

Gewijzigd:24-06-216



Gemeente Den Haag
 Dienst Stedelijke Ontwikkeling
 Sector Landmeten en Vastgoedinformatie

KAVELTEKENING KAVEL 12

Getekend SOADAMH

Schaal 1:500

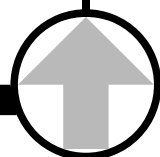
Gecontroleerd SOFELIR

Formaat A4

Datum 07-01-2016

Nummer 2.33-UF-067-UGT-001

Leyweg 813 2545 HA DEN HAAG Tel. 070 353 62 62 Fax 070 353 62 97



Informatie kavel 12

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. **607 m²**.

De kaveloppervlakte is bepaald door de afdeling Landmeten & Vastgoed van de gemeente Den Haag. Op bijgevoegde tekening nr. 2.33-UF-067-UGT-001 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 Landmeten & Vastgoed en de gegevens van het Kadaster worden voorbehouden en leiden niet tot verrekening over en weer.

De prijs van de kavel bedraagt € **372.500,-** 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 tijde voor rekening van de koper.

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 deze kavel 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 van de kavel dient de afstand van de voorgevel van de bebouwing tot aan de perceelgrens aan de zijde van de Uithofslaan minimaal 4.00 meter te bedragen, binnen welke zone geen bijgebouwen zijn toegestaan (in plaats van de in het bestemmingsplan voorgeschreven 8.00 meter).
- De afstand van de achtergevel van de hoofdbebouwing tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 6 meter.
- De afstand van de vrijstaande zijgevel van de hoofdbebouwing tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter. Bij een 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.

Aanduiding Waterstaat – beschermingszone.

Op een deel van de kavel 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 25.4 van het Bestemmingsplan De Uithof 2015.

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 ondermeer 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; de kavel ligt in zogenaamd poldergebied, waarop 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.

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 wordt 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 (water, elektriciteit, warmte, gas, riolering, telefoon, e.d.) dient de koper (of zijn gemachtigde) zelf de benodigde aanvragen in te dienen. In de openbare straat zal een vrijverval riool worden aangelegd.

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’).

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 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.

Tijdelijk gebruik als bouwweg

Met het oog op de geplande herinrichting van de Uithofslaan is de kavel tijdelijk in gebruik als bouwweg. Direct nadat de herinrichting van de Uithofslaan is voltooid, zullen bouwweg en bijbehorende fundering worden verwijderd, als onderdeel van de werkzaamheden om de kavel bouwrijp te maken.

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 van belang;

- Frisia Makelaars tel.070-342 0101, email: 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