

WACHTGEVELS

Informatieve brochure over het gebruik van tijdelijke wanden
bij de bouw van je eigen woning in de HELENA STRAAT



inhoud

Aan elkaar bouwen in HELENASTRAAT	3
1. Woningscheidende wanden	4
1.1 De ankerloze spouwmuur	4
1.2 Voordelen.....	5
1.3 Geen contact... ..	5
2. Wachtgevels	6
2.1 Waarom wachtgevels.....	6
2.2 Isolatie wachtgevels.....	7
3. Vrijvallende zijgevels	7
4 Houd afstand.....	8
4.1 ..bij de zijgevel	8
4.2 ..bij de voor- en achtergevel	8
5. Afgesproken!	10

Aan elkaar bouwen in HELENASTRAAT

De woningen in project HELENASTRAAT worden in een rij gebouwd. Je woning is daardoor tegen één of twee buurwoningen aangebouwd. Deze buurwoning kan al gebouwd zijn, maar de kavel kan ook nog braak liggen. Ook kunnen twee naast elkaar gelegen woningen in hoogte en diepte verschillen waardoor ze niet altijd precies op elkaar aansluiten. Hierdoor moet je met de bouw van je woning rekening houden met wat extra zaken. Eén van die zaken is de wachtgevel - de tijdelijke wand.

In deze brochure staat meer informatie over wat een wachtgevel precies is, waar het voor dient en waarom je eventueel een wachtgevel moet bouwen. De brochure is informatief van aard en het biedt je meer achtergrondinformatie over de bouw van je eigen woning-in-de-rij in HELENASTRAAT. Je bouwbegeleider, architect, aannemer en/of bouwer zal je helpen met de technische uitwerking en de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Heb je na het lezen van de brochure nog vragen? Mail ze dan naar kavelshelenastraat@arnhem.nl of bel met je kavelcoördinator!



Artist's impression van het project HELENASTRAAT 1^e fase (kavels aan de Helenastraat en de Ovidiuslaan).

1. Woningscheidende wanden

1.1 De ankerloze spouwmuur

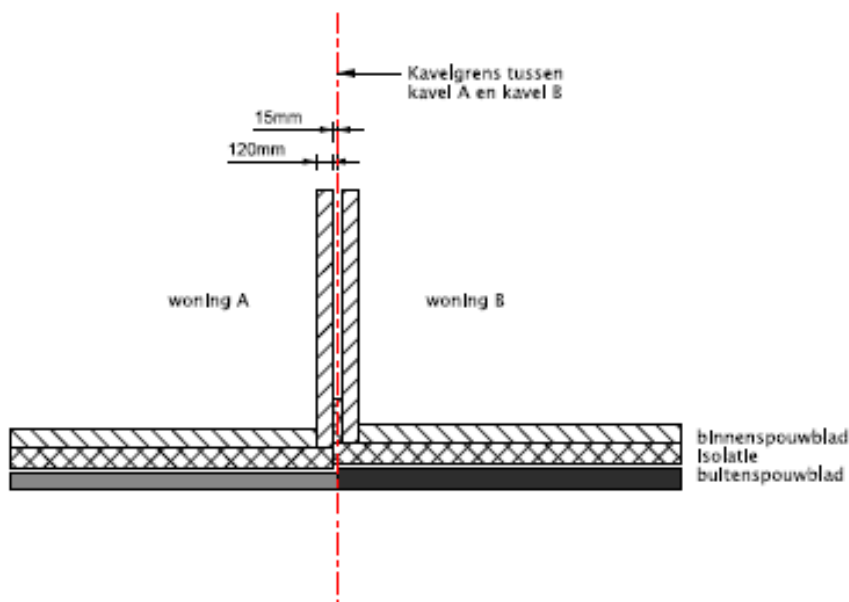
In Nederland wordt meestal gebouwd met een spouwmuur.

"Een **spouwmuur** is een muur die uit twee evenwijdige delen bestaat, een *buiten- en binnenmuur* ook wel *buiten- en binnenspouwblad* genoemd. De open ruimte tussen de beide muren wordt de *spouw* genoemd. De spouw voorkomt vochtdoorslag van buiten naar binnen en heeft ook een isolerende functie. Voor extra warmte-isolatie kan in de spouw isolatiemateriaal zijn aangebracht."

Bouw je twee huizen tegen elkaar dan is het handig om de spouwmuur te combineren. Beide woningen hebben dan één eigen muur (de woningscheidende wand) en delen de spouw. Omdat er per kavel één muur minder gebouwd hoeft te worden blijft er meer ruimte in de woningen over.

De meest praktische werkwijze is dat in de eindsituatie de wanden tussen de woningen (de woningscheidende wanden) zijn uitgevoerd als zogenaamde ankerloze spouwmuren¹.

In de afbeelding hieronder is dat schematisch getekend. Voor de duidelijkheid: de tekening is een doorsnede in het horizontale vlak.



Tekening 1: woningscheidende muren, een eindsituatie met gelijke voorgevels

¹ Bij ankerloze spouwmuren worden geen spouwankers gebruikt als verbinding tussen de beide muren. Hierdoor ontstaat o.a. een betere geluidsisolatie. De gebouwde wanden moeten wel dikker zijn om voldoende stabiliteit te verkrijgen.

1.2 Voordelen

Het bouwen met een gezamenlijke ankerloze spouwmuur heeft een paar voordelen ten opzichte van het bouwen met een volledige muur op de eigen kavel:

- meer ruimte: per woning heb je ongeveer 40 cm. meer ruimte in de breedte van de woning. Bij een woning van 10meter diep is dat 4m² per verdieping; bij drie verdiepingen scheelt dat dus maar liefst 12 m².
- lagere kosten: Een volledig afgewerkte zijgevel kost al gauw € 15.000. Een tijdelijke zijgevel, de zogenaamde wachtgevel (zie 2. Wachtgevels) kost ca. € 2.000. Bij een tussenwoning kan het verschil dus ruim € 25.000 bedragen!² Maar houd er bij een wachtgevel wel rekening mee dat je later misschien nog kosten krijgt voor de definitieve afwerking van een deel van je zijmuren (zie ook: 3. Vrijvallende zijgevels)
- duurzaamheid: Ten opzichte van de bouw van twee volledige zijgevels wordt veel minder materiaal gebruikt.

1.3 Geen contact...

Om met name de geluidsisolatie optimaal te laten werken is het van belang dat de beide spouwmuren geen contact met elkaar hebben. Als beide wanden met elkaar in contact komen wordt (contact)geluid overgedragen van de ene woning naar de andere. Om dit te voorkomen wordt gebruik gemaakt van ankerloze spouwmuren.

Maar de wanden kunnen ook onbedoeld contact maken door bijvoorbeeld restanten specie die in de spouw achterblijven. Ook bij het plaatsen van de (verdiepings-)vloeren is soms extra aandacht nodig om te voorkomen dat er contact met het spouwblad van de burens ontstaat. Let ook op bij zaken als het plaatsen van wandcontactdozen; als deze bij beide woningen op dezelfde plek zitten kan dit tot een geluidstek leiden.

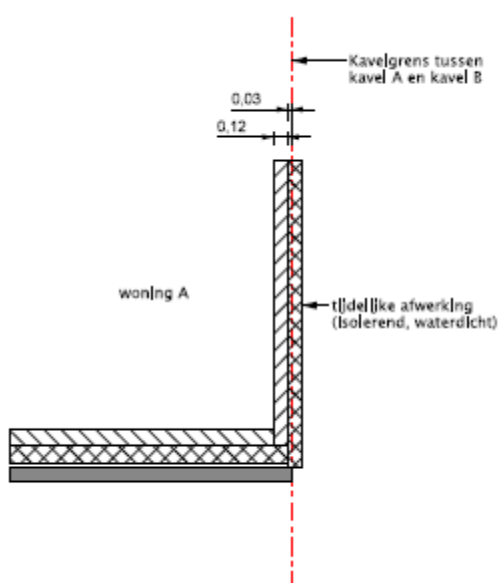
Overleg dus altijd zoveel mogelijk met je burens en vraag hiervoor extra aandacht bij de bouwer van je woning!

² De genoemde bedragen zijn indicatief in verband met de verschillen in mogelijk te gebruiken materialen, oppervlaktes e.d.

2. Wachtgevels

In HELENASTRAAT worden de woningen aaneengesloten - in de rij - gebouwd. Maar de woningen worden niet altijd gelijktijdig gebouwd. Dan ontbreekt (tijdelijk) één van de wanden die samen de spouwmuur vormen. Dit los je op door een tijdelijke zijgevel te maken; een zogenaamde wachtgevel. Een wachtgevel bestaat bijvoorbeeld uit isolatieplaten die worden afgewerkt met folie en verticale latten.

Stel dat woning A eerder wordt gebouwd dan woning B, dan ziet de tijdelijke situatie er als volgt uit:



Tekening 2: woningscheidende muren, een tijdelijke situatie met tijdelijke afwerking: de wachtgevel

Wanneer er gestart wordt met de bouw van woning B, dan verwijdert de koper van woning B de tijdelijke afwerking en bouwt het tweede spouwblad.

2.1 Waarom wachtgevels

Je zijmuur – de tijdelijke zijgevel – voorzie je met de wachtgevel van een tijdelijke afwerking. Deze tijdelijke afwerking heeft twee doelen:

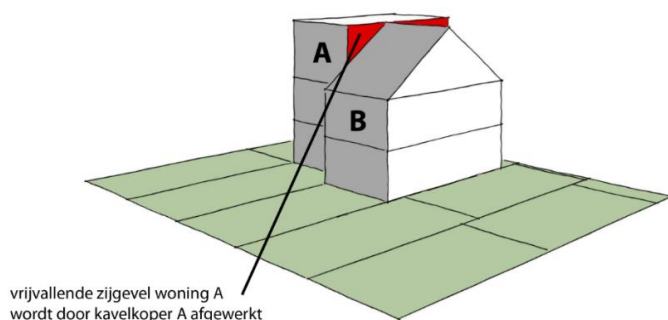
1. voorkomen dat de zijmuur nat wordt en verzadigd raakt met water;
2. voorkomen dat er aan de binnenkant van de zijmuur problemen ontstaan door condensvorming;
3. warmteisolatie.

2.2 Isolatie wachtgevels

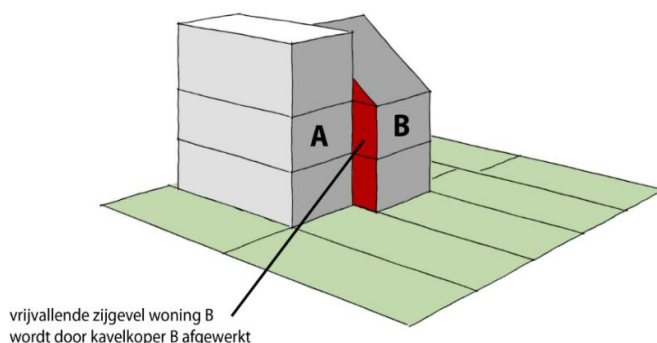
De isolatiewaarde van een wachtgevel hoeft niet dezelfde te zijn als bij een definitieve zijgevel. De Rc-waarde³ moet minimaal 1,3 m²K/W zijn.

3. Vrijvallende zijgevels

Het is heel goed mogelijk dat de woning van de burens niet even hoog en/of diep is als je eigen woning. Delen van jouw gevel sluiten niet direct aan op de woning van de burens. Dan wordt een deel van jouw zijmuur een zogenaamde 'vrijvallende zijgevel'. Omdat de burens er niet tegenaan bouwen moet je zelf het tweede spouwblad aanbrengen. Hieronder is dat geïllustreerd.



Tekening 3a vrijvallende zijgevel woning A



Tekening 3b: vrijvallende zijgevel woning B

De afwerking van de vrijvallende zijgevel moet aan de eigen woning bevestigd worden en mag niet rusten op het buurpand.

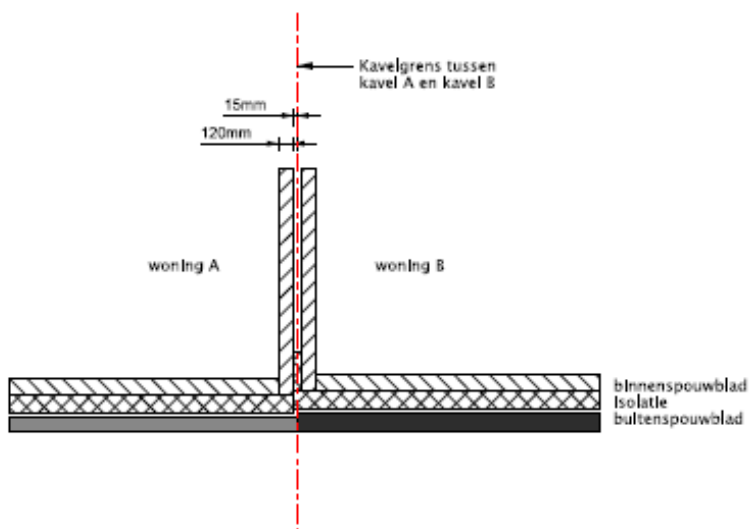
Houd er bij het bouwen dus rekening mee dat je in een later stadium - als de burens hebben gebouwd - nog aan de gang moet met de afwerking van de vrijvallende zijgevel. Met die definitieve afwerking gaan kosten gepaard.

Je weet niet hoelang het duurt voordat de buurkavel bebouwd is. Dit kan misschien wel enkele jaren duren. Houdt dus een financiële reserve aan voor de definitieve afwerking van de zijgevel. En maak tijdens de bouw van je eigen huis hierover afspraken met je eventuele aannemer.

³ De Rc-waarde is een maat voor de 'warmteweerstand' (warmte-isolerend vermogen) van het betreffende onderdeel van de woning.

4 Houd afstand....

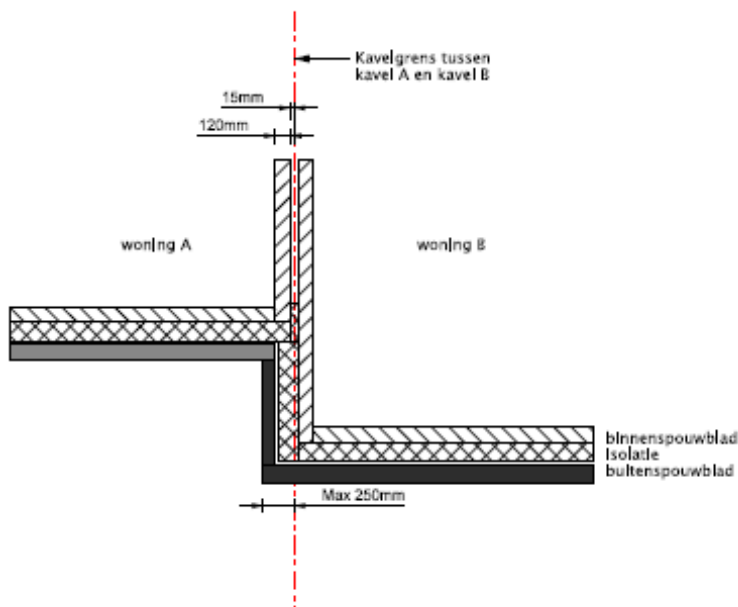
4.1 ..bij de zijgevel



In deze tekening is nogmaals de definitieve situatie getekend. Als je goed kijkt zie je dat de zijmuur van elke woning een stukje van de kavelgrens (de zij-erfgrens) af staat; er moet ruimte blijven voor een spouw.

Tekening 4: woningscheidende muren, een eindsituatie met gelijke voorgevels

4.2 ..bij de voor- en achtergevel

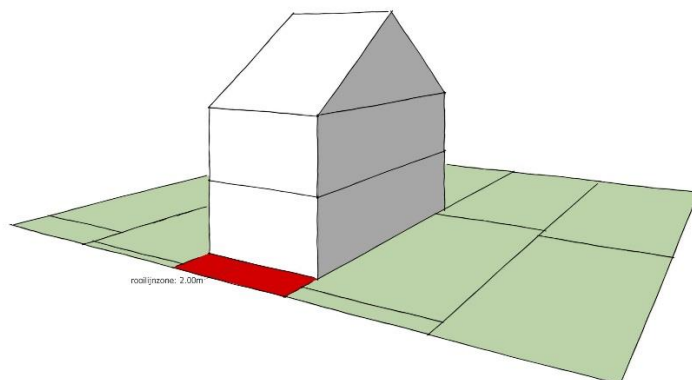


De plek van de voor- en achtergevel op de kavel kan variëren. De gevels die aan elkaar gebouwde woningen kunnen daardoor verspringen. Hier zie je dat er een vrijvallende zijgevel ontstaat.

Tekening 5: woningscheidende muren, een eindsituatie met verspringende voorgevels

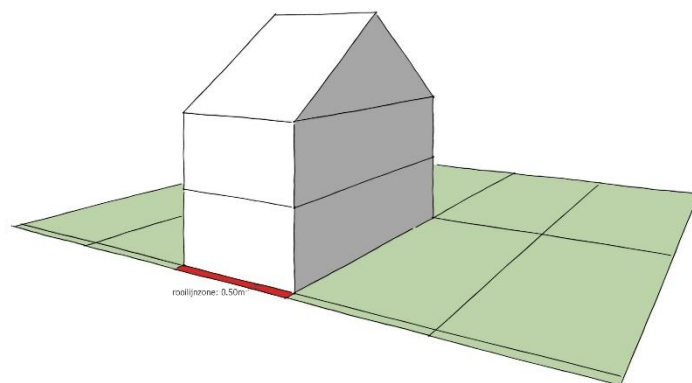
Ook zie je dat de kavelkoper van woning B deze vrijvallende zijgevel deels op de kavel van woning A moet bouwen. Dit is geregeld in de afspraken die voor alle kopers gelden (zie 5. Afsproken!)

De voorgevels kunnen verspringen maar bevinden zich wel in de rooilijnzone. Deze zone is maximaal 2 meter (Helenastraat).....



Tekening 6: verspringende voorgevels - rooilijnzone Helenastraat

of 0,5 meter (Ovidiuslaan) diep.



Tekening 7: verspringende voorgevels - rooilijnzone Ovidiuslaan

5. Afgesproken!

Om misverstanden te voorkomen gelden voor alle kavelkopers de volgende afspraken:

- Alle huizen worden - waar ze op elkaar aansluiten - met woningscheidende wanden gebouwd en delen dus de spouw.
- De kavelkoper die het eerst bouwt, maakt een wachtgevel.
- De kavelkoper die tegen een al gebouwde woning aanbouwt, verwijdert de wachtgevel van de woning die er al staat.
- Als er een vrijvallende zijgevel ontstaat wordt de betreffende zijgevel afgewerkt in opdracht van de kavelkoper tegen wiens woning de zijgevel wordt gerealiseerd. De afwerking van de zijgevel moet aan de eigen woning bevestigd worden en mag niet rusten op het buurpand.
De verdere bouwkundige aansluiting tussen de twee woningen bepalen partijen in onderling overleg.
- De afwerking van de zijgevel mag maximaal 25 cm. over het perceel van de burens uitsteken; daarvoor wordt in de leveringsakte een erfdienstbaarheid opgenomen ('recht van overbouwing'). Het recht van overbouwing geldt voor de afwerking van gevels en voor de funderingen ter plekke van de verspringende gevel, niet voor dakoverstekken e.d.

Disclaimer

Deze informatieve brochure is een uitgave van het Vastgoedplein / gemeente Arnhem. Alle rechten zijn voorbehouden. De brochure is als toelichting op het onderwerp bedoeld. De inhoud is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Voor onjuiste, onvolledige of gedateerde informatie aanvaardt het Vastgoedplein / gemeente Arnhem geen aansprakelijkheid. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.