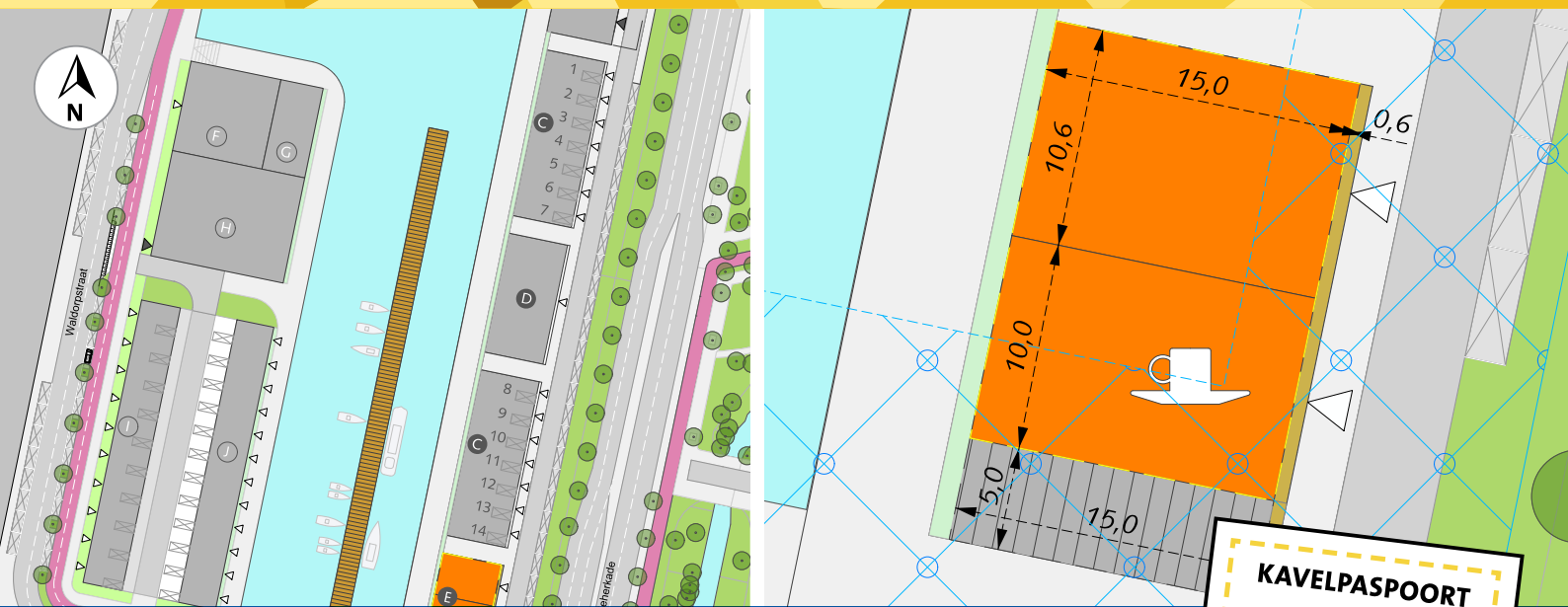


CONCEPT



PETROLEUMHAVEN-Oost E Appartementencomplex



Legenda Blok E

- bouwvlak (indeling begane grond indicatief)
- vaste rooilijn
- mogelijke overkraging
- grindkoffer (of vergelijkbaar alternatief)
- delftse stoep
- entree (indicatief)
- horeca
- terras
- overige bebouwing
- voetgangersgebied
- fietspad
- rijweg
- parkeerplaats openbaar
- groen (met bomen)
- water
- waterstaat: beschermingszone

Afmetingen van kavelplattegrond in meters

Parkeren

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

Voor de bewoners, de exploitant van de horecagelegenheid en zijn werknemers worden geen parkeervergunningen in de openbare ruimte afgegeven.

Doelgroep

De kavel is bestemd voor de bouw van minimaal 12 en maximaal 31 woningen door een bouwgroep bestaande uit maximaal 31 huishoudens in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Op de begane grond is ruimte voor horecagelegenheid voor maximaal 150m² BVO. Conform bestemmingsplan, bijv. lunchroom.

De bouwgroep dient een bij de Gemeente Den Haag geregistreerde bouwgroep te zijn.

De leden van de bouwgroep dienen tijdens de inschrijf-fase notarieel een vereniging op te richten met statuten die voldoen aan de in de inschrijfcriteria genoemde voorwaarden. De vereniging wordt de opdrachtgever voor gezamenlijk te bouwen woningen. De vereniging stelt na het nemen van de optie een procesbegeleider aan. Zie voor meer informatie: www.ikbouwindenhaag.nl.

Bouwregels

Programma

De kavel is bestemd voor de bouw van een appartementencomplex van 12 à 31 woningen wat in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkeld zal worden. De appartementen zijn minimaal 50m² GBO per woning.

Een deel van de begane grond is bestemd voor maximaal 150 m² BVO horecagelegenheid. Het overige deel van de begane grond is bestemd voor ondersteunende functies zoals een gezamenlijke fietsen- en/of scootmobielberging, ontsluiting, inpandige afvalinzameling, postbussen e.d.

Vormgeving

De bebouwing bevindt zich op de begane grond binnen het aangegeven bouwvlak E (zie tekening). Er wordt in de vaste rooilijn gebouwd.

De 2^e bouwlaag ligt minimaal 4 meter boven maaiveld.

Vanaf de 3^e bouwlaag kan een uitkraging worden gebouwd, het bouwvlak is vanaf de 3^e bouwlaag groter.

De bebouwing heeft minimaal 7 en maximaal 8 bouwlagen, een minimale bouwhoogte van 22 meter en maximale bouwhoogte van 26 meter.

Op de 2^e bouwlaag zijn aan de waterzijde balkons toegestaan tot maximaal 1 meter buiten het bouwvlak. Vanaf de 3^e bouwlaag zijn aan de waterzijde balkons toegestaan tot maximaal 2 meter buiten het bebouwingsvlak.

In de doorgang tussen gebouw C en E zijn vanaf de 2^e bouwlaag balkons toegestaan tot maximaal 1 meter buiten het bouwvlak.

Aan de zijde van de Neherkade zijn vanaf de 2^e bouwlaag erkers of balkons toegestaan tot maximaal 0,6 meter buiten het bouwvlak.

Aan de Waldorpstraat zijn balkons toegestaan binnen het bouwvlak.

Bij een uitkraging buiten het kavelvlak dient een akte met betrekking tot het recht van erfdienstbaarheid van overbouw gevestigd te worden.

Een (gezamenlijk) dakterras is toegestaan. Maximaal 15% van het dakvlak kan worden benut voor toegang, liftopbouw, berging voor terrasmeubilair en dergelijke. Deze dakopbouw heeft een maximale bouwhoogte van 3m en valt buiten de maximale bouwhoogte.

Een kelder is niet toegestaan.

De hoofdontsluiting ligt aan de kant van de Neherkade (zie tekening).

Eén lift heeft minimaal een afmeting voor een brancard met begeleiders.

KAVEL E

TYPE
Appartementencomplex bestemd voor een bouwgroep met in de plint horecagelegenheid voor max. 150m² BVO.

OPPERVLAKTE KAVEL
ca. 400 m² (25,6 m x 15 m)

OPPERVLAKTE BOUWVLAK BEGANE GROND
ca. 310 m² (20,6 m x 15 m)

OPPERVLAKTE BOUWVLAK VANAF 3^e BOUWLAAG
ca. 384 m² (25,6 m x 15 m)

PRIJS
Nog te bepalen

PETROLEUMHAVEN-Oost

Kavelpaspoort | PHE



Duurzaamheid

- Het gebouw krijgt geen gasaansluiting.
- Het hemelwater van de woning dient geloosd te worden in de grindkoffer (of vergelijkbaar alternatief)
- Platte daken - niet zijnde terras- moeten worden voorzien van begroeiing met planten. Dit is mogelijk in combinatie met zonnepanelen.
- In de gevel van het appartementencomplex wordt een nestelvoorziening voor vogels en vleermuizen opgenomen.

Afval

Zowel bedrijfsafval als die van de woningen moet in pandig worden 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 63 dB. Bij de planontwikkeling dient hiermee rekening te worden gehouden.

Peilhoogtes (indicatief)

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

Beschermingszone

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

Bouwrjpe levering

De grond is vrij van bebouwing en geschikt voor het beoogd gebruik. De afgelopen jaren heeft op de locatie een bodemsanering plaatsgevonden. Om te bepalen of de sanering volledig afgerond kan worden, dient de komende vijf jaar het grondwater gemonitord te worden door de gemeente. Hiervoor zijn rondom het bouwvlak zogeheten peilbuizen geplaatst. Het afronden van de sanering betekent niet dat de grond en het grondwater op de kavel schoon is. Bij werkzaamheden in de grond en het grondwater gelden aanvullende eisen die voortkomen uit de Wet bodembescherming en kunnen aanvullende eisen gelden voor wat betreft bouwmethodes, werkwijze e.d.

Uitgifteregels

Erfpacht

De kavel wordt eeuwigdurend uitgegeven in erfpacht aan de bouwgroep, waarbij de Algemene Bepalingen 1986 herziening 1993, versie 2008 van toepassing worden verklaard. De vermelde prijs is inclusief 21% btw en geldt voor eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Ook kan gekozen worden voor canonbetaling (voor meer info www.ikbouwwinden Haag.nl). Genoemde uitgifteprijs is de prijs voor bouwrijpe grond exclusief de overige kosten behorende bij de overdracht van de grond.

De splitsing in de appartementsrechten dient voorbereid te worden door de bouwgroep zelf. Per te vestigen appartementsrecht is boven op de kavelprijs een vergoeding verschuldigd.

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 verkenning plaats.

Delftse stoep

De Delftse stoep wordt door de Gemeente aangelegd en wordt niet in erfpacht uitgegeven aan de koper. Er zal een gebruiksrecht worden overeengekomen of gevestigd om het gebruik van de Delftse stoep door de koper te regelen.

Zelfbewoningsplicht

Voor alle woningen geldt een zelfbewoningsplicht voor de duur van drie jaren na inhuizing van de erfpachter in de woning van het appartementencomplex. Waarbij inhuizing dient plaats te vinden uiterlijk 6 maanden na de goedkeuring van de gemeente op de gerealiseerde woning. Voor de horecagelegenheid geldt ook een zelfgebruikersplicht van drie jaar na in gebruikneming. De kavel kan tot één jaar na start verkoop alleen worden geopteerd door één samengestelde groep/collectief.

Zekerheidsstelling

De zekerheidsstelling welke verschuldigd is op het moment dat de grondreserveringsovereenkomst wordt aangegaan, bedraagt 10% van de totale grondprijs inclusief btw (waarborgsom). De zekerheidsstelling dient binnen vier weken na totstandkoming van de grondreserveringsovereenkomst te worden voldaan.

Geldigheidsduur verkavelingsplan

De gemeente kan twee jaar na start verkoop overgaan tot herverkaveling van het plan en wijziging van de uitgiftevoorwaarden.

Toetsing

Het ontwerp wordt allereerst getoetst aan de bouwregels uit het kavelpaspoort.

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

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst aan het Bouwbesluit en het (herziene) bestemmingsplan Laakhaven West en Petroleumhaven 2012. De grond wordt geleverd nadat voldaan is aan het kavelpaspoort, de omgevingsvergunning is verstrekt en aan alle verplichtingen uit de uitgifteovereenkomst is voldaan en de grond bouwrijp is gemaakt.

Wijze van meten

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

De breedte en lengte of 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 grond wordt niet eerder bouwrijp geleverd dan eind 2019.

Start verkoop: in de loop van 2019.

Alleen geregistreerde bouwgroepen komen in aanmerking.

Bouwgroepen die niet geregistreerd zijn komen niet in aanmerking voor de locatie. Meer informatie hierover, het registratieformulier en de uiterlijke registratiedatum om in aanmerking te komen voor de Petroleumhaven blok E vindt u op www.ikbouwwinden Haag.nl

Definities

Bouwgroep/collectief

Een bouwgroep/collectief is een groep burgers die in gezamenlijkheid hun woningen ontwikkelt. Deze groep organiseert zich in een vereniging zonder winstoogmerk en treedt op als ontwikkelaar. Daarvoor heeft ze de volledige zeggenschap over de grond en draagt ze ook verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woningen. De groep doet dit samen met een zelfgekozen procesbegeleider, architect en aannemer. Kijk voor de exacte voorwaarden die worden gesteld aan een bouwgroep op de website: www.ikbouwwinden Haag.nl onder bouwgroepen.

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

Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld; in de gevallen waarin de hoogte wordt uitgedrukt in meters NAP: 0 m NAP.

Grindkoffer

Een bak met grind waarin het hemelwater verstraagd wordt afgevoerd. Er loopt nog een onderzoek naar een vergelijkbaar alternatief.

Delftse stoep

Dit is een strook tussen de openbare stoep en de woning voor privé gebruik.

Bouwrjpe maken

Verwijderen van alle ondergrondse- en bovengrondse obstakels (kabels, leidingen, opstallen, beplanting, e.d.).

Woonrijp maken

Het definitief inrichten van de openbare ruimte (bestrating, verlichting, straatmeubilair, bomen, e.d.).

Begripsbepalingen

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

De kavel is gelegen binnen bestemmingsplan Laakhaven West en Petroleumhaven, vastgesteld op 20 december 2012. Het bestemmingsplan wordt in 2019 herzien en passend gemaakt op het kavelpaspoort.

Disclaimer

Het concept kavelpaspoort is slechts een concept document waarbij de gemeente zich het recht voorbehoudt om eigener beweging wijzigingen en aanvullingen in dit concept aan te brengen. De uiteindelijke inhoud is bovendien nog onderworpen aan goedkeuringsprocessen binnen de gemeente.