

# CONCEPT



## TREKVLIEZZONE

Woning

### Bouwregels

#### Programma

De kavel is bestemd voor de bouw van één woning.

Werken aan huis is mogelijk, denk bijvoorbeeld aan fysiotherapeut, belastingadviseur of architect.

#### Vormgeving

De hoofdbebouwing wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd.

Er wordt aan twee zijden aaneengesloten met het pand van de burens gebouwd. Wij adviseren om de uitvoering zoveel mogelijk af te stemmen met de burens.

De minimale en maximale bouwhoogte is 13 m. Ter plaatse van het gearceerde gedeelte is de bouwhoogte minimaal 13 meter en maximaal 15 meter.

Vanaf de 1<sup>e</sup> verdieping zijn aan de voordeurzijde balkons en erkers toegestaan tot maximaal 0,8 meter buiten het bebouwingvlak. Deze balkons en erkers liggen minimaal op 1 meter afstand van de naastgelegen kavel.

De voordeur dient gerealiseerd te worden aan de trekvlizzijde.

#### Parkeren

Parkeren op eigen terrein en in de openbare ruimte is niet mogelijk. In de door de gemeente te realiseren parkeergarage kan indien gewenst een abonnement genomen worden op één parkeerplaats tegen bewonerstarief (geen eigen parkeerplaats).

Parkeren voor bezoekers vindt tegen betaling plaats in de door de gemeente te realiseren parkeergarage.

#### Duurzaamheid

- De aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het omgevingsplan Binckhorst. Het omgevingsplan Binckhorst bevat bepalingen over o.a. het realiseren van voorzieningen ten behoeve van duurzaamheid en vergroening. Er moet bijvoorbeeld een epc van 0,2 te worden behaald en er wordt natuurinclusief en klimaatadaptief gebouwd.
- De kavel krijgt geen gasaansluiting. De verwarming van de woningen kan plaats vinden op een andere, door de koper te bepalen, duurzame wijze, alleen of in collectief (zie onderdeel bouwrijpe levering).

#### Afval

Afval van de woningen moet op eigen terrein worden opgeslagen en aan de Callistoweg worden aangeboden op de aangeven momenten.

#### Bouwrijpe levering

De grond wordt vrij gemaakt van bebouwing en ondergrondse obstakels en wordt geschikt gemaakt voor het beoogd gebruik. De bodem wordt functioneel gesaneerd, dit houdt in dat de locatie geschikt wordt gemaakt voor het beoogd gebruik (wonen en recreatieve doeleinden). Het afronden van de sanering betekent niet dat de grond en het grondwater op de kavel schoon is. Bij activiteiten in de grond en het grondwater kunnen aanvullende eisen gelden voor wat betreft bouwmethode, werkwijze, e.d. De realisatie van een kelder wordt uitdrukkelijk afgeraden. Bij de realisatie van een kelder zullen saneringsmaatregelen getroffen moeten worden. Deze saneringsmaatregelen kunnen (extra) kosten met zich meebrengen.

### Legenda

01 t/m 07	Wonen aan de Kasteelzijde		Rijweg/Parkeren
08 t/m 11	Wonen aan het waterfrontpark		Fietspad
12 t/m 18	Wonen aan de kade		Groen
19 & 20	CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)		Water
	Bouwvlak woning		Bebouwingszone
	Bouwvlak CPO		Entree woning (indicatief)
	Bouwvlak aan de Callistoweg		Doorgang ntb
	Kavelvlak		
	Delftse stoep (80 cm)		
	Overige bebouwing		
	Voetgangersgebied		
	Achterpad		

Afmetingen van kavelplattegrond in meters

### KAVELNUMMER

9,10

TYPE	Woning
KAVEL	ca. 97 m <sup>2</sup>
BOUWVLAK	5,4 x 12 = 64,8 m <sup>2</sup>
TUIN	5,4 x 6 = 32,4 m <sup>2</sup>
PRIJS VANAF	ca. € 300.000



## Uitgifteregels

### Erfpacht

De kavel wordt eeuwigdurend uitgegeven in erfpacht, waarbij de Algemene Bepalingen 1986 herziening 1993, versie 2008 van toepassing worden verklaard. De vermelde prijs is inclusief 21% btw en geldt voor eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Ook kan gekozen worden voor canonbetaling (voor meer info [www.ikbouwindenhaag.nl](http://www.ikbouwindenhaag.nl)). Genoemde uitgifteprijs is de prijs voor bouwrijpe grond exclusief de overige kosten behorende bij de overdracht van de grond.

### Maatvoering

De oppervlakte van de kavel is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Echter pas bij de kadastrale inmeting blijkt de definitieve maat. Bij afwijking tot en met 5% vindt geen verrekening plaats.

### Zelfbewoningsplicht

Voor alle woningen geldt een zelfbewoningsplicht voor de duur van drie jaren na inhuizing van de erfpachter in de woning, waarbij inhuizing dient plaats te vinden uiterlijk 6 maanden na de goedkeuring van de gemeente op de gerealiseerde woning. De kavel kan tot één jaar na start verkoop alleen worden geopteerd door een particulier. Na één jaar kunnen ook andere partijen niet zijnde particulieren, opteren voor maximaal 4 kavels. De zelfbewoningsplicht komt dan te vervallen.

### Zekerheidsstelling

De zekerheidsstelling welke verschuldigd is op het moment dat de grondreserveringsovereenkomst wordt aangegaan, bedraagt 10% van de totale grondprijs inclusief btw (waarborgsom). De zekerheidsstelling dient binnen vier weken na totstandkoming van de grondreserveringsovereenkomst te worden voldaan. De zekerheidsstelling kan worden voldaan in de vorm van het betalen van een waarborgsom óf het afgeven van een bankgarantie met een minimale looptijd van 2 jaar.

### Geldigheidsduur verkavelingsplan

De gemeente kan een jaar na start verkoop overgaan tot herverkaveling van het plan en wijziging van de uitgiftevoorwaarden.

### Toetsing

Het ontwerp wordt allereerst getoetst aan de bouwregels uit het kavelaspoort. Vergunningsvrije bouwwerken worden niet getoetst aan het kavelaspoort. Voor het bouwplan gelden geen welstandseisen. De excessenregeling is wel van toepassing.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst aan het Bouwbesluit en het Omgevingsplan Binckhorst (het omgevingsplan Binckhorst is nog niet in werking getreden). De grond wordt geleverd nadat voldaan is aan het kavelaspoort, de omgevingsvergunning is verstrekt en aan alle verplichtingen uit de uitgifteovereenkomst is voldaan en de grond bouwrijp is gemaakt.

### Binnerterrein

Het binnerterrein en het achterpad zijn niet openbaar en worden uitgegeven aan de toekomstige ontwikkelaar/erfpachter van het blok aan de Callistoweg. Op het achterpad zal een recht van erfdienstbaarheid (van overpad) worden gevestigd ten behoeve van de aan het achterpad grenzende kavels. Het achterpad en het binnerterrein worden aangelegd na het gereedkomen van het blok aan de Callistoweg. Tijdens de bouw van het blok aan de Callistoweg is de kavel niet bereikbaar via het achterpad of binnerterrein.

### Delftse stoep

De Delftse stoep wordt door de Gemeente aangelegd en wordt niet in erfpacht uitgegeven aan de koper. Er zal een gebruiksrecht worden overeengekomen of gevestigd om het gebruik van de Delftse stoep door de koper te regelen.

### Wijze van meten

#### De bouwhoogte van een gebouw:

Tussen de bovenkant van het gebouw en het peil, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, zonnepanelen, kleine schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen.

#### De breedte en lengte of diepte van een gebouw:

Tussen (de buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

### Planning

De grond wordt niet eerder bouwrijp geleverd dan januari 2020.

Het blok aan de Callistoweg wordt in een 2<sup>e</sup> fase uitgegeven en zal als laatste worden gerealiseerd. Dit blok krijgt een nog nader uit te werken vloeroppervlak en is naar verwachting tussen de 22 m en 30 m hoog.

### Start verkoop

Nadat het Omgevingsplan Binckhorst in werking is getreden.

## Definities

### Bouwhoogte

De afstand tussen het hoogste punt van het gebouw en het peil.

### Woning

Een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, dan wel voor een met een huishouden gelijk te stellen minder traditionele woonvorm.

### Bouwvlak

Een vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

### Peil

**Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst:** de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang; **in andere gevallen:** de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

### Delftse stoep

Een strook tussen de openbare stoep en de woning voor privégebruik.

### Huishouden

Het begrip huishouden is synoniem aan het begrip gezin; een of twee volwassenen al dan niet met kinderen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.

### Bouwrijp maken

Verwijderen van alle ondergrondse- en bovengrondse obstakels (kabels, leidingen, opstallen, beplanting, e.d.).

### Begripsbepalingen

Voor een begripsbepaling en wijze van meten voor gevallen waarin het kavelaspoort niet voorziet, zijn de definities en de regels van het omgevingsplan Binckhorst van toepassing (het omgevingsplan Binckhorst is nog niet in werking getreden).

### Disclaimer

Het concept kavelaspoort is slechts een concept document waarbij de gemeente zich het recht voorbehoudt om eigener beweging wijzigingen en aanvullingen in dit concept aan te brengen. De uiteindelijke inhoud is bovendien nog onderworpen aan goedkeuringsprocessen binnen de gemeente. De genoemde prijs (ca. € 300.000) betreft slechts een indicatieve prijs waar op geen enkele wijze rechten aan kunnen worden ontleend. De definitieve prijs wordt op een later moment vastgesteld. De definitieve prijs kan o.a. door marktomstandigheden hoger zijn.