

Project / Onderwerp: Zelfbouwwoningen v.1.2

Inhoud / leeswijzer:

- 1) Randvoorwaarden zoals meegegeven in de uitvraag.
 - 2) Indiening (winnende) schetsontwerp en omschrijving n.a.v. uitvraag.
 - 3) Nadere planuitwerking in overleg met gemeente (met name Q-team).
 - 4) (Voorstel) Praktische uitvoering bij project Bannehoven.
-

1) Randvoorwaarden / uitvraag:

KOOP-, ONTWIKKELINGS- EN REALISATIEOVEREENKOMST

1. 9 Zelfbouw:

vorm van woningbouwontwikkeling zoals omschreven in paragraaf 4.1 van het PvE, waarbij een particulier, individueel of in een groep, (mede-)opdrachtgever is voor bouw van een woning

VERKOOPLEIDRAAD

G.2. 3.

Plan van Aanpak zelfbouw: De Inschrijver dient in een plan van aanpak op hoofdlijnen aan te geven op welke wijze zelfbouw wordt gerealiseerd en op welke locatie binnen het plangebied.

PROGRAMMA VAN EISEN BANNEHOF

4. 1 Zelfbouw:

In het coalitie akkoord is de ambitie opgenomen om Zelfbouw in Zaanstad te versterken. In de Woonvisie is opgenomen dat wordt gestreefd om tenminste 10% van de nieuwbouw te realiseren via Zelfbouw. Daarmee speelt de gemeente in op de groeiende vraag van particulieren om meer invloed te hebben op de ontwikkeling van hun eigen woning en leefomgeving en wordt ruimte geboden aan innovatie en corporatieve ontwikkeling door bewoners en ondernemers.

Zelfbouw is het zelf bouwen of laten bouwen van een woning, individueel of in een groep, in bestaande bouw of nieuwbouw. De bewoners bepalen zelf de indeling en het uiterlijk van de woning. Zelfbouw staat in het kader van de ontwikkeling Bannehof voor Individueel of collectief (mede-) particulier opdrachtgeverschap.

- Individueel Particulier Opdrachtgeverschap (IPO)

“Particulier koopt kavel en ontwikkelt, al dan niet in samenwerking met architect en/of aannemer een woning. Mogelijke invullingen zijn: zelfbouw, laten bouwen en zelf afbouwen en variaties hierop. De particulier heeft volledige zeggenschap, keuzevrijheid en draagt zelf het volledige ontwikkelingsrisico”.

- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

“Een groep particulieren verenigt zich in een vereniging of stichting en verwerft bouwgrond en ontwikkelt met behulp van architect, begeleidend adviseur en aannemer een complex (rij-)woningen en/of appartementen. De bewoners hebben zeggenschap als vereniging of stichting voor het gehele complex en op het niveau van de woning individuele zeggenschap/keuzevrijheid. De risico's worden

door de vereniging/stichting gedragen". In dit onderzoek wordt CPO gezien als vorm van opdrachtgeverschap waarbij het initiatief bij de particulieren ligt

- (Particulier) Mede-opdrachtgeverschap

Een medeopdrachtgever is een natuurlijke persoon die voor eigen bewoning, met zeggenschap over de (toekomstige) eigen woning, aan de ontwikkeling deelneemt. Deze zeggenschap blijkt bijvoorbeeld uit de contracten die de medeopdrachtgever sluit met de Inschrijver. De Inschrijver biedt de toekomstige bewoner maatwerk door mede in opdracht van de Eindgebruiker(s) het project te ontwikkelen. Noot: zeggenschap bij Medeopdrachtgeverschap gaat verder dan consumentgerichte projectontwikkeling. Bij consumentgerichte projectontwikkeling is de toekomstige bewoner geen (mede)opdrachtgever. De toekomstige bewoner kan door keuze te maken uit een aantal opties, die de Koper aanbiedt, invloed uitoefenen op de (af)bouw van de woning. Bij Medeopdrachtgeverschap strekt de invloed verder dan dit.

Het staat de Inschrijver vrij op welke van bovengenoemde werkwijzen invulling wordt gegeven aan zelfbouw en op welke locaties dat binnen het plangebied gebeurt (#). In overleg met de gemeente zijn andere varianten bespreekbaar. De Inschrijver dient in zijn plan van aanpak uit te werken en aantoonbaar te maken dat zelfbouw plaatsvindt binnen het plangebied. De Koper dient het proces van zelfbouw te organiseren en uit te voeren.

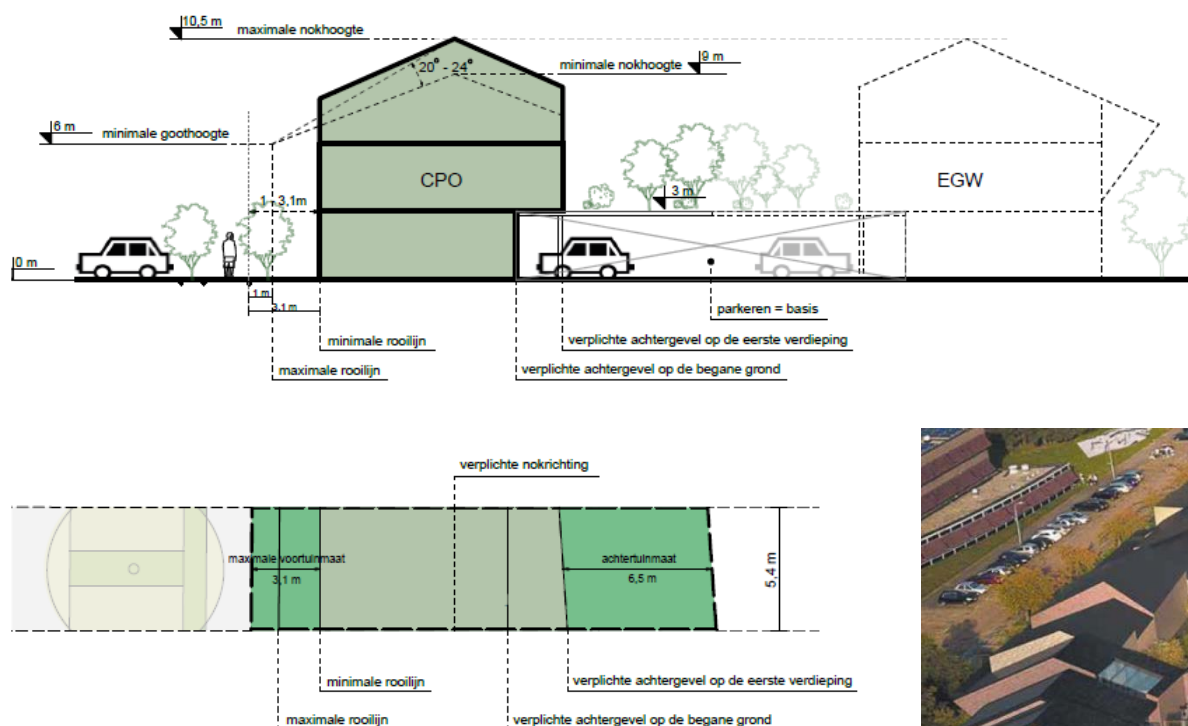
Eén van de selectiecriteria is in hoeverre Inschrijver ervaring heeft met - het organiseren van – zelfbouw en het plan van aanpak. Indien gewenst kan de Inschrijver daarbij een deskundige partij inschakelen. De Inschrijver dient in dat geval aantoonbaar te maken dat de betreffende deskundige partij daadwerkelijk de activiteiten uitvoert voor dit plan.

(#) Tijdens het gemeentelijke werkgroep overleg met zelfbouw-adviseur van de gemeente d.d. 18 juni 2018 is besproken dat meest voor de hand liggende vorm het MO (mede opdrachtgeverschap) lijkt voor dit project.

2) Indiening 23 oktober 2017:

Pag. 47: CPO Blok C zelfbouw:

Tegenover het Saenredamcollege komen 12 zelfbouwkavels. Deze krijgen een doorsnede in de vorm van de rijwoningen, waarbij dezelfde beeldkwaliteit uitgangspunt is als in de rest van het plan. Bewoners hebben hier veel vrijheden om een eigen droomhuis te realiseren. De woningen krijgen standaard 2 parkeerplaatsen in de door ons aangelegde parkeervoorziening. De diepte en hoogte van de woningen kunnen variëren. Hier hebben bewoners de nodige vrijheid. De nokrichting (langskap) ligt vast, met een marge in hoogte en dakhelling. Zo blijft er toch eenheid en samenhang in de buurt en sluiten de woningen aan bij de tegenover gelegen eengezinswoningen en de beneden- en bovenwoningen (bebo's) voor starters.



Pag. 58 & 59: Plan van aanpak en ervaringen zelfbouw:

De 12 zelfbouwkavels (CPO) tegenover het Saenredamcollege hebben in de vorm van een rijwoning met behoud van dezelfde beeldkwaliteit als de grondgebondenwoningen veel vrijheden om een eigen droomhuis te realiseren. De kavels hebben standaard 2 parkeerplaatsen in de door ons aangelegde parkeervoorziening. Daaromheen zit veel vrijheid in diepte en hoogte. De beukmaat ligt vast (5,4m). Ook de nokrichting (langskap) ligt vast, met een flinke marge in hoogte, diepte en dakhelling. Zie bijgaand kavelpaspoort.

De gebruikte materialen (gevel/dak/kozijnen) kan gekozen worden binnen de range van materialen van de andere blokken (6 soorten baksteen en leipannen).

Zonder aan vrijheid in te boeten blijft er op deze wijze een zekere eenheid in de samenhang van de buurt en in het bouwblok dat aansluit op de egw's en bebo-starters. Onze aanpak voor de zelfbouwkavels bestaat uit 7 stappen, van idee tot oplevering:

1 Het idee wordt samen ontwikkeld met een architect.

Wij helpen de zelfbouwer met de bouw, maar ook tijdens het ontwerpproces.

2 Wensen van de zelfbouwer vertaald door onze bouwers.

Wij vertalen de wensen naar een haalbaar plan, maar de zelfbouwer neemt de beslissingen.

3 Zelfbouwer bepaalt de prijs, wij de mogelijkheden.

Het totale budget waarin alles gerealiseerd moet worden leggen we samen vast.

4 Vooraf weten waar je aan toe bent.

Geen onvoorziene kosten tijdens het hele traject, maar alles binnen het van tevoren vastgestelde budget!

5 Een ontwerp speciaal op uw wensen.

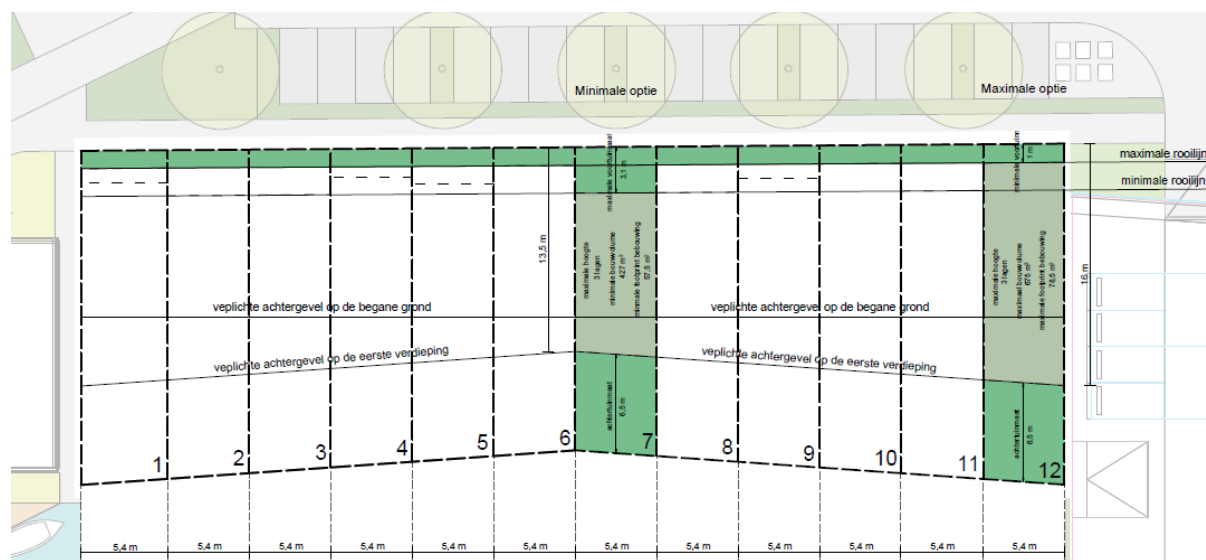
Bij ons geen standaard woning uit een boekje, maar een uniek ontwerp door een zelf gekozen architect, of door de architect van De Bannehoven: heren 5 architecten.

6 Samen aan het werk met team Bannehoven.

Alle benodigde stappen samen doorlopen. Wij bereiden in overleg alles voor.

7 Eén aanspreekpersoon voor het hele traject.

Vanaf de eerste pennenstreek tot en met de oplevering begeleidt door een vaste bouwbegeleider.



3) Nadere planuitwerking:

In overleg met de gemeente zijn voor bewaking van de (esthetische) uitwerking van het plan de ontwerp essenties van het project vastgelegd (26-sep-2018) in het Q-team.

Voor de planmatige woningen resulteert dit in Beeldkwaliteit Bannehoven 10 Puntenplan met Specifieke regels voor de zelfbouwwoningen:

datum **26 september 2018**
aan Welstand Zaanstad
van Heren5 & RRog
pagina's 1/3

**Beeldkwaliteit Bannehoven 10
puntenplan**
ontwerp essenties van het project



1. Openbare ruimte als drager

Het ontwerp is gebaseerd op het idee dat een hoogwaardige openbare ruimte dominant blijft in het beeld, overeenkomstig de aangegeven ambitie in het tenderdocument. Daarom is het parkeren voor de woningen vrijwel geheel opgenomen in de woonblokken. Het ruimtelijk beeld wordt gedragen door; een plein, twee groene, autovrije binnenhoven, een openbare wandel- en fietsroute aan oostzijde naast de sluisloot en een waterstructuur met daarbij het Elvis Presleypark.

2. Schaal en positionering van de bebouwing

Zowel de grondgebonden woningen als de appartementengebouwen reageren qua schaal en ligging op de landschappelijke insteek van het ontwerp. Het dak-landschap speelt daarin een belangrijke rol. Gebouwen staan zoals als in een campus-model los in de ruimte aansluitend bij de overige gebouwen. Geknikte gevellijnen, schuine daklijnen en houten dak-overstekken zorgen voor een prettige menselijke schaal. Overgangen zijn “zacht” door beoogd gebruik van buitenruimtes, en dalende kappen.

3. Authenticiteit

De massa-opbouw van de grondgebonden woningen refereren aan de Zaanse houtloodsen, de appartementen verwijzen naar de industriële gebouwen aan de Zaan of dijk. De contouren, het silhouet van de gebouwen en de schuine dakvlakken dienen dominant te zijn en in de toekomst te blijven.

4. Woning-oriëntatie en veiligheid

Een directe zichtrelatie vanuit de woning naar de openbare ruimte wordt overal gerealiseerd. De grondgebonden woningen hebben een verblijfsruimte (anders dan een slaapvertrek) aan de straatzijde. De appartementengebouwen hebben rondom woningen met zicht op de omgeving. Blinde gevels worden vermeden.

5. Materialen gebouwen

Bij de keuze van de materialen voor de gebouwen wordt recht gedaan aan de industriële historie van het gebied en de landschappelijke uitgangspunten. Het zijn natuurlijke materialen en kleuren die passen bij de landschappelijke sfeer van het gebied en de kleuren van de aangrenzende gebouwen. Genuanceerde sorteringen met bakstenen en vlakke dakpannen of leipannen bepalen het beeld passend bij de omgeving. Verbanden en reliëfs in het metselwerk duiden bijzonderheden in de gevels aan. Het hout in de gevels heeft een grijze kleur, of is duurzaam vergrijsd. Kozijnen en balkons zijn donker van kleur en slank uitgevoerd, passend bij de traditie van industriële gebouwen.

6. Materialen openbare ruimte

De keuze van de materialen in de groene delen sluiten aan bij het gewenste natuurlijke beeld. Eventuele waterhuishoudkundige elementen worden hoogwaardig uitgevoerd en passen in het landschappelijke beeld, hoogteverschillen in het terrein worden met groene taluds en glooiingen overwonnen. De bruggen passen in het Zaanse beeld en sluiten aan bij de bruggen die thans in het Zaanse landschap worden toegepast. De materialen op het plein doen recht aan het gewenste centrum-gevoel en versterken de verblijfskwaliteit. Bestaande materialen worden waar mogelijk circulair en hergebruikt. Het plein steekt in zijn uitstraling boven het gemiddelde straatbeeld uit. De inrichting richt zich op de voetganger en de fietser, de auto is op bezoek op het plein.

7. PV-panelen

PV panelen worden in het ontwerp integraal in het relief van de leipannen ingepast. De panelen mogen zichtbaar zijn maar mogen niet opvallen door kleurverschil en worden, waar zichtbaar vanaf ooghoogte, in kleur van het dak toegepast.

8. Overige aan te vullen bouwdelen

De grondgebonden woningen dienen zo ontworpen te worden dat er in de toekomst alleen bijgebouwd kan worden zonder dat het totaalbeeld wordt verstoord. Dakkapellen en erkers dienen na oplevering zoals mee-ontworpen te worden uitgevoerd, dit wordt in de VVE vastgelegd & opgenomen in het bestemmingsplan. Andere opbouwen in het dakvlak zijn niet toegestaan, dakramen worden mee-ontworpen in hetzelfde vlak als dakpannen. Bij indiening zullen in elke gevel minimaal 3 dakkapellen & 2 erkers worden opgenomen.

9. Overgangen tussen openbaar en privé

De woongebouwen dienen op de begane grond rondom te worden uitgewerkt met hoogwaardige overgangen tussen openbaar > privé, en tussen openbaar > private parkeerhoven, alsmede extra aandacht de zelfbouw rij (ivm voortuinen) & bij de sluitsloot (shared space/plein). Er mogen geen vastgenagelde privacy afscheidingen worden geplaatst op de erfscheiding of bij de overgang veranda>openbaar gebied. En er zijn geen aanleidingen om direct na oplevering de opgeleverde situatie aan te passen omdat de privé-situaties niet voldoende zijn afgeschermd.

10. Private parkeerhoven

De private parkeerhoven tussen de appartementen en grond gebonden woningen in krijgen een groene inrichting en worden verlaagd aangelegd t.o.v. maaiveld. Auto's worden zo aan het zicht onttrokken, en bewoners kijken uit op een groen sedum-dak, of groene pergola.

Specifieke regels voor zelfbouw (12 woningen)

Het doel voor de zelfbouw is om kopers een maximale vrijheid binnenin maar aan de buitenkant toch aan te sluiten in beeldkwaliteit en stijl van de rest van het project waarbij de kappen dominant blijven. Dit doen we door:

1. de woningen hebben een zadeldak overeenkomstig de projectmatig gebouwde woningen met een hellingshoek tussen de 19 - 29 graden. De goothoogte loopt op 6,94m hoogte overal door om de wisselingen in de woningen bij elkaar te houden. De nokhoogte ligt tussen minimaal 10,3m en max. 12,6m
2. de woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kap, het overstek bedraagt 2,5m en kan alle uitbouwen eronder opvangen en bij elkaar houden.
3. de woningen hebben een antraciete leipan of vlakke dakpannen op hun dak
4. de woningen krijgen geen dakkapellen maar een vrijheid in dakhelling waardoor binnenin meer ruimte ontstaat.
5. de woningen hebben hun hoofdingang aan de straatzijde
6. de woningen hebben gemetselde gevels in een genuanceerde kleur, in de geest van de projectmatig ontwikkelde woningen (keuze uit 3 kleuren van het aanwezige baksteen palet)
7. de woningen volgen aan de binnenzijde de achtergevel rooilijn maar kunnen wel naar binnen verspringen (loggia's), voorgevel rooilijn mag wel naar buiten verspringen

Het doel voor de zelfbouw woningen is een maximale vrijheid binnenin maar aan de buitenkant toch aan te sluiten in beeldkwaliteit en stijl van de rest van het project waarbij de kappen dominant blijven.

4) Praktische uitvoering bij project Bannehoven:

Vanwege de gebouwde parkeervoorziening ligt vast:

- Beukmaat 5,4mtr.
- Achtergevel beg.gr. en verdieping(en).
- Pp op de begane grond.
- Buitenruimte op 1^e verd. boven pp aan achtergevel (met maximale veranderlijke belasting á 400 kg/m²).

Vanwege beeldkwaliteitsplan en stedenbouw gemeente (Q-team) ligt vast

- De woningen hebben een zadeldak overeenkomstig de projectmatig gebouwde woningen met een hellingshoek tussen de ca. 20 - 30 graden. De goothoogte loopt (op ca. 6,90m hoogte) overal door om de wisselingen in de woningen bij elkaar te houden. De nokhoogte ligt tussen minimaal ca. 10,3m en max. ca. 12,6m. Zie bijlage type A en type B.
- Nokrichting.
- Géén dakopbouw en dakkapellen, de kapvorm is dominant en ruimtelijke drager van deze woningen.
- Op elk stramien een hemelwaterafvoer.

Vanwege duurzaamheidseis ligt vast EPC minimaal -0,15. Dat kan gerealiseerd worden door onder andere de volgende voorzieningen:

- Gebruik PV panelen (bijvoorbeeld Exasun).
- Toepassen bodemwarmtepomp (bron meeleveren bij kavel).
- Toepassen balansventilatie met wtw.
- Toepassen douchewater wtw.

Logistieke randvoorwaarden:

- Gezien ligging t.o.v. school is realisering in 1 fase zeer wenselijk.

Vanwege technische uitvoerbaarheid ligt vast:

- Positie meterkast op de begane grond minimaal 3 meter vanaf de voordeur
- ???

Gezien voorgaande randvoorwaarden is "(Particulier) Mede-opdrachtgeverschap" toepasbaar. Is ook zo geconcludeerd bij het gemeentelijke werkgroep overleg d.d. 18 juni 2018.

Variabel:

- Diepte woning (voorgevelrooilijn kan/mag naar voren verspringen ten koste van voortuin).
- Nokhoogte woning.
- Dakhelling tussen ca. 20 - 30 graden.
- Indeling woning incl. positie trap(pen).
- Kozijnindeling gevel.
- Positie voordeur (mits in straatgevel).
- Ramen- / kozijnindeling (glas tot op de vloer)
- Uitstraling / verschijningsvorm (passend binnen beeldkwaliteitsplan, 3 gevelstenen).
- Afwerkingsniveau interieur (casco of volledig afgebouwd).
- Toepassing alternatieve installaties, mits vereiste EPC score wordt gehaald? (Dan geen standaard levering bodemlus bij kavel? Echter bodemlussen wel projectmatig aanbrengen anders evenredig hoge kosten (aanvoer materieel)).

Specifieke regels voor zelfbouw:

Volgend uit het 10-punten plan Beeldkwaliteit zie bij 3).

De kavel welke men koopt bestaat dus deels uit een parkeervoorziening met parkeerplaats(en) met daarboven de buitenruimte.

Deels bestaat de kavel uit bouwrijpe grond (gelegen voor en aansluitend aan de parkeervoorziening).

Bij de kavel wordt de bodemlus voor de bodemwarmtepomp meegeleverd of projectmatig aangebracht.

12 "Zelfbouw" kavels **tijdig in verkoop nemen** vanwege uitgebreidere doorlooptijd ontwerpfase.

Kavel (met parkeervoorziening en buitenruimte op parkeervoorziening) is prijsvast.

Als voorbeeld richtprijs geven voor minimaal en maximaal woningoppervlak / volume (type A en B) bij efficiënte woningindelingen (constructief logische locatie trapgat, installaties, schachten enz.).

Proces:

Stap1: Kopers gaan in gesprek met makelaar en krijgen voorlichting over randvoorwaarden en mogelijkheden. Optie max. 2 weken.

Stap 2: Kopers nemen positief besluit; koopintentie duur 5 weken. Niet-betaalde optie.

Stap 3: In 1^e week van koopintentie gaan kopers in gesprek met vaste begeleider (kopersbegeleider van de bouwcombinatie).

Kopers krijgen een format voor een programma van wensen overhandigd en toegelicht.

Kopers vullen dit in waarna het programma van wensen dient als uitgangspunt voor de architect.

Wanneer kopers zelf al een beeld hebben bij gewenste oppervlak / inhoud of indeling en mogelijk uitstraling / verschijningsvorm (passend binnen beeldkwaliteitsplan) kan dit format in het eerste gesprek reeds deels ingevuld worden.

In deze fase wordt ook gevraagd naar het budget van kopers zodat de bouwcombinatie kan inschatten of het budget strookt met de wensen van de koper.

Stap 4: In 2^e en 3^e week verwerkt architect wensen oppervlak / inhoud en indeling.

Stap 5: In week 5 volgt prijsopgave van uitgewerkte woning (deze zal in de regel tussen minimum en maximum richtprijs moeten liggen tenzij er een bijzonder programma van wensen is).

Stap 6: Koopintentie wordt omgezet in koopovereenkomst voor de kavel en een voorlopige aannemingsovereenkomst, duur 8 weken. Dit is een betaalde overeenkomst á € 2.500,-. Deze kosten worden in mindering gebracht wordt op de definitieve aanneemsom

Stap 7: In week 6 t/m 10 wordt de woning verder / gedetailleerd aangepast aan de wensen van de kopers en wordt met architect de uitstraling / architectuur ingevuld. Tevens uitwerking installaties.

Stap 8: Week 13 (na optie) definitieve aanneemsom.

Stap 9: Definitieve aannemingsovereenkomst.

Indiening aanvraag omgevingsvergunning.

Aanvang termijn voorbehoud financiering.

Hele proces tot aan definitieve aannemingsovereenkomst duurt dan 15 weken.

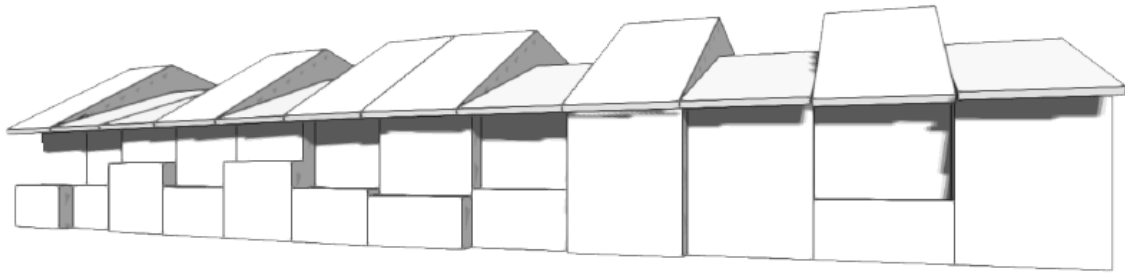
<> Aan de hand van de planning nagaan hoe vaak dit proces kan worden doorlopen <>

Wanneer definitieve aanneemsom boven voorlopige aanneemsom uitkomt hebben kopers mogelijkheid tot ontbinden. Voor koopovereenkomst in stap 6 dan geen kosten.

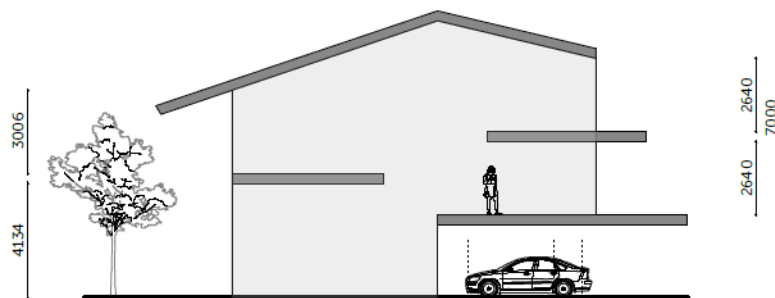
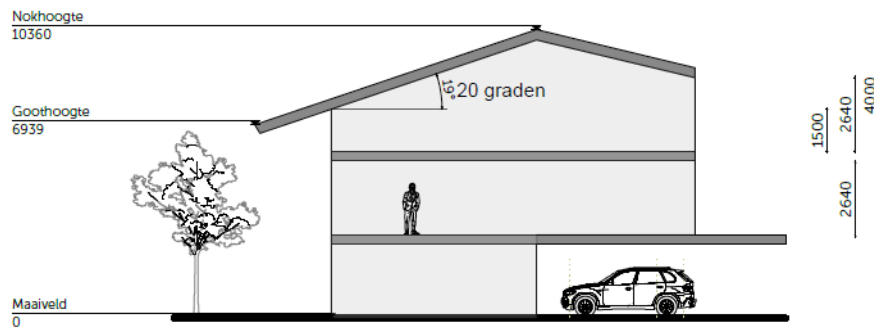
Evenzo bij niet rondkomen financiering.

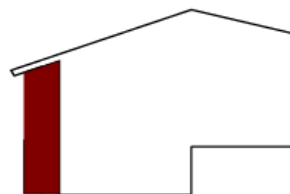
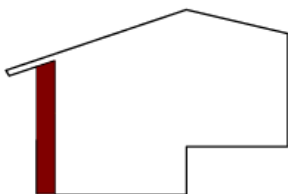
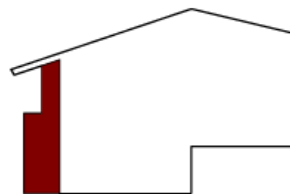
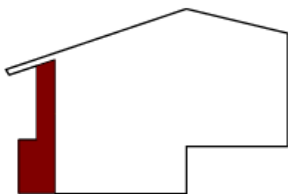
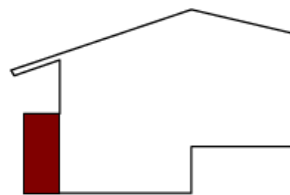
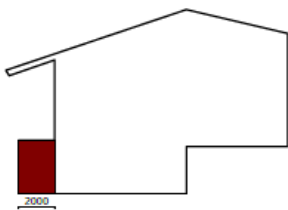
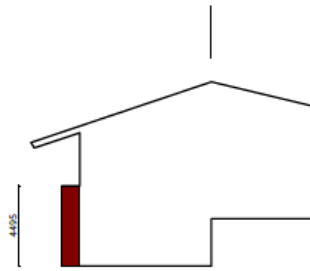
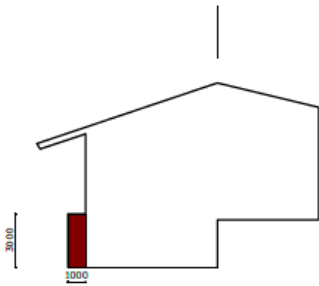
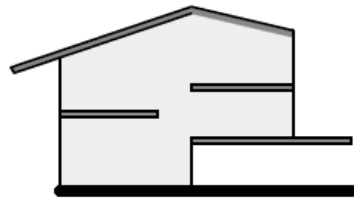
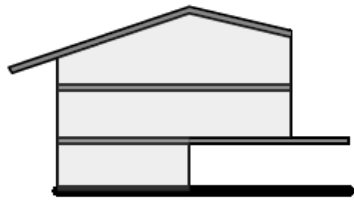
Ontwikkelaar is dan achtervang en zal dan ontwikkelde woning, al of niet met aanpassingen, in verkoop brengen.

4) Bijlagen:



Bannehoven zelfbouwwoning type A:





Bannehoven zelfbouwwoning type B:

