



## PETROLEUMHAVEN-West

### J Kadewoningen

#### Bouwregels

##### Programma

De kavel is bestemd voor de bouw van één grondgebonden woning.

##### Vormgeving

De hoofdbebouwing bevindt zich binnen het aangegeven bouwvlak.

De bebouwing heeft minimaal 3 en maximaal 4 lagen met een maximale bouwhoogte van 14 meter.

Er wordt aaneengesloten met het pand van de burens gebouwd.

De voorgevel wordt aan 1 zijde met het pand van de burens in de vaste rooilijn gebouwd. Aan de Waldorpstraat is geen blinde zijgevel toegestaan.

De erfafscheiding, gelegen aan de openbare ruimte, is meeontworpen met de woning en de materialisatie is gelijk aan de eindgevel.

De bouwmuren zijn ankerloze spouwmuren.

De eerste verdiepingvloer ligt minimaal 4 meter boven maaiveld. Op de verdiepingen zijn balkons en erkers toegestaan tot maximaal 1 meter buiten het bouwvlak. Deze balkons en erkers liggen op minimaal 1 meter afstand van de naastgelegen kavel.

##### Parkeren

Op eigen terrein wordt per woning ten minste één auto-opstelplaats gerealiseerd. De plek van de auto

opstelplaats ligt vast. Er wordt voor bewoners geen parkeervergunning afgegeven voor parkeren in de openbare ruimte. Het parkeren voor bezoekers vindt tegen betaling plaats in de openbare ruimte.

##### Duurzaamheid

De woningen krijgen geen gasaansluiting. Voor Petroleumhaven geldt verder een duurzame energieambitie van EPC=0,4.

- Het hemelwater van de woning dient geloosd te worden in de grindkoffers of vergelijkbaar alternatief.
- Het niet bebouwde deel van de kavel mag voor maximaal 50% uit verharding bestaan.
- Platte daken worden voorzien van begroeiing met planten. Dit is mogelijk in combinatie met zonnepanelen.
- In de gevel van de woning wordt een nestelvoorziening voor vogels opgenomen.

##### Besluit hogere waarde wet geluidhinder

De voorkeurswaarde van 55 db wordt overschreden. In het bestemmingsplan is ontheffing verleend tot 69,5 db. Bij de planontwikkeling dient hiermee rekening te worden gehouden.

##### Beschermingszone

De kavels 11 t/m 22 liggen deels in een beschermingszone waardoor er ook een watervergunning nodig is (meer info zie het bestemmingsplan).

##### Bouwrijpe grond

De grond is vrij van bebouwing en geschikt voor het beoogd gebruik. Het betreft hier geen schone grond.

#### Legenda Blok J

- bouwvlak
- kavel
- overige bebouwing
- voetgangersgebied
- rijweg
- fietspad
- gemeenschappelijk terrein
- laad en losstrook
- groen (met bomen)
- grindkoffer/of vergelijkbaar alternatief
- water
- vaste rooilijn
- parkeerplaats privé
- entree woning (indicatief)

#### Afmetingen van kavelplattegrond in meters

#### KAVELNUMMER

12

TYPE	Kopwoning
KAVEL	ca. 95 m <sup>2</sup>
BOUWVLAK	ca. 60 m <sup>2</sup>
PRIJS	€ 175.000



## Uitgifteregels

### Erfpacht

De grond wordt uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht waarbij de Algemene Bepalingen 1986 herziening 1993, versie 2008 van toepassing wordt verklaard. De vermelde prijs 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.

### Maatvoering

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.

Een jaar na de start van de verkoop kunnen ook andere partijen de kavels opteren voor de ontwikkeling van maximaal 2 kavels, mits het ontwerp van elke individuele woning onderscheidend is in uiterlijk, vormgeving en/of materialisatie.

### Zekerheidsstelling

De zekerheidsstelling bedraagt 10% van de uitgifteprijs op basis van eeuwigdurende afgekochte erfpacht. De zekerheidsstelling is verschuldigd op het moment dat de grondreserveringsovereenkomst wordt aangegaan. Deze kan worden voldaan 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.

### Geldigheidsduur verkavelingsplan

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.

### Disclaimer

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het ontwerp van de openbare ruimte zoals op de tekening is aangegeven. De in het kavelaspoort weergegeven bouwregels zijn van toepassing op de onderhavige kavel. De te sluiten overeenkomsten bevat bepalingen die van toepassing zijn bij de uitgifte van de kavel. Bij strijdigheden tussen de inhoud van deze overeenkomsten en de inhoud van het kavelaspoort, prevaleert het in de overeenkomsten gemelde.

### Tussenstraat

De straat, tussen blok I en J wordt in mandeligheid uitgegeven aan de kopers van I en J. Het beheer en onderhoud van het mandelig terrein ligt bij de erfpachters.

### Toetsing

Het ontwerp zal allereerst worden getoetst aan de bouwregels uit het kavelaspoort.

Voor deze kavel gelden geen welstandseisen. Wel is de excessenregeling van toepassing.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan wordt getoetst aan het Bouwbesluit en het bestemmingsplan. De grond wordt geleverd nadat voldaan is aan het kavelaspoort, de omgevingsvergunning is verstrekt én de grond bouwrijp is gemaakt.

### Wijze van meten

#### Bouwhoogte

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde met uitzondering van ondergeschikte bouw(onder)delen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijke te stellen ondergeschikte bouwdelen.

#### 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. Tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil.

### Planning

De inschrijving start op 29 november 2017.

De grond wordt niet eerder bouwrijp opgeleverd dan december 2018.

## Definities

### Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

### Peil

Indicatief: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld (+0.80 NAP).

### Grindkoffer

Een bak met grind waarin het hemelwater vertraagd wordt afgevoerd. Er loopt nog een onderzoek naar een vergelijkbaar alternatief.

## Begripsbepalingen

Vergunningsvrije bouwwerken worden niet getoetst aan het kavelaspoort.

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

Deze kavel is gelegen binnen bestemmingsplan Laakhaven West en Petroleumhaven, vastgesteld op 20 december 2012.