



PETROLEUMHAVEN-Oost

D Appartementenblok

Doelgroep

Deelname is uitsluitend voor starters op de koopwoningmarkt in de inkomensgroep € 33.000 - € 41.500 per jaar die met behulp van de Ikbouw-betaalbaar-regeling (IBB-regeling) de bouw van hun eigen woning kunnen financieren. Geïnteresseerden in de appartementen dienen zich bij de Gemeente Den Haag in te schrijven. Enkel inschrijvers die voldoen aan de gestelde eisen komen in aanmerking voor deelname in de bouwgroep.

Voor de bedrijfsruimtes wordt een ondernemer/belegger gezocht (vallen buiten de Ibb-regeling) die bedrijfsruimtes wil ontwikkelen. Zij zullen onderdeel uitmaken van de bouwgroep.

Proces

Door middel van loting wordt een bouwgroep geformeerd uit de goedgekeurde ingeschreven individuen voor de woningen en de bedrijfsruimtes.

De bouwgroep kiest zelf een procesbegeleider uit een door de gemeente samengestelde selectie van 2 ervaren procesbegeleiders.

De bouwgroepleden richten gezamenlijk (met behulp van de gekozen procesbegeleider) notarieel een vereniging op. De vereniging wordt opdrachtgever voor het gezamenlijk te bouwen appartementencomplex.

Met de procesbegeleider wordt de uitvraag voor een ontwikkelcombinatie voorbereid.

Bouwregels

Programma

De kavel is bestemd voor de bouw van een appartementencomplex van circa 35 à maximaal 40 woningen wat in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkeld zal worden. De appartementen hebben minimaal 50 m² en maximaal 85 m² gebruiksoppervlak (GBO) per woning.

Een deel van de begane grond is bestemd voor maximaal 200 m² BVO aan kleinschalige bedrijfsruimte. Het gaat hier om maximaal 3 kleinschalige bedrijven. Het overige deel van de begane grond is bestemd voor ondersteunende inpandige functies aan het appartementencomplex zoals een gezamenlijke fietsen- en/of scootmobielberging, ontsluiting, afvalinzameling en postbussen.

Invulling bedrijfsruimte

Dienstverlening en kleinschalige bedrijven behorende tot de categorieën A en B uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten funktiemenging als opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan.

Vormgeving

De bebouwing bevindt zich binnen het aangegeven bouwvlak D (zie tekening). Er wordt aan alle zijden in de vaste rooilijn gebouwd. De bebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 26 meter.

De eerste verdiepingvloer gelegen boven de bedrijfsruimte, ligt minimaal 4,20 meter boven maaiveld.

Op de eerste verdieping zijn aan de waterzijde vrijdragende balkons toegestaan tot maximaal 1 meter buiten het bebouwingsvlak vanaf 4,20 meter boven het maaiveld (peilhoogte stoep). Vanaf de tweede verdieping zijn aan de waterzijde vrijdragende balkons en erkers toegestaan tot maximaal 2 meter buiten het bebouwingsvlak.

Vanaf de eerste verdieping aan de Neherkadezijde mogen balkons tot 0,60 meter buiten het bebouwingsvlak vanaf 4,20 meter boven het maaiveld gebouwd worden.

Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, zal er een recht van erfdiensbaarheid van overbouw gevestigd moeten worden.

Een gezamenlijk dakterras is toegestaan. Maximaal 15% van het dakvlak kan worden benut voor toegang, liftpbouw, berging en dergelijken. Deze opbouw heeft een maximale hoogte van 3 meter.

Een kelder is niet toegestaan.

Legenda Blok D

bouwvlak	voetgangersgebied
vaste rooilijn	rijweg
grindkoffer (of vergelijkbaar alternatief)	parkeerplaats openbaar
delfse stoep	groen (met bomen)
hoofdtree (indicatief)	water
overige bebouwing	waterstaats beschermingszone

Afmetingen van kavelplattegrond in meters

Ontsluiting

De hoofdontsluiting ligt aan de kant van de Neherkade (zie tekening). Eén van de liften heeft minimaal een afmeting voor een brancard met begeleiders en stopt op alle verdiepingen.

Parkeren

Het parkeren voor bezoekers vindt tegen betaling plaats in de openbare ruimte. Voor de bewoners, de exploitanten van de bedrijfsruimte(s) en zijn werknemers worden geen parkeervergunningen in de openbare ruimte afgegeven.

KAVEL D

TYPE

appartementencomplex bestemd voor een bouwgroep onder de Ibb-regeling met in de plint ruimte voor kleinschalige bedrijfsruimte

OPPERVLAKTE BOUWVLAK EN KAVEL
ca. 459 m² (15 m x 30,6 m)

TOTALE BOUWVELOP
ca. 3.672 m² BVO

8 verdiepingen x (15 m x 30,6 m)

PRIJS INCLUSIEF BTW € 1.826.500

bedrijfsruimte € 90.500

wonen € 1.736.000



PETROLEUMHAVEN-Oost

Kavelpaspoort | PHD



Duurzaamheid

- Het appartementencomplex krijgt geen gasaansluiting.
- De hemelwater afvoer dient aangesloten te worden op een grindkoffer (of vergelijkbaar alternatief).
- Platte daken (niet zijnde terrassen) worden voorzien van begroeiing met planten. Dit is mogelijk in combinatie met zonnepanelen.
- In de gevel van het appartementencomplex wordt minimaal één nestelvoorziening voor vogels opgenomen.

De gemeente is voornemens om een interferentiegebied aan te wijzen voor Petroleumhaven-Oost. Hiermee worden bodemlussen verenigingsplichtig. Dit is nodig om regie te kunnen voeren op de plek waar op de kavel de bodemluis gemaakt kan worden.

Geluidbelaste gevels

Voor de nieuwbouw zal de voorkeurswaarde van 55 dB worden overschreden (zie o.a. het geluidsonderzoek bij het bestemmingsplan). De locatie is geluidbelast. Bij het ontwerp van het appartementencomplex zal hier rekening mee moeten worden gehouden (aandacht voor ventilatie, openingen in de gevel en gevelopbouw). In het meest actuele geluidrapport is aangegeven van welke geluidbelasting op de kavel moet worden uitgegaan.

Peilhoogtes (indicatief)

Peilhoogte van de nieuw te vormen kade is 0,80 + NAP. Peilhoogte van de begane grond is minimaal 0,94 + NAP. Afstemming tijdens de planontwikkeling is nodig voor aansluiting op de juiste hoogte.

Beschermingszone

Daar waar de kavel in de beschermingszone ligt is (naast een omgevingsvergunning) ook een watervergunning nodig van het Hoogheemraadschap Delfland. Meer informatie hierover is te vinden in het bestemmingsplan.

Bodem

Zoals algemeen bekend is de meeste grond in Den Haag niet schoon. De kavel wordt geschikt gemaakt voor het beoogd gebruik (wonen + bedrijvigheid). Petroleumhaven is nog steeds saneringsgebied en de gemeente is hiervan beschikkinghouder. Bij de uitgifte wordt een bodemkwaliteitsverklaring (BKV) afgegeven. Voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden moet gegadigde extra maatregelen nemen.

Bouwrjpe levering

De grond is vrij van ondergrondse en bovengrondse obstakels. De kavel wordt uitgegeven op het dan aanwezige peil, ca. 0,50m + NAP.

Uitgifteregels

Erfpacht

De kavel wordt eeuwigdurend uitgegeven in erfpacht aan de bouwgroep, waarbij de Algemene Bepalingen 1986 herziening 1993, versie 2008 van toepassing worden verklaard. De vermelde prijs is inclusief 21% btw en geldt voor eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Gekozen wordt voor canonbetaling (voor meer info www.ikbouwindenhaag.nl). Genoemde uitgifteprijs is de prijs voor bouwrijpe grond, maar exclusief de overige kosten behorende bij de overdracht van de grond.

De splitsing in de appartementsrechten dient voorbereid te worden door de bouwgroep zelf waarvoor vooraf goedkeuring is vereist van de gemeente. De kosten voor het splitsen in appartementsrechten zijn voor rekening van de bouwgroepen.

Disclaimer

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

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 alle bewoners geldt een zelfbewoningsplicht voor de duur van drie jaren na oplevering van de betreffende appartementen.

De kavel kan tot één jaar na start verkoop alleen worden geopteerd door de samengestelde bouwgroep/collectief. Bij onvoldoende animo vanuit de doelgroep, kan een heroverweging van het plan plaatsvinden.

Bouwplicht

Het appartementencomplex dient gebouwd te worden conform de verleende vergunning die voldoet aan het kavelpaspoort.

Het appartementencomplex dient opgeleverd te zijn door de bouwgroep binnen twee jaar na notariële overdracht van de grond.

Delftse stoep

Dit is een stoep langs de voorgevel van het appartementencomplex die gebruikt mag worden voor bankjes, plantenbakken etc. Hierop zal een gebruiksrecht gevestigd worden.

Geldigheidsduur (verkevelings)plan

De gemeente kan twee jaar na start verkoop overgaan tot herverkeveling van het plan en wijziging van de uitgiftevoorwaarden.

Toetsing

Het ontwerp wordt allereerst getoetst aan de bouwregels uit het kavelpaspoort.

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

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst aan het Bouwbesluit en het (herziene) bestemmingsplan Laakhaven West en Petroleumhaven 2012. De grond wordt geleverd nadat voldaan is aan het kavelpaspoort, de omgevingsvergunning en watervergunning is verstrekt en aan alle verplichtingen uit de uitgifteovereenkomst is voldaan en de grond bouwrijp is gemaakt.

Wijze van meten

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

De breedte en lengte of 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

Start verkoop: voorjaar 2020

Definities

Ik bouw betaalbaar-regeling

Een financiële regeling waarbij onder bepaalde voorwaarden starters in de inkomensgroep € 33.000 - € 41.500 per jaar in aanmerking kunnen komen voor boven op de eigen leencapaciteit een extra lening tot een maximum van € 30.000 ten behoeve van de bouw van de eigen woning of appartement.

Bouwgroep/collectief

Een bouwgroep/collectief is een groep burgers die in gezamenlijkheid hun woningen ontwikkelt. Deze groep organiseert zich in een vereniging zonder winstoogmerk en treedt op als ontwikkelaar. Daarvoor heeft ze de volledige zeggenschap over de grond en draagt ze ook verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woningen. De groep doet dit samen met een zelfgekozen procesbegeleider, architect en aannemer. Kijk voor de exacte voorwaarden die worden gesteld aan een bouwgroep op de website: www.ikbouwindenhaag.nl onder bouwgroepen.

Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

Bouwkavel

Een aaneengesloten, bouwrijp stuk grond waarop bebouwing is toegestaan.

Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar als gevolg van de regels bepaalde gebouwen zijn toegelaten.

Peil

Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Grindkoffer

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

Bouwrjpe maken

Verwijderen van alle ondergrondse- en bovengrondse obstakels (kabels, leidingen, opstallen, beplanting, e.d.) die de bouw belemmeren.

Woonrijp maken

Het definitief inrichten van de openbare ruimte (bestrating, verlichting, straatmeubilair, bomen, e.d.).

Begripsbepalingen

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

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

