



SPOORZONE

Kavelpaspoort SZ04

BOUWREGELS

- Er mogen maximaal twee bouwblokken worden afgenomen.
- De bouwhoogte is minimaal 8,00 meter en maximaal 11,00 meter. De gemeente is in principe bereid mee te werken aan hogere bebouwing ten behoeve van woningen.
- Er dient tot een hoogte van 8,00 meter in de achtererfgrens en aaneengesloten met de naastgelegen kavels te worden gebouwd.
- Indien er tussen de bouwblokken een geluidsscherm moet worden gerealiseerd, dan is de gemeente gemachtigd om dit aan de bebouwing te verankeren.
- De straatgevel moet in de rooilijn gebouwd worden.
- De straatgevel dient tot een hoogte van 8,00 meter voor ten minste 25% transparant

te zijn. De derde bouwlaag heeft aan de straatzijde een minimale transparantie van eveneens 25%.

- De zijgevel is gemeten vanaf de Waldorpstraat over de eerste 3,00 meter ten minste 15% transparant.
- Gesloten delen van de gevel aan de spoorzijde dienen over de eerste twee bouwlagen te worden uitgevoerd als begroeiende gevel. Tussen de keerwand en de gevel wordt 50 cm vrijgehouden voor het planten van gevelbegroeiing door de gemeente, welke door de eigenaar wordt onderhouden.
- De gevel aan de spoorzijde wordt op de derde bouwlaag minimaal 1,20 meter ten opzichte van de achtergevel teruggelegd.
- De achter- en zijgevels van een nieuw te



Afmetingen van kavelpplattegrond in meters.

TYPE HOEKKAVEL

OPPERVLAKTE 95 M²

PRIJS € 38.475,-



LEGENDA

- Bouwvlak
- Keerwand / damwand
- Fietspad
- Trottoir
- Groen met bomen
- Overige bebouwing

bouwen woning of geluidsgevoelige bestemming die niet afgeschermd zijn tegen het geluid van het spoor dienen te worden uitgevoerd als dove gevels. Voor de gevel aan de Waldorpstraat geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB kan worden overschreden.

FUNCTIES

- De kavel is geschikt voor de bouw van kleinschalige bedrijven, dienstverlening, ateliers, zelfstandige kantoren, culturele, welzijns- en sportvoorzieningen. Op de verdiepingen is ook wonen mogelijk en verdient hier de voorkeur.
- De grootte van de zelfstandige kantoren mag niet meer bedragen dan 100 m².
- Voor bedrijfsmatige functies geldt dat ze moeten passen binnen categorie A, B en C van de richtlijnen voor functiemenging. Hiervoor moeten bouwkundige voorzieningen worden getroffen. Zie hiervoor “Richtlijnen bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten.
- Het is mogelijk de functies onderling te splitsen in appartementsrechten.

PARKEREN

- Voor elke kavel zijn twee parkeerplaatsen beschikbaar op het parkeerterrein naast het bouwblok en is één parkeerplaats beschikbaar buiten de laad- en loszonen in de laad- en loszone. Het parkeerterrein wordt door de gemeente aangelegd en in mandeligheid uitgegeven. De laad- en loszone wordt door de gemeente aangelegd in de openbare ruimte.
- Indien extra parkeerplaatsen benodigd zijn dan dienen deze binnen het eigen terrein gerealiseerd te worden.
- Een alternatief voor de extra parkeerplaatsen op eigen terrein is het stallen van auto's in een parkeergarage binnen een straal van 500 meter. Hiervoor dient een overeenkomst bij de bouwaanvraag aanwezig te zijn.

OVERIGE BEPALINGEN

- Het ontwerp voor deze kavel zal niet worden getoetst door de welstandscommissie. Wel wordt dit ontwerp door de gemeente getoetst aan de bouwregels van het kavelpaspoort.
- De reclame op het pand wordt door de gemeente getoetst aan de uitgangspunten van ‘Reclame in het Haagse Stadsbeeld’, nota reclamebeleid 2001.
- Op basis van artikel 19 van de Spoorwegwet moet voor elk gebouw of bouwactiviteit een vergunning bij ProRail worden aangevraagd.

UITGIFTEREGELS

- Prijzen: Genoemde uitgifteprijs is de prijs voor bouwrijpe grond bij uitgifte in erfpacht en inclusief 21% BTW, maar exclusief de overige kosten behorende bij de overdracht van de grond.
- Oppervlakte: De oppervlakte van de kavel is zo nauwkeurig mogelijk bepaald echter pas bij de kadastrale inmeting blijkt de definitieve maat.
- Erfpacht: De prijs van de kavel geldt bij eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Er kan ook gekozen worden voor canon betaling. Het canonpercentage voor 2013 is 3,3% voor een periode van vijf jaar.
- Mandeligheid: Het parkeerterrein wordt in mandeligheid uitgegeven. Dit betekent dat het gezamenlijk eigendom/erfpacht wordt van de kavels 04 t/m 11.
- Ontwerp: het ontwerp van de woning zal worden getoetst aan de bouwregels in het kavelpaspoort. Voor deze kavel gelden geen welstandsvereisten ten behoeve van het bouwplan. Wel is van toepassing de excessenregeling en het Bouwbesluit.

BEGRIPSBEPALINGEN

- Bouwhoogte: de afstand tussen het hoogste punt van het gebouw, zonnepanelen, schoorstenen, borstweringen, liftopbouwen en soortgelijke onderdelen niet meegerekend, tot aan de hoogte van de weg bij de entree.
- Kavel: een aaneengesloten stuk grond zoals aangegeven op de uitgiftetekening.
- Straatgevel: de buitenmuur van een gebouw die grenst aan het openbaar gebied.

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 zullen zijn.

De te sluiten uitgiftovereenkomsten 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 ze afwijken van de inhoud van het kavelpaspoort, te allen tijde voor.