

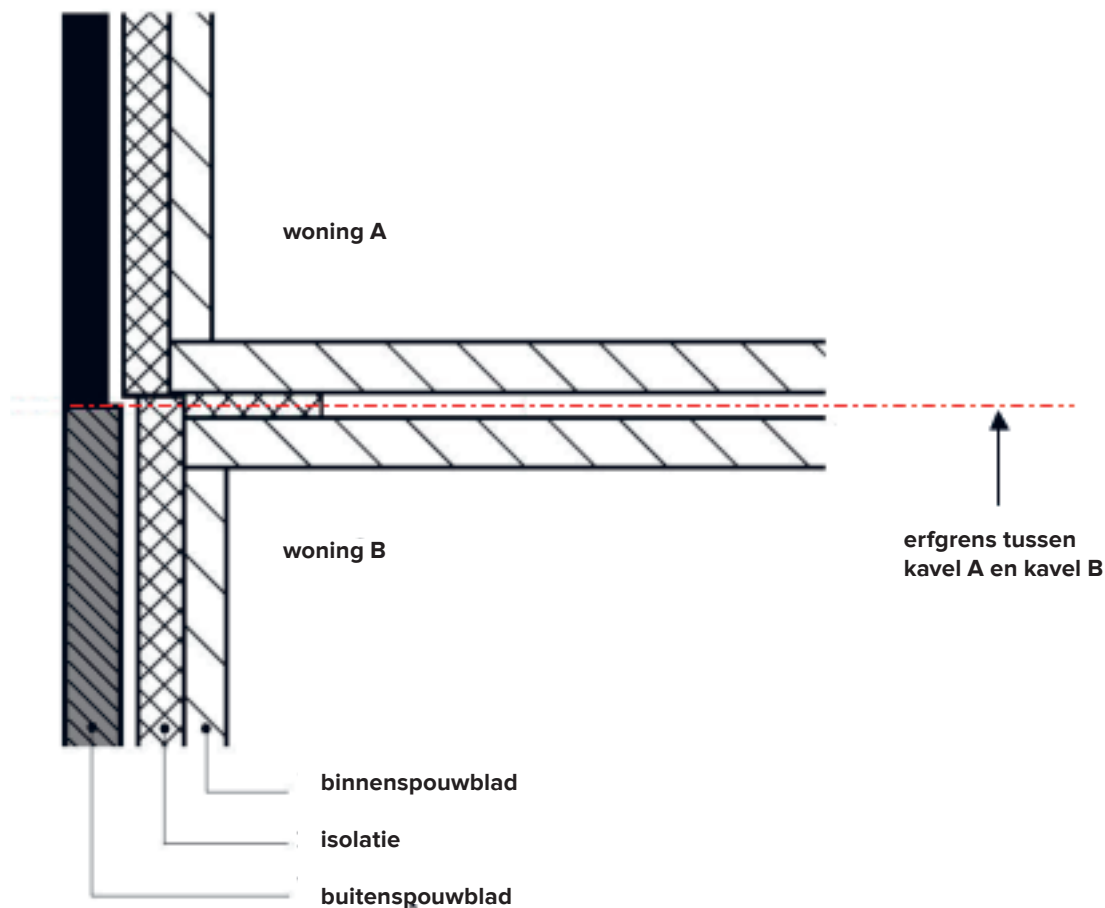
Spelregels geschakeld bouwen gemeente Dordrecht

De woningen worden tegen elkaar aangebouwd; een zijmuur van een woning wordt in de eindsituatie een tussenmuur. Een zijmuur wordt in de eindsituatie voor een deel een zijgevel wanneer de burens minder hoog of minder diep bouwen. Er is dan sprake van 'vrijvallende zijgevel'.

Wanneer er een bouwaanvraag wordt ingediend, is het bouwplan voor de aangrenzende kavel vaak nog niet bekend. Het kan zelfs voorkomen dat een naastgelegen kavel nog niet verkocht is. De zijmuren zullen in dat geval tijdelijk een functie hebben als zijgevel. Omdat de situatie tijdelijk is wordt ook wel gesproken van een 'wachtgevel' of een 'wachtende gevel'. De wachtgevel zal een tijdelijke afwerking moeten krijgen.

Woningscheidende wanden

De wanden tussen de woningen (de woningscheidende wanden) worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren. In de afbeelding hieronder is dat schematisch getekend. Voor de duidelijkheid: de tekening is een doorsnede in het horizontale vlak. In de spouw tussen de woning zal geen isolatie worden aangebracht; dat is niet nodig.

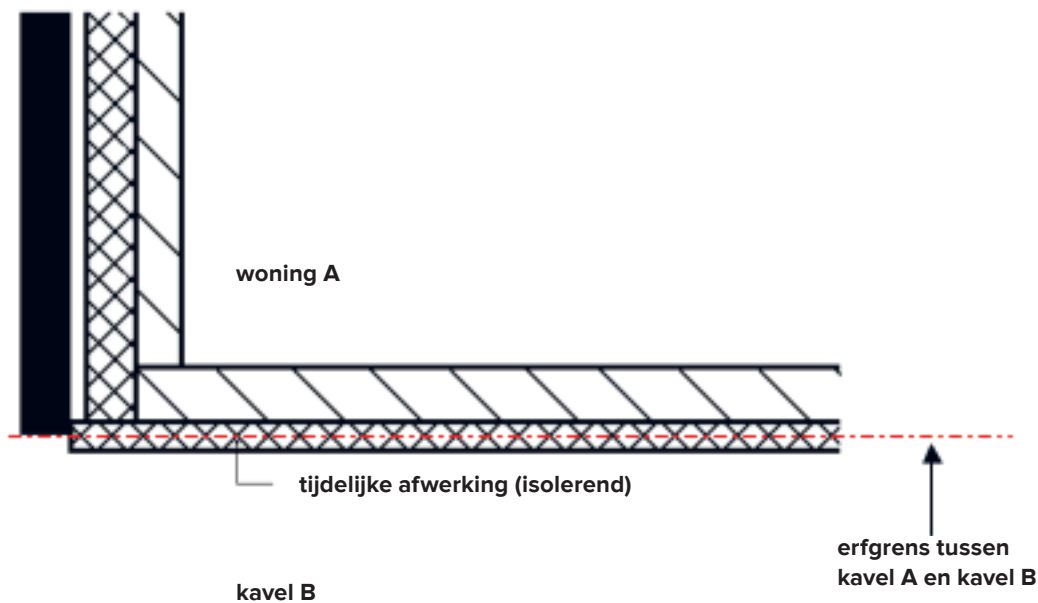


Figuur 1 – woningscheidende muren – detail eindsituatie

Wachtgevels

In veel gevallen zullen de woningen niet gelijktijdig gebouwd worden. In dat geval ontstaat er op de erfgrans een tijdelijke zijgevel; een 'wachtgevel'. Stel dat in het voorbeeld hierboven woning A eerder wordt gebouwd dan woning B, dan is de tijdelijke situatie zoals hieronder weergegeven.

Wanneer er gestart wordt met de bouw van woning B, wordt de tijdelijke afwerking door de koper van kavel B verwijderd.



Figuur 2–wachtgevel met tijdelijke afwerking

Functionaliteit wachtgevels

De zijmuur – de tijdelijke zijgevel – wordt voorzien van een tijdelijke afwerking. De tijdelijke afwerking heeft een tweeledig doel, te weten:

- voorkomen dat de zijmuur nat wordt en verzadigd raakt met water;
- voorkomen dat er aan de binnenkant van de zijmuur problemen ontstaan door condensvorming.

Condens

Wanneer een woning niet volledig geïsoleerd is, bestaat de kans dat er op niet-geïsoleerde delen (muren, ramen etc.) vocht neerslaat (condenseert). Dat gebeurt dan meestal op plekken waar geen of onvoldoende luchtcirculatie is; in hoeken of achter meubels (zie de afbeelding hiernaast).

De gemeente stelt daarom als eis dat er op de tijdelijke zijmuur voldoende isolatie wordt aangebracht. De isolatiewaarde hoeft



Afbeelding3 – condens en schimmels

niet dezelfde te zijn als bij een definitieve zijgevel, maar wel genoeg om condensproblemen te voorkomen. De Rc-waarde geeft het totale isolerende vermogen van de constructie aan. De Rc-waarde moet minimaal 1,3 m²K/W zijn. Om te beoordelen of dat genoeg is om condensproblemen te voorkomen, vraagt de gemeente bovendien een 'koudebrugberekening'. Je architect weet wat dat is.

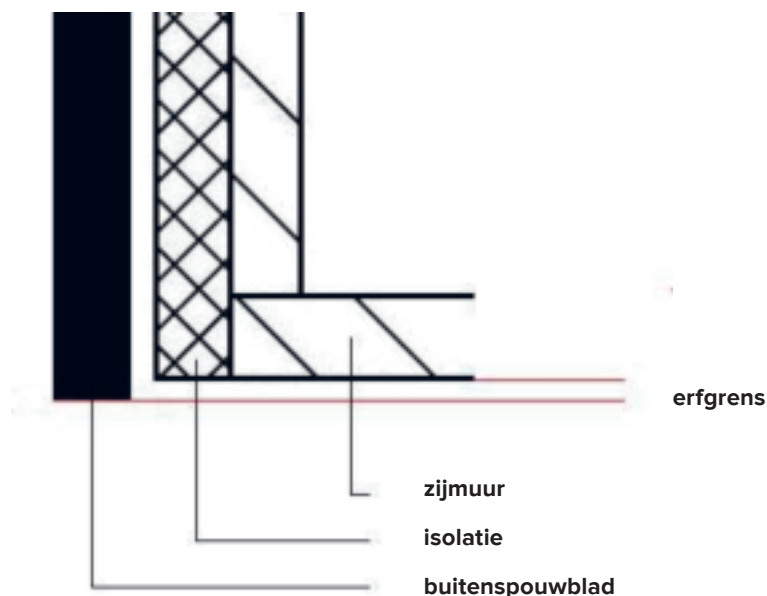
Erfdienstbaarheden

In figuur 2 op de vorige pagina is de tijdelijke situatie getekend. De tijdelijke afwerking steekt uit buiten de erfgrens (boven het naastgelegen kavel). Dat is geen probleem. In de koopovereenkomsten en de leveringsakten is geregeld dat burens elkaar een erfdienstbaarheid verlenen. De erfdienstbaarheid maakt het mogelijk om voor de wachtgevel of vrijvallende zijgevel tot 20 cm over de erfgrens op de kavel van de burens te bouwen. Dit geldt ook vice versa, de burens mogen 20 cm op jouw kavel bouwen.

Let op: De erfdienstbaarheid is alleen van toepassing voor **wachtgevels** en voor het afwerken van **vrijvallende** zijgevels en niet voor funderingen, zijmuren etcetera.

Afstanden tot de erfgrens

In figuur 1 op pagina 1 is de definitieve situatie getekend. Let op dat de zijmuur enige afstand tot de erfgrens houdt; er moet immers een spouw ontstaan. De voor- en achtergevel gevel moeten echter **exact aansluiten** op de erfgrens. E.e.a. is hieronder schematisch weergegeven.

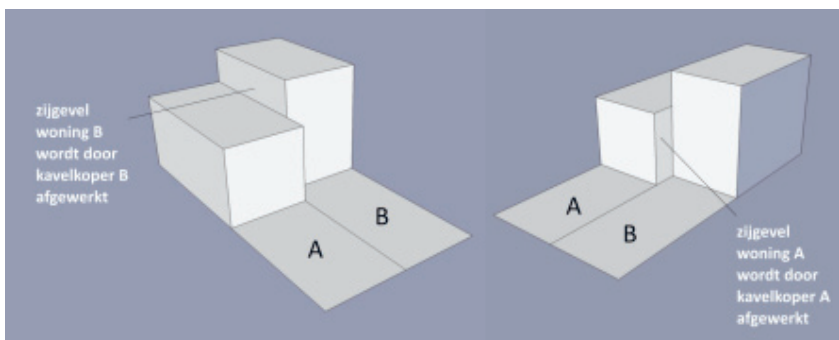


Figuur 4 – afstanden tot de erfgrens

Verplichtingen tussen buren

De hierboven beschreven aanpak veronderstelt dat (toekomstige) buren weten wat ze van elkaar mogen verwachten en wie waarvoor verantwoordelijk is. Daarbij kan het volgende als uitgangspunt genomen worden (en vastgelegd in de grond-koopovereenkomst):

- De kavelkoper die het eerst bouwt, maakt een wachtgevel.
- De kavelkoper die tegen een reeds gebouwde woning aanbouwt, verwijdert de wachtgevel. Wanneer een zijgevel ontstaat (omdat de buren hoger of minder hoog bouwen), wordt de betreffende zijgevel afgewerkt in opdracht van de kavelkoper tegen wiens woning de zijgevel wordt gerealiseerd. (zie figuur 5). De afwerking van de zijgevel moet aan de eigen woning bevestigd worden en mag dus niet rusten op het buurpand. Zoals hierboven beschreven mag de afwerking van de zijgevel maximaal 20 cm. over het perceel van de buren uitsteken; daarvoor wordt in de leveringsakte een erfdienstbaarheid opgenomen ('recht van overbouwing').
- Indien de minder diepe woning op een later moment alsnog wordt uitgebouwd, is in de erfdienstbaarheid bepaald dat hiertoe de zijgevelafwerking mag worden aangepast of verwijderd. De initiatiefnemer voor de uitbouw zorgt daarna voor herstel en/of afwerking van de vrijvallende gevel.



Figuur 5 – zijgevels

Kleine verspringen in de rooilijn

Kleine verschillen in woningdiepte (van bijvoorbeeld enkele centimeters) kunnen leiden tot moeilijke aansluitingen tussen de woningen. Indien mogelijk is het daarom goed om ervoor te zorgen dat de woning van u en uw buren even diep worden gebouwd, of met een verschil van minimaal 50 centimeter.

Samenvatting

Eisen wachtgevels:

- Rc-waarde $\geq 1,3 \text{ m}^2\text{K/W}$;
- Koudebrugberekening aanleveren bij aanvraag omgevingsvergunning;
- Tijdelijke afwerking mag uitsteken boven naastliggende kavel.

Afstanden:

- Voor- en achtergevel sluiten exact aan op de erfrens;
- Zijmuren houden afstand tot de erfrens (minimaal 2,5 cm);
- Optioneel: woningdiepte is een veelvoud van 50 cm.