



VROONDAAL

VRIJE KAVELS





BUITENGEWOON VRIJE KAVELS

Heeft u altijd al gedroomd van het bouwen van uw eigen droomvilla op een vrijstaande kavel? Wilt u centraal wonen in de Randstad, dichtbij de stad Den Haag en tegelijkertijd in alle rust in het groen en nabij de kust? Vroondaal biedt u die vrijheid.

Wij nodigen u uit om door deze brochure te bladeren. Laat u verrassen door de prachtige omgeving van Vroondaal en de bestaande, onder architectuur, gebouwde villa's. Er komt heel wat kijken bij het bouwen van een huis. Wij hebben de te doorlopen stappen voor u op een rij gezet.

Heeft u na het lezen nog vragen neem gerust contact op met ons. Wij helpen u graag op weg om uw droom te verwezenlijken.





KIJKDUIN

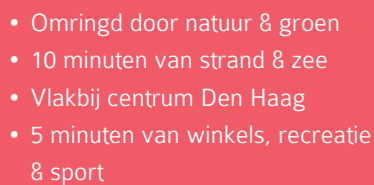
CENTRUM

DEN HAAG

Vroondaal ligt dichtbij de kust van de Noordzee en niet ver van Delft, Leiden en Amsterdam. U bent zo op Rotterdam The Hague airport en Schiphol.

Den Haag is de Internationale stad van Vrede en Recht. Mede dankzij de aanwezigheid van het Vredespaleis, Europol en het Joegoslavië Tribunaal. Tienduizenden mensen uit alle delen van de wereld wonen en werken in en rond Den Haag. Een stad met veel mogelijkheden. Van het Binnenhof en het gezellige centrum tot Madurodam en de Scheveningse Pier. Van het Haagse Bos tot de duinen van Kijkduin.

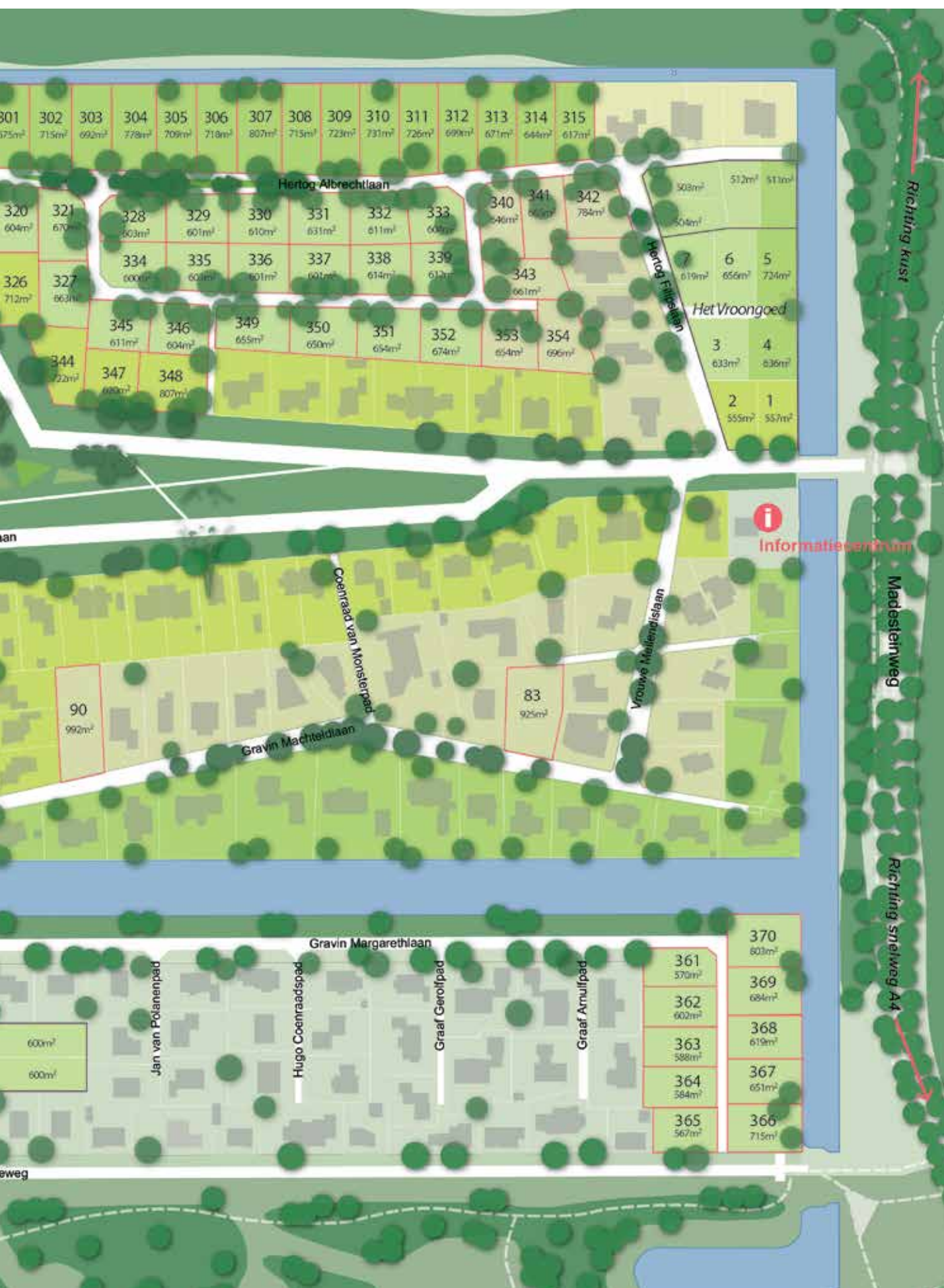


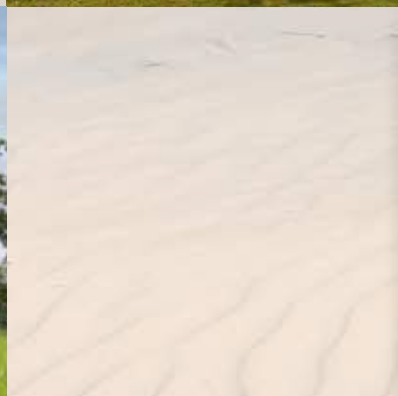


De wijk heeft vier verschillende woonsferen. Elke woonsfeer heeft haar eigen identiteit, gevormd door de gekozen architectuur. De villa's in "het Park" vormen een statige wand langs het groen in een traditionele stijl. Voor de villa's in "de Spiegel" is de relatie met het water belangrijk. In woonsfeer "de Hoogte" kunt u een villa realiseren onder moderne architectuur. En voor de kavels aan "het Goed" worden nauwelijks architectuurregels opgesteld.











Inspiratie
architectuur



HET BOUWEN VAN UW DROOMVILLA

In Vroondaal bouwt u uw droomvilla geheel naar eigen wens. Het zelf bouwen van een woning is voor de meeste mensen echter geen dagelijkse bezigheid. Een architect kiezen, voorstellen goedkeuren, het bouwen, er komt nogal wat bij kijken.

U bent vrij om uw eigen architect te kiezen. Daarnaast krijgt u ook te maken met vele andere partijen; de gemeente voor het vergunningentraject, een aannemer en diverse adviseurs.

Er bestaan ook andere vormen van particulier opdrachtgeverschap, bijvoorbeeld wanneer u werkt met een aannemer die zelf voor het ontwerp zorgdraagt; een zogenaamde ontwikkelende bouwer. In dat geval kiest u al vroeg voor een aannemer en dat geeft onder andere meer zekerheid over kosten. U dient dan wel rekening te houden met de ontwerp mogelijkheden die de aannemer u biedt.

Wanneer u kiest voor een onafhankelijke architect bent u vrijer in uw keuze voor het ontwerp. In Vroondaal bent u geheel vrij om het proces naar eigen wens in te richten.

Als particulier opdrachtgever bent u degene die de totstandkoming van uw woning aanstuurt. U maakt belangrijke keuzes en kiest de partijen met wie u dit gaat realiseren. Waar u ook voor kiest, in Vroondaal staat u er in ieder geval niet alleen voor. Gedurende het hele proces van planontwikkeling en realisatie wordt u bijgestaan door uw eigen Vroondaaladviseur en de leden van de Commissie Esthetiek (CE).



HET ADVIESTRAJECT MET UW PERSOONLIJKE VROONDAALADVISEUR

Als geïnteresseerde komt u altijd eerst in gesprek met één van de Vroondaaladviseurs; gesprekspartners die van de hoed en de rand weten. Bij de afweging tot een mogelijke koop, staat de adviseur u bij. In dit traject wordt de ambitie van Vroondaal toegelicht. Samen met uw adviseur formuleert u uw woonambitie. U bepaalt gezamenlijk hoe en in welke woonsfeer deze ambitie gerealiseerd kan worden en welke ondersteuning u hierbij wenst.

De adviseurs zijn bereikbaar via het algemene nummer of e-mailadres van Vroondaal Ontwikkeling.

Het advies van de Vroondaaladviseur is onderdeel van de aankoop van een kavel binnen Vroondaal. De adviseurs beschikken over veel kennis en ervaring op het gebied van particulier opdrachtgeverschap en kunnen u als toekomstige kaveleigenaar ondersteunen met persoonsgericht advies.

In het adviestraject ontstaat duidelijkheid over:

- de stijl waarin u uw woning wenst te (laten) ontwerpen, met een mogelijk advies voor de keuze van een architect;
- de gewenste woonsfeer. Met andere woorden, in welk plandeel passen uw ambities;
- de keuze van het bouwperceel, de grootte en de vorm daarvan;
- de omvang van de woning. Daarbij gaat het om bouwmassa, het aantal woonlagen, de gewenste functionaliteit, het afwerkingsniveau en de vraag of vrijstaand of halfvrijstaand gebouwd gaat worden. In deze fase wordt uw persoonlijke programma van eisen geformuleerd;
- de rol die u als koper in de ontwikkeling wilt nemen;
- de gewenste opleverdatum van uw woning;
- and last but not least; de financiële haalbaarheid c.q. de investering die u als koper wilt doen.

Tijdens het adviestraject beslist u over de aankoop. Om u hiertoe de gelegenheid te geven, wordt door Vroondaal Ontwikkeling voor een bepaalde tijd een kavel voor u gereserveerd. Op basis van deze reservering kunt u een schetsontwerp met bijbehorend kavelplan laten vervaardigen door een gekwalificeerde architect of ontwikkelende bouwer. Dit schetsontwerp wordt vervolgens voorgelegd aan de Commissie Esthetiek voor advies. Over de commissie leest u hierna meer.

Voordat u tot de aankoop van een kavel overgaat weet u of uw woonambities haalbaar zijn binnen Vroondaal. Daarnaast heeft u ook volop de gelegenheid gehad om de financiële haalbaarheid te toetsen. U kunt zeer bewust overgaan tot de aankoop van uw kavel middels het tekenen van een koopovereenkomst. Het notarieel transport gaat via een van onze notariskantoren.

Het adviestraject is hiermee echter nog niet afgelopen, gedurende het gehele proces van ontwerp en uitvoering van uw woning blijft de Vroondaaladviseur uw aanspreekpunt. En zal u desgewenst ondersteunen bij alle keuzes die u maakt. Denk hierbij aan de afstemming met de Commissie Esthetiek, het vergunningstraject, de keuze voor een aannemer en andere leveranciers, de eisen voor uitvoering en oplevering, kennismaking met uw toekomstige bureaus etc.

Op enig moment nadat het notarieel transport heeft plaatsgevonden, vindt de formele grondoverdracht plaats en kunt u starten met de realisatie van uw woning. Tijdens de realisatie van uw woning komt u in contact met de beheerder van Vroondaal. Voorafgaand aan de start van de bouw heeft de beheerder een startgesprek met u en uw aannemer. Tijdens deze bespreking worden aan de hand van een uitvoeringsnotitie de regels over het gebruik van het terrein en het aanvragen van de diverse voorzieningen met u doorgenomen. De beheerder is ook steeds het aanspreekpunt voor uw aannemer tijdens de uitvoering.

DE COMMISSIE ESTHETIEK

Tijdens het adviestraject met de Vroonmaaladviseur vinden de eerste keuzes en selecties plaats op basis van geformuleerde woonambities en stijlvoorkeur. In 'Handvatten voor uw architect' zijn de bebouwingseisen van de verschillende woonsferen beschreven. In het navolgende ontwerptraject zal de kwaliteit en samenhang van de toekomstige woningen tevens bewaakt worden door de adviezen van de Commissie Esthetiek.

Zo wordt voorkomen dat individuele woonwensen conflicteren met de ambitie van Vroonmaal en de belangen van aangrenzende bewoners. Al vanaf de start van het adviestraject kunt u in samenspraak met uw Vroonmaaladviseur een beroep doen op de Commissie Esthetiek. Deze kan op dat moment al adviserend optreden bijvoorbeeld ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de woning.

Er is een viertal contactmomenten met de Commissie Esthetiek voorzien, waarvan de eerste twee adviesmomenten zijn. Bij deze adviesmomenten worden het schetsontwerp (SO) en later het voorlopig ontwerp (VO) besproken. Deze adviezen zijn bedoeld om ondersteuning te geven bij het ontwerptraject. Het derde contactmoment betreft een toetsing van het definitief ontwerp (DO) op uitgangspunten alvorens het ontwerp kan worden ingediend als bouwaanvraag. Nadat de uitvoering van uw woning gereed is, vindt een vierde en laatste toetsmoment plaats. Hierbij wordt gekeken of de uitvoering inderdaad conform het goedgekeurde plan is.

Bij alle contactmomenten verlangt de Commissie Esthetiek aanwezigheid van tenminste de (particuliere) opdrachtgever en de voor het ontwerp verantwoordelijke adviseur. In de traditionele structuur van ontwikkelen en bouwen is deze adviseur te allen tijde de architect. Ook bij andere vormen van particulier opdrachtgeverschap, bijvoorbeeld met ontwikkelende bouwers, verlangt de Commissie Esthetiek de aanwezigheid van de ontwerp verantwoordelijke adviseur die daarvoor aanspreekbaar blijft gedurende het gehele project. Als particuliere opdrachtgever moet u zich goed realiseren dat deze adviseur in uw opdracht werkt, dus u heeft het voor het zeggen.

De Commissie Esthetiek beperkt zich in alle gevallen niet tot alleen de bouwplannen van de woning, maar adviseert desgewenst ook over de locatie in relatie tot de voorgenomen realisatie van de woning, de verkaveling, de erfafscheiding en eventueel de inrichting van privé-terreinen.

De commissie bestaat uit drie leden: een architect, een stedenbouwkundige en een bouwkundige als voorzitter.

In beginsel komt de Commissie Esthetiek tweewekelijks op woensdagochtend bijeen in 'de Vroonhof'.

Voor het maken van afspraken kunt u terecht bij uw Vroonmaaladviseur. Deze verstrekt u ook het adres van het secretariaat voor het richten van correspondentie en het indienen van de tekeningen.



ADVIES- EN TOETSMOMENTEN

Zoals reeds eerder gesteld, zijn twee adviesmomenten en toetsmomenten vastgelegd bij de Commissie Esthetiek voor elk afzonderlijk ontwerp. Op de eerste drie momenten wordt door de opdrachtgever of zijn architect achtereenvolgens het schetsontwerp, het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp aan de Commissie Esthetiek voorgelegd. Op het laatste moment wordt de uitvoering van de opgeleverde woning getoetst.

De opdrachtgevers of hun architect dienen minimaal één week voorafgaand aan de behandeldatum (woensdagochtend) van een schets- of voorlopig ontwerp de stukken in viervoud aan te leveren bij het secretariaat. Op deze manier heeft de commissie voldoende gelegenheid om de plannen uitvoerig te bestuderen alvorens ze besproken worden. Van iedere bespreking wordt een verslag gemaakt. Dit wordt u via uw Vroondaaladviseur binnen twee weken na de zitting toegezonden.



Een exemplaar van het goedgekeurde definitief ontwerp wordt door de voorzitter van de Commissie Esthetiek afgestempeld. Deze afgestempelde tekeningenset vormt een essentieel onderdeel van de bouwaanvraag.

De volgende onderwerpen dienen in de verschillende fasen uitgewerkt te zijn:

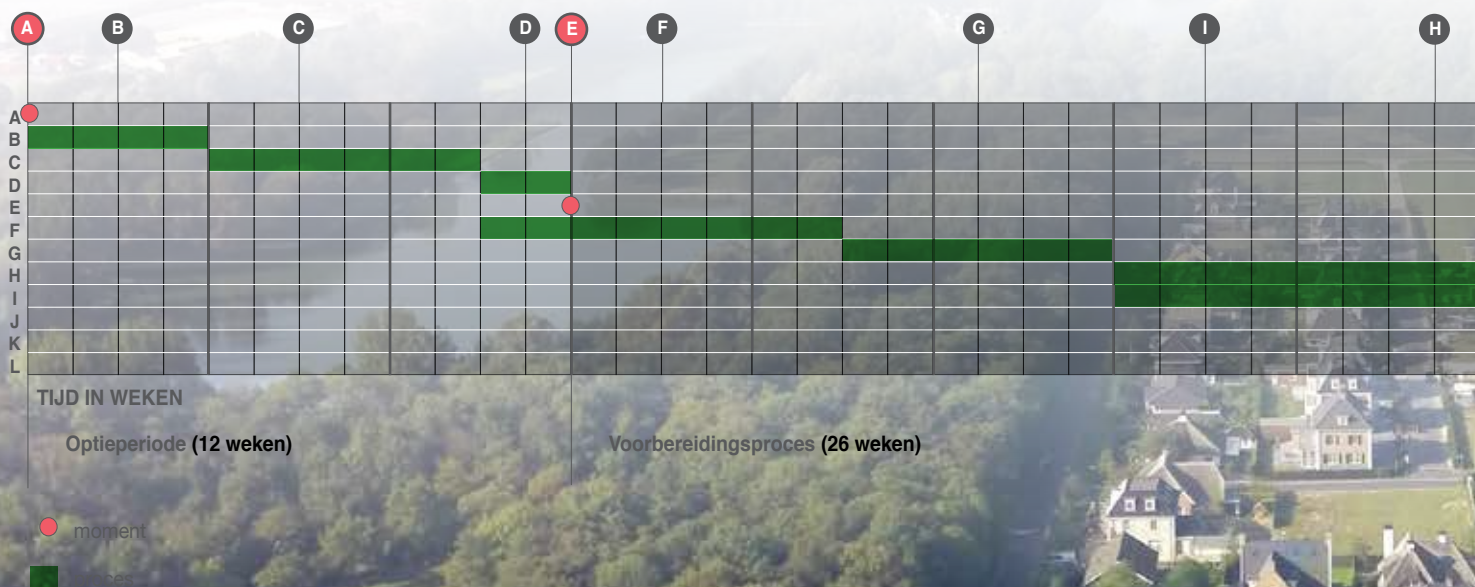
- **Het schetsontwerp (SO)** geeft in plattegronden een hoofdingeling van de woning, een impressie van alle gevels en de situering van de woning op het beoogde perceel, waarbij ook eventuele belendende bebouwing is aangegeven. De plannen worden door de opdrachtgever en/of haar architect toegelicht.
- **Het voorlopig ontwerp (VO)** dient geheel volgens de stedenbouwkundige randvoorwaarden te zijn vormgegeven. Het geeft een principedetailering en de eerste keuze van de materialen eventueel vergezeld van een werkmaquette ten behoeve van een massastudie. Overige ontwerpbescheiden volgens stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- **Het definitief ontwerp (DO)** op het niveau zoals voor een ontvankelijke bouwaanvraag benodigd is, met de gekozen materialen. Dit betekent dat uw woning tot in de details is uitgewerkt en wordt voorgelegd.

Uw Vroondaaladviseur kan u voorzien van een uitgebreide en actuele lijst van indieningeisen van de Commissie Esthetiek en de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Den Haag.

Wanneer uw woning door de aannemer is opgeleverd, vindt een tweetal laatste toetsen door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht en door de Commissie Esthetiek plaats. Met deze finale toets door de Commissie Esthetiek, wordt gewaarborgd dat uw woning is uitgevoerd conform de tekeningen, de detailering en materialisatie van het definitief ontwerp.

PROCESPLANNING

Deze planning geeft slechts een weergave van het traject. Het betreft een indicatieve weergave, uitgaande van een standaard situatie. Uiteraard is elke traject op zichzelf staand derhalve kunnen aan deze planning geen rechten worden ontleend.



A Reservering gewenste kavel

B Formuleren programma en selectie architect
Vroondaaladviseur 4 weken

C Vervaardigen schetsontwerp
Advies Commissie Esthetiek 6 weken

D Toetsing financiële haalbaarheid
Bank/financieringsadviseur 2 weken

E Ondertekening koopovereenkomst
Vroondaaladviseur & Vroondaal Ontwikkeling
einde optie periode & start voorbereidingsproces

F Vervaardigen voorlopig ontwerp
Advies Commissie Esthetiek 8 weken

G Vervaardigen definitief ontwerp
Advies Commissie Esthetiek 6 weken

H Omgevingsvergunning Bouw
Bouw- en woningtoezicht 8 + 6 weken

I Selectie aannemer 8 weken

J Notariële levering & overdracht kavel
Notaris

K Voorbereiding realisatie
Architect/aannemer 6 weken

L Oplevering en opleveringscontrole
Aannemer & beheerder







Informatiecentrum De Vroonhof • Vroonhoevelaan 2 Den Haag • 070 40 40 447 • info@vroondaal.nl • vroondaal.nl

