

0 5 10 15 20 25 m

Gewijzigd: 26-02-2016



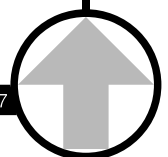
Den Haag

Gemeente Den Haag
 Dienst Stedelijke Ontwikkeling
 Afdeling Geo-Informatie & Erfpachtsbedrijf

KAVELTEKENING KAVEL 8

Getekend SOIZEND Schaal 1:500
 Gecontroleerd SOFELIR Formaat A4
 Datum 26-02-2016 Nummer UF-070-G-2-8

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



Informatie kavel 8

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 **728 m²**.

De kaveloppervlakte is bepaald door de afdeling Geo-informatie van de gemeente Den Haag. Op bijgevoegde tekening nr. UF-070-G-2-8 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 € **445.000,-** 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;
- 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 tijden voor rekening van de koper.

Bebouwingsvoorschriften vrije kavels 8 t/m 10.

De bebouwing dient te voldoen aan de voorwaarden van het geldende bestemmingsplan (Uithofslaan 2013), de hieronder genoemde randvoorwaarden zijn hiervan een samenvatting. Een exemplaar van het bestemmingsplan is digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl of via www.denhaag.nl (Bestemmingsplannen-Escamp)

Bestemming Woongebied (WG) en Tuin (T).

- Op het perceel is een vrijstaande woning toegestaan.
- 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 afstand van de voorgevel van de hoofdbebouwing tot aan de perceelgrens aan de zijde van de ontsluitingsweg mag niet minder dan 5,00 meter bedragen.
- De afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 12,00 meter bedragen.
- De afstand van de zijgevel van het hoofdgebouw tot aan de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 meter bedragen.
- De gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30 m².
- Aan- en (vrijstaande) bijgebouwen dienen tenminste 5 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd.
- 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.
- Op de voor ‘Tuin’ aangewezen grond mag geen gebouw worden gerealiseerd.

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 watervergunning 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. (te vinden op www.denhaag.nl/home/bewoners/wonen-en-bouwen/to/Welstandsnota).

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).

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 perceel in het boezemgebied.**

Het water achter de kavel is openbaar en maakt deel uit van zogenaamd boezemgebied. Hierop zijn de voorwaarden van het Hoogheemraadschap Delfland van toepassing zijn; het waterpeil bedraagt: NAP -0.40 m. Het onderhoud en beheer van het water valt onder 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.

Beschoeiing

Aan de zijde van de watergang is een beschoeiing aangebracht welke in eigendom wordt overgedragen aan koper. Koper wordt daarmee verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de beschoeiing.

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. Het hemelwater kan afgevoerd worden via het oppervlakte water.

Inrit/ontsluiting

Voor de aansluiting van het perceel op de openbare weg dient een uitwegvergunning te worden aangevraagd (zie verder onder 'aanvraag vergunningen'). De inrit wordt aangelegd en onderhouden door de gemeente.

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 + 0.66 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.

Groen

Als erfafscheiding wordt op uitgegeven kavel door de gemeente een beukenhaag langs de openbare weg aangelegd, welke haag in beheer en onderhoud komt bij de koper. Uitgangspunt is dat de haag langs de openbare weg minimaal 1.00 meter hoog dient te worden.

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 alle benodigde vergunningen, waaronder de uitritvergunning, 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
- Vertegenwoordiger van de Gemeente Den Haag, mw. Mariëtte Hanekamp, telefoon 070 - 3534860, e-mail mariette.hanekamp@denhaag.nl
- Website gemeente Den Haag www.denhaag.nl/home/bewoners/loket.htm
- Website van het Hoogheemraadschap Delfland www.hhdelfland.nl
- Aansluitingen NUTS-voorzieningen: www.aansluitingen.nl
- Duurzaam bouwen: www.gprgebouw.nl

26/02/2016