

## Informatie over het Vergroten van uw Woning



ontwerp [ ] eenheid  
Caprino en Van der Meij  
architectuur en interieur

Reakties van opdrachtgevers  
Wat komt er allemaal bij kijken?  
Bestemmingsplan?  
Gemeente Den Haag staat opbouwen toe  
Komt mijn woning in aanmerking?  
Wat kost dat?  
Waarom niet alleen een aannemer?  
Waarom Ontwerpeenheid?  
Reactieformulier

### Reakties van opdrachtgevers:

- 'We zijn blij dat we niet zijn verhuisd. Met deze extra ruimte is onze overwaarde goed besteed.' - 'Ik ben na de opbouw bijna altijd boven te vinden. Het licht en de ruimte is gewoon aangenamer dan in de rest van m'n huis.' - 'Ik begrijp niet hoe ik het ooit zonder heb kunnen doen.' - 'Ik werk veel thuis en heb op de tweede etage nu een perfecte werkkamer ingericht.' - 'Onze kinderen hebben in de uitbreiding allebei een ruime slaapkamer, hun vriendjes komen er graag spelen, het is heerlijk licht.' - 'Het is de investering in geld en gedoe van de bouw dubbel en dwars waard geweest, zowel voor ons eigen woonplezier als voor de verkoopbaarheid van 't huis.' - 'De burens waren eerst huiverig, maar hebben nu spijt niet meegedaan te hebben.'



### Wat komt er allemaal bij kijken?

Om een idee te geven wat er zoal komt kijken bij een woninguitbreiding: - Bestemmingsplan bij de gemeente opvragen en bestuderen. Wat mag wel en wat mag niet? - Haalbaarheidsonderzoek door een constructeur. Is opbouw of uitbreiding wel mogelijk qua fundering en constructie? - Programma van Eisen (PvE) en plan. Samen met de architect maakt u een plan voor uitbreiding. - Beginseluitspraak gemeente. Bij twijfel kan met het nog globale plan een principe-uitspraak van de Welstand gevraagd worden. - Informeren burens. Een zonnestudie kan inzicht geven in de consequenties van het plan. - Bouwaanvraag. Een verder uitgewerkt plan wordt door Ruimtelijke Ordening en Welstand beoordeeld. - Procedure. Afhankelijk van bezwaren wordt door de gemeente een hoorzitting georganiseerd waarin verdediging van het plan nodig is. - De constructeur levert voor bouwvergunning een constructierapport aan. - Aannemer. Bij verschillende aannemers worden om offertes gevraagd met verder uitgewerkte tekeningen en een technische beschrijving (bestek). - Bouwvoorbereiding. Werktekeningen worden gemaakt. Het interieur wordt verder bepaald. - Bouw. Intensieve afstemming tussen aannemer en opdrachtgever. Controle van de kwaliteit van uitvoering. Onvoorziene problemen vragen om directe aandacht. - Oplevering. In de slotfase worden in overleg alle openstaande punten afgewerkt.



### Bestemmingsplan?

De gemeente bepaalt voor hele wijken tegelijk vast wat wel en niet gebouwd mag worden. Hoeveel etages, maximale hoogten en oppervlakten, hoe ver uit de perceelgrens, daktypes (zoals kap of plat). Uw bouwplannen worden hieraan getoetst, resulterend in een procedure voor bouwvergunning die korter of langer duurt.



### Gemeente Den Haag staat opbouwen toe

Om leegloop van de stad tegen te gaan staat de Gemeente Den Haag meer en meer toe dat woningen mogen worden opgehoogd met een extra etage. Bestemmingsplannen zijn of worden gewijzigd zodat een langdurige aanvraagprocedure voor bouwvergunning niet meer nodig is.

### Wat kost dat?

Puur indicatief voor een gemiddeld woningtype: een opbouw van een 2e verdieping (ca. 60 m<sup>2</sup>) in de stijl van de 1e verdieping kan vanaf € 60.000,- ex btw. worden gerealiseerd. Een uitbouw van de begane grond (40 m<sup>2</sup>) in de stijl van het pand zou vanaf € 45.000,- ex btw. gebouwd kunnen worden. In zo'n prijs is een standaard interieur afwerking en het honorarium van de architect inbegrepen.



### Waarom niet alleen een aannemer?

Een aannemer bouwt. Een architect zorgt voor een ontwerp dat past bij de behoeftes van de opdrachtgever. En dat past in de stijl van het pand en de wijk. Bovendien komt er meer bij kijken: bestemmingsplan, gemeentelijk overleg, bouwaanvraag, constructeur. En niet te vergeten de keuze van de juiste (prijs-prestatie) aannemer.



### Waarom Ontwerpeenheid?

Ons bureau is gespecialiseerd in het uit- en opbouwen van woningen. Daardoor onderkennen we wat er zoal bij komt kijken. We kennen zowel de procedures als de mensen bij de gemeente. We kennen de mogelijke weerstand van burens. We kennen aannemers. En we maken er een punt van onze opdrachtgevers te kennen. We stellen de samenwerking met hem of haar centraal – dé oplossing is niet relevant, antwoord op úw specifieke vraag is waar het ons om gaat.



Reageren? Stuur vrijblijvend een mail! [\[klik hier\]](#)

Wilt u ons buro bezoeken? Binckhorstlaan 36, 2516 BE Den Haag. Telefoon 070 - 362 13 10.