



PETROLEUMHAVEN-West I Bedrijfswoningen

KAVELPASPOORT
PHB 22

Bouwregels

Programma

De bebouwing bevindt zich binnen het aangegeven bouwvlak.

De kavel is bestemd voor de bouw van één bedrijfsruimte met daarboven één woning. Het gaat hier om kleinschalige bedrijven behorend tot de categorieën A en B uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging als opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan.

Het is mogelijk twee naastgelegen kavels af te nemen voor één bedrijfsruimte met daarboven één woning.

Vormgeving

Er wordt aaneengesloten met het pand van de burens gebouwd.

De voorgevel wordt aaneengesloten met het pand van de burens in de vaste rooilijn gebouwd.

De bebouwing is minimaal 11 meter hoog en maximaal 12 meter hoog.

De bedrijfsruimte is minimaal 5 en maximaal 8 meter hoog.

Het pand krijgt aan de zijde van de Waldorpstraat de entree: voor bedrijf en woning.

Op de verdiepingen zijn balkons en erkers toegestaan tot maximaal 1 meter buiten het bebouwingsvlak. Deze balkons en erkers liggen op minimaal 1 meter van de naastgelegen kavel.

Parkeren/ laden en lossen

Aan de achterzijde van de kavel wordt een laad- en losstrook gerealiseerd door de gemeente. Het parkeren van de bedrijfsauto is in pandig (via de achterkant). Het parkeren voor bewoners wordt elders opgelost: 1 parkeerplek per woning in de naastgelegen parkeergarage III (koop dan wel huur).

Voor bewoners en bedrijven worden geen parkeervergunningen in de openbare ruimte afgegeven.

Het parkeren voor bezoekers vindt tegen betaling plaats in de openbare ruimte.

Duurzaamheid

De kavel is gelegen in een gebied waar geen gasnetwerk aanwezig is. Voor Petroleumhaven geldt verder een duurzame energieambitie van EPC=0,4.

- Het hemelwater sluit aan op de groengreppel.
- Platte daken worden voorzien van begroeiing met planten. Dit is mogelijk in combinatie met zonnepanelen.
- In de gevel van de woning wordt een nestelvoorziening voor vogels opgenomen.

Bedrijfsafval

Het bedrijfsafval wordt in pandig opgeslagen.

Geluid

Voor de nieuwbouw geldt dat de voorkeurswaarde van 55 db wordt overschreden (zie geluidsonderzoek bij bestemmingsplan). In het bestemmingsplan is ontheffing verleend tot 69,5 db. Bij de planontwikkeling dient hiermee rekening te worden gehouden.

Peilhoogtes (indicatief)

Peilhoogte van de nieuw te vormen kade is + 0,80 NAP. Van zuid naar noord loopt het terrein op. Afstemming tijdens de planontwikkeling is nodig voor aansluiting op de juiste hoogte.

Beschermingszone

De kavels 11 t/m 22 liggen deels in een beschermingszone waardoor er ook een watervergunning nodig is (meer info zie het bestemmingsplan).

Bouwrype grond

De grond is vrij van bebouwing en geschikt voor het beoogd gebruik. Het betreft hier geen schone grond.

Legenda Blok I

- bouwvlak
- Kavel + laad en losstrook
- overige bebouwing
- voetgangersgebied
- rijweg
- fietspad
- gemeenschappelijk terrein
- groen (met bomen)
- groene greppel
- boom
- vaste rooilijn
- parkeerplaats in pandig
- parkeerplaats openbaar
- ◁ entree bedrijf/woning (indicatief)

Afmetingen van kavelplattegrond in meters

KAVELNUMMERS

22

TYPE	Bedrijfsruimte met één woning
KAVEL	ca. 97,5 m ²
BOUWVLAK	ca. 75 m ²
PRIJS 1 LAAGS WONEN	€ 87.100
PRIJS 2 LAAGS WONEN	€ 117.300



Uitgifteregels

Erfpacht

De grond wordt uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht waarbij de Algemene Bepalingen 1986 herziening 1993, versie 2008 van toepassing wordt verklaard. De vermelde prijs geldt wanneer de grondwaarde wordt afgekocht bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht, inclusief BTW -thans 21%- maar exclusief alle overige bijkomende kosten. Er kan ook gekozen worden voor canonbetaling.

De functie bedrijf en woning mag gesplitst worden. De woning zelf niet.

Maatvoering

De oppervlakte van de kavel is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Echter pas bij de kadastrale inmeting blijkt de definitieve maat. Bij afwijking tot 5% vindt geen verrekening plaats.

Zelfbewoningsplicht/zelfgebruikersplicht

Voor de kavel geldt een zelfbewonings- en gebruikersplicht voor de duur van drie jaar na oplevering van het totale pand. Ook bij afname van twee kavels geldt voor het geheel de zelfbewonings/gebruikersplicht.

Een jaar na de start van de verkoop kunnen ook andere partijen de kavels opteren voor de ontwikkeling van maximaal 2 kavels, mits het ontwerp van elke individuele woning of bedrijfsruimte onderscheidend is in uiterlijk, vormgeving en/of materialisatie.

Zekerheidsstelling

De zekerheidsstelling bedraagt 10% van de uitgifteprijs op basis van eeuwigdurend afgekochte erfpacht. De zekerheidsstelling is verschuldigd op het moment dat de grondreserveringsovereenkomst wordt aangegaan. Deze kan worden voldaan in de vorm van een waarborgsom of het afgeven van een bankgarantie met een minimale looptijd van 2 jaar. Ook indien u kiest voor eeuwigdurende erfpacht met canonbetaling bent u de zekerheidsstelling verschuldigd.

Disclaimer

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het ontwerp van de openbare ruimte zoals op de tekening is aangegeven. De in het kavelpaspoort weergegeven bouwregels zijn van toepassing op de onderhavige kavel. De te sluiten overeenkomsten bevat bepalingen die van toepassing zijn bij de uitgifte van de kavel. Bij strijdigheden tussen de inhoud van deze overeenkomsten en de inhoud van het kavelpaspoort, prevaleert het in de overeenkomsten gemelde.

Geldigheidsduur verkavelingsplan

Het verkavelingsplan staat voor twee jaar vast. De gemeente kan twee jaar na start verkoop overgaan tot herverkaveling van het plan en/of de leveringsvoorwaarden wijzigen.

Tussenstraat

De straat, tussen blok I en J wordt in mandeligheid uitgegeven aan de kopers van I en J. Het beheer en onderhoud van het mandelig terrein ligt bij de erfpachters.

Toetsing

Het ontwerp zal allereerst worden getoetst aan de bouwregels uit het kavelpaspoort.

Voor deze kavel gelden geen welstandseisen. Wel is de reclameverordening en de excessenregeling van toepassing.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan wordt getoetst aan het Bouwbesluit en het bestemmingsplan. De grond wordt geleverd nadat voldaan is aan het kavelpaspoort, de omgevingsvergunning is verstrekt én de grond bouwrijp is gemaakt.

Wijze van meten

Bouwhoogte

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde met uitzondering van ondergeschikte bouw(onder)delen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijke te stellen ondergeschikte bouwdelen.

De breedte, lengte en diepte van een gebouw

Tussen de (buitenste verticale projectie van de) buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren. Tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil.

Planning

De inschrijving start op 29 november 2017.

De grond wordt niet eerder bouwrijp opgeleverd dan december 2018.

Definities

Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar als gevolg van de regels bepaalde gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

Peil

De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Begripsbepalingen

Vergunningsvrije bouwwerken worden niet getoetst aan het kavelpaspoort.

Voor begripsbepalingen en wijze van meten voor gevallen waarin het kavelpaspoort niet voorziet, zijn de definities en de regels van het bestemmingsplan van toepassing.

Deze kavel is gelegen binnen bestemmingsplan Laakhaven West en Petroleumhaven vastgesteld op 20 december 2012.