

Gewijzigd: 04-04-2014

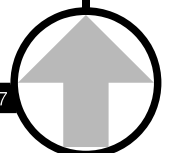


Gemeente Den Haag  
 Dienst Stedelijke Ontwikkeling  
 Sector Landmeten en Vastgoedinformatie

## KAVELTEKENING KAVEL 2

Getekend SOPOELB                      Schaal 1:500  
 Gecontroleerd SOBURG1                Formaat A4  
 Datum 03-11-2011                        Nummer UF-064-G-7-2

Loosduinseweg 55 2571 AA DEN HAAG Tel. 070 353 62 62 Fax 070 353 62 97



# Informatie kavel 2

## Kavelpaspoort

*Dit kavelpaspoort omvat de meest belangrijke algemene informatie, bebouwingsvoorschriften en specifieke randvoorwaarden met betrekking tot de uitgifte van de kavel.*

### Algemene informatie

De grootte van de kavel bedraagt ca. **940 m<sup>2</sup>**.

De kaveloppervlakte is bepaald door de afdeling Geo-informatie van de gemeente Den Haag. Op bijgevoegde tekening nr. UF-064-G-7-2 is de oppervlakte van de kavel aangegeven. Het Kadaster stelt na de uitgifte de afmetingen en de oppervlakte van een kavel definitief vast. Geringe maatafwijkingen tussen de gegevens van Geo-informatie en de gegevens van het Kadaster worden voorbehouden en leiden niet tot verrekening over en weer.

De prijs van de kavel bedraagt € **617.100,-** v.o.n.

De kavelprijs is vrij-op-naam tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen. Dit betekent dat de hieronder genoemde kosten in de prijs zijn begrepen:

- Levering in eigendom;
- Landmeetkundige kosten ten behoeve van de levering van de kavel;
- Kosten bouwrijp maken van de kavel;
- Bodemkwaliteitsverklaring;
- BTW (21%);
- Notaris honorarium betreffende leveringsakte;
- Kadastraal recht en inschrijving in kadaster.

Alle overige kosten, waaronder begrepen de kosten voor het afsluiten en financieren van een eventuele hypotheek komen voor rekening van de koper.

Daarnaast zijn er nog specifieke kosten die het bouwen van een eigen huis met zich meebrengen. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Honoraria van de architect, constructeur en overige adviseurs;
- Bouwleges;
- Bouwkosten;
- Landmeetkundige kosten ten behoeve van de bouw;
- Aanleg- en aansluitkosten voor de huisaansluitingen op de openbare nutsvoorzieningen (riolering, gas, water, elektra, telefoon en centrale antenne installatie);
- Zakelijke lasten;
- Enzovoort

Bovengenoemde kosten komen te allen tijde voor rekening van de koper.

## Bebouwingsvoorschriften vrije kavels 1 t/m 6 ‘de eilanden’.

De bebouwing dient te voldoen aan de voorwaarden van het geldende bestemmingsplan, de hieronder genoemde randvoorwaarden zijn hiervan een samenvatting. Een exemplaar van het bestemmingsplan is digitaal te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl) ([Bestemmingsplannen-Escamp](#))

### **Bestemming Woongebied (WG) en Tuin (T).**

- De kavels 1 t/m 6 worden ook aangeduid als de ‘eilanden’.
- Op een eiland is alleen een vrijstaande woning toegestaan.
- De grond heeft de aanduiding ‘specifieke vorm van woongebied-1’ (SWG-1). Deze grond, inclusief de grond met de bestemming ‘Tuin’, mag voor maximaal 30% worden bebouwd ten behoeve van de hoofdbebouwing, aan- en bijgebouwen.
- De hoofdbebouwing en aan- of bijgebouwen kunnen zijn voorzien van een plat dak of van een kap.
- De maximale bouwhoogte van de hoofdbebouwing met een plat dak bedraagt 11 meter.
- De goothoogte van de hoofdbebouwing met een kap(verdieping) is minimaal 3,50 en maximaal 7 meter. Aan beide zijden van het hoofdgebouw dient de hellingshoek van de kap 55 graden te bedragen.
- De goothoogte van een aangebouwd bijgebouw of aanbouw mag niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.
- De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.
- Gelet op de alzijdige oriëntatie dient de afstand van de bebouwing tot aan de walkant aan alle zijden minimaal 4.00 meter te bedragen. Dit geldt voor alle gebouwen, dus zowel voor de hoofdbebouwing als voor bijgebouwen of aanbouw. Deze grond is in het bestemmingsplan als ‘Tuin’ aangewezen.

### **Dubbelbestemming Waarde Ecologie.**

Op deze grond rust een dubbelbestemming ‘Waarde Ecologie’. De grond is tevens bestemd voor de bescherming van de ecologische verbindingzone. Dit betekent dat ook voor werken aan de grond, zoals het afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem of voor het aanbrengen van verharding enzovoort een omgevingsvergunning (zgn. aanlegvergunning) nodig is. Voor een volledig overzicht van de vergunningplichtige werken wordt verwezen artikel 11 van het bestemmingsplan Uithofslaan 2013.

Geadviseerd wordt de aanvraag van de omgevings-/aanlegvergunning te combineren met de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

### **Aanduiding Waterstaat – beschermingszone.**

Op een deel van de grond rust tevens een aanduiding ‘Waterstaat beschermingszone’. Deze grond is tevens bestemd voor de bescherming van de waterstaatkundige werken.

Ten behoeve van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken binnen deze beschermingszone dient een vergunning te worden aangevraagd bij de waterbeheerder, Hoogheemraadschap Delfland. Voor de exacte inhoud van regels met betrekking tot deze beschermingszone wordt verwezen naar artikel 16 van het Bestemmingsplan Uithofslaan 2013.

### **Architectuur.**

De architectonisch uitgangspunten zijn er op gericht de verwantschap met de bestaande woningen tot stand te brengen, zonder een belemmering te vormen voor vernieuwende en eigentijdse woningontwerpen.

De Uithofslaan valt onder het karaktergebied ‘Groen’ van de welstandsnota. Echter door de voorgestelde functieverandering is het huidige karaktergebied als kader niet meer toereikend en wordt dit vervangen door de criteria die behoren bij het karaktergebied ‘Vrije verkaveling’ uit de welstandsnota. (toetsingskaderwelstand beschikbaar bij verkoper c.q. diens adviseur).

Voor het ontwerp van particuliere bruggen geldt dat deze beoordeeld worden in de context van de specifieke bebouwing van het betreffende eiland.

### **Parkeren.**

De parkeernorm bedraagt 2 parkeerplaatsen per woning. Deze moeten op eigen terrein, dus op de kavel, worden gerealiseerd en gehandhaafd. Garages worden niet verplicht gesteld en worden niet als parkeerplaats aangemerkt.

### **Duurzaam bouwen.**

De gemeente Den Haag heeft duurzaam bouwen in haar beleid verankerd. Hiermee heeft duurzaam bouwen een vaste plaats in het traject van planontwikkeling tot oplevering gekregen. De gemeente gebruikt gewoonlijk het instrument GPR (zie ook [www.gprgebouw.nl](http://www.gprgebouw.nl)).

Het bouwplan dient sinds (2008) met een GPR-score van minimaal een 7 ontworpen en gebouwd te worden en voor het aspect energie bijna een 10. Een hogere score wordt positief gewaardeerd.

Er wordt onder meer naar de volgende aspecten gekeken:

gebruik duurzame energiebronnen; beperking van de energievraag; materiaalgebruik; beperking materiaalgebruik en afvalstromen; beperking watergebruik /rioolbelasting; kwaliteit en draagvlak; duurzame innovaties.

Daarnaast wil de gemeente in 2040 CO2 neutraal zijn. Daartoe moet nieuwbouw uiterlijk in 2020 bijna energieneutraal zijn. De initiatiefnemer moet daarom aangeven op welke wijze het bouwplan klaar is voor een transitie naar duurzame energiebronnen. Voor ruimteverwarming wordt het concept Lage Temperatuur Verwarming (LTV) aanbevolen.

Het college heeft in 2007 het FSC convenant getekend. Zij stimuleert daarmee de toepassing van hout met een FSC keur bij bouwprojecten waarbij de gemeente geen directe opdrachtgever is. Het toepassen van FSC hout heeft een positief effect op de GPR score in het thema “materiaal”

## **Specifieke voorwaarden en kavelinformatie**

### **Water/ ligging van het eiland in het boezemgebied.**

Het water rondom de kavels is openbaar en maakt deel uit van zogenaamd boezemgebied.

Hierop zijn de voorwaarden van het Hoogheemraadschap Delfland van toepassing; het waterpeil bedraagt: NAP -0.40 m. Het onderhoud en beheer van het water valt onder de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap Delfland.

Voor het bouwen van een steiger of vlonder boven de voor ‘Tuin’ aangewezen gronden gelden de volgende regels:

- De breedte van een steiger mag niet meer bedragen dan 50% van de kavelbreedte, met een maximum van 5 meter;
- De hoogte van de steiger mag niet meer bedragen dan maaiveldniveau.

Voor het bouwen van een steiger boven het water gelden tevens regels van het Hoogheemraadschap Delfland. Nadere informatie is te lezen op de site van het Hoogheemraadschap (zie adressen).

### **Beschoeiing**

Rondom de kavel is een beschoeiing aangebracht welke in eigendom wordt overgedragen aan de koper. Koper wordt daarmee verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de beschoeiing. Bij het verwijderen van de dam, dient de onder de dam aanwezige beschoeiing behouden te blijven. Bij eventuele schade aan de beschoeiing door de koper als gevolg van het verwijderen van de dam, dient de koper de beschoeiing te herstellen.

### **Bereikbaarheid/ recht van opstal**

#### Tijdelijk.

Voor de bouw van de woning is een dam aangebracht. Deze dient door de koper verwijderd te worden. Hierbij dient de beschoeiing onder de dam aan de zijde van het openbaar gebied behouden te blijven. Bij eventuele schade aan de beschoeiing door de koper als gevolg van het verwijderen van de dam, dient de koper de beschoeiing te herstellen binnen 2 weken na verwijderen van de dam.

#### Definitief.

De definitieve ontsluiting bestaat uit een door de koper te ontwerpen en aan te leggen brug. De vergunningen nodig voor de aanleg van deze brug dienen door de koper voor haar rekening aangevraagd te worden. Als minimale belasting van deze brug adviseren wij u aan te houden: 5 kN/m<sup>2</sup> en 2 aslasten van 2,5 ton. De aansluiting van de brug op de openbare weg legt de gemeente voor haar rekening aan in overleg met de eigenaar van de kavel. De plaats waar de brug en inrit worden aangelegd, dient koper in overleg met de gemeente te bepalen binnen de grenzen zoals op de tekening met 'ruimte voor brug/inrit' aangegeven. Gelijktijdig met de levering van de grond wordt voor de brug een recht van opstal gevestigd ten behoeve van de eigenaar van de kavel. Het beheer en onderhoud van de brug en de in-/uitrit zijn voor rekening van de koper van de kavel.

### **Kabels, leidingen en riolering**

Voor het aansluiten van de woning op de nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit, riolering, telefoon, e.d.) dient de koper (of zijn gemachtigde) zelf de benodigde aanvragen in te dienen.

Aangezien de kavel niet direct aangesloten kan worden op het vrijerval (hoofd)riool in de openbare straat, dient de koper rekening te houden met de aanleg van een pompput en installatie voor afvoer van het afvalwater tot de aansluiting op de hoofdriolering.

Het hemelwater kan afgevoerd worden via het oppervlakte water.

De gemeente draagt zorg voor het aanleggen van zogenaamde mantelbuizen voor de aanleg van kabels en leidingen noodzakelijk voor de huisaansluitingen. De plaats waar de mantelbuizen worden aangelegd, is met 'leidingentracé' aangegeven op de tekening.

### **Bodem**

Voor de kavel is een bodemkwaliteitsverklaring aanwezig. Het rapport is beschikbaar bij de verkoper. De bodemopbouw in het gebied bestaat uit klei- en veenlagen en kan per kavel verschillen. Ten behoeve van de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient de koper (of diens architect/bouwer) een geotechnisch onderzoek uit te laten voeren naar de draagkracht van de grond.

### **Archeologie**

Er heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden, de kavel is vrijgegeven voor bebouwing.

### **Hoogten/Peilhoogten**

De gemiddelde hoogte is NAP + 0.48 m. Voor aanvang van de bouw dient een definitieve peilhoogte aangevraagd te worden bij het Ingenieursbureau Den Haag. De advies-vloerhoogte zal naar verwachting NAP +0.70 m bedragen.

### **Bouwverkeer/bouwweg**

Tot het moment van gereedkomen van de nieuwe ontsluitingsweg en de kruising met de Poeldijkseweg, vindt de ontsluiting voor bouwverkeer plaats via de bouwbrug over de Wernetjessloot en Arckelweg.

### **Aanvraag vergunningen.**

Met ingang van 1 oktober 2010 is de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) ingevoerd. Dit betekent dat de benodigde vergunningen in één keer kunnen worden aangevraagd met een omgevingsvergunning. Voor meer informatie wordt verwezen naar de site van de gemeente Den Haag.

### **Adressen.**

De volgende adressen zijn voor de koper van belang;

- Frisia Makelaars, tel. 070-342.0101, email: [kavels@frisiamakelaars.nl](mailto:kavels@frisiamakelaars.nl)
- Vertegenwoordiger van de Gemeente Den Haag, mw. Mariëtte Hanekamp, telefoon 070 - 3534860, e-mail [mariette.hanekamp@denhaag.nl](mailto:mariette.hanekamp@denhaag.nl)
- Website gemeente Den Haag [www.uthofslaan.nl](http://www.uthofslaan.nl)
- Website van het Hoogheemraadschap Delfland [www.hhdelfland.nl](http://www.hhdelfland.nl)
- Aansluitingen NUTS-voorzieningen: [www.aansluitingen.nl](http://www.aansluitingen.nl)
- Duurzaam bouwen: [www.gprgebouw.nl](http://www.gprgebouw.nl)

26/02/2016