


-  Uit te geven grond (±670m<sup>2</sup>)
-  mandelige weg
-  bestaande bebouwing
-  weggrens
-  kavelgrens

Gewijzigd: 21-07-2017

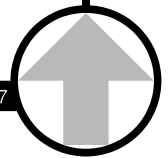


Gemeente Den Haag  
 Dienst Stedelijke Ontwikkeling  
 Geo-informatie & Erfpachtbedrijf

## KAVELTEKENING KAVEL 17

Getekend SOPOELB	Schaal 1:500	Loosduinen
Gecontroleerd SOFELIR	Formaat A4	Sectie L
Datum 16-08-2016	Nummer UF-026-G-5-17	

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



# Informatie kavel 17

## 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 **670 m<sup>2</sup>**.

De kaveloppervlakte is bepaald door de afdeling Geo-informatie van de gemeente Den Haag. Op bijgevoegde tekening nr. UF-026-G-5-17 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 **€390.000,-** 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 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of [www.denhaag.nl](http://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 afstanden van de bebouwing tot aan de perceelgrenzen zijn aangegeven op de kaveltkening. Vanwege de specifieke ligging en vorm van de kavel is een afwijkende maat bepaald voor de afstand van de voor- en de achtergevel van de bebouwing tot aan de perceelgrenzen.
  - Onder voorgevel wordt verstaan de gevel in het verlengde van de mandelige weg naar de woning. De afstand van de voorgevel van de hoofdbebouwing tot de perceelgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
  - in de zone tussen de voorgevel van de hoofdbebouwing en de erfrens zijn geen bijgebouwen toegestaan, tenzij daarvoor een ontheffing<sup>1</sup>) is verkregen;
  - de afstand van de achter- en de zijgevels van de hoofdbebouwing tot de perceelgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter.
- Bij een hoofdgebouw zijn bijgebouwen toegestaan met een maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 5 meter; in uitzondering hierop bedraagt de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw maximaal 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.
- De parkeernorm bedraagt 2 parkeerplaatsen per woning, te realiseren op eigen terrein.

### Architectuur.

De architectonische 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 <https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/welstandscommissie/welstandsnota>).

---

<sup>1</sup> Een aanvraag voor een ontheffing, waarbij dan met name wordt gedacht aan een garage of berging, zal onder andere worden beoordeeld op de afmetingen en de mate waarin de eigenaren van de aangrenzende tuin hier hinder (zoals schaduwwerking) van kunnen ondervinden.

**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](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 CO<sub>2</sub> 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

**Inrit/ ontsluiting/ mandeligheid**

De kavel dient te worden ontsloten via een gezamenlijke toegangsweg met de voorgelegen kavel aangeduid als kavel 16. De grond ten behoeve van de gezamenlijke toegang wordt in mandeligheid aan de kopers van de percelen 16 en 17 (‘de gemeenschap’) uitgegeven.

Deze grond wordt daarmee bestemd voor gemeenschappelijk nut voor de percelen 16 en 17, ten behoeve van de aanleg van kabels, leidingen en nutsvoorzieningen en een ontsluitingsweg voor beide percelen. De gemeenschap dient zorg te dragen voor aanleg, onderhoud en beheer van de gezamenlijke toegang.

Voor de aansluiting van de toegangsweg op de openbare weg dient een uitwegvergunning te worden aangevraagd (zie verder onder ‘aanvraag vergunningen’). De inrit wordt onderhouden door de gemeente.

**Afstemming bouw kavel 16 en 17**

Koper wordt aangeraden om de bouw van de woning en de inrichting van de toegangsweg af te stemmen met de koper van kavel 16. Kopers maken gebruik van de gezamenlijke toegang voor het aan- en afvoeren van bouw materiaal, materieel, bouwkeet etc. Het afstemmen van de bouwplannen kan voorkomen dat bouwers elkaar ‘in de weg zitten’ en kan ook kostenbesparend werken voor materiaal en bouw.

## **Greppel**

De perceelgrens aan de achterzijde ligt op het hart van een greppel. Koper is verplicht deze greppel in stand te houden ten behoeve van de opvang en afvoer van hemelwater en is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van het gedeelte van de greppel dat deel uitmaakt van het aan koper uit te geven perceel.

## **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 vuilwaterriool dient te worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het hemelwater kan via de greppel aan de achterzijde van het perceel worden afgevoerd.

## **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 + 0,20 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 +0.70 m.

## **Bouwverkeer/bouwweg**

Zolang deze brug nog in gebruik is, vindt de ontsluiting voor bouwverkeer plaats via de Abdis Fredericastraat, het Ter Leedepad, de bouwbrug over de Wernetjessloot en Arckelweg.

## **Aanvraag vergunningen.**

Met ingang van 1 oktober 2010 is de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) ABO 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](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.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl)
- Website van het Hoogheemraadschap Delfland [www.hhdelfland.nl](http://www.hhdelfland.nl)
- Aansluitingen NUTS-voorzieningen: [www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl)
- Duurzaam bouwen: [www.gprgebouw.nl](http://www.gprgebouw.nl)

26/07/2017