

# Aaneengesloten bouwen

Hier vindt u een aantal praktische punten waar u mee te maken krijgt wanneer u gaat bouwen in een rij.

## De voordelen

Dit inspiratieboek heeft als thema aaneengesloten bouwen. De woningen worden dus tegen elkaar aan gebouwd zodat ze samen een straatwand vormen. Aan elkaar bouwen is een relatief gunstig geprijsde manier van bouwen: de kavels zijn kleiner en u bespaart op de bouwkosten omdat de zijgevels worden gedeeld met de burens. Aanvullend voordeel is te behalen als er wordt samengewerkt in de aanleg van de fundering en het heiwerk.

Aaneengesloten bouwen brengt de opgave mee om de huizen goed op elkaar aan te laten sluiten. Afstemming met de burens is daarvoor vereist.

## Verschillende methoden voor de aansluiting van de woningen

Er zijn verschillende technieken en manieren voor het bouwen in een rij. De meest voordelige methode

- \* is om **SAMEN MET DE BUREN** de fundering aan te leggen en ieder individueel een woning scheidende muur op deze gedeelde fundering te bouwen. Het andere uiterste is dat de woning **EEN EIGEN FUNDERING** plus een eigen buitenmuur krijgt. Een derde methode is dat iedere woning zijn eigen fundering krijgt, maar de **ZIJMUREN TEGEN ELKAAR AAN** worden gezet met een spouw ertussen. Uw architect kan u hierover adviseren en zal u een bouwmethode voorstellen.

## Noodzaak tot afstemming met de burens

De ontwerpen van de individuele woningen kunnen verschillen: in materiaal, in hoogte, in afwerking van de kapvorm, in diepte. Daar waar de woningen elkaar raken moet de aansluiting worden georganiseerd. U regelt dit in principe zelfstandig met uw nieuwe burens; de gemeente speelt hier verder geen rol in. Het kan betekenen dat u delen van uw huis moet afwerken met een definitieve gevel. Bijvoorbeeld een stuk van uw zijmuur die uitsteekt wanneer u dieper of hoger bouwt dan het buurhuis.



*Raakpunten bebouwing. Afstemming met de burens is noodzakelijk.*

U kunt in dat geval ervoor kiezen om binnen uw kavel een zogenaamde ‘wachtgevel’ te maken. Dit is een gevel die tijdelijk is afgewerkt totdat uw buurhuis ernaast wordt gebouwd.

## Funderen en sonderen

In Den Haag kan niet gebouwd worden zonder paalfundering. Via boringen in de grond, sonderingen genaamd, wordt onderzocht op welke diepte de draagkrachtige laag zich bevindt. Op basis van deze gegevens kan de heipaallengte bepaald worden. U (of uw aannemer) bent zelf verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van het sonderingsonderzoek. De gegevens over de locatie van uw kavel kunt u opvragen via de Kavelwinkel. De kosten van funderen zijn sterk afhankelijk van de diepte waarop moet worden geheid. Dit kan zeer uiteenlopen in hetzelfde gebied. Tevens zijn de kosten afhankelijk van de draagconstructie van de woning.

Bent u de laatste in de rij en de woningen zijn al in aanbouw of zelfs al opgeleverd, dan krijgt u te maken met de noodzaak een duurdere heimethode toe te passen, ter voorkoming van schade aan de reeds bestaande bebouwing.



### **Aannemingsovereenkomst**

Bouw bij voorkeur met een aannemer die is aangesloten bij een Garantie instituut (Woningborg of Bouwgarant bijvoorbeeld). Er wordt dan tevens gebruik gemaakt van standaard overeenkomsten waarin rechten en plichten van beide partijen goed zijn vastgelegd. Is uw aannemer niet aangesloten, dan is extra aandacht voor de te maken afspraken aan te raden. Maak bijvoorbeeld gebruik van model aannemingsovereenkomsten en vergelijk deze op afwijkingen van de voorwaarden. Het kan dan nuttig zijn om de aannemingsovereenkomst door een externe partij, zoals een bouwbegeleider, te laten beoordelen. Leg altijd duidelijk vast wanneer de aannemer begint en wanneer hij de woning oplevert.

Spreek met uw aannemer betalingstermijnen af die gelijke tred houden met de geleverde prestatie minus bijvoorbeeld 10%. Betaal niet vooraf maar betaal alleen het materiaal en loon van die onderdelen die al in de bouw zijn aangebracht. Betaal pas de laatste termijn als de woning naar uw tevredenheid is opgeleverd.

Tot slot, neem zo weinig mogelijk 'open posten' of 'stelposten' op; als u de aannemer eenmaal opdracht heeft verleend is het lastiger om hierover te onderhandelen.

### **Garanties en verzekeringen**

Wanneer de aannemer is aangesloten bij een Garantie instituut (Woningborg of Bouwgarant) bent u verzekerd in geval van

faillissement van de aannemer en gebreken na de oplevering. Is uw aannemer niet bij een instituut aangesloten, dan kunt u een bankgarantie bedingen (van minimaal 10% van de aanneemsom) zodat de woning bij een eventueel faillissement afgebouwd kan worden of gebreken kunnen worden hersteld. De aannemer mag hier wel een vergoeding voor vragen.

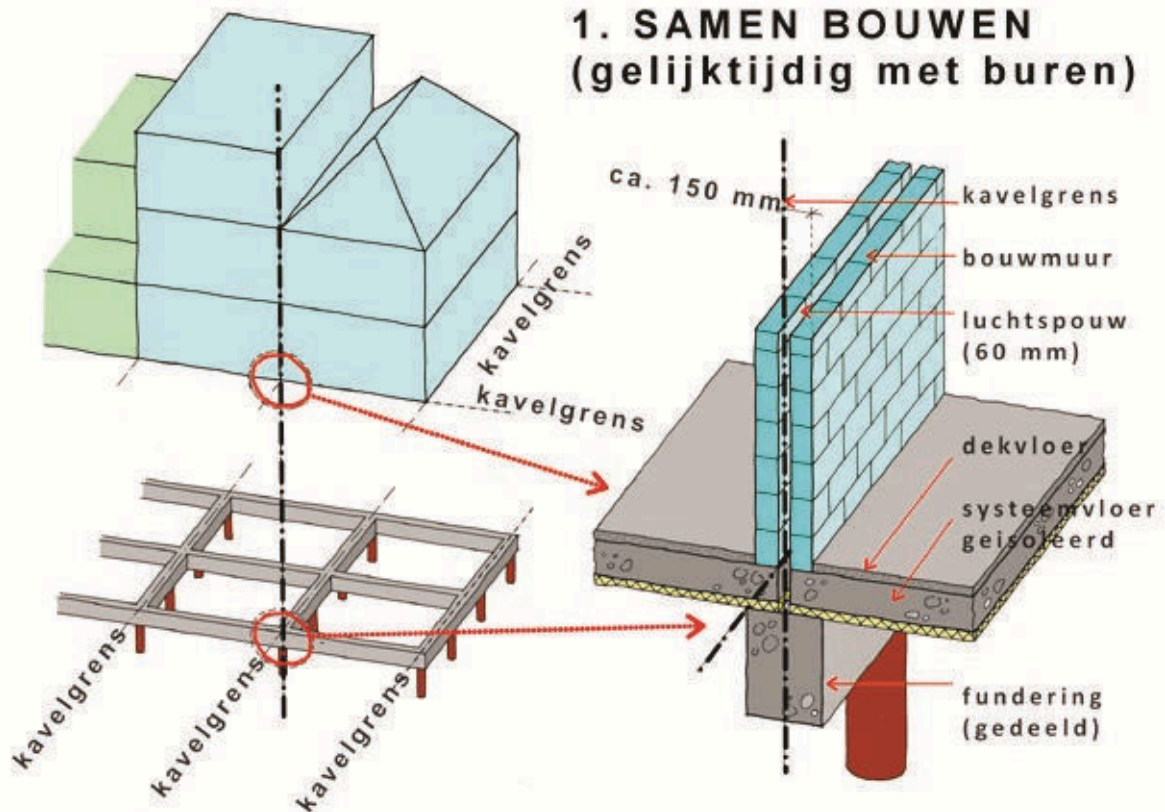
Verder hebben de meeste aannemers een "Construction All Risk" (CAR) verzekering voor al zijn werken. CAR verzekert het bouwwerk tijdens de bouw tegen brand, aansprakelijkheid naar derden, schade aan eigen dommen van de opdrachtgever en de te gebruiken materialen. Vraag hoe hij het voor uw werk regelt.

### **Vergunningvrij bouwen**

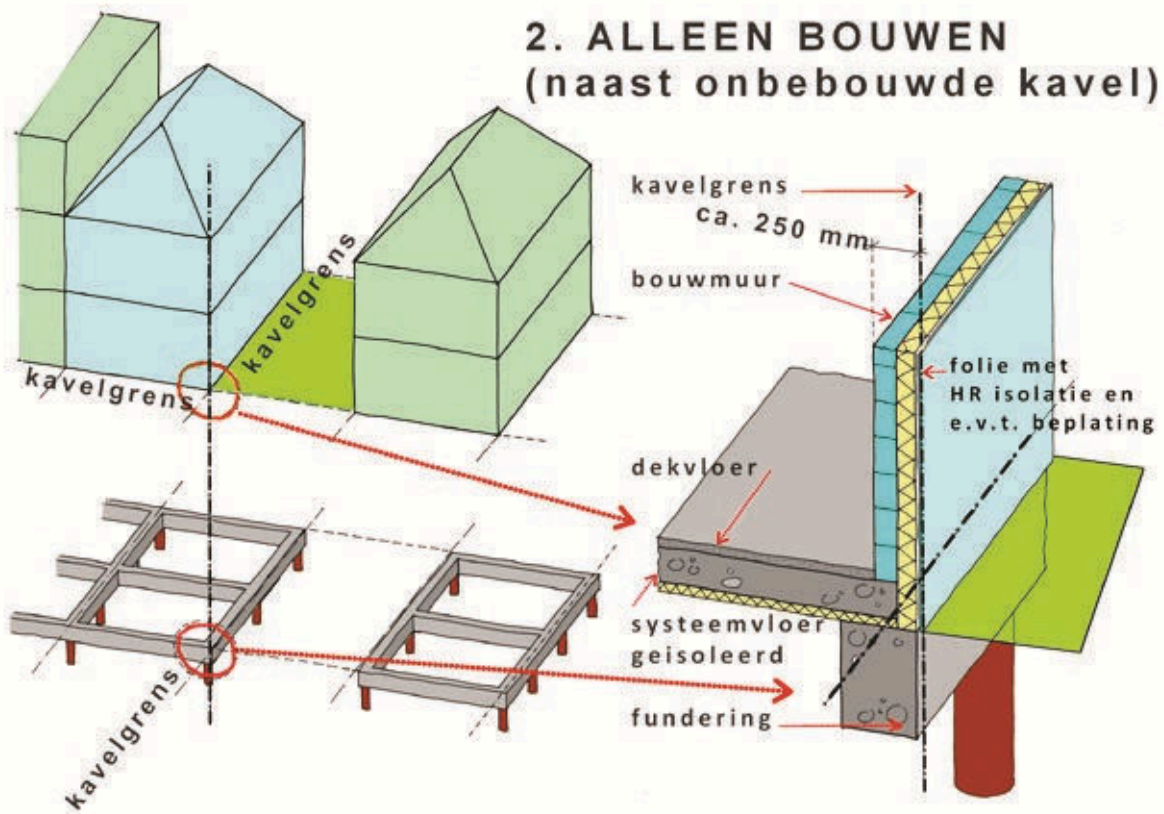
In het kavelpaspoort staan de bouwregels vermeld die de gemeente Den Haag voorschrijft op de kavel. Deze vloeien voort uit het bestemmingsplan en worden door de gemeente getoetst voordat u de omgevingsvergunning mag indienen. In het achtererfgebied kan onder voorwaarden vergunningsvrij een aan-, uit- of bijgebouw worden neergezet. Denk bijvoorbeeld aan een schuurtje of een verlenging van de woonkamer buiten het bouwvlak van het kavelpaspoort. Mits vergunningsvrij hoeft u hier geen aparte omgevingsvergunning voor aan te vragen en deze vergunningsvrije bouwwerken mogen direct worden meegenomen tijdens de bouw van de woning. Extra bouwwerken in het voorerf gebied zijn nooit vergunningsvrij en dus niet toegestaan.

Via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) kunt u gemakkelijk uitzoeken of wat u wenst is toegestaan. Ook de architect kan u hierover uiteraard informeren!

## 1. SAMEN BOUWEN (gelijktijdig met buren)



## 2. ALLEEN BOUWEN (naast onbebouwde kavel)



### 3. TEGENAAN BOUWEN (naast bebouwde kavel)

