



# LAAKHAVEN WEST C

## Kavelpaspoort LW-c04

### BOUWREGELS

- De gebouwen dienen in de voorgevelrooilijn aaneengesloten te worden gebouwd
- De bouwhoogte van het oranje bouwvlak is maximaal 14 meter en van het groene vlak maximaal 4 meter
- Langs de Calandkade zijn vanaf 3,50 meter boven peil en over een breedte van 50% van de gevel, erkers en balkons toegestaan tot een diepte van 1 meter buiten de kavelgrens. Aan de 1e Lulofsdwarsstraat is dit niet toegestaan
- Aan de achterzijde zijn balkons en galerijen mogelijk tot een diepte van 1 meter buiten het oranje vlak
- Voor de nieuwbouw geldt dat de voorkeurswaarde van 55dB wordt overschreden (zie geluidsonderzoek bij

bestemmingsplan). Bij de planontwikkeling dient hiermee rekening te worden gehouden

### FUNCTIES

- De kavel is bestemd voor "Wonen"
- Het bruto vloeroppervlak van elke woning bedraagt minimaal 40 m<sup>2</sup>

### PARKEREN

- Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en wordt ontsloten via het pad aan de Calandkade
- Eén parkeerplaats per 160m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak is vereist
- Het bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare ruimte

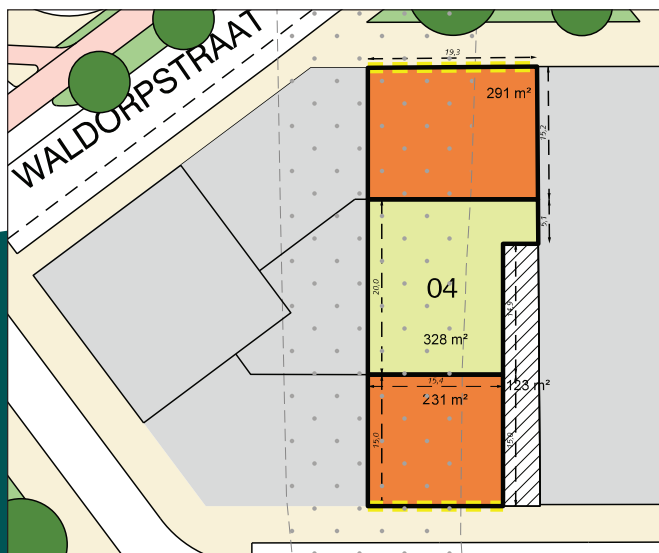


Afmetingen van kavelplattegrond in meters.

TYPE WONEN

OPPERVLAKTE 974 M<sup>2</sup>

PRIJS € 544.000,-



### Legenda

- Bouwvlak (14m)
- Bouwvlak (max. 4m)
- Rooilijn
- Recht van overpad
- Fietspad
- Trottoir
- Groen met bomen
- Water
- Overige bebouwing
- Hoogspanningsleiding



## UITGIFTEREGELS

- Voor de kavel geldt géén zelfbewoningsplicht.
- De oppervlakte van de kavel is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Echter pas bij de kadastrale inmeting blijkt de definitieve maat.
- De grond wordt uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht. De genoemde prijs van de kavel geldt wanneer de grondwaarde wordt afgekocht bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht, incl. BTW -thans 21%- maar exclusief alle overige bijkomende kosten. Er kan ook gekozen worden voor canonbetaling
- In het bestemmingsplan is een vrijstelling opgenomen om de bouwhoogte met 15% te verhogen. Dit is alleen mogelijk wanneer het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt, geldt een suppletie van € 70.000,- excl. BTW aan de 1e Lulofsdwarstraat en € 75.000,- excl. BTW aan de Calandkade.
- De zekerheidsstelling bedraagt 10% van de grondwaarde. 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 eeuwigdurende erfpacht met canonbetaling bent u de zekerheidsstelling verschuldigd.
- De locatie is bouwrijp. Wel dient rekening te worden gehouden met ingemeten funderingsresten.
- Recht van overpad: een deel van de kavel heeft een achterpad waarop het recht van overpad zal rusten ten behoeve van Maakhaven. De koper is verantwoordelijk voor de aanleg, beheer en onderhoud van dit pad. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de riolering van Maakhaven. Deze kan mogelijk gebruikt worden voor hemelwaterafvoer binnenterrein.
- Op 30 meter onder NAP ligt een hoogspanningstracé van Tennet. Bij de uitgifte van de grond zal hiervoor een recht van opstal worden gevestigd. Bij het aanbrengen van paalfunderingen dient een verticale afstand te worden aangehouden van minimaal 5 meter tussen de bovenste leiding en de paalpunt. De vergunningaanvraag dient daarom vergezeld te gaan van een akkoord van Tennet.
- Besluit hogere waarde wet geluid hinder: Vanwege de overschrijding van de voorkeurswaarde van 55dB is een ontheffing wet geluidhinder noodzakelijk. Hiervoor is een uitgebreide Wabo procedure noodzakelijk. DSO zal hiertoe het benodigde akoestische rapport aanleveren en

vooraf afstemmen met het bevoegd gezag zodat hiervoor geen extra proceduretijd noodzakelijk is.

- Het ontwerp zal allereerst worden getoetst aan de bouwregels uit het kavelpaspoort. Het ontwerp wordt niet getoetst aan de welstandsnota. De excessenregeling is wel van toepassing. De omgevingsvergunning toetst het bouwplan aan het Bouwbesluit en het bestemmingsplan. De grond wordt geleverd nadat voldaan is aan het kavelpaspoort én een omgevingsvergunning is verstrekt.
- 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.

## BEGRIPSBEPALINGEN

- Bouwhoogte: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.
- Bouwvlak: een vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan.
- Peil: voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct 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.
- Rooilijn: lijn waarin er aaneengesloten gebouwd moet worden.
- Oppervlakte: De breedte, lengte en diepte van een gebouw/woning: tussen de (buitenste verticale projectie van de) buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

## 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 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 ze afwijken van de inhoud van het kavelpaspoort- te allen tijde voor.

© Gemeente Den Haag - uitgave december 2015