

 uit te geven grond (opp. ±578m²)
 toekomstig weg
 HV Huisvuilaanbiedplaats

0 5 10 15 20 25 m

Gewijzigd:

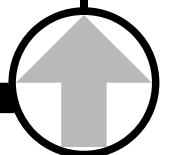


Gemeente Den Haag
 Dienst Stedelijke Ontwikkeling
 Geo-informatie & Erfpachtbedrijf

KAVELTEKENING KAVEL 15

Getekend SOBURG1 Schaal 1:500
 Gecontroleerd SOFELIR Formaat A4
 Datum 24-03-2014 Nummer UF-069-G-3-15

Leyweg 813 2545 HA DEN HAAG Tel. 070 353 62 62



Informatie kavel 15

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. 590 m²**.

De kaveloppervlakte is bepaald door de afdeling Geo-informatie van de gemeente Den Haag. Op bijgevoegde tekening nummer UF-069-G-2-15 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 de afdeling Geo-informatie en de gegevens van het Kadaster worden voorbehouden en leiden niet tot verrekening over en weer.

De prijs van de kavel bedraagt **€ 342.250,-** v.o.n. bij levering in eigendom. 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/erfpachter.

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/erfpachter.

Bebouwingsvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de voorwaarden van het geldende bestemmingsplan (De Uithof 2015), de hieronder genoemde randvoorwaarden zijn hiervan een samenvatting.

Een exemplaar van het bestemmingsplan is beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl of www.denhaag.nl (Bestemmingsplannen-Escamp)

Bestemming Woongebied (WG)

- Vanwege de specifieke ligging van de kavel kan op dit perceel uitsluitend een vrijstaande woning worden gerealiseerd.
- De hoofdbebouwing mag bestaan uit niet meer dan 2 bouwlagen met een maximum goothoogte van 6 meter en een kap(verdieping).
- De hoogte van de hoofdbebouwing mag niet meer bedragen dan 11 meter.
- De grondoppervlakte van de hoofdbebouwing mag niet meer bedragen dan 25 % van het grondoppervlak van het perceel. Het te bebouwen grondoppervlakte mag worden uitgebreid tot maximaal 35% ten behoeve van bijgebouwen in de vorm van bergingen en garages.
- De breedte van de hoofdbebouwing mag tot 5 meter achter de voorgevel niet meer bedragen dan 60 % van de breedte van het bouwperceel.
- De parkeernorm bedraagt 2 parkeerplaatsen per woning, te realiseren op eigen terrein.
- Vanwege de specifieke ligging en vorm van de kavel zijn afwijkende maten bepaald voor de afstand van de bebouwing tot aan de perceelgrenzen. De afstanden van de bebouwing tot aan de perceelgrenzen zijn aangegeven op de kaveltkening.

De afwijkingen van het bestemmingsplan betreffen:

- o De minimale afstand van de hoofdbebouwing tot de Uithofslaan bedraagt 4 meter; tot 1 meter achter deze gevel zijn geen bijgebouwen toegestaan. Deze afwijking is stedenbouwkundig verantwoord omdat dit onderdeel van de Uithofslaan niet aan de ruimtelijke karakteristiek van het voormalige lint voldoet (geen watergang met bijhorende taluds).
- o In de 4 meter brede strook tussen het (verlengde) bouwvlak en de watergang is geen bebouwing toegestaan.
- Bij het hoofdgebouw zijn bijgebouwen toegestaan met een maximum hoogte van 3 meter.
- De hoogte van de andere bebouwing, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

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:

Er wordt op eigen terrein, dus op de kavel, geparkeerd. Op iedere kavel moeten minimaal twee parkeerplaatsen 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

Ligging van het perceel in het poldergebied/ Water

Het water langs de kavel is openbaar en ligt in zogenaamd polderwater, waarop de voorwaarden van het Hoogheemraadschap Delfland van toepassing zijn. Het onderhoud en beheer van het water valt onder verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap Delfland.

Het waterpeil bedraagt: NAP -1.30 m. Koper/erfpachter dient zorg te dragen voor de overbrugging van het hoogteverschil tussen de kavel en watergang. Het is niet toegestaan boven dit water een vlonder te maken. Terrassen en / of vlonders grenzend aan het water (binnen de kavelgrenzen) zijn uiteraard wel toegestaan.

Beschoeiing

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

Erfdienstbaarheid ten behoeve van de eigenaar van de woning Uithofslaan 65

- Er is een erfdienstbaarheid gevestigd voor het overhangend boeiboord en onderdorpel/ waterslag bevestigd aan het bijgebouw van de woning, aangezien deze zich deels boven de grond van kavel 15 bevinden. Koper/erfpachter dient de instandhouding hiervan te dulden.
- Aan de eigenaar van het naburige erf is geen recht verstrekt of op andere wijze toestemming verleend om een venster op de erfgrans te hebben (ingevolge BW boek 5 art. 50). Dit venster dient minimaal afgeplakt/ niet transparant te blijven. Koper/ erfpachter hoeft bij de ontwikkeling van een bouwplan geen rekening te houden met deze opening in de muur.

Tijdelijke erfdienstbaarheid ten behoeve van Stedin

Voor Stedin wordt een tijdelijke erfdienstbaarheid tot uiterlijk mei 2017 gevestigd ten behoeve van een middenspanningleiding in de voortuin van het perceel, zie

tekening d.d. 04-03-2016 van Debuco. Totdat de leiding is verwijderd, mogen op/boven deze leiding geen funderingen, palen ten behoeve van een hekwerk of bomen worden gepland.

Kabels, leidingen en riolering

Voor het aansluiten van de woning op de nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit, riolering, telefoon, e.d.) dient de koper/erfpachter (of zijn gemachtigde) zelf de benodigde aanvragen in te dienen. In de openbare straat zal een vrijerval riool worden aangelegd. Het hemelwater kan afgevoerd worden via het oppervlakte water.

Bouwrijpe levering kavel

Met het oog op de geplande herinrichting van de Uithofslaan, kan de kavel pas aan koper/erfpachter worden geleverd nadat de herinrichting van het gedeelte van de Uithofslaan tussen de Abdis Kerstinastraat en de kavel is voltooid.

In overleg met en op basis van het bouwplan van koper/erfpachter dient een definitieve plaats te worden bepaald voor het plaatsen van een lichtmast voor de openbare (straat)verlichting.

Als onderdeel van het bouwrijpmaken zullen de nog in het perceel aanwezige rioolaansluiting en eventuele datakabels worden verwijderd voordat de kavel wordt geleverd.

Inrit/ontsluiting

Voor de aansluiting van het perceel op de openbare weg dient een uitwegvergunning te worden aangevraagd (zie verder onder 'aanvraag vergunningen').

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/erfpachter (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 bij oplevering van de kavel is NAP + 0.05 m. Voor aanvang van de bouw dient een definitieve peilhoogte aangevraagd te worden bij het Ingenieursbureau Den Haag. De advies-vloerhoogte bedraagt naar verwachting NAP +0.35 m.

Aanvraag vergunningen.

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

Adressen

De volgende adressen zijn voor de koper/erfpachter van belang;

- Frisia Makelaars, tel.070-342 0101; [e-mail: kavels@frisiamakelaars.nl](mailto:kavels@frisiamakelaars.nl)

- Vertegenwoordiger van de Gemeente Den Haag, mw. Mariëtte Hanekamp, telefoon 070 -353 4860, 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

24/03/2016