

CONCEPT



TREKVLIEZZONE

Appartementencomplex

Bouwregels

Programma

De kavel is bestemd voor de bouw van een appartementencomplex van minimaal 6 woningen en maximaal 14 woningen wat in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkeld zal worden. De appartementen zijn minimaal 50m² GBO per woning.

Bedrijvigheid die past binnen het omgevingsplan Binckhorst is mogelijk.

Een deel van de begane grond is bestemd voor ondersteunende functies zoals gezamenlijke fietsen- en/of scootmobielberging, ontsluiting, inpandige afvalinzameling en postbussen.

De bouwgroep dient een bij de Gemeente Den Haag geregistreerde bouwgroep te zijn die bij inschrijving minimaal 6 leden heeft.

De leden van de bouwgroep dienen notarieel een vereniging op te richten met statuten die voldoen aan de in de inschrijfcriteria genoemde voorwaarden. De vereniging wordt opdrachtgever voor gezamenlijk te bouwen woningen. De vereniging stelt na het nemen van de optie een procesbegeleider aan. Zie voor meer informatie: www.ikbouwindenhaag.nl.

Vormgeving

De bebouwing wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd. Er dient aaneengesloten met de burens te worden gebouwd.

De minimale bouwhoogte is 15 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt 18 meter.

Vanaf de 1^{ste} verdiepingen aan de Trekvlietzijde en aan de kadezijde zijn balkons en erkers toegestaan tot maximaal 0,8 meter buiten het bouwvlak. Deze balkons en erkers liggen op ten minste 1 meter afstand van de naastgelegen kavel.

Kozijnen met transparant glas in de gevel op de kavelgrens met kavel 18 en de kavelgrens met kavel 11 zijn mogelijk. Dit geldt ter plaatse van de tuin vanaf de 1^{ste} verdieping en ter plaatse van het bouwvlak vanaf 15 meter ten opzichte van peil. Deze tellen echter niet mee als daglichttoetreding.

De hoofdontsluiting ligt aan kade- of trekvlietzijde.

Parkeren

Parkeren op eigen terrein en in de openbare ruimte is niet mogelijk. In de door de gemeente nabij de kavel te realiseren parkeergarage kan indien gewenst, een abonnement genomen worden op één parkeerplaats tegen bewonerstarief per appartement (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 (zie onderdeel bouwrijpe levering).

Legenda

01 t/m 07	Wonen aan de Kasteelzijde		Rijweg/Parkeren
08 t/m 11	Wonen aan het waterfrontpark		Fletspad
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

Afval

Voorzieningen voor zowel (gescheiden) bedrijfsafval als die van de woningen moet inpandig worden opgenomen. Afval dient aan de Callistoweg te worden aangeboden op de aangeven momenten.

KAVELNUMMER

19

TYPE

Appartement bestemd voor een bouwgroep, bedrijvigheid is mogelijk

BOUWVLAK 194 m²

PRIJS VANAF ca. € 760.000

TREKVLIEZONE

Kavelpaspoort | TV 19



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.

Uitgifteregels

Erfpacht

De kavel wordt eeuwigdurend uitgegeven in erfpacht aan de bouwgroep, 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). Genoemde uitgifteprijs is de prijs voor bouwrijpe grond exclusief de overige kosten behorende bij de overdracht van de grond.

De splitsing in de appartementsrechten dient voorbereid te worden door de bouwgroep zelf. Per te vestigen appartementsrecht is boven op de kavelprijs een vergoeding verschuldigd.

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. Voor eventuele bedrijfsruimte geldt een zelfgebruikersplicht van 3 jaar na oplevering. De kavel kan tot één jaar na start verkoop alleen worden geopteerd door een samengestelde bouwgroep/collectief. Na één jaar kunnen ook andere partijen een optie nemen op de kavel en kan de zelfbewonings- en zelfgebruikersplicht komen te vervallen.

Zekerheidsstelling

De zekerheidsstelling welke verschuldigd is op het moment dat de grondreserveringsovereenkomst is 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.

Disclaimer

Het concept kavelpaspoort 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. €760.000) 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.

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 kavelpaspoort. Vergunningsvrije bouwwerken worden niet getoetst aan het kavelpaspoort.

Voor het bouwplan gelden geen welstandseisen. Wel is de excessenregeling 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 kavelpaspoort, de omgevingsvergunning is verstrekt en aan alle verplichtingen uit de uitgifteovereenkomst is voldaan en de grond bouwrijp is gemaakt.

Binnensterrein

Het binnensterrein is niet openbaar. De kavel is niet via de achterzijde bereikbaar.

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^e 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.

Alleen geregistreerde bouwgroepen komen in aanmerking

Bouwgroepen die niet geregistreerd zijn komen niet in aanmerking voor de locatie. Meer informatie hierover, het registratieformulier en de uiterlijke registratiedatum om in aanmerking te komen voor de Trekvliezone vindt u op www.ikbouwindenhaag.nl.

Definities

Bouwhoogte

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

Bouwgroep/collectief

Een bouwgroep/collectief is een groep burgers die in gezamenlijkheid hun woningen ontwikkelt. Deze groep organiseert zich in een vereniging zonder winstoogmerk en treedt op als ontwikkelaar. Daarvoor heeft ze de volledige zeggenschap over de grond en draagt ze ook verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woningen. De groep doet dit samen met een zelfgekozen bouwbegeleider, architect en aannemer. Kijk voor de exacte voorwaarden die worden gesteld aan een bouwgroep op de website: www.ikbouwindenhaag.nl onder bouwgroepen.

Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar als gevolg van de regels bepaalde gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde 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.

Bouwrijp maken

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

Woonrijp maken

Het definitief inrichten van de openbare ruimte (bestrating, verlichting, straatmeubilair, bomen, e.d.).

Begripsbepalingen

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