



PETROLEUMHAVEN-Oost

C Woonwerkwooningen



Bouwregels

Programma

De kavel is bestemd voor de bouw van één grondgebonden woning in maximaal vier lagen met op de begane grond de mogelijkheid van een aan huis gebonden bedrijf.

De woning is bestemd voor één gemeenschappelijk huishouden.

Type bedrijf

Het gaat om dienstverlening of kleinschalige bedrijven behorend tot A en B uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging zoals opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan.

Per inschrijver kan maximaal 1 kavel geopteerd worden.

Vormgeving

De hoofdbebouwing bevindt zich binnen het aangegeven bouwvlak.

De bebouwing is minimaal 13 meter hoog en maximaal 15 meter hoog.

De verdiepingshoogte van de begane grond is 4 meter.

De eerste bouwlaag wordt in de vaste rooilijn gebouwd. Er wordt aaneengesloten met de belendende bebouwing gebouwd.

De woonwerkwooning mag maximaal 302,4 m² bvo bevatten (94,5 m² op de begane grond en max 3 x 96,3 m² op de verdiepingen). De bouwmuren zijn ankerloze spouwmuren.

De eindgevel wordt binnen het eigen bouwvlak gerealiseerd.

Een kelder is niet toegestaan.

De kade is autovrij.

Balkons

Uitragende balkons en erkers liggen op minimaal 1 meter afstand van de naastgelegen kavel. Aan de Neherkade mogen deze 0,60 meter buiten het bouwvlak vallen. De eerste verdiepingsvloer zal een terras van minimaal 4 meter diep aan de kade bieden.

Parkeren

Er dient 1 parkeerplek inpandig gerealiseerd te worden.

Voor bewoners en bedrijven worden geen parkeervergunningen afgegeven in de openbare ruimte. Het parkeren voor bezoekers vindt tegen betaling plaats op de openbare straat.

Er dient inpandig een fietsstalling gerealiseerd te worden.

Duurzaamheid

De kavel is gelegen in een gebied waar geen gasnetwerk aanwezig is.

Warmte uit de bodem dmv bodemlussen wordt vergunningsplichtig

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid tot het aanwijzen van een interferentiegebied voor Petroleumhaven Oost. Hiermee worden bodemlussen vergunningsplichtig. Dit is nodig om regie te kunnen voeren op de plek waar op de kavel de bodemlus gemaakt kan worden.

Legenda Blok C

bouwvlak	voetgangergebied
delftse stoep	rijweg
vaste rooilijn	parkeerplaats openbaar
parkeerplaats inpandig (indicatief)	groen (met bomen)
grindkoffer (of vergelijkbaar alternatief)	water
entree woning (indicatief)	waterstaat: beschermingszone
overige bebouwing	

Afmetingen van kavelplattegrond in meters

De hemelwaterafvoer dient aangesloten te worden op een grindkoffer of een alternatief.

Platte daken (niet zijnde terrassen) dienen te worden voorzien van begroeiing met planten. Dit is mogelijk in combinatie met zonnepanelen.

In de gevel van de woning dient een nestelvoorziening te worden aangebracht voor vogels en/of vleermuizen.

Afval

Afval moet inpandig worden opgeslagen.

KAVEL C

TYPE
Woonwerkwooning

KAVEL / BOUWVLAK

ca. 94,5 m²

BRUTO VLOEROPPERVLAK

Max. 302,4 m² bvo

PRIJS INCLUSIEF BTW

€ 201.750,-



Geluidbelaste gevels

Voor de nieuwbouw geldt dat de voorkeurswaarde van 55 dB wordt overschreden (zie geluidsonderzoek bij het bestemmingsplan). De locatie is geluidbelast. Bij het ontwerp van de woningen zal hier rekening mee moeten worden gehouden (aandacht voor ventilatie, openingen in de gevel en gevelopbouw). In het meest actuele geluidsrapport is aangegeven van welke geluidbelasting op de kavel moet worden uitgegaan.

Beschermingszone

Daar waar de kavel in de beschermingszone ligt is (naast de omgevingsvergunning) ook een watervergunning nodig van het Hoogheemraadschap Delfland. Meer informatie hierover is te vinden in het bestemmingsplan.

Bodem

Zoals algemeen bekend is de meeste grond in Den Haag niet schoon. De kavel wordt geschikt gemaakt voor het beoogd gebruik (wonen). De Petroleumhaven is nog steeds een saneringsgebied en de gemeente is hiervan beschikkinghouder. Bij de gronduitgifte wordt een bodemkwaliteitsverklaring (BKV) afgegeven voor wonen.

Bouwrijpe levering

De grond is vrij van ondergrondse en bovengrondse obstakels. De kavel wordt uitgegeven op het dan aanwezige peil. De gemeente zal de grond afgraven tot 1 meter onder bovenkant begane grondvloer en daarna voorzien van 20 cm schoon zand. Kopers die dieper willen graven dan de geleverde kavel zullen hiervoor aan extra voorschriften moeten voldoen en aanvullende maatregelen moeten treffen.

Peilhoogte (indicatief)

Peilhoogte van de nieuwe te vormen kade is ongeveer 0,80 m +NAP. Afstemming tijdens de planontwikkeling is nodig voor aansluiting op de juiste hoogte.

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.

Er geldt een splitsingsverbod. In uitzondering op het splitsingsverbod mag het bedrijfsgedeelte direct na de uitgifte gesplitst worden van het woongedeelte. De splitsingsakte dient door de koper vooraf bij de gemeente te worden voorgelegd ter goedkeuring.

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.

Uitkraging

Bij een uitkraging buiten het kavelvlak en boven gemeentegrond dient een recht van erfdiensbaarheid van overbouw gevestigd te worden.

Maatvoering

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

Zelfbewoningsplicht/zelfgebruikersplicht

Voor de kavel geldt een zelfbewoningsplicht/zelfgebruikersplicht voor de duur van drie jaar na inhuizing.

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 in uiterlijk, vormgeving en/of materialisatie is.

Delftse stoep

Dit is een strook langs de voorgevel van de woning die gebruikt wordt voor een bankje, plantenbakken etc. Er zal een gebruiksrecht worden overeengekomen of gevestigd om het gebruik van de Delftse stoep door de koper te regelen.

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. Ook indien u kiest voor eeuwigdurend erfpacht met canonbetaling bent u de zekerheidsstelling verschuldigd.

Geldigheidsduur verkavelingsplan

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

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 en de grond bouwrijp is gemaakt en geschikt is voor het toekomstig gebruik.

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, zonnepanelen, en naar de aard daarmee gelijk 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 buitenwerke gevelvlakken (en/of harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil.

Planning

De inschrijving zal plaatsvinden (p.m.) via de website www.ikbouwindenhaag.nl.

Definities

Wat wordt verstaan onder dienstverlening (uit het bestemmingsplan)

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waaronder mede begrepen publieksgerichte dienstverlening, al of niet met baliefunctie, op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch of cosmetisch gebied, kleinschalige kantoren, fotostudio's, uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, snelfoto-ontwikkel- en kopieerservicebedrijven, videotheken en andere verhuurbedrijven, auto-rijsholen; onder dienstverlening wordt niet begrepen: garagebedrijven, belwinkels, internetcafé, seksinrichtingen, escortbedrijven en kamer-verhuurbedrijven.

Bouwwlak

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

Deze kavel is gelegen binnen het bestemmingsplan Laakhaven West en Petroleumhaven vastgesteld op 20 december 2012. Het bestemmingsplan wordt in de toekomst herzien en passend gemaakt op het kavelpaspoort.

De grond wordt niet eerder bouwrijp opgeleverd dan eind 2019.