



## SCHAPENATJESDUIN Oost

### Bouwregels

- De kavel is bestemd voor "wonen".
- De kavel is bestemd voor één grondgebonden woning.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter.
- Het maximale totale boven peil gelegen bruto vloeroppervlak bedraagt 160 m<sup>2</sup>, exclusief de patio en de auto-opstelplaats.
- Binnen de kavel wordt een patio gerealiseerd.
- De oppervlakte van de patio is minimaal 40 m<sup>2</sup> bvo.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Op de kavel wordt ten minste 1 opstelplaats gerealiseerd.
- De oppervlakte van de opstelplaats bedraagt ten minste 15 m<sup>2</sup>.

De kavel wordt geheel bebouwd, met uitzondering van de patio en de parkeervoorziening.

In de straatgevel van de woning zijn maximaal twee openingen van ieder maximaal drie meter breed toegestaan ten behoeve van de patio en/of de parkeervoorziening.

Aan een gevel van de woning wordt een nestkast voor vleermuis gerealiseerd.

Op het Schapenatjesduin is geen gas- of warmtenetwerk aanwezig. De verwarming van de woningen vindt plaats op een andere, door de erfpachter te bepalen, duurzame wijze. De EPC norm van de woning bedraagt 0,0.

Voor een eventueel te bouwen kelder gelden de volgende regels:

- De kelder wordt volledig onder peil gelegen gebouwd;
- De kelder heeft geen daglichttoetreding;
- De kelder wordt alleen onder het bouwvlak gerealiseerd;
- De kelder wordt enkel ontsloten via het hoofdgebouw, niet via de buitenruimte;
- Voor de kelder is een vergunning van het Hoogheemraadschap

hoeken, tot het maximum van 30 graden, worden toegepast, maar binnen de typologie van een lessenaarsdak of zadeldak.

**Alle types**  
Overstekken en eventuele veranda en carport zijn geïntegreerd in het ontwerp.

**Materialisatie**  
Een keuze uit het palet met robuuste, natuurlijke materialen en lichte kleuren. Bijvoorbeeld: beton, hout, baksteen, genuanceerd met een bijzonder formaat en/of textuur in de kleuren witgrijs of geel of geelbruin, natuursteen grijs-geel-bruin, of gekemde steen in wit of crème. Lichte bouwmassa's met grote vensters. Een dak met antracietgrijze pannen of leien, of een vegetatiedak.

**Detailering**  
Robuust maar zorgvuldig, bestand tegen wind en zand. Aandacht voor ranke horizontale belijningen, alzijds oriëntatie. Weinig ornamenten.

### Legenda

bouwvlak

### Afmetingen van kavelplattegrond in meters

verkregen en andere eventueel noodzakelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen;

- Voor de kelder geldt de volgende grondprijsmethodiek:
- Voor de beneden peil gelegen m<sup>2</sup> BVO tot en met 20 m<sup>2</sup> BVO geldt geen bijbetaling.
  - Voor een kelder groter dan 20 m<sup>2</sup> betaalt u € 163,00 (inclusief BTW) per beneden peil gelegen m<sup>2</sup> BVO, tenzij u bovengronds niet de volledige bouw mogelijkheden benut. In dat geval worden de niet benutte boven peil gelegen m<sup>2</sup> BVO in mindering gebracht op de af te rekenen m<sup>2</sup> BVO van de kelder.
  - De prijs zoals genoemd in het kavelpaspoort is een minimumprijs, aanpassingen in m<sup>2</sup> BVO kunnen nooit leiden tot verlaging van de prijs.

### Beeldkwaliteitsplan regels

**Ontwerp**  
Expressieve, samengestelde volumes met een herkenbare entreepartij, luifels, schoorstenen, terrassen, bijzondere vensters of veranda's die zijn opgenomen in het bouwvolume en die de horizontale lijnen benadrukken.

**Dakvormen**  
*Egel*  
Platte daken of een (samengestelde) kap met een eenvoudige basisvorm; lessenaarsdak of zadeldak en met een flauwe dakhelling tot maximaal 30 graden.

*Haas*  
Platte daken of een (samengestelde) kap met een eenvoudige basisvorm; lessenaarsdak of zadeldak en met een flauwe dakhelling tot maximaal 30 graden

*Vos*  
Bij losse vrijstaande woningen kunnen meerdere hellings-

### KAVELNUMMERS

48, 53

TYPE Tussenwoning en hoekwoning

KAVEL ca. 182,6 m<sup>2</sup>

BOUWVLAK ca. 182,6 m<sup>2</sup>

PRIJS € 265.000



## Uitgifteregels

### Prijs

De grond wordt uitgegeven in erfpacht. Uitgifte in erfpacht is eeuwigdurend en altijd zijn de Algemene Bepalingen bij uitgifte in erfpacht van de gemeente Den Haag van toepassing. De genoemde prijs van de kavel geldt wanneer de grondwaarde wordt afgekocht bij uitgifte in erfpacht, inclusief btw -thans 21%- maar exclusief alle overige bijkomende kosten. Er kan ook gekozen worden voor canonbetaling.

### Oppervlakte

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

Voor de kavel geldt een zelfbewoningsplicht voor de duur van drie jaar na oplevering van de woning.

Een jaar na de start van de verkoop kunnen ook andere partijen de kavels opteren; voor de ontwikkeling van maximaal 3 woningen, mits het uiteindelijke ontwerp van elke individuele woning onderscheidend is in uiterlijk, vormgeving en/of materialisatie.

### Zekerheidsstelling

De zekerheidsstelling bedraagt 10% van de grondwaarde op basis van uitgifte in erfpacht. Dit kan in de vorm van het betalen van een waarborgsom of het afgeven van een bankgarantie met een minimale looptijd van 2 jaar. Ook indien u kiest voor erfpacht met canonbetaling bent u op gelijke wijze de zekerheidsstelling verschuldigd.

### Disclaimer

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

### Planwijziging

Het verkavelingsplan staat voor twee jaar vast. De gemeente kan twee jaar na start verkoop overgaan tot herverkaveling van het plan en/of de leveringsvoorwaarden wijzigen.

### Ontwerp

Het ontwerp zal allereerst worden getoetst aan de bouwregels uit het kavelpaspoort. Het ontwerp wordt ook getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan Kijkduin. De regels hiervan zijn opgenomen in het Kavelpaspoort. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen wordt onder meer getoetst aan het bouwplan, het Bouwbesluit (zoals bergingen, buitenruimte en dergelijke) en het bestemmingsplan.

### Peilhoogtes

Op deze locatie is sprake van een landschap met verschillende hoogtes en laagtes van de kavels. Per kavel geldt een peilhoogte die strikt conform het matenplan nageleefd dient te worden. Dit geldt voor zowel het bouwvlak als de aansluiting met de openbare ruimte. Het matenplan zal in de bijlage Bouwrijp maken van de grondreserveringsovereenkomst gevoegd worden.

### Planning

**Vaststelling wijzigingsbesluit:** 31 oktober 2017.

**Start verkoop:** 8 november 2017.

**Bouwrijpe oplevering:** november 2018.

In de grondreserveringsovereenkomst is een planning opgenomen.

## Definities

### Bouwhoogte

De hoogte vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

### Bouwvlak

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

### Bouwkavel

Een aaneengesloten, bouwrijp stuk grond, waarop bebouwing is toegestaan.

### 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.

### De breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

### Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

### Woning

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

### Patio

Een binnenplaats op de begane grond van een woning die geheel door één of meerdere woningen of door een buitenmuur wordt omsloten.

### Beeldkwaliteitsplan

Een plan dat wordt opgemaakt om de beeldkwaliteit in landschappelijk coherente gebieden te behouden en te versterken.

## Begripsbepalingen

Vergunningsvrije bouwwerken worden niet getoetst aan het kavelpaspoort en het Bouwbesluit.

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

Deze kavel is gelegen binnen het wijzigingsbesluit Schapenatjesduin van oktober 2017.