

Vroondaal Procesbeschrijving

DE STAPPEN DIE U GAAT NEMEN







DE STAPPEN DIE U GAAT NEMEN

VROONDAAL PROCESBESCHRIJVING

Een woning zelfstandig ontwikkelen is voor velen geen alledaagse bezigheid. Er komt nogal wat bij kijken, waarbij met name de omgevingsvergunning Bouw een bijzonder onderdeel is. Deze procesbeschrijving geeft een uiteenzetting van het gehele traject; de stappen die u gaat nemen bij het particuliere opdrachtgeverschap binnen Vroondaal. Ook geven wij u inzicht in de ondersteuning die u krijgt vanuit Vroondaal Ontwikkeling en de wijze waarop de kwaliteit van de omgeving wordt gewaarborgd. U wordt gedurende het gehele proces van planontwikkeling en realisatie bijgestaan door uw eigen adviseur, de leden van de Commissie Esthetiek en de beheerder van het gebied.

Vroondaal Ontwikkeling wenst u veel succes bij het zelfstandig ontwikkelen van uw woning en staat u, indien gewenst, met raad en daad bij.

VROONDAAL

Vroondaal is de naam van de nieuwe villawijk aan de zuidzijde van Den Haag. Vroondaal is een unieke woonomgeving in ontwikkeling. Een woonomgeving waar u in één van de vier 'woonsferen' zelfstandig uw woonambitie kunt realiseren. In deze vier woonsferen – de Hoogte, de Spiegel, het Goed en het Park – zijn

verschillende bebouwingsmogelijkheden geformuleerd. In een groene en waterrijke omgeving krijgt u alle vrijheid voor het realiseren van uw woonwensen. De woning en de ruimte er omheen bepaalt u namelijk zelf; Vroondaal kent geen volledig uitgewerkt bebouwingsplan. Ook de kavelindeling is voor een belangrijk deel vrij.





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).

Op onze website is er een pagina ingericht met praktische informatie en actuele tips over particulier opdrachtgeverschap. U vindt hier onder andere verwijzingen naar relevante websites en organisaties zoals Vereniging Eigen Huis.

DE VROONDAALADVISEURS EN HET ADVIESTRAJECT

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 (zie pagina 10).

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. Op het extranet vindt u de contactgegevens van de beheerder en de actuele uitvoeringsnotitie.

DE COMMISSIE ESTHETIEK

Tijdens het adviestraject met de Vroondaaladviseur 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 Vroondaal en de belangen van aangrenzende bewoners. Al vanaf de start van het adviestraject kunt u in samenspraak met uw Vroondaaladviseur 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. Op onze website staat de actuele bezetting van deze commissie.

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

Voor het maken van afspraken kunt u terecht bij uw Vroondaaladviseur. 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 advies-momenten 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 Vroonadaladviseur 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 tekeningsset vormt een essentieel onderdeel van de bouwaanvraag.

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

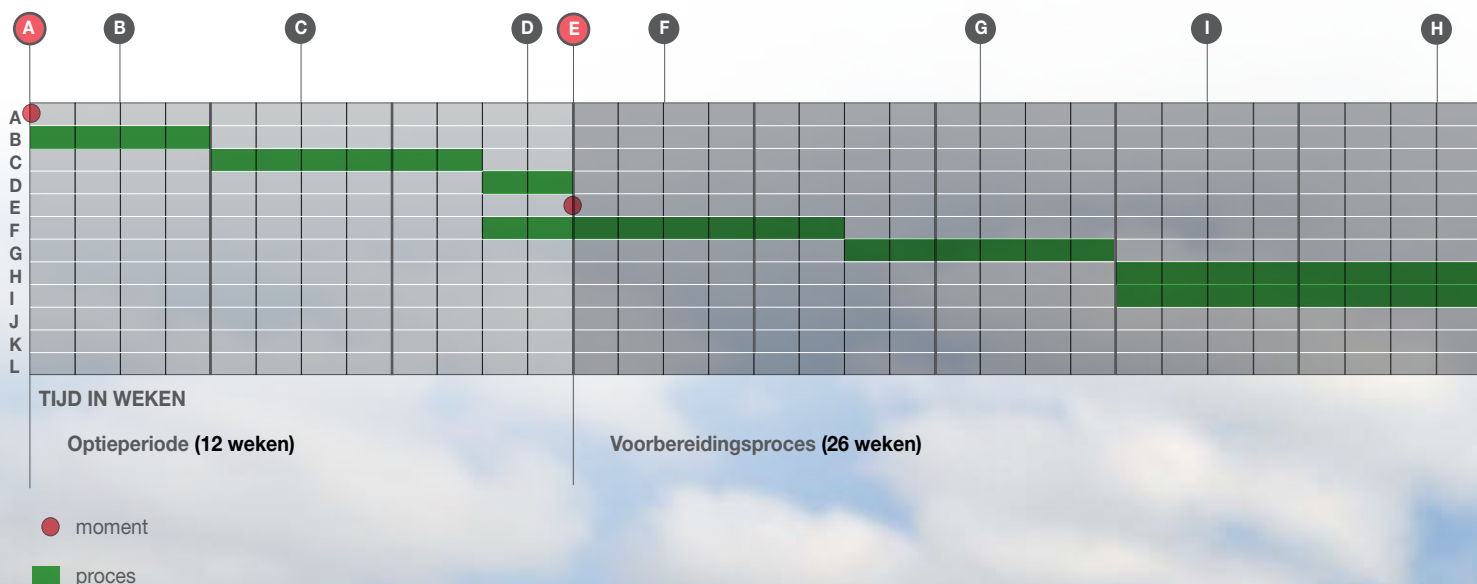
- **het schetsontwerp (SO)** geeft in plattegronden een hoofdingeling van de woning, een impressie van alle gevels en de situering van de woning op het beoogde perceel, waarbij ook eventuele belendende bebouwing is aangegeven. De plannen worden door de opdrachtgever en/of haar architect toegelicht.
- **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 Vroonadaladviseur kan u voorzien van een uitgebreide en actuele lijst van indieningseisen 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.

SAMENVATTING TRAJECT

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

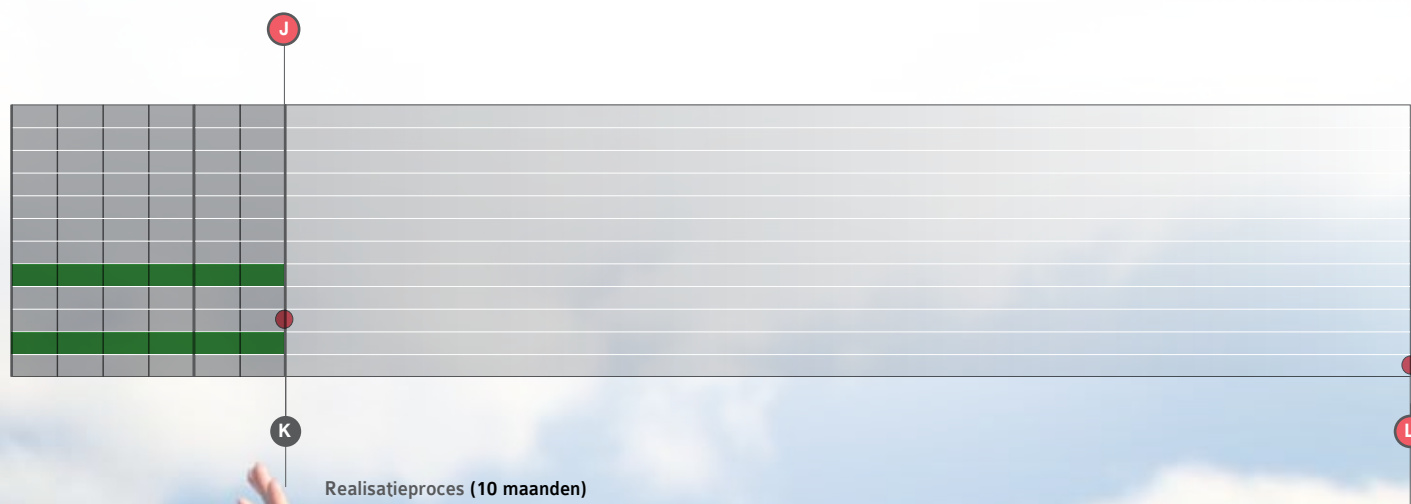
H Omgevingsvergunning Bouw
Bouw- en woningtoezicht 8 + 6 weken

I Selectie aannemer 8 weken

J Notariële levering & overdracht kavel
Notaris

K Voorbereiding realisatie
Architect/aannemer 6 weken

L Oplevering en opleveringscontrole
Aannemer & beheerder



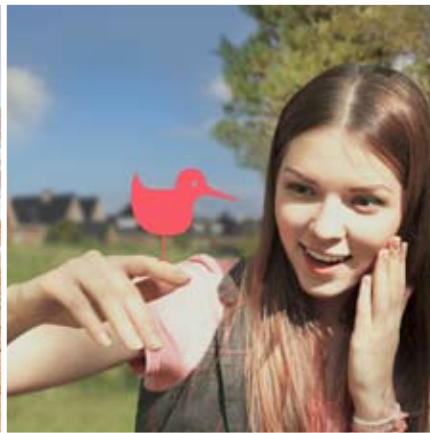
JURIDISCHE STATUS COMMISSIE ESTHETIEK

De advisering, bewaking en toetsing door de Commissie Esthetiek heeft een privaatrechtelijke basis. Het beeldkwaliteitsplan en de bouwregels zijn onderdeel van de koopovereenkomst en worden door de commissie betrokken bij hun beoordeling.

De commissie vervult indirect ook een belangrijke rol in het (publiekrechtelijke) vergunningetraject. Voor de bouw van uw woning is een omgevingsvergunning Bouw vereist. De afdeling Bouw- en Woningtoezicht van gemeente Den Haag behandelt de aanvraag van een omgevingsvergunning Bouw. In de gemeente Den Haag is deze afdeling opgenomen in de verschillende stadsdeelkantoren en de aanvragen voor Vroondaal worden behandeld door het Stadsdeelkantoor Loosduinen (gevestigd op Kleine Keizer 3). Op www.denhaag.nl vindt u bij het 'Loket Bewoners' een toelichting op de procedure voor het aanvragen van een omgevingsvergunning Bouw.

In een procedure voor de omgevingsvergunning Bouw, worden plannen onder andere getoetst door Welstandscommissie. Voor Vroondaal zijn afspraken gemaakt tussen de Vroondaal Ontwikkeling, de Welstandscommissie en de Commissie Esthetiek. Bij behandeling van plannen voor Vroondaal wordt het advies van de Commissie Esthetiek overgenomen door Welstand en daardoor is een goedkeuring van de Commissie Esthetiek een garantie op succesvol verloop van dat gedeelte van de procedure.







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

