



LAAKHAVEN WEST C

Kavelpaspoort LW-c03

BOUWREGELS

- De kavel wordt verplicht afgenomen met kavel LW-c01 tbv parkeren en maximaal uitgebreid worden met kavel LW-c02.
- Op de begane grond moet in de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Aan de straatzijde mag vanaf een hoogte van 4,50 meter boven het maaiveld, aansluitend hierop, 2 meter buiten de voorgevelrooilijn worden gebouwd.
- De bouwhoogte is minimaal 8 meter en maximaal 11 meter. De gemeente is bereid mee te werken aan hogere bebouwing ten behoeve van woningen.
- In de achtererfgrens moet tot een hoogte van 8 meter worden gebouwd. De gevel boven 8 meter hoogte wordt minimaal 1,20 meter ten opzichte van de achtergevel teruggelegd.
- Over een breedte van 50% van de kavel zijn balkons toegestaan.

FUNCTIES

- De kavel is bestemd voor "Parkeren", "Wonen" en "Bedrijfsdoeleinden". Op de verdiepingen zijn naast bedrijven ook kantoren, dienstverlening, ateliers, culturele, welzijns- en sportvoorzieningen toegestaan. "Wonen" is alleen mogelijk op de verdiepingen.
- Het bruto-vloeroppervlak van kantoren bedraagt niet meer dan 100 m² per vestiging en met een maximum van 200 m².
- Indien ook kavel LW-c02 wordt afgenomen, kan de parkeervoorziening op deze kavel worden gebouwd.
- Voor bedrijfsmatige functies geldt dat ze moeten passen binnen categorie A, B en C van de richtlijnen voor functiemenging conform bestemmingsplan.

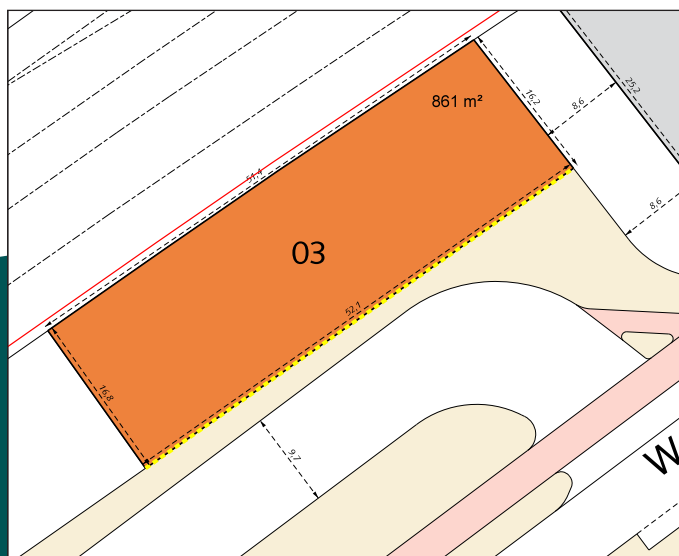


Afmetingen van kavelplattegrond in meters.

TYPE PARKEREN

OPPERVLAKTE 861 M²

PRIJS € 154.900,-



LEGENDA

- Bouwvlak (11m)
- Voorgevelrooilijn
- Keerwand ProRail
- Fietspad
- Trottoir
- Groen met bomen
- Water
- Overige bebouwing

PARKEREN

- Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Voor de woningen geldt 1 parkeerplaats per 160m² bruto vloeroppervlak. Voor commerciële functies gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de nota “Bouwen en Parkeren in Den Haag”.
- Het bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare ruimte.

OVERIGE BEPALINGEN

- Indien er tussen de bouwblokken een geluidsscherm moet worden gerealiseerd, dan is de gemeente gemachtigd om dit aan de bebouwing te verankeren.
- De achter- en zijgevels van een nieuw te 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 wordt overschreden.

UITGIFTEREGELS

- Oppervlakte: De oppervlakte van de kavel is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Echter pas bij de kadastrale inmeting blijkt de definitieve maat.
- Prijs: De grond wordt uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht. De genoemde prijs van de kavel geldt wanneer de grondwaarde wordt afgekocht bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht, inclusief BTW (thans 21%) maar exclusief alle overige bijkomende kosten. Er kan ook gekozen worden voor canonbetaling.
- Vrijstelling: In het bestemmingsplan is een vrijstelling opgenomen om de bouwhoogte met 15% te verhogen. Indien hiervan gebruik gemaakt wordt dan wordt een suppletie van € 24.400,- op de grondprijs in rekening gebracht.
- Zekerheidsstelling: De zekerheidsstelling bedraagt 10% van de prijs op basis van eeuwigdurend afgekochte 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 eeuwigdurende erfpacht met canonbetaling bent u de zekerheidsstelling verschuldigd.
- Ontwerp: 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.

- Spoorwegwet: Op basis van artikel 19 van de Spoorwegwet wordt voor elk gebouw of bouwactiviteit een vergunning bij ProRail aangevraagd.
- Planwijziging: Het verkavelingsplan staat voor twee jaar vast. De gemeente kan twee jaar na start verkoop overgaan tot herverkaveling van het plan en/of wijziging in de uitgiftevoorwaarden.
- Geluid: De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden, waardoor er extra eisen aan de gevel worden gesteld.

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.
- Voorgevelrooilijn: Lijn waarin er aaneengesloten gebouwd moet worden.
- 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.

PLANNING

- Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan is vastgesteld.
- Bouwrijp: De grond is in juni 2015 bouwrijp.

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.

© Gemeente Den Haag - uitgave maart 2014 -