



GOUDSMIDSGAARDE

Legenda

- zelfbouwlocatie
- bouwvlak
- gemeenschappelijk terrein
- parkeren
- parkeren op eigen terrein
- voetgangersgebied
- haag
- groen met bomen
- overige bebouwing
- voorgevellijn
- achterpad

Afmetingen van kavelplattegrond in meters

Doelgroep

Het gehele project bestaat uit 10 bouwkwavels en is bestemd voor de bouw van 10 ééngezinwoningen door een bouwgroep bestaande uit 10 huishoudens in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De verkaveling is vastgelegd en is achter dit overkoepelende kavelpaspoort opgenomen.

De bouwgroep dient een bij de Gemeente Den Haag geregistreerde bouwgroep te zijn bestaande uit 10 huishoudens.

De leden van de bouwgroep dienen zich te verenigen en notarieel een vereniging op te richten met statuten die voldoen aan de in de inschrijfcriteria genoemde voorwaarden. Deze vereniging wordt opdrachtgever voor de gezamenlijk te bouwen woningen. De vereniging moet een procesbegeleider aanstellen.

Bouwregels

De kavel is bestemd voor de bouw van 10 eengezinwoningen.

De fundering en het casco (de wanden, vloeren en het dak) van 10 woningen wordt gelijktijdig gebouwd door een door de vereniging gecontracteerde aannemer die in één bouwstroom de woningen realiseert.

De woningen worden binnen het oranje bouwvlak gerealiseerd.

De maximale bouwhoogte van elke woning bedraagt 10 meter.

De woningscheidende wanden zijn ankerloze spouwmuur.

Balkons en erkers zijn op de verdieping aan de voorkant toegestaan tot maximaal 1 meter buiten het bouwvlak met een maximum van 40% van de gevelbreedte. Deze balkons/erkers liggen minimaal op 1 meter afstand van de bebouwingsgrens met de naastgelegen kwavels.

Er dient aaneengesloten met de burenen te worden gebouwd conform het verkavelingsplan.

De voordeurzijde dient gerealiseerd te worden aan de voorgevellijn.

De hemelwaterafvoer van de woning wordt niet aangesloten op het riool. Het niet bebouwde deel van de kavel mag voor maximaal 50% uit verharding bestaan.

De kopgevel van kavel 1 en 7 moet worden uitgevoerd als dove gevel als bedoeld in artikel 1b vierde lid van de Wet geluidhinder vereist. In deze gevel mogen geen te openen delen worden uitgenomen. De karakteristieke geluidwering van deze gevel dient ten minste [23 voor woning 1 / 20 voor woning 7]dB (A) te bedragen. Aan de zijde van DAK kinderopvang dient een erfafscheiding te komen, waarvan de erfafscheiding behorend bij kavel 7 voldoet aan de geluidwerende eisen zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor het gehele project van 10 eengezinwoningen wordt één omgevingsvergunning aangevraagd conform het verkavelingsplan.

Bouw- en woonrijp maken

De gemeente draagt de kavel over in bouwrijpe staat. De vereniging is verantwoordelijk voor het woonrijp maken van het gemeenschappelijke terrein.

Parkeren

Per kavel wordt voor 1 auto een opstelplaats gerealiseerd en in stand gehouden in een binnen het project aan te leggen parkeercofker met uitzondering van kavel 5 en 6. Op kavel 5 en 6 wordt per kavel voor 1 auto een opstelplaats gerealiseerd en in stand gehouden op eigen terrein conform het verkavelingsplan. Een garage wordt niet gerekend tot een opstalplek.

Het parkeren voor bezoekers vindt plaats in de openbare ruimte.

TYPE	10 eengezinwoningen
KAVEL	1.558 m ²
PRIJS	€ 1.048.470,-



Uitgifteregels

Erfpacht

Het gehele project omfattende tien bouw kavels en het gemeenschappelijke terrein wordt door de gemeente in bouwrijpe staat in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven aan de bouwgroep. De genoemde prijs van de kavel geldt wanneer de grondwaarde wordt afgekocht bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht, incl. btw –thans 21%– maar excl. alle overige bijkomende kosten. Er kan ook gekozen worden voor canonbetaling.

De gemeente draagt zorg voor de kadastrale voorsplitsing conform het verkavelingsplan. De bouwgroep kan de kavels al dan niet direct doorleveren aan de eindgebruikers van de individuele woningen, waarop de zelfbewoningsplicht van toepassing zal worden verklaard.

Maatvoering

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

Zelfbewoningsplicht

De kavel is bestemd voor zelfrealisatie door een bouwgroep voor zelfbewoning. Deze zelfbewoningsplicht geldt voor elke woning voor de duur van drie jaar. De zelfbewoningsplicht treedt in nadat de te stichten individuele woning gereed is voor gebruik.

Zekerheidsstelling

De zekerheidsstelling die verschuldigd is op het moment dat de grondreserveringsovereenkomst wordt aangegaan, bedraagt 10% van de totale grondprijs inclusief btw. 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 twee jaar.

Geldigheidsduur verkavelingsplan

De kavel kan tot een half jaar na start van de verkoop geopteerd worden door een bouwgroep, waarop de zelfbewoningsplicht van toepassing zal zijn. Na een half jaar kan de gemeente overgaan tot herverkaveling van het plan en/of wijziging van de uitgiftevoorwaarden.

Toetsing

Het ontwerp wordt getoetst aan de bouwregels in het kavelpaspoort. Vergunningsvrije bouwwerken worden niet getoetst aan het kavelpaspoort. Voor deze kavel gelden geen welstandseisen ten behoeve van het bouwplan. De excessenregeling is wel van toepassing. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst aan het Bouwbesluit en het bestemmingsplan Goudsmidsgaarde. De grond wordt geleverd nadat aan alle verplichtingen uit de grondreserverings- en uitgifteovereenkomst is voldaan.

Gemeenschappelijk terrein

De bouwgroep is verantwoordelijk voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van het gemeenschappelijk terrein. De parkeerkoerf maakt onderdeel uit van het gemeenschappelijk terrein.

Achterpad

Het achterste deel van de kavels 8 t/m 10 bestaat uit een achterpad waarop het recht van overpad (erfdienstbaarheid) rust ten behoeve van de aan dit achterpad grenzende kavels 7 t/m 10. Het achterpad wordt door de betreffende eigenaren van de aangrenzende kavels aangelegd, onderhouden en in stand gehouden.

Planning

Het bestemmingsplan Goudsmidsgaarde wordt naar verwachting eind september 2017 vastgesteld. De grond wordt niet eerder bouwrijp geleverd dan december 2017.

Start verkoop: 21 september 2017

Aleen geregistreerde bouwgroepen komen in aanmerking.

Begripsbepalingen

Bouwvlak

Een vlak waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan.

Wijze van meten

De bouwhoogte van een gebouw: tussen de bovenkant van het gebouw en het peil, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, zonnepanelen, 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.

Voor begripsbepalingen en wijze van meten voor gevallen waarin het kavelpaspoort niet voorziet, zijn de definities en regels van het bestemmingsplan van toepassing.

CPO

Onder een bouwgroep/CPO wordt verstaan een groep burgers die samen woningen ontwikkelen voor zelfbewoning. Deze groep burgers organiseert zich in een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid zoals bedoeld in titel 2, boek 2 BW, en treedt op als ontwikkelaar. Daarvoor heeft ze de zeggenschap over de grond en draagt ze verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woningen. De bouwgroep doet dat samen met een zelfgekozen bouwbegeleider, architect en aannemer.

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.

Disclaimer

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het ontwerp van de openbare ruimte zoals op de tekening is aangegeven. De in het kavelpaspoort weergegeven bouwregels zijn een samenvatting van de regels die op de kavel van toepassing zijn. De te sluiten uitgifteovereenkomst bevat alle bepalingen die van toepassing zijn bij de uitgifte van de kavel. De bepalingen die in de overeenkomst en in de verschillende van toepassing zijnde regelgeving worden/zijn opgenomen gaan, in het geval ze afwijken van de inhoud van het kavelpaspoort, te allen tijde voor.