

1. BESTEMMINGSPLAN EN OMGEVINGSVERGUNNING

Voor het klusrijp maken van het gebouw is een Omgevingsvergunning verleend. Met deze Omgevingsvergunning is ook de functie "Wonen" als bestemming mogelijk gemaakt. Dit betekent onder andere dat de voor het klusrijp maken benodigde wijzigingen aan het gebouw en de verkaveling in kluswoningen zijn vergund, maar ook dat de standaard kopersopties reeds door welstand zijn goedgekeurd. **Het zijn op dat moment echter nog geen woningen die voldoen aan het Bouwbesluit.** De gegadigde is verplicht zelfstandig een omgevingsvergunning aan te vragen voor de afbouw van het klusunit tot een woning welke voldoet aan het Bouwbesluit, inclusief de gekozen kopersopties. Pas nadat de omgevingsvergunning aan de gegadigde is verleend en aan de overige voorwaarden zoals beschreven in de reserverings- en uitgifteovereenkomst is voldaan, wordt het huisnummer verstrekt en kan de juridische levering van de kluswoning bij de Notaris plaatsvinden.

2. ONDERZOEKSRAPPORTAGES

Voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht zijn in opdracht van de Gemeente enkele specialistische onderzoeken uitgevoerd. Indien er naar aanleiding van deze onderzoeken direct noodzakelijke herstelwerkzaamheden aan de hoofddragconstructie en casco benodigd zijn t.b.v. de veiligheid, worden deze namens de Gemeente uitgevoerd. De door gemeente uitgevoerde werkzaamheden worden nader beschreven in de volgende hoofdstukken van deze bijlage. De gegadigde verzorgt de overige reparaties en het achterstallig onderhoud van de eigen unit voor eigen rekening.

De volgende specialistische rapporten/onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Bodemkwaliteit. Kluswoningen worden opgeleverd met een bodemkwaliteitsverklaring (BKV), waarin richtlijnen staan aangegeven over het gebruik van de uit te geven grond en het hergebruik van de eventueel af te voeren grond. Afvoer en hergebruik van grond door erfpachters dient conform de vigerende milieuregelgeving plaats te vinden.
- Asbest. In opdracht van de gemeente Den Haag, afdeling Grondzaken, is er een asbestinventarisatie uitgevoerd. Conform de vigerende wetgeving is voorafgaande aan het klusrijp maken het geïnventariseerde asbest gesaneerd. Het is niet mogelijk gebleken al het asbest in de kruipruimte te verwijderen, vandaar dat woningen CA05 tm CA12 worden uitgegeven met een asbestbeheersplan. Gezien de vele toepassingen van asbest is het, ondanks alle zorgvuldigheid, altijd mogelijk dat tijdens de verbouw asbest wordt aangetroffen. Bij twijfel over mogelijke asbesttoepassingen kunt u contact opnemen met afdeling Grondzaken, contactpersoon Esteban Tenreiro (esteban.tenreiro@denhaag.nl).
- Flora en Fauna onderzoek en advies. In kader van de wet natuurbescherming heeft er een Flora en Fauna onderzoek plaatsgevonden in relatie tot de verbouwplannen. De aanwezigheid van vleermuizen in de voorgevel van het gebouw is daarbij vastgesteld. Het onderzoeksrapport en de beschikking (onthefing) worden beschikbaar gesteld. Bij werkzaamheden aan de voorgevel dienen de kopers de in de beschikking (onthefing) omschreven voorschriften aan te houden.
- Constructieve beoordeling:
 - Funderingsonderzoek. Het funderingsonderzoek geeft aan dat de huidige staat van de fundering geschikt is voor de herbestemming. Bij wijziging naar het gebruik wonen wordt de belasting niet groter dan in de huidige situatie, vandaar dat een rekenkundige bepaling van het draagvermogen van de bestaande fundering niet nodig is. Het rapport wordt beschikbaar gesteld. Alle door gemeente toegevoegde delen (als balkons, en trappen) worden apart gefundeerd op stalen buispalen.
 - Visuele inspectie houten balkconstructie: er is een visuele inspectie uitgevoerd of de staat van de de constructieve houten vloeren goed is en geschikt voor herbestemming. Conform de inspectie zijn balken behandeld, vervangen en/of versterkt. Het rapport wordt beschikbaar gesteld.

- Begane grond vloer (beton): op plekken in de begane grondvloer is betonrot geconstateerd. Deze plekken zijn conform advies Firma Balm hersteld. Het advies wordt beschikbaar gesteld.
- Verzwarend ten behoeve zonnepanelen: voor het aanbrengen van zonnepanelen is het dak boven woning CA05 t/m CA20 versterkt, conform berekeningen S3. Dit advies wordt beschikbaar gesteld.
- Geluidsonderzoek. In verband met de wijziging naar bestemming Wonen is advies uitgebracht over de te nemen geluids-isolerende maatregelen t.g.v. verkeerslawaaai. Ten behoeve van woningen CA01 t/m CA04 is ontheffing hogere grenswaarde aangevraagd en verkregen. Bij woning CA12, CA17 t/m CA20 zijn aanvullende maatregelen nodig om te voldoen aan de nieuwbouweisen volgens het bouwbesluit. Dit is meegenomen in de omgevingsvergunning. Het rapport en de omgevingsvergunning voor het klusrijp maken wordt beschikbaar gesteld aan alle optanten.
- Bouwkundige opname. Na de klusrijpe oplevering van de aannemer aan de Gemeente wordt zo spoedig mogelijk een onafhankelijke bouwkundige opname opgesteld over de huidige staat van het gebouw (exterieur).
- Energieadvies. Het advies over bouwkundige en installatietechnische maatregelen om de kluswoning desgewenst energiezuinig te maken zijn opgenomen in de notitie Energieconcept van bureau Nieman.
 - Toepassing Duurzaamheidsmaatregelen:
 - Zonnepanelen: Voor het toepassen van zonnepanelen is voor elke woning ruimte aangewezen op het dak.
 - Lucht-water warmtepomp: Voor het plaatsen van een binnen-unit (zgn. tower) voor de lucht-water warmtepomp in de woning dient de vloer door de koper te worden versterkt. Voor de buiten-unit van de warmtepomp wordt voor iedere woning ruimte gereserveerd. Uitvoering moet plaatsvinden conform het advies van de constructeur (Constructieadviesbureau S3).
- Archeologie: voor de sloop van aangrenzende panden en de nieuwe ontwikkelingen is in het verleden archeologisch onderzoek gedaan dus ten opzichte van de geologische kaart van Den Haag bestaat een genuanceerder beeld van de landschappelijke situatie ter plaats. Bij deze onderzoeken zijn geen archeologische resten aangetroffen. Vanuit de afdeling Archeologie wordt altijd gekeken naar specifieke plannen binnen een plangebied. Dus als een gebied een archeologische verwachting heeft, kan het toch zo zijn dat archeologisch onderzoek niet nodig is omdat de concrete bodemingrepen daartoe geen aanleiding geven. Wanneer er helemaal geen bodemingrepen plaatsvinden en er slechts inpartidige werkzaamheden plaatsvinden, dan is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

3. SLOOPWERK EN CASCO

Het kluscomplex is volledig leeggeruimd, inclusief de bereikbare kruipruimte. De lichte, niet dragende en niet originele inbouwplafonds, zoals verlaagde (systeem)plafonds en (houten) scheidingswanden zijn gesloopt. Losliggende vloerbedekking en wandbetimmeringen zijn hierbij ook verwijderd. Alle bestaande zichtbare (gebouwgebonden) installatieonderdelen in en op het Gebouw zijn verwijderd. De hemelwaterafvoeren en terreinriolering blijven bestaan en zijn waar nodig door de gemeente hersteld of vernieuwd.

4. NUTSVOORZIENINGEN, TECHNISCHE INSTALLATIES EN RIOLERING

- Algemeen. Direct na het verlenen van uw individuele omgevingsvergunning wordt het huisnummer vastgesteld. De eigen aansluitingen voor de Nutsvoorzieningen vraagt u vervolgens aan bij www.mijnaansluiting.nl. U

ontvangt vervolgens van Stedin uw unieke EAN code. De Kavelwinkel kan u hier desgewenst bij helpen. Op het formulier kunt u aangeven dat de eenmalige aansluitkosten voor de gemeente zijn (M. den Dulk, Spui 70, 2511 BT, 's-Gravenhage, 070-3534696, martin.dendulk@denhaag.nl). Totdat alle huisnummers en EAN codes zijn verstrekt zal de Gemeente de bestaande centrale bouwstroom- en koudwateraansluiting kosteloos beschikbaar stellen voor de afbouw.

- Meterkasten. De woningen CA01 t/m CA03 worden voorzien van een meterkast in de woning. Hierin komen de Nutsaansluitingen en meters voor water, gas en elektra komen.

De overige woningen CA04 t/m CA20 krijgen een meterkast, gegroepeerd in de gemeenschappelijke Nutsruimte nabij de hoofdentree en in de entreehal t.p.v. entree aan de Bresterstraat. De Nutsaansluitingen en meters voor water, gas en elektra komen in de eigen meterkasten, de voedingsleidingen voor gas, water en elektra worden vanuit de meterkasten naar een plek in de woning ingevoerd.

- Watermeter. De kluswoningen worden na de aanvraag (van koper) via www.mijnaansluiting.nl voorzien van een eigen watermeter. De watermeter wordt aangebracht in de meterkast in de woning (CA01 t/m CA03) of in de meterkast in de gemeenschappelijke Nutsruimte (CA04 t/m CA20).
- Elektrameter. De elektra aansluiting moet door iedere koper afzonderlijk worden aangevraagd, tezamen met het afsluiten van een leveringscontract voor energie naar keuze. De elektrameter wordt in dezelfde meterkast aangebracht als de watermeter. (Voor woning CA01 t/m CA03 in de woning, voor woning CA04 t/m CA20 in de gemeenschappelijke Nutsruimte.)
- Gasmeter. De gasaansluiting moet door iedere koper afzonderlijk worden aangevraagd, tezamen met het afsluiten van een leveringscontract voor gas naar keuze. De gasmeter wordt in dezelfde meterkast aangebracht als de watermeter. (Voor woning CA01 t/m CA03 in de woning, voor woning CA04 t/m CA20 in de gemeenschappelijke Nutsruimte.)
- Centrale voorzieningenkast (CVZ). In de centrale voorzieningenkast (CVZ) bevindt zich de elektrameter voor de algemene verlichting en centrale intercominstallatie, welke wordt aangevraagd en aangesloten in opdracht van de Gemeente en na voltooiing overgedragen aan de Vereniging van Eigenaren (VvE).
- Schachten. Een verticale, geïsoleerde en brandveilige installatieschacht, met daarin de benodigde kanalen en aansluitpunten, wordt in ieder klusappartement (uitgezonderd CA01 t/m CA04) aangebracht ten behoeve van onderstaande, door kopers aan te brengen, technische woninginstallaties:
 - Mechanische Ventilatie: luchtafvoerkanaal voor uw ventilatie box;
 - Riolering (vuilwaterafvoer). In de woningen worden vlak boven de bestaande vloer twee stuks afgedopte aansluitingen aangebracht (in principe 2 stuks aansluitingen per schacht). Bij begane grond woningen wordt het tweede rioolaansluitpunt in de kruipruimte aangebracht, mits deze toegankelijk is.
 - CV installatie: luchttoevoerpijp en rookgasafvoer voor uw CV ketel;
 - Lucht-water warmtepomp: verwarmingsleidingen vanaf het dak voor de buitenunit van uw lucht-water warmtepomp en een loze leiding vanaf het dak t.b.v. aan te brengen kabels voor de buitenunit van uw lucht-water warmtepomp.
 - Aansluiting zonnepanelen: loze leiding vanaf het dak t.b.v. aan te brengen kabels voor uw zonnepanelen.
- Dakdoorvoeren. In de dakconstructie worden bouwtechnische doorvoeren en dakkappen opgenomen ten behoeve van de woninginstallaties (m.u.v. woningen CA01 t/m CA04).
- Zonnepanelen. De bestaande zonnepanelen op het dak van de woningen CA01 t/m CA04 worden gelijk verdeeld over de woningen (CA01 t/m CA04) en in huidige staat beschikbaar gesteld (het is dus onduidelijk is of de zonnepanelen nog functioneren en hier zijn geen rechten aan te ontlenen. Als hergebruik mogelijk is dienen deze inclusief kabel, omvormers etc. door (en voor kosten) koper te worden geplaatst.

5. ENTREES EN GEMEENSCHAPPELIJKE (VERKEERS)RUIMTEN

De hoofdentree en de zijentree van het Gebouw worden uitgevoerd met een elektrische deuropener, individuele postkasten en een bellentableau met intercom. Deze kunnen in een later stadium door de VvE worden uitgebreid tot videofooninstallatie. De gemeenschappelijke achterdeur is afsluitbaar met een sleutel.

De entrees en gemeenschappelijke gangen en trappen worden functioneel, maar sober afgewerkt. De algemene verlichting wordt aangesloten op een schemer- en/of tijdschakelaar. De horizontale en verticale scheidingen tussen deze gemeenschappelijke gangen en de klusappartementen worden door de koper aan de woningzijde brandveilig uitgevoerd. De geluid- en warmte-isolerende voorzetwanden zullen aanvullend aan de eigen woningzijde door de kopers zelf moeten worden aangebracht volgens eisen Bouwbesluit.

Kluswoningen CA01 t/m CA03 en CA05 t/m CA09 hebben een eigen toegang van buitenaf. De eigen geïsoleerde voordeur wordt in opdracht van de gemeente geplaatst en voorzien van een brievenklep en huisnummerplaatje. Kluswoningen CA04 en CA10 t/m CA20 zijn bereikbaar vanuit een gemeenschappelijke gang of trappenhuis. De eigen voordeur wordt in opdracht van de Gemeente geplaatst en is brandveilig en geluidwerend uitgevoerd. Huisnummerplaatje, spion en deurbel ontbreken daarbij niet.

6. DAKEN, VLOEREN EN DAKTERRASSEN

Vloeren. De woningscheidende vloeren en de platte daken worden versterkt waar dit constructief nodig is. Hierdoor worden deze vloeren geschikt voor de nieuwe Woonfunctie of als dakterras. Door houtrot aangetaste houten balken worden alleen hersteld indien dit voor de sterkte van de constructie direct nodig is.

Daken. De bestaande platte daken worden thermisch geïsoleerd en gerenoveerd. De dakranden en hemelwaterafvoeren worden waar nodig hersteld of vernieuwd en geschilderd.

De gemiddelde thermische isolatiewaarde (Rc) van alle daken wordt ca. 6 m²K/W en is daarmee ruim hoger dan de minimale Bouwbesluit eis voor Kluswoningen (uitgezonderd het dak van de uitbouw op de 1^e verdieping t.p.v. de voorgevel, deze wordt thermisch geïsoleerd met Rc = 2,0 m²K/W)

Balkon en dakterrassen. De woningen CA05 t/m CA09 zijn toegankelijk via verhoogde toegang/entree afgewerkt met hardhouten vlonderplanken en afgeschermd met een metalen hekwerk. De woningen CA13 t/m CA19 krijgen toegang tot een eigen balkon (waarvan CA16 een dakterras op het dak van CA12). Deze balkons en het dakterras worden afgewerkt met hardhouten vlonderplanken en afgeschermd met een metalen hekwerk.

7. BUITENGEVELS

Gevels: Ernstige scheuren en grote gaten in de gemetselde buitengevels, alsook de betonbanden/raamdorpels worden functioneel hersteld. Achterstallig onderhoud zoals voegwerk, reiniging en gevelschilderwerk komt voor rekening van de koper/VvE. Het aanbrengen van thermische gevelisolatie wordt door de individuele kopers (vanaf de binnenzijde) uitgevoerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. (Let op: deze werkzaamheden moeten plaatsvinden met in achtneming van voorschriften in beschikking in het kader van de natuurbescherming.)

Kozijnen: De gevelkozijnen, deuren en ramen van de klusappartementen moeten door de individuele kopers worden gerenoveerd en worden voorzien van geïsoleerd isolatieglas minimaal volgens eisen bouwbesluit. De renovatie van gevelkozijnen, deuren en ramen van gemeenschappelijke ruimten komen voor rekening van de VvE. Op de verkoopteekeningen zijn bovendien de kopersopties weergegeven, zoals nieuwe kozijnen, nieuwe ramen/deuren en benodigde ventilatievoorzieningen, voorzien van de code < K > van Koper. Deze onderdelen zijn reeds goedgekeurd door de welstandscommissie. (Let op: deze werkzaamheden moeten plaatsvinden met in achtneming van voorschriften in beschikking in het kader van de natuurbescherming.)

In afwijking hiervan zal de Gemeente:

- De op de verkooptekening aangegeven gevelkozijnen met de code < G > van Gemeente worden geheel aangebracht door de gemeente en voorzien van isolerend dubbelglas (HR++).
- De achtergevel van CA01 t/m CA04 gedeeltelijk opnieuw optrekken in schoon metselwerk en deze voorzien van nieuwe gevelkozijnen met isolerend dubbelglas (HR++). De koper draagt zorg voor de thermische isolatie aan de binnenzijde.

8. WONINGSCHIEDINGEN EN INDELINGEN

De bestaande wanden tussen klusappartementen onderling zijn meestal van metselwerk. Kopers moeten hier, ieder aan de eigen zijde, in verband met brand- en geluidseisen een geïsoleerde (voorzet)wand plaatsen. Daar waar nog geen woningscheidende wand aanwezig is, wordt bij het Klusrijp maken een tijdelijk houten frame met folie aangebracht. Deze geïsoleerde woningscheidende wand bestaat uit 2 delen en dient naderhand door de kopers (aan de eigen zijde) zelf te worden aangebracht.

De woningscheidende vloeren moeten door de kopers, ieder aan de eigen zijde, worden geïsoleerd om te voldoen aan brand- en geluidseisen. Dit kan bijvoorbeeld opgelost worden door een zwevende dekvloer aan de bovenkant en een verlaagd gipsplafond met minerale wol aan de onderzijde.

De units CA01 t/m CA04 kunnen optioneel worden voorzien van een tussenvloer-constructie om extra woonruimte te creëren. De gemeente heeft als voorbereiding daarop tijdens het Klusrijp maken een nieuwe funderingsbalk op palen laten maken op de scheiding van unit CA02 en CA03.

Kopers ontvangen van de Gemeente een detailboek met voorbeeld-oplossingen om te voldoen aan de Bouwbesluit-eisen voor Kluswoningen.

9. TERREIN EN PARKEREN

Privé buitenruimten: De privé buitenruimten worden opgeleverd in de huidige staat. De grenzen tussen de privé buitenruimtes worden aangegeven door middel van piketpaaltjes op de hoeken.

Gemeenschappelijk terrein: Het overige buitenterrein binnen de kadastrale grenzen, is gemeenschappelijk en wordt beheerd door de VvE. Tijdens het Klusrijp maken worden de parkeerterreinen aangelegd en worden de individuele parkeerplaatsen met markeringen aangegeven. Op de tekening zijn zones aangegeven als mogelijke opstelplaats voor fietsen en/of vuilcontainers.

Beschoeiing:

De huidige steenglooiing van de beschoeiing blijkt na visuele inspectie in slechte staat. Diverse afschuivingen en verzakkingen zijn geconstateerd. De VvE dient de beschoeiing op termijn te vervangen d.m.v. bijvoorbeeld een houten beschoeiing.

10. BIJLAGEN

De bijbehorende tekeningen en rapportages zijn of worden per e-mail aan u verstrekt tijdens de optieperiode.

Disclaimer

Deze nota is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen. Ondanks de aandacht voor de inhoud van de nota moeten we een voorbehoud maken ten aanzien van onvolkomenheden en eventuele wijzigingen. Deze kunnen zich voordoen wanneer we bijvoorbeeld de uitvoering moeten aanpassen aan praktische en/of door overheid en/of nutsbedrijven gestelde eisen en wensen.