

## 3 Ontwerpstappen

### 1. Inleiding

Uit de evaluatie van de ontwerpprocessen van al op HoogTij gevestigde bedrijven is gebleken dat het ontwerpproces van uit de gemeente nadrukkelijk begeleid moet worden om een en ander zo efficiënt mogelijk te laten verlopen en om fouten, verkeerde uitgangspunten, vertragingen etc. te voorkomen. De gemeente Zaanstad biedt u daartoe een tweetal ontwerpoverleggen en een kosteloos haalbaarheidsonderzoek (Pre-bouwaanvraag) aan.

### 2. Eerste ontwerpoverleg

Zodra een voorlopig erfpachtcontract is getekend, kan het ontwerpproces beginnen. Echter alvorens te starten is het zaak de juiste uitgangspunten en randvoorwaarden te kennen. Normaal gesproken wordt u uitgenodigd voor het eerste ontwerpoverleg. U kunt hiervoor ook de coördinator Economische Zaken benaderen.

Bij het overleg dienen van de zijde van de klant minimaal, de architect en de bouwbegeleider aanwezig te zijn. Het is essentieel de juiste personen aan tafel te hebben.

Van de zijde van de gemeente en het erfpachtbedrijf zullen aanwezig zijn, de stedenbouwkundige supervisor, de coördinator Economische Zaken en de duurzaamheidscoördinator van de gemeente Zaanstad.

U krijgt mee en wordt geïnformeerd over de Algemene en specifieke locatiegebonden randvoorwaarden. U wordt geïnformeerd over de beoogde duurzaamheidsambities voor HoogTij en er worden afspraken gemaakt over een duurzaamheidsplan.

Na het eerste ontwerpoverleg heeft u alle ingrediënten om met het ontwerp (opstellen Voorlopig Ontwerp [VO] ) te starten.

### 3. Tweede ontwerpoverleg

Het voorontwerp is gereed en u vraagt het tweede ontwerpoverleg aan. Bij dit overleg dienen uw architect en uw bouwbegeleider aanwezig te zijn. Van onze zijde zullen de stedenbouwkundige supervisor en de duurzaamheidscoördinator van de gemeente aanwezig zijn.

Het VO wordt besproken en van commentaar voorzien. U past het VO hierop aan om de volgende stap (het haalbaarheidsonderzoek) te nemen.

### 4. EPC berekening

Als erfpachter heeft u zich verplicht (zie de Algemene Verkoopvoorwaarden) tot het realiseren van een 15% lagere EPC (energieprestatie coëfficiënt) dan voor EPN-plichtige gebouwen in het bouwbesluit 2e fase van 7 augustus 2001 is voorgeschreven, alsmede een 15% lager energieverbruik voor gebouwen die niet EPN-plichtig zijn. Dit kan leiden tot specifieke materiaal keuzes e.d. Het is verstandig een en ander in deze fase uit te zoeken.

Bij de bouwaanvraag moet u aantonen dat u aan de gestelde EPC-eisen voldoet.

### 5. Haalbaarheidsonderzoek

De gemeente biedt u de mogelijkheid om een bouwplan eerst te laten indienen als haalbaarheidsonderzoek (Pré-bouwinitiatief). Dit houdt een beoordeling van het bouwplan in vooruit-





## 3 Ontwerpstappen

lopend op de officiële bouwaanvraag. Het geeft de mogelijkheid het plan integraal te toetsen en naar aanleiding hiervan eventueel aan te passen zonder de 'last' van de juridische termijnen en leges van een bouwaanvraag. Het plan dient dan ingediend te worden op het minimale niveau van een Voorlopig Ontwerp (VO) bestaande uit:

- Inrichtingstekening van de kavel met inrit(ten), manoeuvreerruimte, laad- en losplaats, parkeren e.d. (deze dient ook digitaal te worden geleverd in de vorm van een bestand met de extensie .dxf voorzien van RD-coördinaten en aangemaakt bij voorkeur met Autocad 2000 [maximaal].) Dit i.v.m. de check met de plankaart van het bestemmingsplan;
- Geveltekeningen;
- Plattegronden;

De EZ-coördinator begeleidt het Haalbaarheidsonderzoek en verzamelt de adviezen van de diverse afdelingen binnen de gemeente Zaanstad.

### 6. Definitief advies supervisor

Na het eventueel verwerken van aanwijzingen vanuit het Haalbaarheidsonderzoek kunnen de Bouwaanvraagtekeningen worden opgesteld. U dient deze eerst in bij de supervisor.

De supervisor schrijft zijn definitieve advies en stuurt dit advies naar u met kopie naar de stedenbouwkundige van de QAG. Vervolgens voegt u het advies toe aan de bouwaanvraag.

### 7. Bouwaanvraag

Naast de voor de bouwaanvraag benodigde te leveren documenten, dient u ook het definitieve advies van de supervisor (dit is voor de Welstandscommissie) en de uitgebreide EPC-berekening in.

Door het voortraject contentieus te doorlopen, verwachten wij bij de bouwaanvraagprocedure geen obstakels en zullen de normale proceduretermijnen kunnen worden aangehouden.

