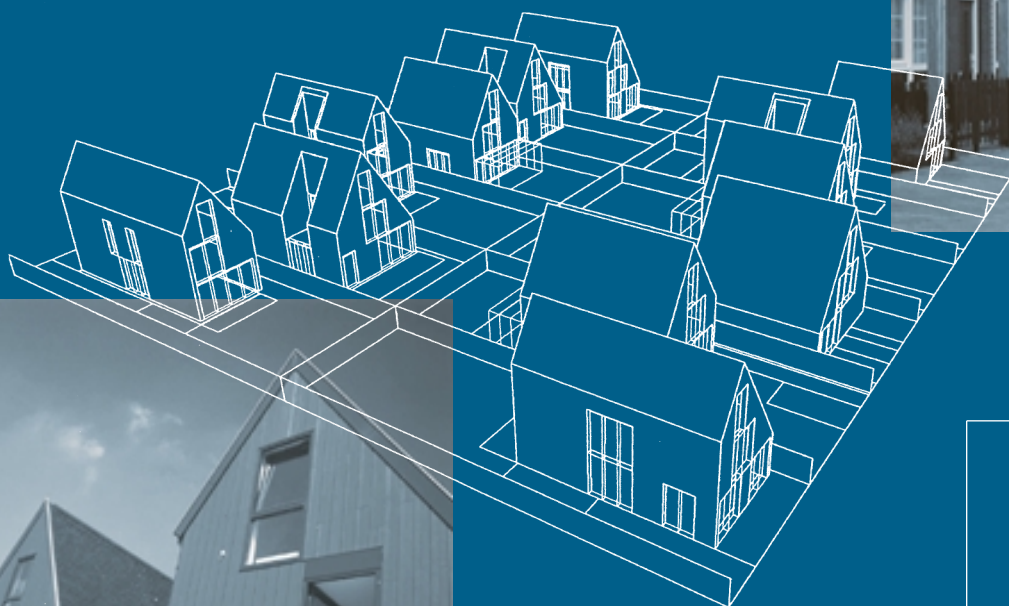


Flexibel gunnen

Over vergunningverlening en
consumentgericht bouwen



SEV



INDUSTRIEEL
FLEXIBEL EN
DEMONTABEL
BOUWEN

inhoud

Inhoud



Inleiding	3
Consumentgericht bouwen	4
Kopersbegeleiding	4
Voorgeprogrammeerde keuzes	4
Flexibel bouwen	4
De vergunning	5
Het bestemmingsplan	5
Welstandszorg	6
Het Bouwbesluit	7
Gemeentelijke Bouwverordening	7
De Monumentenverordening en de Leefmilieuverordening	7
Flexibiliteit binnen het wettelijke kader	8
Vier casussen	9
Ecoflex-woningen IJsselstein	9
Terbregse.nl, Rotterdam	11
Multiple Choise	13
De Kameleon	14
Intermezzo: grondquote is niet wenselijk	16
Flexibel gunnen	17
Keuzes zo laat mogelijk vastleggen	17
Fasering	17
Het principe van de vrije indeelbaarheid	17
Uitstellen van informatie	17
Overleg met Welstand en Bouw- en Woningtoezicht	17
Niet maximaliseren maar optimaliseren	17
Verantwoording	18

inleiding

Inleiding

De moderne woonconsument eist invloed op het bouwproces. En terecht. Het is niet meer van deze tijd, dat slechts architecten en bouwers bepalen hoe een woning eruit zou zien. Aangemoedigd door maatschappelijke en technische trends stellen moderne woonconsumenten strikt persoonlijke eisen aan de vorm, de indeling en de afwerking van de woning die zij gaan kopen of huren.

Bouwers reageren daarop en sommigen profileren zich expliciet met consumentgericht bouwen in hun vaandel. Zij geven de klant méér dan alleen een bijrol. Technisch is dat allemaal wel mogelijk. De demonstratieprojecten van het programma IFD-bouwen spreken wat dat betreft boekdelen. Ook organisatorisch slagen steeds meer bouwers erin het bouwproces flexibel in te richten en de consument daarmee de gelegenheid te geven mee te doen.

Een derde factor van belang is de verlening van de ver- eiste (ver)bouwvergunning. De Wet Ruimtelijke Orde- ning, het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverorde- ning en de Woningwet lijken een flexibel bouwproces in de weg te staan. Een vergunning wordt immers pas verleend als duidelijk is hoe een huis eruit komt te zien en welke bestemming het krijgt. De wensen van de consument moeten dus al maanden vóór de start van de bouw bekend zijn, terwijl diezelfde consument op dat moment vaak nog lang niet in beeld is. Rijdt de trein, dan is een wijziging van het bouwplan lastig of onmogelijk, want in strijd met de verleende vergun- ning...

Uit een rondgang langs vier flexibele woningbouwpro- jecten blijkt dat de soep niet zo heet wordt gegeten als hij wordt opgediend. De regelgeving biedt meer moge- lijkheden dan bouwers en vergunningverleners dikwijls vermoeden. Dat geldt zeker voor de nieuwe Woning- wet en het nieuwe Bouwbesluit die op 1 januari 2003 van kracht zijn geworden. Het gunningtraject kan en mag zo worden ingericht, dat keuzevrijheid optimaal is. In deze brochure wordt de regelgeving op het punt van flexibiliteit onder de loep genomen en de ervaringen met vier projecten worden beschreven. Daarbij beper- ken we ons tot de woningbouw. Utiliteitsbouw heeft te maken met diverse specifieke vergunningtrajecten, bij- voorbeeld voortkomend uit de Wet milieubeheer. Die trajecten blijven in de brochure onbesproken. De tekst eindigt met een oproep aan vergunningaanvragers en vergunningverleners om de ruimte die de wet biedt, daadwerkelijk te benutten.



consument

Consumentgericht bouwen

Om de consument een plaats in het bouwproces te geven, moeten bouwprocessen en bouwtechnieken op een flexibele leest worden geschoeid. Daarvoor zijn allerlei mogelijkheden, variërend van kopersbegeleiding met goede afspraken over meer- en minderwerk tot een volledig flexibel gebouw waarin ook na de oplevering aanpassingen relatief eenvoudig zijn.

Kopersbegeleiding

De inzet van een kopersbegeleider is vaak de eerste stap die een bouwbedrijf in de richting van de consument kan zetten. Binnen de traditionele organisatie van het bouwproces kan hij proberen zo flexibel mogelijk in te spelen op wensen van de koper. Bijvoorbeeld door in overleg de keuzes voor toevoegingen en afwerkingsniveaus te bepalen. Denk aan bijzondere toevoegingen (een dakraam, een dakkapel, een pergola, zonwering, zonnepanelen), wensen ten aanzien van de indeling van de woning, de afwerking van sanitair en keuken en de installaties voor data, gas, water en elektra. Voor de realisatie van de koperswensen vraagt het bouwbedrijf offertes aan bij leveranciers, waarna de kopersbegeleider bij de klant terugkomt om een totaalofferte te overleggen. De alternatieven blijven veelal binnen de marges van de bouwvergunning.

Voorgeprogrammeerde keuzes

Fundamentele invloed krijgt de klant, wanneer de bouwer uitbreidingsvarianten en afwerkingsalternatieven in de vorm van complete configuraties uitwerkt en aan de klant aanbiedt. De bouwer vraagt een bouwvergunning voor een basisontwerp. Hij geeft de consument vervolgens de vrijheid om op dit basisontwerp te variëren qua ontwerp, volume en indeling. De positie van het huis op de kavel, de oriëntatie en de indeling van de gevel zijn punten van overleg. De klant heeft optimale duidelijkheid over de mogelijkheden en het bijbehorende prijskaartje. De bouwer houdt evenwel de regie in handen, want als de klant zijn keuze eenmaal heeft bepaald, wordt een definitieve vergunning aangevraagd en gaat de bouw van start.

Flexibel bouwen

Flexibel bouwen gaat in zeker opzicht nog een stap verder. Dan richt de bouwer het bouwproces zodanig in, dat de consument zijn invloed zo lang mogelijk kan doen gelden. Door een flexibele werkorganisatie en het gebruik van flexibele concepten en producten kan de klant ook tijdens de bouw nog met voorstellen komen. Zelfs na oplevering zijn aanpassingen relatief eenvoudig. En ook de tweede bewoner kan binnen zekere marges de woning naar zijn hand zetten. Deze oplossing vraagt niet alleen veel technisch vernuft, goede afspraken met bouwpartners en toeleveranciers en een goede communicatie met de klant; ook de synchronisatie van het bouwproces en het vergunningstraject vraagt bijzondere aandacht. Een gefaseerde vergunningaanvraag en goed overleg met de ambtelijke diensten en met Welstand bieden ruimte om de gewenste keuzevrijheid te krijgen.



vergunning

De vergunning

Voor het bouwen van woningen is een bouwvergunning nodig. Dat geldt in veel gevallen ook voor het vernieuwen, veranderen of vergroten van bestaande woningen. En een bouwvergunning wordt pas verleend, wanneer een bouwplan met positief resultaat is getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de gemeentelijke Bouwverordening, het Bouwbesluit en eventueel aan een Monumentenverordening en een Leefmilieuverordening. Centraal staat de vraag in hoeverre die toets een flexibel bouwproces in de weg staat.

Het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan staat waar mag worden gebouwd en aan welke stedenbouwkundige voorwaarden moet worden voldaan. Ook is aangegeven welk gebruik op een bepaald perceel is toegestaan. Iedere vergunningaanvraag wordt door de gemeente getoetst op strijdigheid met dit plan.

Wat er in het bestemmingsplan allemaal wordt geregeld, is aan de gemeente. De Wet Ruimtelijke Ordening geeft slechts aan, dat de gemeente bevoegd is om voorschriften te geven omtrent het gebruik van de grond en de opstellen, zolang die voorschriften het doelmatige gebruik niet beperken. Zulke voorschriften kunnen betrekking hebben op de verkaveling, het te bebouwen oppervlak, parkeren, bouwhoogte, goothoogte en grondkosten. Maar een gemeente kan er ook voor kiezen alleen hoofdlijnen in het bestemmingsplan vast te leggen. Wanneer een aanvraag binnen het vigerende bestemmingsplan past, moet de vergunning worden verleend. Zo niet, dan moet de aanvraag automatisch als een verzoek tot vrijstelling worden beschouwd.

Recente wijzigingen

De oude Woningwet kende drie categorieën bouwwerken: vergunningplichtige en vergunningvrije bouwwerken en een tussengroep waarvoor een melding voldoende was. Met de nieuwe Woningwet van 1 januari 2003 is de categorie 'meldingsplichtige bouwwerken' vervallen. Tegelijk is het aantal vergunningvrije bouwwerken fors uitgebreid. Het gaat onder meer om aan- en uitbouwen (serres), bijgebouwen (schuurtjes), overkappingen (carports) dakkapellen en -ramen, kozijn- en gevelwijzigingen, erfscheidingen, zonnecollectoren en zonnepanelen. Voor dergelijke uitbreidingen is geen vergunning meer nodig, zolang aan een reeks van voorwaarden wordt voldaan. Die voorwaarden zijn in de Woningwet opgenomen.

Voor uitbreidingen aan de straatkant van een gebouw is wel een vergunning nodig, maar volstaat een lichte procedure die geen twaalf, maar zes weken duurt. De lichte bouwvergunning geldt onder andere voor de aanbouw van kleine balkons.



Andere bouwwerken zijn nog steeds vergunningplichtig. Wel heeft de wetgever het mogelijk gemaakt een fasering aan te brengen in de vergunningverlening. In de eerste fase wordt de ruimtelijke kwaliteit getoetst (welstand, bestemmingsplan, Leefmilieuverordening en Monumentenverordening en het Bouwbesluit voor wat betreft constructieve zaken). In de tweede fase wordt de aanvraag aan het resterende deel van het Bouwbesluit getoetst.

Binnen de oude wetgeving hadden gemeenten dus al beperkte mogelijkheden om via een ruim bestemmingsplan op hoofdlijnen een flexibel bouwproces mogelijk te maken. De nieuwe wetgeving heeft er mogelijkheden aan toegevoegd door het aantal vergunningvrije bouwwerken uit te breiden, het ontwerp van een lichte bouwvergunning en de aangebrachte fasering in de vergunningprocedure. Op www.minvrom.nl is onder de kop bouwregelgeving een groot aantal gedetailleerde voorschriften te vinden die bepalen of een bouwwerk vergunningvrij, licht vergunningplichtig of regulier vergunningplichtig is.

Wijzigingen vergunningstelsel

	Tot 2003	Na 1 januari 2003
Vergunningvrij	Open overkappingen, veranderingen van ondergeschikte betekenis en niet-ingrijpende veranderingen.	Lijst is uitgebreid met onder andere zonweringen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen van beperkte afmetingen.
Meldingsplichtig	Bijgebouwen, aan- en uitbouwen, dakkapellen, zonweringen.	Categorie is vervallen.
Lichte bouwvergunning	Categorie bestond niet eerder.	Onder andere voor kleine veranderingen aan de voorzijde van de woning en veranderingen van niet beperkte omvang aan zij- en achterzijde van de woning. Doorlooptijd 6 weken, eventueel verlenging met 6 weken
Reguliere bouwvergunning	Doorlooptijd 13 weken met eventueel 13 weken verlenging.	Doorlooptijd 12 weken, eventueel verlenging met 6 weken. Mogelijkheid tot fasering (2x6 weken met eventueel 2x6 weken verlenging; totaal dus maximaal 24 weken)

Welstandszorg

De vormgeving en plaats van een bouwwerk mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De gemeente legt ieder bouwplan daarom voor aan een onafhankelijke welstandscommissie, tenzij het gaat om een welstandsvrij bouwwerk. De commissie let op aspecten als materiaalkeuze, kleurstelling, vlakindeling, schaal, detaillering, samenstelling van de verschillende bouwdelen, massa en structuur. De gemeente is niet verplicht het advies van de commissie over te nemen, maar doet dat doorgaans wel.

Recente wijzigingen

Op het punt van welstand heeft de Woningwet van 1 januari 2003 ingrijpende gevolgen. Kern is, dat het oordeel van de welstandscommissie is ingebed in politieke besluitvorming. Het is meer openbaar en minder beperkt tot het oordeel van deskundigen. Naast deskundigen kunnen ook geïnteresseerde burgers zich verkiesbaar stellen voor zitting in welstandscommissies. Gemeenten moeten uiterlijk in juli 2004 in een welstandsnota de kaders aangeven waarbinnen de commissies hun werk kunnen doen. In die nota moeten gemeenten op het niveau van buurten en wijken een gebiedsbeschrijving maken, daar een oordeel over geven en dat vervolgens vertalen in een kader voor beoordeling van nieuwe ruimtelijke plannen. In de welstandsnota maakt de gemeente een verdeling in drie categorieën: beschermd stadsgezicht, bijzonder welstandsgevoelig en welstandsvrij. De laatste categorie is aanzienlijk verruimd. Met de welstandsnota worden toetsingscriteria vooraf vastgelegd, zodat de bouwer meer houvast heeft om zelf te beoordelen of een woning die hij in overleg met de klant vormgeeft, zal passen binnen de kaders van Welstand.

Het Bouwbesluit

Het Bouwbesluit beschrijft de minimale technische voorschriften waaraan een bouwwerk moet voldoen. De basiseisen zijn opgesteld uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiebeheer en milieubeheer. In totaal zijn er 72 aspecten waarop toetsing plaatsvindt. Zo zijn er ten aanzien van watervoorziening, daglichttoetreding en sociale veiligheid minimale eisen in het Bouwbesluit opgenomen. Het is overigens een misverstand dat alles van te voren op tekening moet staan, voordat de toets mogelijk is. Het Bouwbesluit kent het principe van vrije indeelbaarheid. Dat houdt in dat de gemeente nooit een bouwvergunning mag weigeren als de indeling van het verblijfsgebied in het bouwplan ontbreekt. Hier vindt dan wel toetsing achteraf plaats. Gemeenten wordt gemaand om hierop ook actief te gaan handhaven.

Recente wijzigingen

Met de nieuwe Woningwet is ook het Bouwbesluit op 1 januari 2003 grondig herzien. Het nieuwe Bouwbesluit is eenvoudiger van opzet en er zijn nieuwe regels die inspelen op maatschappelijke trends, zoals het toenemende aantal zelfstandig wonende ouderen en de toename van de gemiddelde lichaamslengte. Zo moeten plafonds en deuren voortaan twintig centimeter hoger zijn (260 respectievelijk 230 cm). De eisen voor wering van contactgeluid zijn met 5 dB(A) verhoogd. Tegelijk zijn enkele overbodig geachte eisen geschrapt. Zoals de eis van aanwezigheid van een buitenberging, een buitenruimte, een opstelplaats voor een wasmachine en voorzieningen voor telecommunicatie. Die veranderingen zijn niet zonder betekenis; in het oude Bouwbesluit stond bijvoorbeeld nog dat een berging minimaal 6,5 procent van het woningoppervlak moet beslaan. Wanneer een woning wordt vergroot, moest de berging dus meegroeien. Dat staat flexibel inspelen op de wensen van woonconsumenten in de weg. Die eis is nu dus geschrapt.

Gemeentelijke Bouwverordening

Ook al is een groot deel van de bouwtechnische regeling landelijk vastgelegd in het Bouwbesluit, in iedere gemeente moet ook een Bouwverordening van kracht zijn. De Woningwet schrijft voor welke onderwerpen daarin aan bod komen.

Recente wijzigingen

Met de nieuwe Woningwet is ook de strekking van de gemeentelijke Bouwverordening veranderd. De eisen die aan de aanvraag van een bouwvergunning worden gesteld, staan niet meer in de Bouwverordening, maar zijn landelijk geregeld in het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning. Er is een landelijk uniform aanvraagformulier dat voor elk project gelijk is.

In de Bouwverordening staat alleen nog een groot aantal bepalingen over aspecten die betrekking hebben op het verlenen van bouwvergunningen, bouwen en slopen, brandveiligheid en het gebruik van gebouwen. De verordening bevat ook regels voor de procedures en samenstelling van de welstandscommissie.

De Monumentenverordening en de Leefmilieuverordening

De Monumentenverordening is gebaseerd op de Monumentenwet en legt beperkingen op aan het verbouwen, restaureren of slopen van rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. De gemeentelijke Leefmilieuverordening vindt zijn basis in de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en is gericht op het weren van achteruitgang van de woon- en werkomstandigheden in een gebied. Op grond van deze verordening kan het gebruik van panden voor bepaalde functies per gebiedsdeel worden gemaximeerd. De twee verordeningen hebben weinig betrekking op consumentgericht bouwen en blijven daarom in deze tekst verder onbesproken.



flexibiliteit

Flexibiliteit binnen het wettelijke kader

De wetgever legt beperkingen op aan de plaats, het volume, de vorm, de afwerking en het gebruik van een bouwwerk. De marges voor consumentgericht bouwen worden daarmee evident beperkt. De vraag is echter hoe smal die marges precies zijn. In het onderstaande overzicht is voor een aantal 'flexibiliteitsaspecten' van een woning aangegeven welke juridische randvoorwaarden van invloed zijn.

Flexibiliteitsaspecten	Vergunningplicht (indicatief en los van nadere randvoorwaarden)	Zegt het bestemmingsplan hier iets over?	Is dit een belangrijk aandachtspunt voor Welstand?	Staan hierover regels in de bouwverordening?	Staat hier iets over in het bouwbesluit?
Kavelgrootte	N.v.t.	Ja	Nee	Nee	Nee
Woningtype	N.v.t.	Ja	Ja	Nee	Ja ¹
Functie	N.v.t.	Ja	Nee	Ja	Ja ²
Positie op kavel	N.v.t.	Soms	Ja	Nee	Nee ³
Bebouwingspercentage	N.v.t.	Soms	Nee	Nee	Nee
Oriëntatie	N.v.t.	Soms, bijv. in relatie tot geluid	Soms	Nee	Ja ⁴
Parkeren	N.v.t.	Ja	Nee	Soms	Nee
Vorm van eigendom	N.v.t.	Nee	Nee	Nee	Ja ⁵
Grondkosten	N.v.t.	Ja	Nee	Ja	Nee
Type basiswoning	Regulier	Ja	Nee	Ja	Nee
Afmetingen	N.v.t.	Ja	Nee	Nee	Ja
Dakvorm	N.v.t.	Soms	Soms	Nee	Nee
Kleur en materiaal	N.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee
Beperkte volume uitbreiding (achterzijde)	Meestal vrij	Vaak wel	Nee	Nee	Ja
Overige volume uitbreiding	Licht of regulier ⁶	Ja	Nee	Ja	Ja
Schil, indeling en maten (voorzijde)	Meestal licht ⁶	Nee	Ja	Nee	Ja
Schil, indeling en maten (achterzijde)	Vaak vrij, soms licht of regulier ⁶	Nee	Afhankelijk van Welstandsnota	Nee	Ja
Indeling van de woning	Vrij	Nee	Nee	Nee	Ja
Uitrusting en afwerking	Vrij	Nee	Nee	Nee	Ja

- 1) Het Bouwbesluit stelt eisen aan toegang en hoogte ten opzichte van de straat en dat kan invloed hebben op typen appartementen
- 2) Aan gemeenschappelijke gebieden worden eisen gesteld
- 3) Indirect kan het Bouwbesluit hier invloed hebben, namelijk via voorschriften over minimale afstanden tot de perceelsgrenzen
- 4) Via de EPC kan hier een relatie liggen
- 5) Zie bepaling rond het begrip spiegelsymmetrie
- 6) Zie bepalingen in het Staatsblad of op www.minvrom.nl

CASUSSEN

Vier casussen

De ervaringen met consumentgericht bouwen in relatie tot vergunningstrajecten zijn bij vier IFD-demonstratieprojecten in kaart gebracht. De projecten zijn allemaal onder de oude wetgeving uitgevoerd, waardoor sommige ervaren knelpunten inmiddels zijn achterhaald. Hieronder worden de vier projecten, de geconstateerde knelpunten en de gevonden oplossingen toegelicht.



Ecoflex-woningen IJsselstein

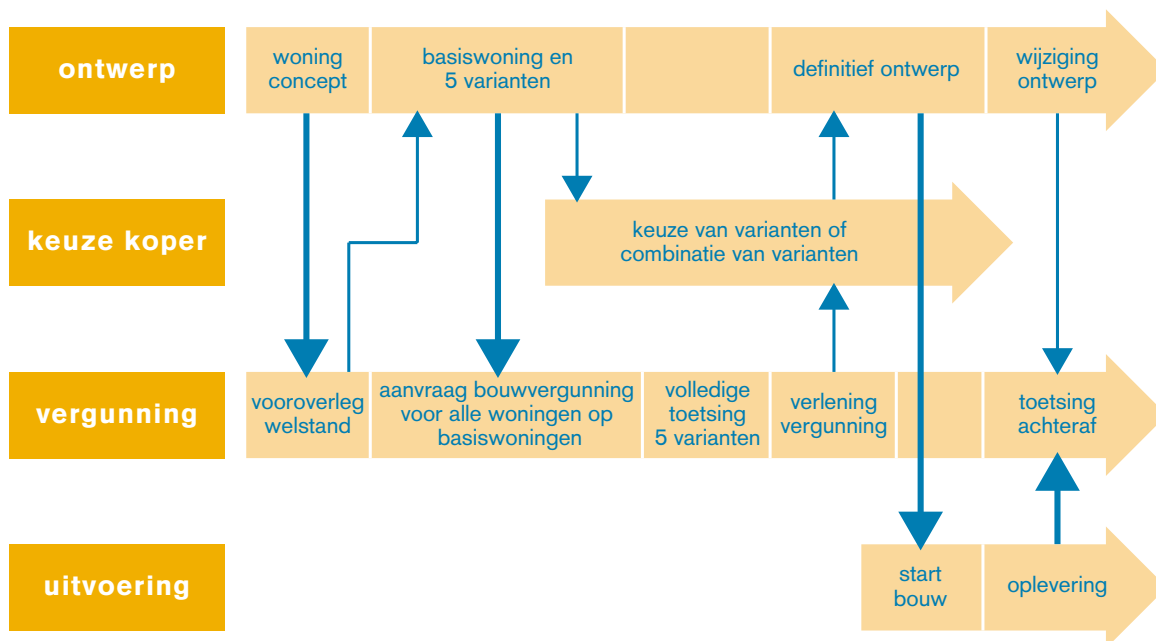


In dit project worden, in opdracht van ING Vastgoed, veertien eengezinswoningen ontworpen door het Nederlands Instituut voor Duurzame Stedelijke Ontwikkeling (NIDSO). Het uitgangspunt van dit project is biodivers en levensloopbestendig bouwen. Dit vindt zijn praktische vertaling in gezond, milieuvriendelijk en duurzaam wonen in een flexibel indeelbaar, uitbreidbaar en voor meerdere functies bruikbaar huis. Er worden technieken, systemen en materialen gebruikt die gezond zijn voor bewoner en milieu. De woningen zijn flexibel qua inrichtingsmogelijkheden (variabele plattegronden). Op de kern na is het vloeroppervlak vrij indeelbaar. Ook zijn de woningen eenvoudig uit te breiden. Per verdieping kan een standaardmodule van drie meter aan de achterkant worden bijgeplaatst, ook na oplevering. De fundering is voor deze uitbreiding al gelegd. Functies zijn per bouwlaag uitwisselbaar gedu-

rende de levensduur van de woning. Door deze ingrepen zijn de woningen geschikt voor verschillende en veranderende levenswijzen en omstandigheden waaronder woonwerk- en woonzorgcombinaties.

De gunning

Over het woningconcept is vooroverleg met Welstand geweest. Er is afgesproken dat variaties in het gevelbeeld zoveel mogelijk aan de achterkant zouden worden gesitueerd. Vervolgens is het concept in vijf basisvarianten uitgewerkt. De varianten verschilden in volume en indeling. Voor die varianten is een vergunning aangevraagd en verkregen. Na vergunningverlening is in overleg met iedere koper de keuze voor (een combinatie) van varianten bepaald. De wijzigingen ten opzichte van de reeds getoetste varianten zijn na oplevering nogmaals getoetst.



Knelpunten

Er hebben zich weinig knelpunten voorgedaan. De bestaande wet- en regelgeving bood voldoende ruimte om consumentgericht bouwen mogelijk te maken. Bij dit project lagen heel veel aspecten overigens niet zozeer vast op het niveau van het Bouwbesluit of Welstand, maar vooral door het (stedenbouwkundige) beeldkwaliteitsplan. De projectontwikkelaar vraagt zich af of de stedenbouwkundige randvoorwaarden nog wel aansluiten op de marktsituatie. De vergunningprocedure heeft extra lang geduurd omdat voor een binnenplanse vrijstelling ten aanzien van het globale bestemmingsplan een verklaring van geen bezwaar moest worden afgegeven door Gedeputeerde Staten. Dit leidde tot circa vijf weken extra behandelingstijd bovenop de standaardtermijn van dertien weken. Aanvankelijk wilde de bouwer ook een vergunning hebben voor eventuele latere volume-uitbreidingen, zoals die technisch mogelijk zijn gemaakt. Een dergelijke vergunning in de toekomst is echter niet mogelijk. Omdat de eventuele uitbreiding groter is dan 2,5 meter, moet hiervoor te zijner tijd een aparte bouwvergunning worden aangevraagd.

Oplossingen

In het vooroverleg is al afgesproken dat variaties in het gevelbeeld zoveel mogelijk aan de achterkant zouden plaatsvinden. Enkele opties aan de voorkant (balkonhek, terras) zijn meer in detail uitgewerkt. Voor toekomstige uitbreidingen zal een aparte vergunning moeten worden aangevraagd, die wordt beoordeeld in het licht van de situatie die zich dan voordoet. Een nieuwe aanvraag zal het normale traject volgen. De gemeente heeft toegezegd aanvragen voor standaarduitbreidingen snel en soepel te behandelen. De toezegging is sympathiek maar zegt niets. Het was beter geweest als de toezegging een status had gekregen, bijvoorbeeld in de vorm van een aanhangsel aan het bestemmingsplan.



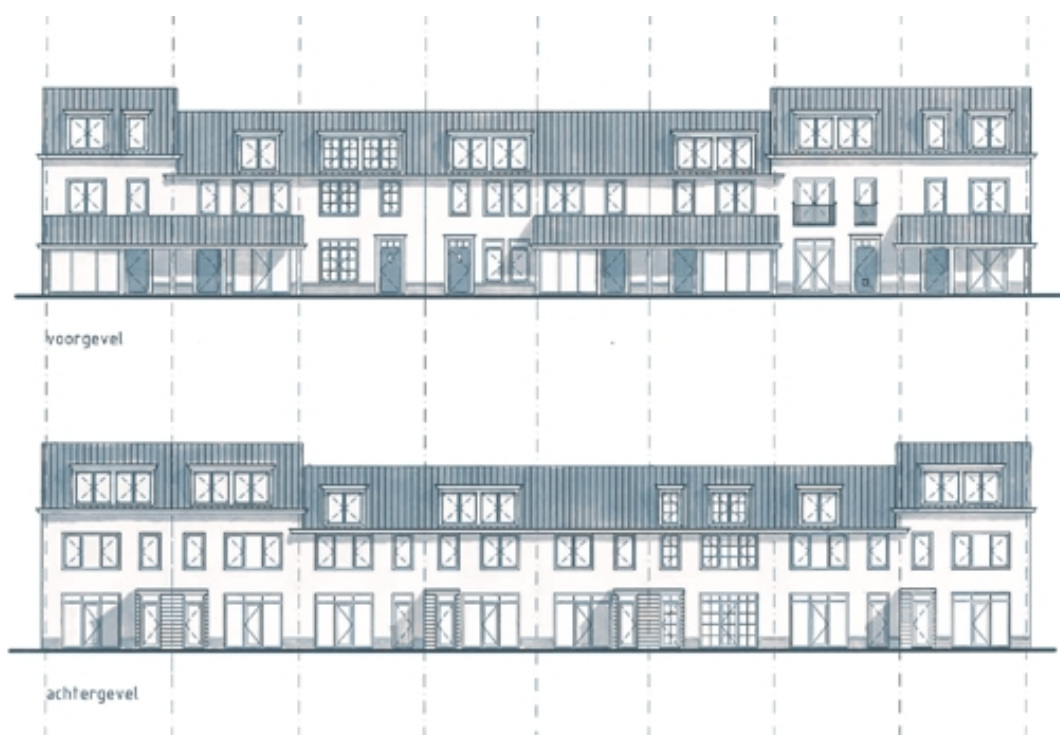
Terbregse.nl, Rotterdam

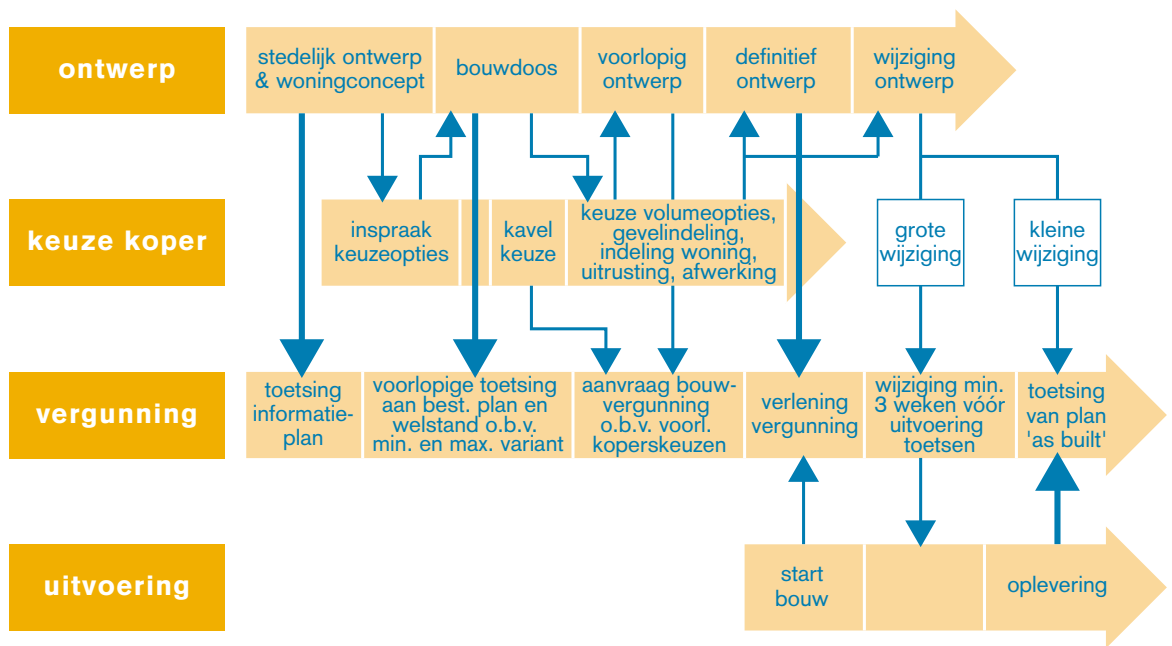
De bewonersvereniging Terbregse.nl is opdrachtgever geweest voor de bouw van 41 woningen op de Vinexlocatie Nieuw Terbregge in Rotterdam. De gemeente heeft in 1999 de aanzet tot dit 'bouwen in eigen beheer'-project gegeven. In de loop van de planvoorbereiding heeft de vereniging op basis van een inventarisatie van woonwensen onder de leden vastgesteld welke woningen er moesten komen. Er zijn uiteindelijk vier typen bepaald waaruit de bewoners een keuze maakten. Deze woningen zijn als basiswoningen op tekening gezet. In het verlengde hiervan is een uitgebreide 'bouwdoos' ontwikkeld met elementen als een serre, een veranda, dakkapellen, een verhoogd dak, bergingen, balkons en terrassen. Ook voor deuren, kozijnen en erkers bevat de bouwdoos een aantal varianten. Naast een eenmalige keuze voor een dakverhoging, konden de bewoners dus kiezen voor diverse uitbreidingen, zowel aan de voor- als aan de achterzijde. De funderingen hiervoor zijn standaard aangebracht, zodat ook na oplevering dergelijke uitbreidingen relatief eenvoudig te realiseren zijn. De bouwdoos is door de architect zo ontworpen dat ondanks de grote variatie, het totale plan toch een eenheid vormt. Toevoegingen buiten de bouwdoos zijn niet toegestaan. De indeling van de woningen was, op de entree en de meterkast na, grotendeels vrij te kiezen. Aanvullende wensen voor keukens en sanitair zijn als meerwerk of in eigen beheer gerealiseerd.



De gunning

De vergunning is in drie fasen tot stand gekomen. Eerst is een informatieplan, bestaande uit een aantal schetsontwerpen, getoetst aan het bestemmingsplan en de eisen van welstand. Omdat de uiteindelijke volumes van de woningen in dit stadium nog niet bekend waren, zijn op basis van de bouwdoos maximale en minimale varianten uitgewerkt. Op basis van het stedenbouwkundig plan, de bouwdoos en de bijbehorende spelregels kon ook Welstand zich een oordeel vormen. Vervolgens zijn de kavels verdeeld onder de leden van de vereniging en is een voorlopig ontwerp gemaakt waarbij de indeling van de woning nog vrij was gelaten. Hiermee is een bouwvraag ingediend.





Tegelijk is een definitief ontwerp gemaakt dat vooral betrekking had op het interieur. Tijdens het bouwproces zijn grotere wijzigingen ten opzichte van de bouw-aanvraag steeds vooraf getoetst op welstand en bouw-fysische aspecten. Na oplevering is het plan zoals het werkelijk is gerealiseerd door de gemeente getoetst.

Knelpunten

Doordat de vereniging bouwt in eigen beheer, waren de meeste woonwensen al vóór de vergunningaan-vraag in de vorm van standaardopties bekend. De vergunningprocedure bood voldoende mogelijkheden om latere wijzigingen door te voeren. Voor grotere wijzigingen, bijvoorbeeld in de bouwmassa of de gevelindeling, moest een revisieaanvraag worden ingediend.

Goedkeuring daarvan duurde circa drie weken. Veranderingen leidden niet tot een nieuwe stedenbouw-kundige toetsing. Hiervoor was een soepele opstelling van de ambtelijke organisatie overigens wel een voorwaarde. Dat heeft niets te maken met regelgeving, maar is gebaseerd op onderlinge afspraken zonder rechtsgeldigheid. De nieuwe Woningwet bevat wel regelgeving over veranderingen die binnen een bestaande stedenbouw-kundige toetsing mogelijk zijn. Een eventuele uitbreiding in de toekomst valt formeel binnen het vrijstellingsplan (de maximale variant) op basis waarvan de bouwvergunning is verleend, maar moet dan wel binnen een half jaar na oplevering van de woning worden gerealiseerd. Later is, zeker wanneer de uitbreiding aan de voorkant plaatsvindt, een nieuwe vergunningaanvraag nodig. Behandeling daarvan hoeft niet ingewikkeld te zijn, omdat een uitbreiding kan worden gezien als een herhalingsgeval, verwijzend naar de situatie elders in het project.

Oplossingen

De gefaseerde vergunningverlening die in dit project is gevolgd, strookte in het algemeen goed met de ontwikkeling van het project zelf. Deze werkwijze komt overeen met procedure die de nieuwe Woningwet aan-geeft.



Multiple Choice

In het kader van het 25-jarige bestaan van Almere is een buitenexpositie van woningbouw voor de 21ste eeuw gerealiseerd. Hierbij staat de aandacht voor de wensen van de consument in combinatie met projectmatige woningbouw centraal. Koopmans Bouwgroep heeft in dat kader een studie gemaakt voor een plan van achttien eengezinswoningen. Het kenmerk van deze woningen is, conform de doelstelling, dat verregaande keuzevrijheid tijdens het realisatieproces mogelijk is, maar ook flexibiliteit op termijn. Om dit te bereiken wordt per kavel een 'enveloppe' bepaald aan de hand van zaken als bezonning en privacy. Daarmee is de maximale bouwruimte gedefinieerd. Binnen die enveloppe is een groot aantal keuzes mogelijk in relatie tot het beschikbare budget en de verdeling van de ruimten. Het variëren van de woning wordt technisch mogelijk gemaakt door de realisatie van een skelet met een beperkt aantal basiscomponenten die in het werk worden geassembleerd. Het geheel kan met inbouw-elementen en accessoires worden gecompleteerd. De indeling van de kavel is vrij te kiezen, met als enige beperking dat één zijgevel een meter van de kavelgrens moet blijven en dat de kavel voor maximaal zeventig procent bebouwd mag worden. Ook het volume is vrij te kiezen, zij het dat er een bandbreedte en vaste stramienmaten gelden. Ook in de toekomst is uitbreiding mogelijk. Bij de afwerking van de gevel heeft de klant de keuze uit drie kleuren en de indeling van de gevel is grotendeels vrij. De indeling, uitrusting en afwerking van de woning is geheel vrij.

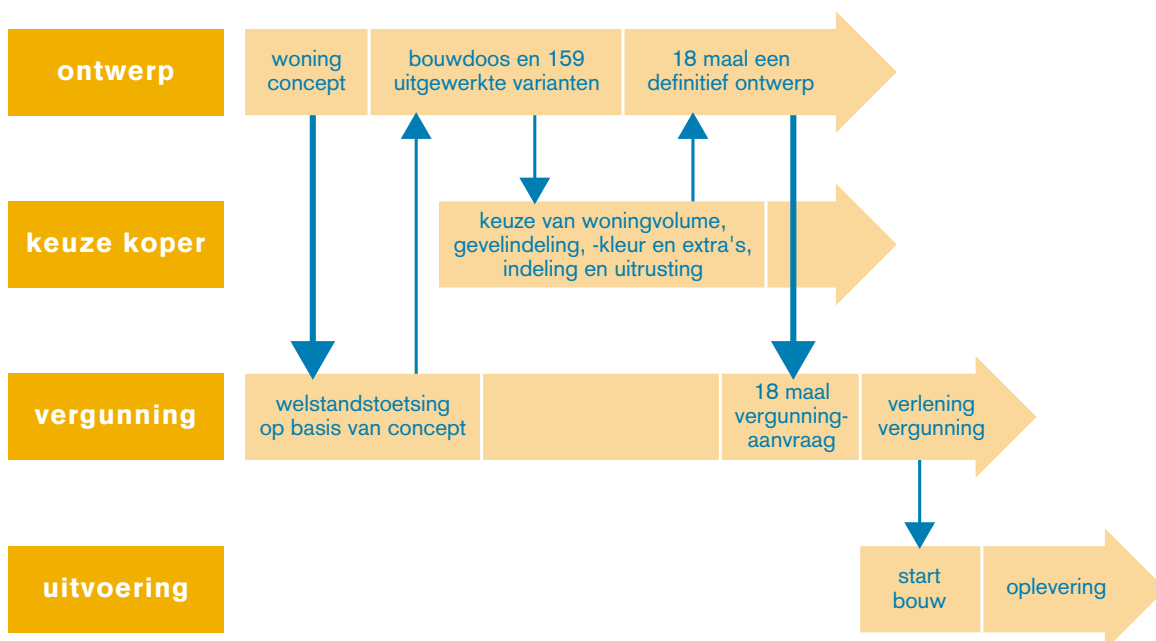


De gunning

Op basis van een woningconcept met uitgangspunten en materialisatie vond een welstandstoets plaats. Na deze toets heeft Welstand zich terughoudend opgesteld. Voor de bouwaanvraag zijn uiteindelijk achttien volledig uitgewerkte varianten in afzonderlijke bouwaanvragen ingediend. Voor iedere woning is dus een aparte bouwvergunning verleend.

Knelpunten

Om het 'wilde' karakter van de wijk mogelijk te maken, is Welstand ermee akkoord gegaan slechts een concept te toetsen. Dit werd mogelijk nadat burgemeester en wethouders via de Raad hebben besloten dat in dit project een uitzondering op het welstandsbeleid van kracht zou zijn. De uiteindelijke welstandstoets was hierdoor een formaliteit.





De verlening van de bouwvergunning had meer voeten in de aarde. Aanvankelijk was het de bedoeling een vergunning voor het concept aan te vragen door een maximale variant volledig uit te werken en daarbij alle benodigde gegevens voor de overige woningen te vermelden. Dit bleek niet haalbaar te zijn. Vervolgens is besloten alle denkbare varianten uit te werken. Dit waren er niet minder dan 159. Deze varianten zijn niet

voor de aanvraag ingediend, omdat op dat moment het bestemmingsplan nog niet gewijzigd was. Nadat de kopers bekend waren en zij hun keuze hadden bepaald was het bestemmingsplan wel klaar en zijn achttien afzonderlijke bouwaanvragen ingediend. Daarnaast was het de bedoeling dat voor latere aanpassingen binnen het concept geen aanvullende bouwvergunning nodig zou zijn. Dat bleek door de gevolgde procedure niet mogelijk.

Oplossingen

Voor de achttien woningen in het project zijn, nadat de kopers hun keuzen hadden bepaald, achttien afzonderlijke bouwvergunningen aangevraagd. Daarmee is in feite een traditionele weg gevolgd. Het hele traject was bewerkelijk en heeft lang geduurd. Onder druk van de Bouwexpo is de verlening van de bouwvergunning aan het eind van de rit versneld en kon op grond van een mondelinge goedkeuring met de bouw worden begonnen.

De Kameleon

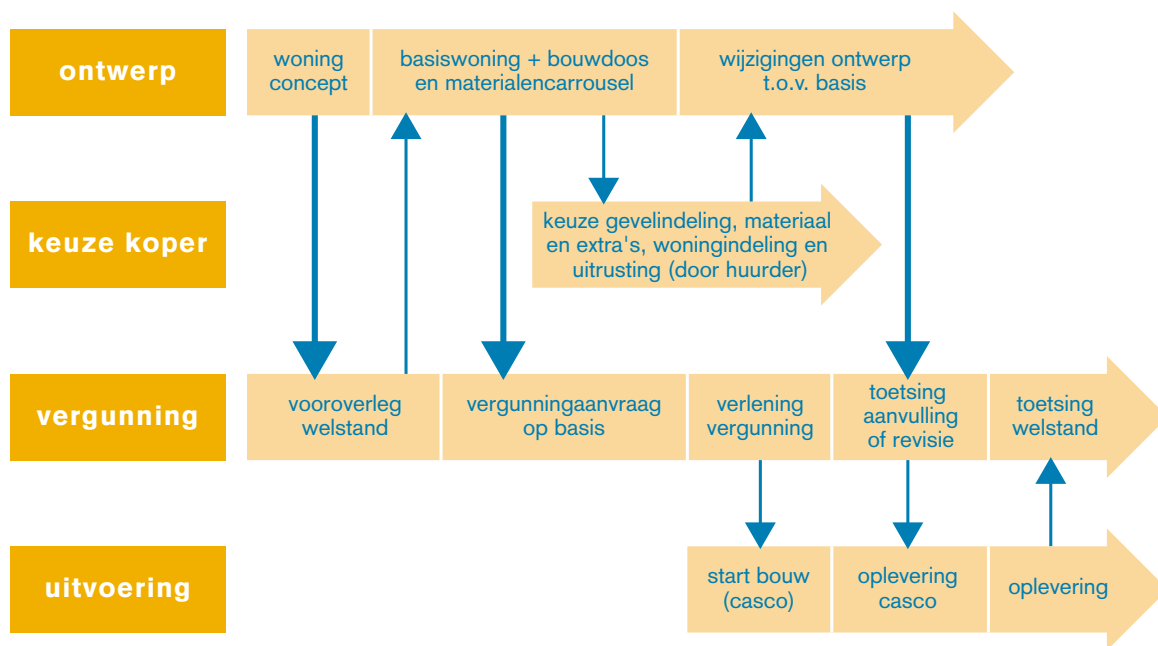
In de Eindhovense wijk Vaartbroek gaat Woningstichting SWS vijf huurwoningen bouwen onder het motto 'Live like you want'. Het casco van deze woningen zal bestaan uit drager en binnenschil, die onder verantwoordelijkheid van de woningstichting wordt gebouwd. Vervolgens beslist de bewoner zelf, dus onder zijn eigen verantwoordelijkheid, over de in- en afbouw (inclusief buitenschil). Het casco wordt ruimer dan bij een traditionele woning en creëert een vrije indeelbaarheid van zowel de ruimten als van de afwerking. Alle cascowanden worden leidingvrij uitgevoerd. Leidingen die niet in de leidingzone onder de vloeren lopen, kunnen door een plintgoot worden weggewerkt. Hierdoor is een optimale vrije indeling en flexibiliteit mogelijk. De bewoner is vrij om de woning in te delen met behulp van zelf te plaatsen prefab binnenwanden. Ook de plaats van de trap is binnen de middenzone over de volle woningbreedte vrij te kiezen. Alle cascowanden en vloeren worden stoffering gereed opgeleverd. Verder kan de bewoner zelf een gevelindeling en -afwerking kiezen. Hierbij valt te denken aan de plaats en afmetingen van de kozijnen, het toepassen van een (Frans) balkon of een luifel. Verder kan de bewoner kiezen voor accessoires als zonnepanelen, een dakka-

pel en een satellietshotel. Ook de eigendomsverhoudingen zijn vrij te kiezen: het casco wordt verhuurd terwijl de in- en afbouw kán worden verhuurd, maar evengoed aan de bewoner kan worden verkocht.

De gunning

Het project wordt in twee stappen gerealiseerd. Stap 1 is de bouw van een modelwoning in het Dubopark van de TU Eindhoven. Deze woning is al opgeleverd en vormt het uitgangspunt voor stap 2: de bouw van vijf woningen die daadwerkelijk bewoond zullen worden. Voor deze woningen wordt op basis van de modelwoning een bouwvergunning aangevraagd voor het casco. Dit is de eerste fase van de vergunningaanvraag. Hiermee wordt gestart met de bouw. In de tweede fase zullen eventuele wijzigingen ten opzichte van de eerste fase worden ingediend, alsmede de uiteindelijke gevel. De toetsing, ook door Welstand, vindt achteraf plaats. Met Welstand is afgesproken, dat de gevel- en dakafwerking voor de vijf woningen ter plaatse van de draagconstructie door een architect wordt ontworpen. Binnen het raster dat daarmee ontstaat is de bewoner vrij om een eigen invulling te kiezen.





Knelpunten

De woningstichting levert een casco aan de bewoner die in de tweede fase voor schilafwerking en inbouw zorgt. Dit betekent dat de woningstichting een vergunning aanvraagt voor de bouw van woningen die incompleet worden opgeleverd. De aanvraag kan daardoor niet integraal worden getoetst. Ook de bewoner moet dus een vergunning aanvragen. Het indienen van plannetekeningen, gebaseerd op vrije indeelbaarheid, bleek in de praktijk niet mogelijk. Ondanks het principe van vrije indeelbaarheid, wat ook al in de wetgeving van vóór 2003 mogelijk was, wilde de gemeente een woningindeling zien om de woningen te kunnen doorrekenen op zaken als ventilatiedebiet en daglichttoetreding.

Oplossingen

De gefaseerde vergunningaanvraag waarvoor in dit project in overleg met de gemeente is gekozen, is voor een groot deel binnen de nieuwe Woningwet vastgelegd. Met Welstand blijft de opdrachtgever tijdens het bouwproces overleg voeren over eventuele wijzigingen ten opzichte van het plan. Na oplevering vindt een toetsing plaats.



Intermezzo:

grond Grondquote is niet wenselijk

Het vaststellen van grondprijzen door middel van een grondquote is niet wenselijk. Dat zeggen de VNG, de NEPROM, de NVB en de staatssecretaris van VROM in een gezamenlijk gegeven verklaring. De verklaring maakt deel uit van een akkoord over het grondprijnsbeleid dat op 19 december 2001 is gesloten.

De grondquote wordt door veel gemeenten gehanteerd bij het berekenen van de grondkosten. Het is een rekenmethode waarbij de grondprijs wordt bepaald als een percentage van de koopprijs van de woning. Een effect van deze rekenmethode is, dat iedere extra investering in een woning ook de grondprijs opvoert. Dit staat flexibel inspelen op de wensen van de woonconsument in de weg. De prijs voor aanvullende investeringen in de woning wordt door de grondquote immers kunstmatig verhoogd.

Naast de noodzakelijke vergunningprocedure, blijkt de grondquote een belangrijke reden te zijn waardoor ontwikkelaars en kopers bij voorbaat van plannen afzien of plannen soberder maken. Het bieden van keuzevrijheid tot ver in het ontwerp, brengt met zich mee dat er bij het handhaven van de grondquote lang onduidelijkheid blijft bestaan over de uiteindelijke grondkosten. Ook in de vier projecten die in deze publicatie centraal staan, werd dat zo ervaren. De VNG, de NEPROM, de NVB en de staatssecretaris van VROM roepen gemeenten op om de rigide grondquote los te laten en te zoeken naar berekeningsmethoden die extra investeringen in de woning niet ontmoedigen.



flexibel

Flexibel gunnen

Een bouwproces waarin de klant invloed heeft, vereist een procesarchitectuur met duidelijke beslismomenten. De klant wil immers niet alleen invloed, maar wil ook heldere keuzes voorgeschoteld krijgen. Het is mogelijk die beslismomenten te koppelen aan de fasering van de bouwaanvraag. De wet- en regelgeving biedt daartoe voldoende ruimte. In de praktijk blijkt dat die ruimte lang niet altijd wordt benut.

Keuzes zo laat mogelijk vastleggen

Om de klant de gelegenheid te geven meer invloed op het bouwproces te hebben, is het van belang dat hij essentiële keuzes over de plaats, het volume, de vorm, de indeling, de uitrusting en de afwerking zo laat mogelijk in het proces hoeft te maken. Afgezien van de plaats op de kavel, zijn deze keuzes ook na oplevering of bij tweede bewoning mogelijk. Waar dit technisch en organisatorisch kan, zou het door de wet- en regelgeving niet moeten worden gefrustreerd. Dat betekent dat ook essentiële stappen in het vergunningproces moeten stroken met het keuzeprocess van de koper en dat de vergunningverlening daarna slechts een korte doorlooptijd vergt. Uit de vier projecten blijkt dat het vergunningtraject niet de bottleneck van consumentgericht bouwen hoeft te vormen.

Fasering

Een eerste mogelijkheid om het vergunningtraject en het kopersproces te synchroniseren is een gefaseerde gunning. De nieuwe wetgeving maakt dat expliciet mogelijk. Vooruitlopend hierop is dat in drie van de vier besproken projecten al gedaan. In de eerste fase wordt een bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan en aan eisen van Welstand. In de tweede fase, nadat de plannen verder zijn uitgewerkt, wordt het plan aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening getoetst. In de tweede fase kan een bouwplan niet meer op ruimtelijke argumenten worden afgewezen. In de nieuwe Woningwet is die fasering ook wettelijk vastgelegd.

Het principe van de vrije indeelbaarheid

Het aanbrengen van veranderingen van niet-ingrijpende aard is vergunningvrij. Dit wordt ook wel het principe van de vrije indeelbaarheid genoemd. In het project Terbregse.nl is van dit principe gebruik gemaakt om daarmee beslissingen over details en de indeling van de woning uit te kunnen stellen. Hierdoor kon met de bouw van de casco's al worden begonnen, voordat de definitieve bouwvergunning is aangevraagd.

Uitstellen van informatie

Bij de aanvraag van een bouwvergunning bestaat de mogelijkheid om op onderdelen later detailtekeningen aan te leveren. Zo kunnen tot drie weken voor de bouw van het betreffende onderdeel wijzigingen of aanvullingen op het oorspronkelijke bouwplan worden ingediend. Onderdelen van het plan kunnen zodoende naderhand worden ingevuld. Blijken tijdens de bouw (grote) veranderingen ten opzichte van de vergunning gewenst, dan volstaat een aanvullende procedure van drie weken om die veranderingen goedgekeurd te krijgen.

Overleg met Welstand en Bouw- en Woningtoezicht

In alle besproken projecten blijkt dat overleg met Welstand en met ambtenaren van Bouw- en Woningtoezicht veel knelpunten kan helpen wegnemen. Een soepele houding van deze instanties is voor een soepel proces van vergunningverlening noodzakelijk. Dergelijk vooroverleg heeft echter geen enkele rechtsgeldigheid. Met de invoering van de Welstandsnota wordt meer duidelijkheid vooraf geboden.

Niet maximaliseren maar optimaliseren

Het gaat om het optimaliseren van keuzevrijheid voor de klant, niet om het maximaliseren ervan. Geen enkele klant zit erop te wachten volledig te worden losgelaten in het woud van bouwprocessen. Voor alles wil de klant duidelijkheid over te maken keuzes, keuzemomenten en consequenties die aan zijn keuzes verbonden zijn. Dat een grote wijziging van het oorspronkelijke bouwplan een vergunningstermijn van drie weken vergt, zal niemand verbazen. Datzelfde geldt voor (grote) veranderingen in de toekomst. Goede voorbeelden van flexibele bouwprocessen kunnen laten zien wat de wettelijke mogelijkheden zijn. Voor een optimaal flexibel proces van gunning en bouw zijn die mogelijkheden nog lang niet uitgeput.

Verantwoording

Deze publicatie is gemaakt in het kader van het Programma Demonstratieprojecten Industrieel, Flexibel en Demontabel Bouwen. Dit programma wordt uitgevoerd door de SEV in samenwerking met de Stichting Bouwresearch en in opdracht van de ministeries van VROM en Economische Zaken.

De inhoud van deze publicatie is ontleend aan evaluaties van vier IFD-projecten, in 2002 uitgevoerd door de Bouwhulp Groep BV in opdracht van de SEV en op basis van de studie Oriëntatie op gunnen en flexibel bouwen, eveneens uitgevoerd door de Bouwhulp Groep in opdracht van de SEV. In de eindredactie is dankbaar gebruik gemaakt van de adviezen en kanttekeningen van architecten- en adviesburo Van Zeeland BV te Soest. De SEV heeft deze uitgave zorgvuldig samengesteld maar kan geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden.

Tekst: Henk Bouwmeester, Amersfoort

Ontwerp en opmaak: Gé grafische vormgeving, Rotterdam

Drukwerk: Drukkerij Goos, Ouderkerk a/d IJssel

Januari 2004

Meer informatie over deze of andere publicaties wordt u graag geboden door



Postbus 1878
3000 BW Rotterdam
Telefoon (010) 282 5050
Fax (010) 411 4211
E-mail info@sev.nl
Internet www.sev.nl

De SEV stimuleert en werkt aan innovaties op het brede terrein van wonen, bouwen en leefomgeving. Dat doet zij door het uitvoeren van meerjarige experimentenprogramma's en voorbeeldprojecten



SEV

Postbus 1878
3000 BW Rotterdam
Telefoon (010) 282 5050
Fax (010) 411 4211
E-mail info@sev.nl
Internet www.sev.nl