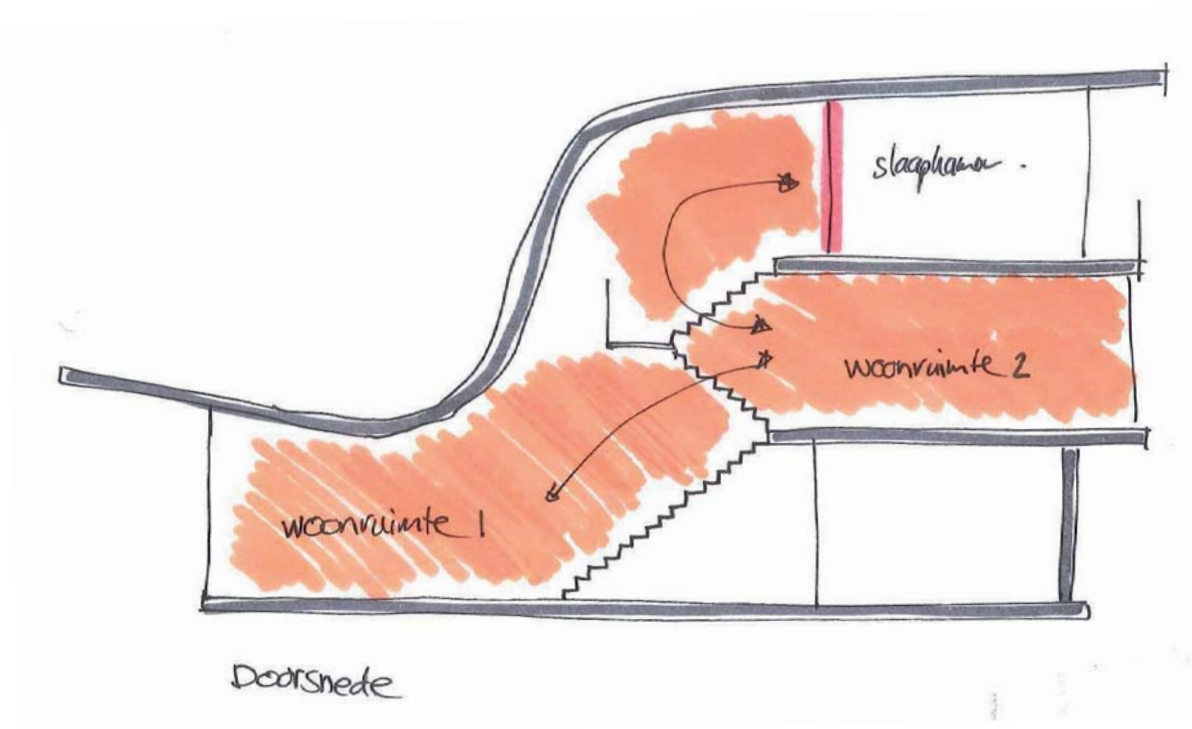
Evaluatie

De gemeente Almere zal de effecten van bovenstaande werkwijze monitoren en evalueren. Hierbij staat de vraag centraal of de verschuiving van verantwoordelijkheden leidt tot veranderingen in het bouwen. Pakt de zelfbouwer de geboden vrijheden? Een positieve uitkomst kan een verandering in de landelijke wetgeving teweeg brengen. En minstens zo interessant is de vraag of de nieuw geboden vrijheid groot genoeg is.



A. Voorbeeldontwerpen

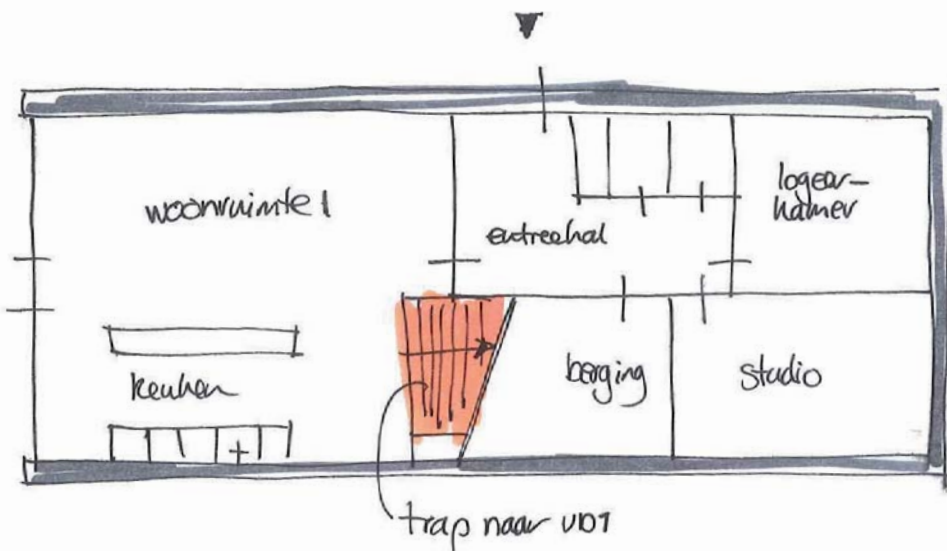
De voorbeelden laten zowel de mogelijkheden zien van het beperkt toepassen van het Bouwbesluit 2012, als de mogelijkheden voor de zelfbouwer die zijn ontstaan ten opzichte van het Bouwbesluit 2003. Respectievelijk aangeduid met Crisis en Herstel Wet 4e tranche (CHW) – hieronder valt de pilot bij het ministerie - en met Bouwbesluit 2012 (BB2012).



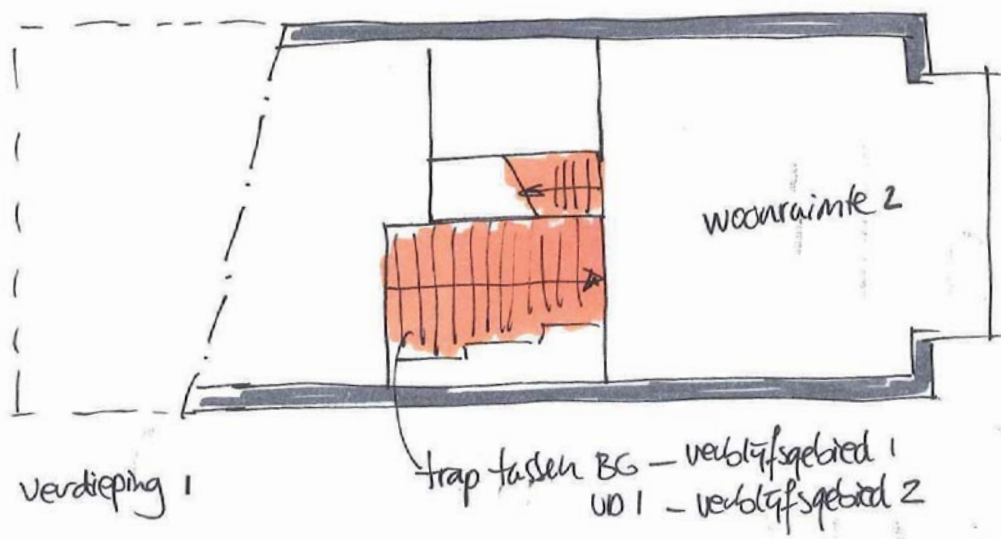
Afdeling 3.4 Geluidwering tussen ruimten

Artikel 3.17a Verbljfsruimten van dezelfde woonfunctie (BB2012)

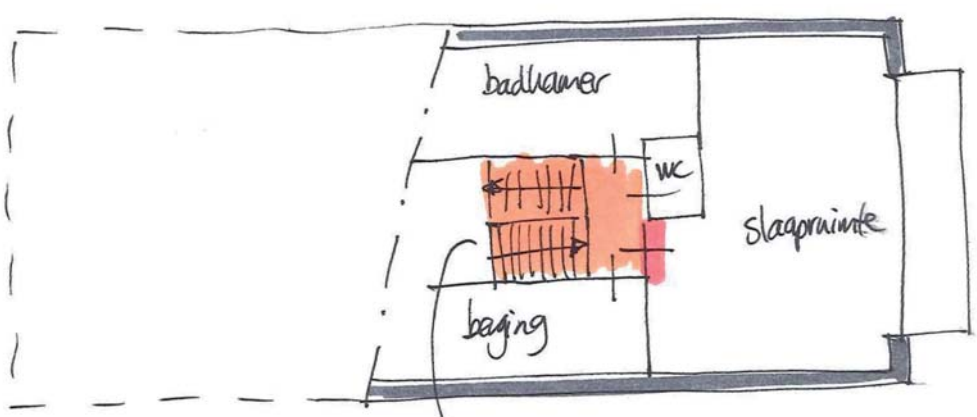
Dit woningontwerp met drie verdiepingen illustreert dat een open verbinding - zoals een vide of een trappgat - tussen twee verblijfsruimten op verschillende bouwlagen nu, onder het Bouwbesluit 2012 mogelijk is. Daarnaast hoeft de deur naar de slaapkamer op de tweede verdieping niet meer te voldoen aan de luchtgeluidseis van 32 dB (dit is gelijk aan de 'oude' eenheid van -20dB).



Begane Grond.

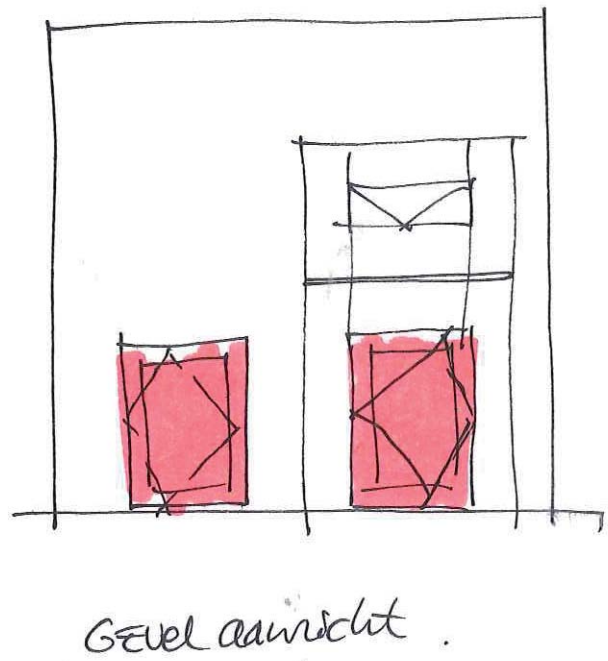
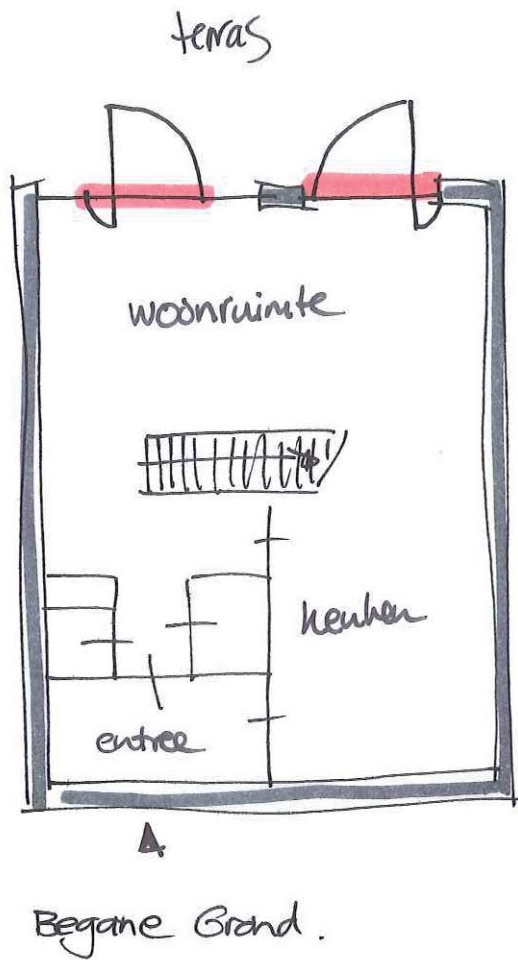


Verdieping 1



Verdieping 2

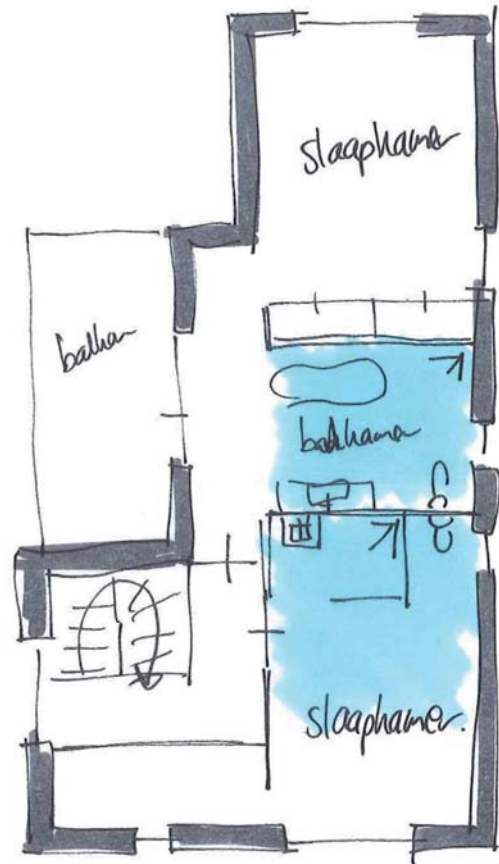
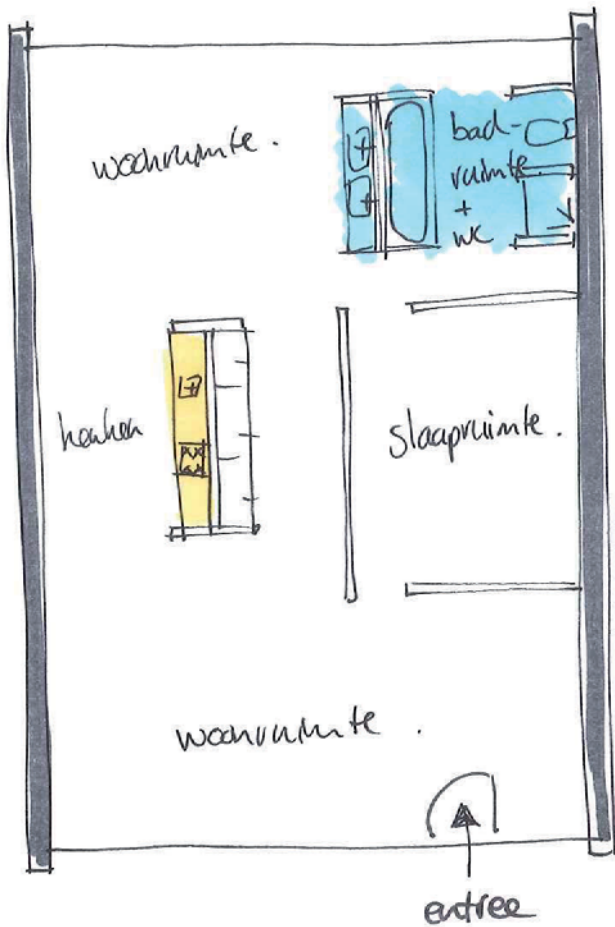
deze trap staat ook weer in open verbinding met v01 en BG eisen a/d deur v/d slaapkamer zijn versceld tot 2003.



Afdeling 2.15 Inbraakwerendheid

Artikel 2.129 / 2.130 (vervallen onder de CHW)

De toegepaste taatsdeuren in de gevel van dit ontwerp geven toegang naar de tuin. De verticale as waar een deur omheen draait is bij een taatsdeur niet tegen de wandopening geplaatst, maar bijvoorbeeld op 1/5 of 2/5 van de breedte van de deur. De draaipunten bevinden zich aan de boven- en onderkant van de deur. Met behulp van een certificaat kan (voor de verzekering) worden aangetoond dat de toegepaste ramen en deuren in een woning voldoende inbraakwerend zijn uitgevoerd. Voor dit type deuren is het echter over het algemeen lastig om dit aan te tonen. Om het toch mogelijk te maken om voor taatsdeuren te kiezen vervallen deze artikelen. Het is aan de bewoner zelf of hij zijn woning voldoende inbraakwerend uitvoert.



Afdeling 4.2 en 4.3 Toilet- en badruimte

Artikel 4.9, 4.11, 4.18 en 4.19 (vervallen onder de CHW)

Afdeling 4.4 Bereikbaarheid en toegankelijkheid

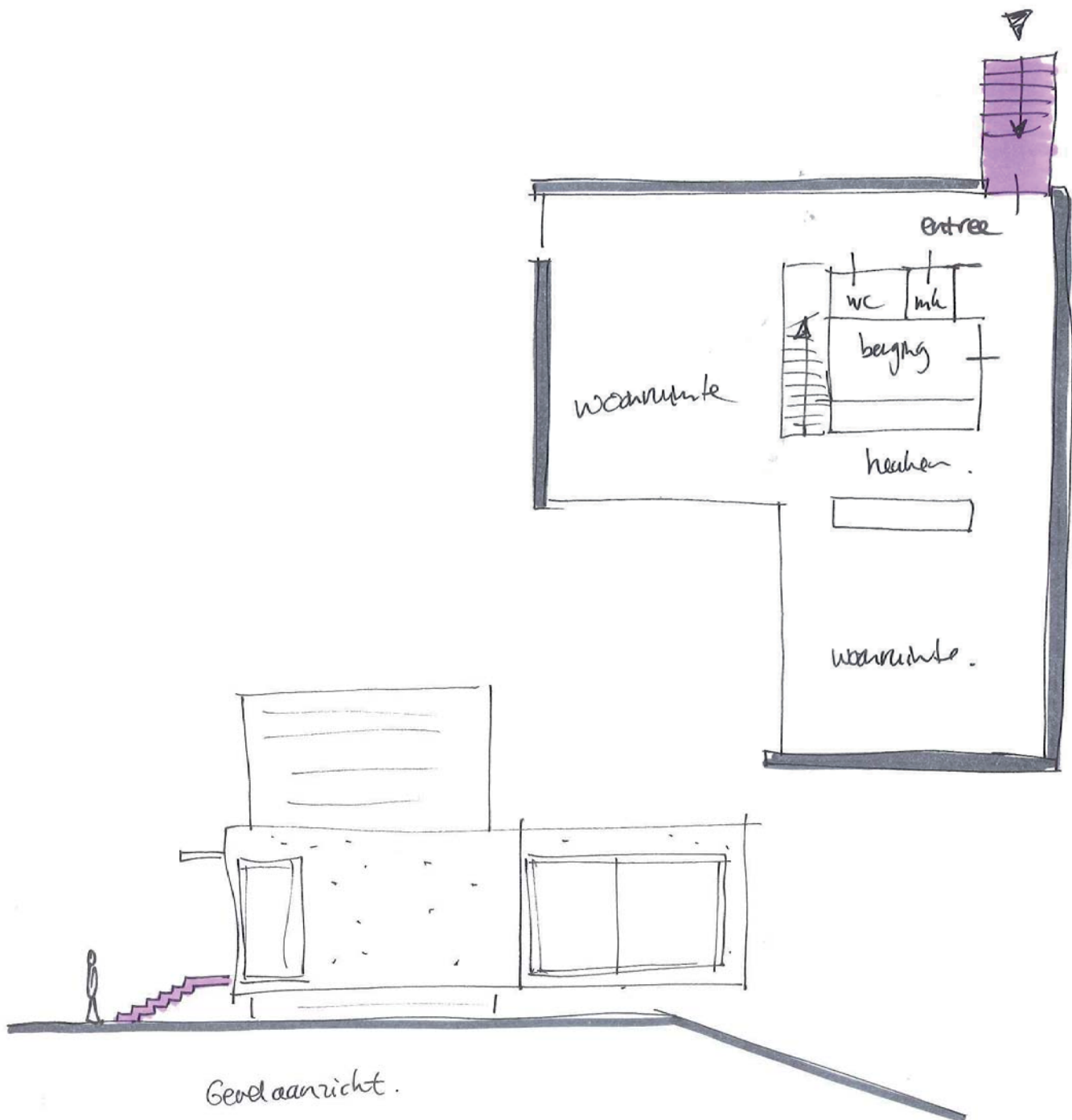
Artikel 4.22 en 4.27 (vervallen onder de CHW)

Afdeling 4.7 Opstelplaatsen

Artikel 4.38 en 4.39 (vervallen onder de CHW)

De plattegrond van het linker 'loftappartement' toont meerdere mogelijkheden. Bad- en toiletruimte zijn vrij in afmeting en positie, maar hoeven ook niet afgesloten te zijn van de rest van de gebruiksruimten door middel van een deur. De slaapkamer hoeft in dit geval niet afgesloten te worden door een deur. Indien dat wel gewenst is hoeft deze deur niet meer te voldoen aan de voorheen minimale maat van 850 mm. Ook de opstelplaats en de afmeting van het kooktoestel zijn in principe vrij in de ruimte te bepalen.

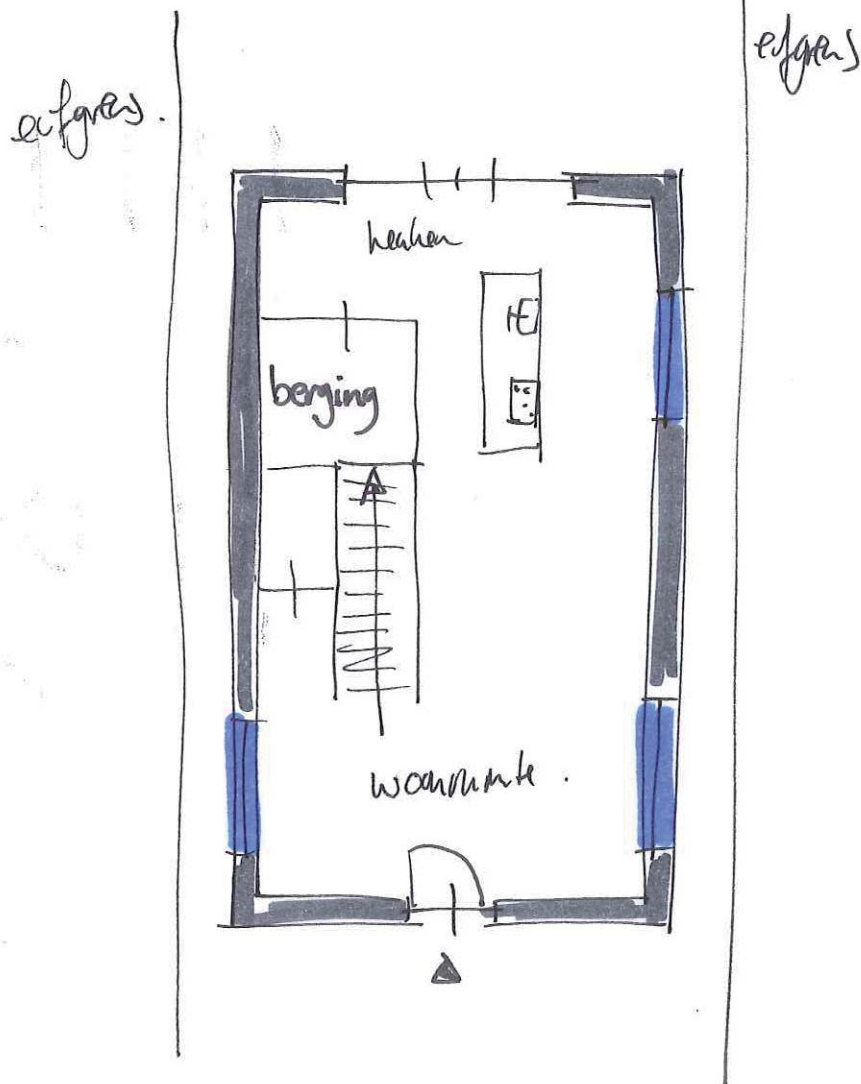
De rechterplattegrond is eveneens een voorbeeld van de vrije indeelbaarheid die ontstaat als de bad- en toiletruimte niet afgesloten hoeven te worden. Een slaapkamer met open badruimte behoort dan tot de mogelijkheden.



Afdeling 4.4 Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Artikel 4.27 lid 3 (vervalt onder de CHW)

Het entreeniveau en de begane grond van deze woning zijn opgetild ten opzichte van het maaiveld. De woning is te bereiken via een trap. Dit artikel zegt zowel iets over het hoogteverschil tussen het maaiveld en het toegangsniveau van de woning dat maximaal 1 meter mag bedragen, als over de hoogte van de drempel van de toegangsdeur. De gedachte achter het tweede aspect is het rolstoeltoegankelijk maken van alle nieuw te bouwen woningen in Nederland. Het zegt dat de hoogte van de drempel ten opzichte van de afgewerkte binnenvloer aan de ene zijde, en het aansluitende terrein aan de andere zijde, maximaal 20 mm mag bedragen. Dit geldt voor ten minste één van de toegangsdeuren van de woning. Is dat niet het geval, dan moet een hellingbaan worden toegepast om het hoogteverschil te overbruggen. Met het vervallen van dit artikel behoort nu - naar voorbeeld van de grachtenhuizen in onze oude steden - een verhoogde (of verlaagde) toegang naar de woning door middel van een trap tot de mogelijkheden. De gemeente Almere gaat ervan uit dat de bewoner een dergelijke beslissing zelf overweegt.

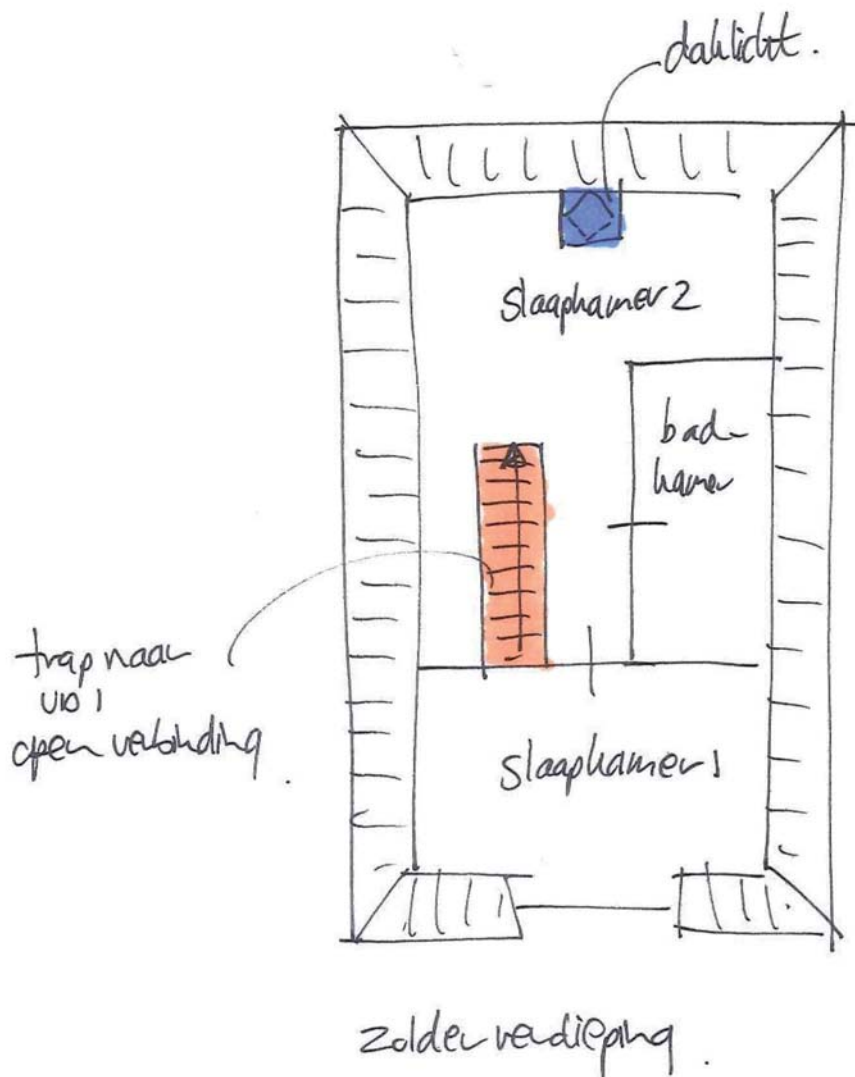


Afdeling 3.11 Daglicht

Artikel 3.75 (vervalt onder de CHW)

Deze vrijstaande woning staat op een relatief smalle kavel. Zowel in de voor- en achtergevel als in de zijgevels zijn ramen en deuren aanwezig. Met het vervallen van dit artikel geldt voor de daglichttoetreding de verlaagde eis voor het niveau bestaande bouw met $0,5 \text{ m}^2$ daglichtoppervlakte voor de totale verblijfsruimte.

Dit voorbeeld illustreert daarnaast de regel uit het Burgerlijk Wetboek dat (raam)openingen niet binnen een afstand van twee meter vanaf de erfgrens in de gevel mogen worden geplaatst. Een aspect dat niet door de gemeente wordt gecontroleerd omdat het een privaatrechtelijke kwestie is en valt onder de rechten en plichten tussen burens. Zonder toestemming van de burens kan men niet binnen deze zone ramen of andere gevelopeningen plaatsen. Dat betekent dat - in dit voorbeeld - de lichtopeningen in de zijgevel mogen worden gemaakt, mits deze vast worden uitgevoerd (geen draaiende delen) en geen doorzicht bieden (matglas, ondoorzichtig bouwglas e.d. zijn wel toegestaan). In overleg met de burens kan hiervan worden afgeweken. De gemeente Almere adviseert dat tijdens het toetstraject van de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV-toets) te doen en goed vast te laten leggen.



Afdeling 3.11 Daglicht

Artikel 3.75 (vervalt onder de CHW)

Afdeling 3.4 Geluidwering tussen ruimten

Artikel 3.17a Verbljfsruimten van dezelfde woonfunctie (BB2012)

Deze zolderverdieping illustreert een gevolg van het vernieuwen van de rekenregels voor het bepalen van de hoeveelheid daglicht. In geval het dakraam niet direct aansluit aan een verblijfsgebied (hier een slaapkamer) is het veelal toch mogelijk om te voldoen aan de daglichteis. Daarnaast geldt ook dat bij toepassen van de CHW artikel 3.75 vervalt en de eis verlaagd wordt naar $0,5 \text{ m}^2$ voor de totale verblijfsruimte (zie ook het vorige voorbeeld). Met een dakraam in slaapkamer 2 kan worden volstaan om de ruimte aan de vereiste daglichttoetreding voor deze slaapkamer te laten voldoen.

Door de versoepeling op het gebied van luchtgeluid (BB2012) is het mogelijk om twee verblijfsgebieden op verschillende verdiepingen door middel van een trap met elkaar te verbinden.



B. Toelichting artikelen

Hieronder volgt het overzicht met een korte toelichting van de artikelen die tijdens de pilotperiode van vijf jaar vervallen en niet van toepassing zullen zijn op grondgebonden woningen gebouwd in particulier opdrachtgeverschap. Wel moet voor deze artikelen altijd minimaal worden voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 voor bestaande bouw stelt. De nummering van de artikelen is volgens het Bouwbesluit 2012, voor de inhoud verwijzen wij u naar de website www.bouwbesluitonline.nl.

AFDELING 2.15 INBRAAKWERENDHEID

Artikel 2.129 en 2.130

De gemeente Almere gaat uit van de eigen verantwoordelijkheid van de zelfbouwer. Of hij de ramen, deuren en kozijnen van zijn woning voldoende inbraakwerend uitvoert is aan hem zelf en niet aan de gemeente. Dit staat overigens los van het verkrijgen van het Politiekeurmerk dat de bewoner regelt met zijn verzekeringsmaatschappij.

AFDELING 3.5 WERING VAN VOCHT

Artikel 3.20, 3.21 en 3.23

Voor het waterdicht uitvoeren van een woning is de bouwer verantwoordelijk, hij moet ervoor zorgen dat de woning niet lekt. De opbouw van de buitenmuur moet zo zijn uitgevoerd dat in de woning geen ongewenste condensatie ontstaat. De genoemde artikelen gaan over de vochtwering van buiten naar binnen, maar ook over de vochtwering van natte ruimtes in de woning. Ze geven bijvoorbeeld meer vrijheid in het gebruik van andere en nieuwe materialen voor de wanden (en de afwerking daarvan) tussen de verblijfsgebieden en bad- en toiletruimten.

AFDELING 3.6 LUCHTVERVERSING

Artikel 3.28, 3.29, 3.30, 3.31, 3.32, 3.33 en 3.34

De keus is aan de zelfbouwer hoe hij wil ventileren. Dat kan door middel van openslaande ramen en deuren, roosters, oftewel natuurlijke ventilatie. Maar ook door toepassing van mechanische ventilatie. De woning moet voldoen aan de gestelde EPC-norm, maar er ontstaat meer ruimte voor het toepassen van innovatieve systemen.

AFDELING 3.7 SPUIVORZIENING

Artikel 3.41, 3.42 en 3.43

De woning moet volgens het Bouwbesluit 2012 voldoen aan een bepaalde spuivoorziening: het toepassen van het al dan niet tegenover elkaar openslaande ramen of deuren waardoor een flinke luchtstroom of circulatie ontstaat. Dit wordt nu op het niveau van de verblijfsruimte gecontroleerd.

AFDELING 3.9 BEPERKING VAN DE AANWEZIGHEID VAN SCHADELIJKE STOFFEN EN IONISERENDE STRALING

Artikel 3.62 en 3.63

Dit artikel beschermt van oorsprong tegen de toepassing van schadelijke stoffen die door bouw materiaal kunnen worden afgegeven zoals radongas uit gipsplaat of formaldehydegas uit spaanplaat. De gemeente Almere vindt een CE-markering voor het toe te passen materiaal voldoende om aan te tonen dat er geen schadelijke stoffen uit het materiaal vrijkomen. Hiermee wordt er meer ruimte geboden voor het toepassen van alternatieve (innovatieve) materialen.

AFDELING 3.10 BESCHERMING TEGEN RATTEN EN MUIZEN

Artikel 3.68, 3.69 en 3.70

Om het huis te beschermen tegen ongedierte zoals ratten en muizen heeft het Bouwbesluit een aantal bepalingen opgenomen. Er wordt niet getoetst op de aanlegdiepte van de fundering om te voorkomen dat ongedierte niet in de kruipruimte.

AFDELING 3.11 DAGLICHT

Artikel 3.74 en 3.75

Als zelfbouwer kan men zelf bepalen waar en hoeveel daglicht in de woning gewenst is. De oppervlakte-eis voor de toetreding van daglicht is voor een verblijfsruimte verlaagd tot een minimum van 0,5 m².

AFDELING 4.2 TOILETRUIMTE

Artikel 4.8, 4.9, 4.10 en 4.11

Afmeting, aanwezigheid en plaats van toiletruimte(s) kennen minder beperkingen. Ook de vereiste afsluitbaarheid is komen te vervallen in het Bouwbesluit 2012.

AFDELING 4.3 BADRUIMTE

Artikel 4.17, 4.18 en 4.19

Geen eisen voor afmeting, aanwezigheid en plaats van badruimte(s) Ook de vereiste afsluitbaarheid is komen te vervallen in het Bouwbesluit 2012.

AFDELING 4.4 BEREIKBAARHEID EN TOEGANKELIJKHEID

Artikel 4.21, 4.22, 4.23, 4.24, 4.25, 4.26, 4.27 en 4.28

Volgens het Bouwbesluit 2012 mag de drempel van de toegangsdeur van een woning niet hoger zijn dan 2 cm ten opzichte van het aansluitende terrein en de afgewerkte binnenvloer. Dit is bedoeld om de woning toegankelijk te maken voor rolstoelgebruikers. De gemeente Almere legt de beslissing ten aanzien van de toegankelijkheid bij de zelfbouwer zelf. Dat betekent dat de toegang van de woning nu ook via een trap of opstap kan plaatsvinden.

Ook regelt dit artikel de afmetingen van de doorgangen in de woning zelf. Door het vervallen van deze verplichting aan minimale afmetingen is het mogelijk zelf de breedte en hoogte van de deuren te bepalen.

AFDELING 4.7 OPSTELPLAATSEN

Artikel 4.37, 4.38 en 4.39

De zelfbouwer is vrij de opstelplaats van het aanrecht en kooktoestel te kiezen, dit levert meer mogelijkheden op voor de vrije indeelbaarheid van de woning.

AFDELING 6.2 VOORZIENING VOOR HET AFNEMEN EN GEBRUIKEN VAN ENERGIE

Artikel 6.7, 6.8, 6.9 en 6.10

AFDELING 6.3 WATERVOORZIENING

Artikel 6.11, 6.12, 6.13 en 6.14

AFDELING 6.4 AFVOER VAN HUISHOUDELIJK AFVALWATER EN HEMELWATER

Artikel 6.15, 6.16, 6.17 en 6.18

Om duurzame energieopwekking en zelfvoorziening op het gebied van energie te stimuleren wordt de afname van energie vrijgelaten. Het is hierdoor mogelijk om geen gas-, water- en elektra aan te leggen en gelijkwaardige alternatieve oplossingen toe te passen. De gemeente Almere gaat uit van de eigen verantwoordelijkheid van de zelfbouwer. Het later aanleggen van aansluitingen brengt hoge kosten met zich mee.

Verantwoordelijkheid

Dat de gemeente Almere bovenstaande artikelen niet meer toetst bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning betekent niet dat de particuliere bouwer voor de inhoud en uitvoering daarvan geen verantwoordelijkheid draagt. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt alleen getoetst aan het 'publiekrecht'. U bent zelf verantwoordelijk voor zaken die via het 'privaatrecht' worden geregeld in het Burgerlijk Wetboek.

Advies

Komt u er qua regelgeving niet uit wat nu wel of niet van toepassing is? Of hebt u vragen? Aarzel dan niet om in gesprek te gaan met de afdeling Vergunningen, Handhaving en Toetsing (VTH). Vooral in een vroeg stadium kunnen zij oplossingsgericht met u meedenken.



Meer informatie

Afdeling omgevingsvergunning voor meer informatie over de omgevingsvergunning

www.rijksoverheid.nl

Digitaal indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning

www.omgevingsloket.nl

Artikelen van het Bouwbesluit 2012

www.bouwbesluitonline.nl

In opdracht van Aedes heeft adviesbureau Nieman de verschillen tussen het Bouwbesluit 2012 en 2003 mbt woningbouw op een rij gezet in het document 'Ontwerpconsequenties voor Woonfuncties'

www.aedesnet.nl

Meer informatie over de gelijkwaardigheidsbepaling

www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties

Overheidsinformatie over wet- en regelgeving

www.wetten.overheid.nl

Basishandboek zelfbouw gemeente Almere

www.ikbouwrijnhuisinalmere.nl

Vragen?

Voor algemene vragen kunt u terecht bij de Kavelwinkel in de centrale hal van het stadhuis

Stadhuisplein 1 - centrale hal, 1315 HR Almere Stad

Telefoon (036) 533 83 83

info@ikbouwrijnhuisinalmere.nl

Openingstijden:

ma., wo. en vr. 09:00-17:00 uur

di. 09:00-13:00 uur

do. 09:00-20:00 uur

za. 10:00-15:00 uur

Inhoudelijke vragen kunt u, onder vermelding van "CHW - Bouwbesluit 2012" per e-mail stellen aan info@almere.nl

Fotografie Martijn Steiner Iovisa, Ian Beck, Annemieke van Schaik

Disclaimer

Dit is een uitgave van de gemeente Almere. Alle rechten voorbehouden. De brochure is als toelichting op het onderwerp bedoelt 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.

© november 2012

