



# Samen bouwen met de consulent particulier bouwen

GELDERS  
GENOOTSCHAP

Gelders Genootschap • Oranjerie Kasteel Zypendaal • Postbus 68, 6800 AB Arnhem  
T (026) 442 17 42 • F (026) 442 94 04 • [www.geldersgenootschap.nl](http://www.geldersgenootschap.nl)  
[j.boros@geldersgenootschap.nl](mailto:j.boros@geldersgenootschap.nl)

Gelders Genootschap biedt gemeenten de dienstverlening van de consulent particulier bouwen tegen uurtarief aan. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Geert Jan Jonkhout en Willem van Oorschot of met Janos Boros, sectormanager welstand en ruimtelijke kwaliteit.

Gelders Genootschap is een onafhankelijke adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit. Kenmerkend is de integrale benadering van architectuur, stedenbouw, cultuurhistorie, archeologie en landschaps-architectuur.

Gelders Genootschap is in 1919 opgericht als vereniging van Gelderse gemeenten en bevordert sindsdien consequent de schoonheid van stad en land. Opdrachtgevers zijn gemeenten en ook andere overheden en organisaties. De ISO 9001-gecertificeerde organisatie geldt als expertisecentrum voor ruimtelijke kwaliteit.





Particulier opdrachtgeverschap biedt mensen de ruimte om het huis van hun dromen te bouwen. Zelf bouwen is evenwel een grote verantwoordelijkheid die veel inzet, creativiteit en samenwerking vergt. Bij particulier opdrachtgeverschap heeft de bewoner maximale zeggenschap over het gebruik van de grond en de bouw van zijn woning. Bij traditionele kavelbouw koopt de particulier een woonkavel en ontwerpt hiervoor al dan niet met een architect de woning. Bij catalogusbouw stelt de particulier naar eigen wens een woning samen aan de hand van een catalogus. Bij collectief opdrachtgeverschap verwerken particulieren in groepsverband een woonkavel en vormen samen de opdrachtgever.

#### **Particulier opdrachtgeverschap en ruimtelijke kwaliteit**

Tussen individuele woonwensen en collectieve belangen bestaat een spanningsveld.

De gemeente heeft naast het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap ook ambities als duurzaamheid

en ruimtelijke kwaliteit. Hoe kan de gemeente deze soms tegengestelde belangen in concrete initiatieven combineren? Op welke wijze is zelfbouw te stimuleren en is een aantrekkelijke omgevingskwaliteit te waarborgen? De gemeente zal zich de kunst van het loslaten eigen moeten maken en zich daarbij beperken tot essentiële kaderstellende spelregels op vooral stedenbouwkundig of architectonisch niveau. Eigenlijk verdient de specifieke opgave van particulier bouwen een bijpassende stedenbouwkundige benadering. Als het aantal regels tot een minimum en tot de essentie wordt gereduceerd, is het juist van belang om ruimtelijke kwaliteit te bevorderen vanuit een professioneel en open begeleidingstraject, waarin de consulent particulier bouwen een belangrijke rol kan vervullen.

#### **Consulentschap als gemeentelijke service**

Particulieren zijn vaak niet deskundig op het gebied van bouwen, maar hebben wel allerlei ideeën. Alvorens men gaat ontwerpen, is vaak al veel tijd besteed. De consulent particulier

bouwen kan particulieren individueel begeleiden bij hun (zoek)tocht langs ruimtelijke uitgangspunten, stedenbouwkundige randvoorwaarden en/of beeldden. Hij kan helpen woonwensen en woonkwaliteiten te optimaliseren. De consulent kan ook optreden als procesbegeleider bij collectief particulier opdrachtgeverschap. Tenslotte kan de consulent ook participeren in een begeleidend (kwaliteits)team voor individueel of collectief opdrachtgeverschap.

#### **Wat doet de consulent particulier bouwen?**

De consulent kan op diverse wijzen een bijdrage leveren aan het bouwproces, afhankelijk van de keuze en wensen van de gemeente. Elke project doorloopt enkele fases. Tijdens de initiatiefase verheldert de consulent de randvoorwaarden en de procedures. In de definitiefase kan de consulent initiatiefnemers begeleiden door afstemming van het programma van wensen op de ruimtelijke/gemeentelijke eisen. In de planfase kan hij/zij overleg voeren met de architect

en andere adviseurs en helpen bij het soepel doorlopen van de welstandstoets. Inschakeling van de consulent particulier bouwen levert tijd- en kwaliteitswinst op.

#### **Hoe werkt de consulent?**

Doorgaans wordt gestart met een gesprek waarin de programmatische wensen worden geïnventariseerd. De consulent maakt de randvoorwaarden vanuit het gemeentelijk beleid/stedenbouw inzichtelijk voor de initiatiefnemer. Dit kan via een individueel gesprek of via collectieve voorlichting. Indien de gemeente dit wenst, ontvangt de initiatiefnemer een advies, eventueel met kavelschets en waar wenselijk tips voor het woongerief. De ontwerpschets van de architect wordt vervolgens met opdrachtgever individueel besproken. De schetsen van verschillende opdrachtgevers kunnen ook plenair met andere opdrachtgevers worden doorgenomen. Dit biedt inzicht in de plannen van de burens en dus het totaalbeeld, waarop afstemming dan nog mogelijk is. Een mooi afgestemd geheel draagt immers bij aan het eigen woongerief.

Tussen individuele woonwensen en collectieve belangen bestaat een spanningsveld. Hoe kan de gemeente zelfbouw stimuleren en tegelijkertijd zorgen voor ruimtelijke kwaliteit?