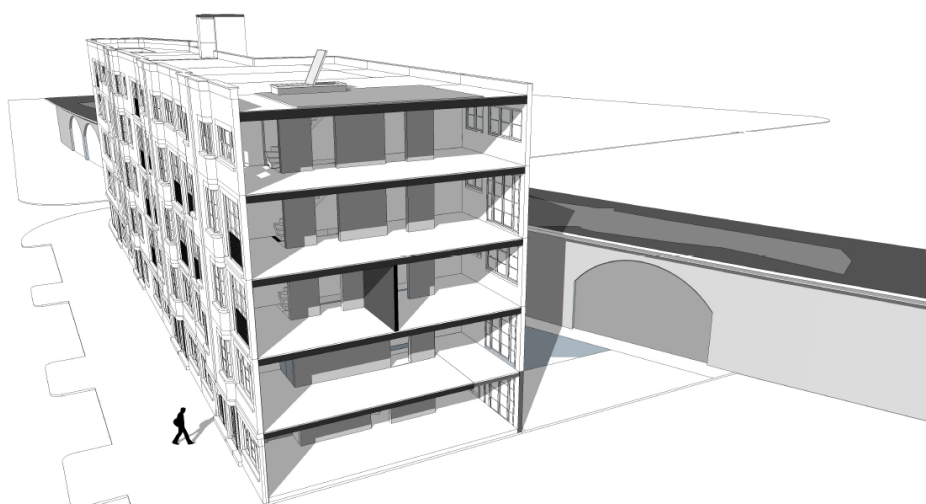


# EEN BLOK STAD ROTTERDAM SPOORPUNT

## CHECKLIST AFBOW



De “Checklist afbouw” biedt jou als eigenaar van een woning in het project Eén Blok Stad handvatten bij de afbouw van de woning. Je bepaalt zelf de indeling van de woning, maar deze moet na afbouw wel voldoen aan de eisen die gesteld zijn in het Bouwbesluit en het Technisch Programma van Eisen Klusgebouwen van de gemeente Rotterdam “Pak je Ruimte”. Deze Checklist kan je gebruiken om te controleren of alle noodzakelijke bouwtechnische onderdelen in de woning gerealiseerd zijn of om vooraf inzicht te krijgen in de werkzaamheden die je moet opnemen in je eigen Plan van Aanpak. Dit afbouwplan of plan van aanpak zal worden beoordeeld door de vergunningcoach die door de Gemeente Rotterdam is aangesteld voor het geven van ondersteuning aan kopers van klushuizen. Ook kan je deze checklist gebruiken bij het aanvragen van een offerte.

# INHOUD

1	EISEN BOUWBESLUIT	PAG 3
2	CHECKLIST AFBOUW	PAG 4
3	DETAILLERING VOORZETWANDEN	PAG 7
4	DETAILLERING WONINGSCHIEDENE VLOER/PLAFOND	PAG 8
5	DETAILLERING LEIDINGKOKER/SCHACHT	PAG 9
6	DETAILLERING BADKAMERVLOER/WAND (VOORBEELD)	PAG 10
7	AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING/ PLAN VAN AANPAK	PAG 11

## Colofon

ERA Contour, 25 maart 2017.

Eén Blok Stad is een concept van ERA Contour en mag niet zonder toestemming door anderen worden ingezet of gekopieerd.

*Hoewel deze informatie met de meest grote zorgvuldigheid is samengesteld kunnen er geen rechten aan worden ontleend.*

**[www.eenblokstad.nl/spoorpunt](http://www.eenblokstad.nl/spoorpunt)**

# 1 EISEN BOUWBESLUIT / PAK JE RUIMTE

Bij de afbouw van de woning geldt een aantal wettelijke spelregels. Deze spelregels zijn opgesteld door de overheid en vastgelegd in het geldende Bouwbesluit als onderdeel van de Woningwet. Het Bouwbesluit heeft tot doel een minimale kwaliteit te garanderen van bouwkundige werken (zoals ook een woning in het project Eén Blok Stad) betreffende woningcomfort en veiligheid. Op het moment dat je een omgevingsvergunning aanvraagt bij de gemeente zal deze worden getoetst aan het geldende Bouwbesluit.

**De woning moet, wanneer deze is afgebouwd, altijd voldoen aan de eisen die worden gesteld in het geldende Bouwbesluit. Tevens zal de woning moeten voldoen aan de eisen die zijn gesteld in het document “Pak je Ruimte” van de gemeente Rotterdam Stadsontwikkeling dd Maart 2015.**

Het Bouwbesluit kent vier beoordelingscriteria:

- veiligheid (constructieve veiligheid en brandveiligheid);
- gezondheid;
- bruikbaarheid;
- energiezuinigheid.

Aan bestaande woningen en nieuwbouwwoningen worden soms verschillende eisen gesteld. De eisen die in het Bouwbesluit staan zijn daarom verdeeld in eisen die gelden voor de bestaande bouw, eisen die gelden voor nieuwbouw en eisen die gelden voor verbouw.

Eén Blok Stad is een speciaal project. Nieuw en oud gaan hier naadloos in elkaar over. In principe is het zo dat de onderdelen die vernieuwd worden in je woning, moeten voldoen aan de nieuwbouweisen. Aangezien het niet altijd realistisch is om nieuwbouweisen op een bestaand pand los te laten, geeft dit nogal eens een discussie of onduidelijkheid. Om de discussie weg te nemen heeft de gemeente Rotterdam zelf technische eisen gesteld voor klushuizen. Deze zijn verwerkt in een technisch programma van eisen genaamd; “Pak je Ruimte”.

Op het gebied van brandveiligheid worden geen concessies gedaan. De woning moet op dit terrein altijd voldoen aan de eisen die gelden voor nieuwbouw. Op het gebied van constructieve veiligheid is het niveau bestaande bouw het uitgangspunt. Maar hierbij geldt: bij wijziging in de constructie zal deze moeten voldoen aan eisen die gelden in de nieuwbouw (denk hierbij aan het aanbrengen van nieuwe trappen of het maken van een vide).

## **PAK JE RUIMTE**

De gemeente Rotterdam stelt eisen aan degenen die door middel van ‘zelfbouw’ een woning realiseren aan het Spoorpunt. Deze eisen zijn opgenomen in het document Pak je Ruimte welke onderdeel is van de Koop-/ en Renovatieovereenkomst. In ‘Pak je Ruimte’ zijn technische eisen gesteld waaraan je woning na afbouw moet voldoen. Sommige eisen neemt ERA Contour voor zijn rekening middels de casco renovatie.

## 2 CHECKLIST AFBOUW

Onderstaand zijn de meest voorkomende ingrepen schematisch weergegeven. De ingrepen zijn geordend in algemene punten en op bouwdelen. Achter de punten staat vermeld of een ingreep vergunningsplichtig is. Vergunningsplichtig wil zeggen dat als je van plan bent deze ingreep uit te voeren, er eerst een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Ook is vermeld of de ingreep moet voldoen aan specifieke eisen die voortkomen uit het Bouwbesluit of het document Pak je Ruimte.

Deze eisen (inclusief detaillering) worden nader toegelicht in de hoofdstukken 3 (voorzetwanden), 4 (woningscheidende constructie) en 5 (leidingschacht). Daarbij wordt ter illustratie een uitvoeringsmogelijkheid van het betreffende bouwdetail weergegeven. Er zijn ook andere uitvoeringsmogelijkheden. Zie de websites van Gyproc ([www.gyproc.nl](http://www.gyproc.nl)) en Isover ([www.isover.nl](http://www.isover.nl)).

<b>CHECKLIST AFBOUW KOOPWONINGEN</b>		Zelf doen	Eis Bouwbesluit/ Pak je Ruimte	(Omgevings) vergunning
<b>1</b>	<b>Sloopwerk</b>	Zd	Eb/ PjR	Ov
1.1	Verwijderen dragende binnenwanden / maken sparing dragende wand. Let op! constructie wijzigingen moeten voldoen aan nieuwbouw eisen.			x
1.2	Verwijderen wandafwerking en het behang van de in het zicht blijvende muren.	x		
<b>2</b>	<b>Voor-, achter- en zijgevel</b>	Zd	Eb/ PjR	Ov
2.1	Aanbrengen geïsoleerde voorzetwanden ter plaatse van voor-, achter & zijgevel, e.e.a. conform bouwvergunning. Voor detail zie hoofdstuk 3. (Rc is 3,5 m <sup>2</sup> K/W).	x	x	
<b>3</b>	<b>Daken</b>	Zd	Eb/ PjR	Ov
3.1	Het aanbrengen van een dakterras afwijkend van het ontwerp van ERA Contour.	x		x

		Zelf doen	Eis Bouwbesluit/ Pak je Ruimte	(Omgevings) vergunning
<b>Checklist afbouw koopwoningen</b>				

4	Binnenwanden/scheidingen en bouwmuren	Zd	Eb/ PjR	Ov
4.0	<b>Algemeen: woningscheidende wanden dienen altijd te worden uitgevoerd als 60 min brandwerend (WBDBO) en geluidwerend.</b>		x	
4.1	Aanbrengen van een ondersteuningsconstructie bij doorbrekingen van dragende muren.	x		x
4.2	Plaatsen van gipsplaten binnenwanden en binnenkozijnen volgens eigen indeling. Wand en aanbrenge volgens droge inbouwmethode	x	x	
4.3	De woningscheidende bouwmuren tussen panden onderling voorzien van geïsoleerde voorzetwanden in verband met geluid. Voor detail zie hoofdstuk 3.	x	x	

5	Vloeren	Zd	Eb/ PjR	Ov
5.1	De badkamervloeren waterdicht afwerken (voorbeeld detail toegevoegd, zie hoofdstuk 7).	x	x	
5.2	Krakende vloerdelen doorspijkeren met getordeerde draadnagels	x	x	
5.3	De bestaande balklagen verwijderen t.b.v. vides, ravelingen etc. en blijvende balklagen voorzien van de benodigde versterkingen (volgens opgave van de constructeur).	x		x

6	Plafonds	Zd	Eb/ PjR	Ov
6.1	Het woningscheidende plafond (brandscheiding 60 minuten, wordt aangebracht met de casco renovatiewerkzaamheden). Vervolgens kan de koper naar eigen inzicht een gipsplatenplafond aanbrengen onder het woningscheidende plafond en in de overige ruimten (voor detail zie hoofdstuk 4).	x	x	
6.2	Bij kozijnen/doorgangen waar nodig koven/betimmeringen aanbrengen.	x		

7	Trappen	Zd	Eb/ PjR	Ov
7.1	Aanbrengen van eventueel nieuwe trappen binnen de woning. Nieuwe trappen moeten voldoen aan Bouwbesluit. Afhankelijk van het type en locatie kan de nieuwe trap constructieve wijzigingen met zich mee brengen en daarmee vergunningsplichtig zijn.	x	x	(x)
7.2.	Losse traphekken en leuning vastzetten. Kapotte onderdelen herstellen of vervangen.	x	x	

8	Keuken	Zd	Eb/ PjR	Ov
8.1	Aanbrengen van een keuken, inclusief installaties.	x	x	

<b>Checklist afbouw koopwoningen</b>		<b>Zelf doen</b>	<b>Eis Bouwbesluit/ Pak je Ruimte</b>	<b>(Omgevings) vergunning</b>
--------------------------------------	--	------------------	---	-----------------------------------

<b>9</b>	<b>Berging</b>	<b>Zd</b>	<b>Eb/ PjR</b>	<b>Ov</b>
<b>9.1</b>	De woning voorzien van een berging.	<b>x</b>	<b>x</b>	

<b>10</b>	<b>Installaties</b>	<b>Zd</b>	<b>Eb/ PjR</b>	<b>Ov</b>
<b>10.1</b>	Een complete riolering- en waterinstallatie binnen de woning aanbrengen van en naar standleiding/meterkast.	<b>x</b>	<b>x</b>	
<b>10.2</b>	In de woningen sanitair aanbrengen en aansluiten op standleiding riolering. (badkamer, toilet, keuken)	<b>x</b>	<b>x</b>	
<b>10.4</b>	De woning voorzien van een individuele CV-installatie met radiatoren (gesloten systeem)	<b>x</b>	<b>x</b>	
<b>10.5</b>	De woning voorzien van een mechanische ventilatie installatie (volgens NEN 1087 en NPR 1088) aanbrengen met afzuigpunten in:			
	- keuken (2 ventielen elk 75 m3/uur). Let op! Motorloze afzuigkap of recirculatie kap aanbrengen.	<b>x</b>	<b>x</b>	
	- toilet (25 m3/uur)	<b>x</b>	<b>x</b>	
	- badkamer (75 m3/uur)	<b>x</b>	<b>x</b>	
<b>10.6</b>	De woning voorzien van een elektrische installatie (volgens NEN 1010).	<b>x</b>	<b>x</b>	

<b>11</b>	<b>Brandwerendheid/vluchtroutes</b>	<b>Zd</b>	<b>Eb/ PjR</b>	<b>Ov</b>
<b>11.1</b>	Algemeen: Vanwege de brandveiligheid worden er vanuit het bouwbesluit eisen gesteld aan de vluchtroutes. Dit houdt in dat langere vluchtroutes extra eisen met zich mee brengen. Hieronder de ingrepen per lengte van de vluchtroute welke wordt gemeten vanaf de verst gelegen verblijfsruimte tot aan de voordeur.			
<b>11.2</b>	Afstand verst gelegen verblijfsruimte tot aan voordeur < 30 m1: Aanbrengen van rookmelders in de verkeersruimten van de woning of ruimten waar doorheen gevlucht wordt.	<b>x</b>	<b>x</b>	
<b>11.3</b>	Afstand verst gelegen verblijfsruimte tot aan voordeur > 30 m1: aanbrengen van gekoppelde rookmelders in alle ruimten van de woning die groter zijn dan 1 m <sup>2</sup> (behalve het toilet en de badkamer). Aanbrengen van een rookwerende deur (S200) inclusief deurdranger.	<b>x</b>	<b>x</b>	
<b>11.4</b>	Alle rookmelders dienen te worden uitgevoerd als niet ioniserende rookmelder, die is aangesloten op een voorziening van elektriciteit die voldoet aan de inrichtingseisen en de primaire producteisen volgens NEN 2555.	<b>x</b>	<b>x</b>	

<b>12</b>	<b>Erfafscheiding</b>	<b>Zd</b>	<b>Eb/ PjR</b>	<b>Ov</b>
<b>12.1</b>	De achtertuin voorzien van een erfafscheiding. (maximaal 2,0 m hoog en minimaal 1,2 m uit gevel)	<b>x</b>	<b>x</b>	

### 3 DETAILLERING VOORZETWANDEN

#### Toepassing voorzetwanden

De voor-, achter- en zijgevels moeten worden voorzien van voorzetwanden. Deze voorzetwanden zorgen ervoor dat de woning voldoende is geïsoleerd, waardoor warmteverlies beperkt wordt.

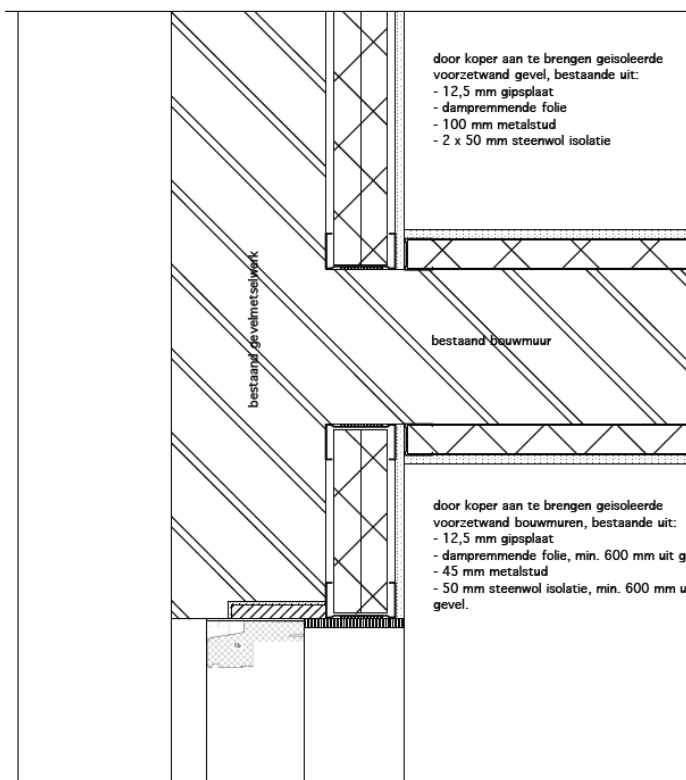
#### Motivering

In het bouwbesluit staat beschreven dat iedere gevel moet voldoen aan een bepaalde waarde met betrekking tot de warmte isolatie. De warmte weerstand (R) van een constructie wordt uitgedrukt in een Rc-waarde (m<sup>2</sup>K/W).

Elk materiaal heeft zijn eigen warmtegeleidingscoëfficiënt. Dat wil zeggen dat het ene materiaal warmte beter geleidt dan een ander materiaal. De samenstelling van de constructie van de gevel bepaalt de mate waarin de gevel warmte doorlaat en dus hoe goed de isolatie is (hoe beter de geleiding van warmte, des te slechter de isolatie).

Aangezien de bestaande gevel nagenoeg geen bijdrage levert aan de benodigde isolatiewaarde van de gevel, zal er een extra isolatie voorziening moeten worden aangebracht. Deze voorziening bestaat uit het aanbrengen van voorzetwanden ter plaatse van de voor-, achter- en zijgevels. De minimale Rc-waarde waaraan de gevel moet voldoen is volgens Pak Je Ruimte 3,5 m<sup>2</sup> K/W

#### Horizontaal detail aansluiting gevel - bouwmuur



Als tip willen wij je graag meegegeven dat het aan te bevelen is om geen inbouwdozen (elektra) in de voorzetwand van de voorgevel te plaatsen i.v.m. het doorbreken van de dampremmende laag. De isolatie wordt hierdoor aangetast. Tevens willen wij benadrukken dat het loshouden van de voorzetwand en het toepassen van de juiste kierafdichtingsmaterialen bij de woningscheidende bouwmuur heel belangrijk zijn i.v.m. de geluidsisolatie.

## 4 DETAILLERING WONINGSCEIDENDE VLOER / PLAFOND

### Toepassing woningscheidende vloer / plafond

In een pand dat gesplitst wordt in een boven- en onderwoning, of in appartementen moet een woningscheidende constructie worden aangebracht tussen de woningen. Deze woningscheiding is tweeledig, namelijk brand- en geluidwerend (+10dB). **Let op: Verkopende partij brengt de brandscheiding van 60 minuten en de geluidwering van +10db aan in de casco renovatie. De koper mag de woningscheidende vloer / plafond nooit bewerken.**

### Motivering

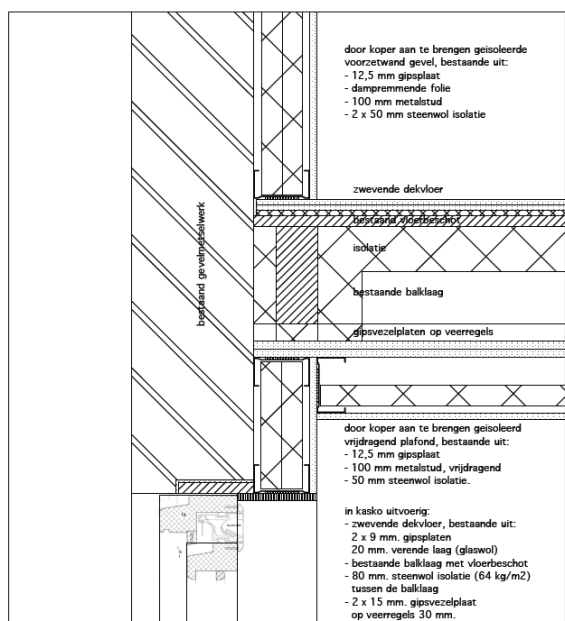
Het brandwerend plafond moet worden aangelegd om een goede brandscheiding te realiseren tussen de woningen. Op het moment dat er brand uitbreekt in één van de woningen bestaat het gevaar dat de brand overslaat naar de andere woning. Het aanbrengen van het plafond betreft hier dus voornamelijk een veiligheidseis.

In de bouwwereld wordt de mate van brandscheiding gedefinieerd in minuten WBDBO. WBDBO staat voor Weerstand tegen Brand Doorslag en Brand Overslag. Brand Doorslag is het doorslaan van een brand door een muur / wand of plafond, naar een andere ruimte of een ander brandcompartiment. Brand Overslag is het overslaan van een brand van een gebouw naar een ander gebouw, of via de buitenzijde van de ene ruimte naar de andere in een gebouw.

Het aanbrengen van de geluidswerende vloer op de bestaande vloer komt voort uit het oogpunt van kwaliteit en comfort. Deze zogenaamde zwevende vloer wordt aangebracht zodat het eventuele hinderlijke contactgeluid, dat ontstaat doordat er mensen over de vloer lopen, tot een minimum wordt beperkt.

Het brandscheidende plafond wordt in de casco renovatie meegenomen. Als koper kan je hieronder een verlaagd plafond aanbrengen. In dit verlaagde plafond kan je de elektrische installatie en de rookmelder(s) aanbrengen.

### Verticaal detail woningscheidende vloer/plafond:







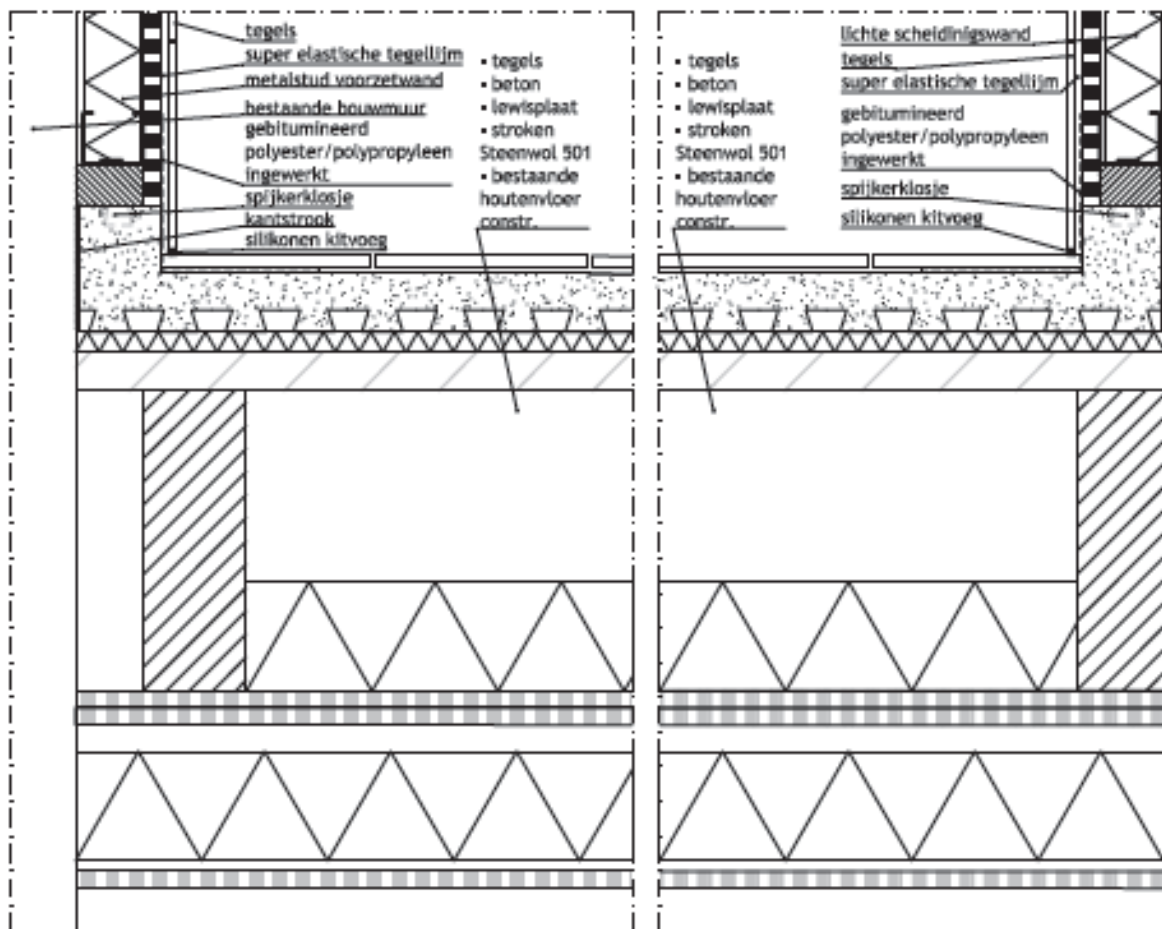
## 6 DETAILLERING BADKAMERVLOER / WAND (VOORBEELD)

### Voorbeeld detaillering badkamervloer / wand:

In de woning moet volgens de regelgeving een badkamer gerealiseerd te worden. De vloer dient waterdicht te zijn, dit om eventuele lekkages bij jezelf en de benedenburen te voorkomen. Onderstaand tref je een voorbeeld om dit te realiseren.

Indien je tegelwerk toepast adviseren wij het Waterdicht Tegelsysteem van Eurocol.

[Forbo Eurocol Waterdicht Tegelsysteem](#)



## **? AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING/ PLAN VAN AANPAK**

Voor het project Eén Blok Stad Spoorpunt heeft ERA Contour een omgevingsvergunningen aangevraagd op basis van een casco renovatie.

Afhankelijk van het (afbouw)ontwerp van je woning moet er een wijziging op de omgevingsvergunning aangevraagd worden.

Wanneer er in het afbouwontwerp sprake is van een constructieve wijziging zul je een nieuwe vergunning moeten aanvragen. Omdat ERA Contour al de leges heeft betaald voor de casco renovatie hoef je alleen nog leges te betalen voor datgene waarvoor de nieuwe omgevingsvergunning benodigd is en dus niet voor de gehele afbouw van de woning.

Alle kopers dienen een Plan van Aanpak te maken voor de afbouw van hun eigen woning. De vergunningcoach, die door de gemeente Rotterdam is aangesteld voor het geven van ondersteuning aan kopers van klushuizen beoordeelt het Plan van Aanpak aan de hand van bouwtekeningen van de oude en nieuwe situatie. Het Plan van Aanpak kan, met bijbehorende bouwtekeningen geüpload worden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl), door gebruik van knop: "contact bevoegd gezag"

De gemeente en ERA Contour hechten aan een goede renovatie binnen een afzienbare tijd. Uiterlijk 1 jaar na de levering van het appartementsrecht dient de renovatie van de woning te zijn afgerond. Dit voorkomt overlast voor alle toekomstige bewoners in het Spoorpunt. De gemeente zal hierop controleren middels de bouwinspecteur. Bij het niet nakomen van de renovatieverplichting kan de gemeente een boete opleggen van €500,- per kalendermaand.

