

KAVELPASPOORT

Bouwkavels “De Veenweg” te Leidschenveen



Toelichting op de bebouwingsmogelijkheden van uw droomhuis op de bouwkavels

Inhoudsopgave

1. Plantoelichting	3
2. Toelichting kavelpaspoort	3
3. Stedenbouwkundig plan	3
4. Architectuur	3
5. Kavels	3
6. Spelregels	4
6.1. Bestemmingsplan	4
6.2. Keurvergunning	4
6.3. Omgevingsvergunning	5
6.4. Rooilijnen – bebouwingsoppervlak	5
6.5. Bouwvolume en vorm	5
6.6. Aan- en bijgebouwen	5
6.7. Parkeren	5
6.8. Bouwrijp	5
6.9. Woonrijp maken (erfafscheiding -/ kavelinrichting)	6
6.10. Erfdienstbaarheden	7
7. Koopovereenkomst	7
8. Wijzigingen	8

1. Plantoelichting

U droomt er al jaren van: wonen in een landelijke omgeving direct aan het water gelegen op een bijzondere plek, maar toch nabij voorzieningen en uitvalswegen. Dit is het decor waar u uw droomhuis wilt verwezenlijken. Aan de historische Veenweg, zeer centraal gelegen, op een dijklichaam op een van de mooiste plekjes van Leidschenveen, met het water aan beide kanten, bieden wij u de mogelijkheid om deze droom te realiseren.

Het project "De Veenweg" omvat een negental kavels die in de basis voorzien zijn van een fraai ontworpen dijkvilla. U kunt hiervoor kiezen, maar wij bieden u ook de mogelijkheid aan om hier zelf uw eigen vrijstaande woning / villa te realiseren op 1 van de 9 kavels binnen de gestelde wettelijke kaders.

2. Toelichting kavel paspoort

In dit kavelpaspoort is omschreven welke randvoorwaarden gelden bij het ontwerpen van uw woning. Hierin zijn ook meegenomen de randvoorwaarden uit het geldende bestemmingsplan, wat is vastgesteld door de gemeente Den Haag. U kunt dus op basis van dit kavelpaspoort en de spelregels zelf uw eigen droomvilla (laten) ontwerpen en laten realiseren.

3. Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door de lintbebouwing langs de historische Veenweg. Daarnaast is de locatie bijzonder doordat het een dijkprofiel betreft. Deze dijk heeft een waterkerende functie tussen de Veenwegwating en het bebouwde achterland (Leidschenveen). Het basisplan van de 9 dijkvilla's is in nauw overleg met de gemeente Den Haag en het Hoogheemraadschap van Delfland tot stand gekomen. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft de plannen beoordeeld in context tot haar kerntaak als waterbeheerder en het van hieruit voortvloeiende zorg dragen dat de waterkerende functie van de dijk niet in het geding zal komen door het plan. Uitgangspunt voor de gemeente qua bebouwing was het invullen van de dijk met een vrijstaande lintbebouwing in een afwisselde landschappelijke boerderijsfeer, zoals veel voorkomend aan de bestaande Veenweg.

De eisen van de gemeente en het Hoogheemraadschap hebben zich uiteindelijk vertaald in een aantal specifieke ontwerpen van drie verschillende architecten die random op de 9 kavels zijn gesitueerd. Villa's met enerzijds het karakter van robuuste, historische herenboerderijen en anderzijds de luxe en het comfort van nu, met veel diversiteit in ontwerp. Op kavel 9 is een hele specifieke villa ontworpen die recht doet aan de unieke plek van dit kavel op één van de mooiste plekjes van Leidschenveen met uitzicht op de 3 molens van Stompwijk.

Naast de verkoop van de dijkvilla's is onlangs besloten dat de 9 kavels in de basis ook zonder villa verkocht mogen worden als vrije kavel.

De kavels worden allen ontsloten via bruggen vanaf de Veenweg. Sommige kavels hebben een individuele (privé)brug, andere zijn voor gezamenlijk gebruik door twee eigenaren. De locaties van de bruggen liggen vast en zijn dus onderdeel van uw aankoop van een kavel.

4. Architectuur

De reeds genoemde afwisselde landschappelijke boerderijsfeer zal een toetscriterium zijn voor de gemeente bij het toetsen van uw eigen ontwerp aan de redelijk eisen van Welstand. Wij adviseren u om in een vroeg stadium van het ontwerpproces uw ontwerp al voor te leggen aan de gemeente via een zogenaamde beginselplan-aanvraag. Hiermee kunt u van de gemeente al een eerste advies / toetsing krijgen vooruitlopend op de latere omgevingsvergunning. De gemeente zal tevens de toe te passen gevelmaterialen toetsen. De gemeentelijke bouwinspecteur kan u hier meer over vertellen.

5. Kavels

De negen kavels zijn als volgt te verdelen:

Kavel 1:

- Oppervlak uitgeefbaar: ca. 990 m².
- Ontsluiting: met burens gedeelde toegangsbrug.
- Gelegen naast een bestaande privé-kavel / tuin.

Kavel 2:

- Oppervlak uitgeefbaar: ca. 917 m².
- Ontsluiting: met burens gedeelde toegangsbrug.

Kavel 3:

- Oppervlak uitgeefbaar: ca. 1.067 m².
- Ontsluiting: privé toegangsbrug.

Kavel 4:

- Oppervlak uitgeefbaar: ca. 1.071 m².
- Ontsluiting: privé toegangsbrug.

Kavel 5:

- Oppervlak uitgeefbaar: ca. 995 m².
- Ontsluiting: met buren gedeelde toegangsbrug.

Kavel 6:

- Oppervlak uitgeefbaar: ca. 1.002 m².
- Ontsluiting: met buren gedeelde toegangsbrug.
- Gelegen naast een openbaar stuk grond, wat bestemd is als openbaar fiets- / voetpad.

Kavel 7:

- Oppervlak uitgeefbaar: ca. 741 m² (inclusief water- / rietzone onderzijde dijk).
- Ontsluiting: met buren gedeelde toegangsbrug.
- Gelegen naast een openbaar stuk grond, wat bestemd is als openbaar fiets- / voetpad.

Kavel 8:

- Oppervlak uitgeefbaar: ca. 699 m².
- Ontsluiting: met buren gedeelde toegangsbrug.

Kavel 9:

- Oppervlak uitgeefbaar: ca. 941 m².
- Ontsluiting: privé toegangsbrug.
- Deels gelegen naast een openbaar stuk grond, wat bestemd is als openbaar groen en deels naast een bestaande privé-kavel / tuin met woonhuis.

Zie de separate situatietekening ter verduidelijking.

N.B.: Oppervlak uitgeefbaar is gemeten in het horizontale vlak en inclusief water- / rietzone aan de onderzijde van de dijk.

6. Spelregels

6.1. Bestemmingsplan

Planologisch is door de gemeente het bouwplan van de 9 villa's gebruikt als grondslag voor het bestemmingsplan. Uitgangspunt voor de planologische kaders voor de ontwerpen van uw eigen droomhuis is het bestemmingsplan "Leidschenveen", vastgesteld bij besluit van B&W d.d. 29-09-2016. Als bijlage bij dit kavelpaspoort is een uittreksel van het bestemmingsplan bijgevoegd. De gemeente zal uw eigen ontwerp van uw droomhuis hieraan toetsen. Het volledige bestemmingsplan is in te zien c.q. te downloaden via <https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bestemmingsplannen/leidschenveen.htm>.

6.2. Keurvergunning

In de basis is het bouwen van een bouwwerk in de kernzone van een waterkering (dijk) niet toegestaan in Nederland. Alleen in uitzonderlijke gevallen wordt hiervan afgeweken en dan alleen na de goedkeuring van de beheerder van de waterkeringen, zijnde het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap heeft de eisen die ze stellen in een zogenaamde keur vastgelegd. Voor de toestemming om te mogen bouwen wordt dan een zogenaamde keurvergunning verstrekt. Zie hiervoor <https://www.hhdelfland.nl/overheid/beleid-en-regelgeving/keur-1>.

In het geval van het plan "De Veenweg" is de benodigde keurvergunning verstrekt. Belangrijkste voorwaarde hierin is dat de bestaande dijk aan de Veenwegzijde wordt voorzien van een vervangende waterkering in de vorm van een stalen damwand. Verder zijn er diverse voorwaarden gesteld aan de bebouwing, het gebruik en de inrichting van de kavel c.q. het dijkprofiel. Dit heeft allemaal te maken met het gegeven dat de dijk te allen tijde zijn waterkerende functie c.q. zijn doelmatige functie als beschermingszone moet behouden, ondanks het gebruik/inrichting. Tevens dient het Hoogheemraadschap bij calamiteiten ter plaatse inspecties uit te kunnen voeren.

De keurvergunning voor uw kavel is dan ook van groot belang. Voor de duidelijkheid: de bestaande keurvergunning is gebaseerd op de ontwerpen van de 9 dijkvilla's. U dient derhalve uw eigen ontwerp c.q. de kavelinrichting zelf nog voor goedkeuring voor te leggen bij het Hoogheemraadschap. Dit is uw eigen verantwoording. De gemeente zal dit ook als voorwaarde stellen alvorens de omgevingsvergunning verleend kan worden.

6.3. Omgevingsvergunning

De gemeente Den Haag heeft voor de ontwerpen van de 9 dijkvilla's en de bijbehorende optiemogelijkheden de benodigde omgevingsvergunning verstrekt. U dient te allen tijde uw eigen ontwerp zelf nog voor goedkeuring voor te leggen bij de gemeente. Alvorens u tot realisatie kunt overgaan, dient u de omgevingsvergunning aan te vragen en goedgekeurd te krijgen bij de gemeente. Dit is uw eigen verantwoording.

Naast de toets aan het geldende bestemmingsplan wordt uw ontwerp tevens getoetst aan wet- en regelgeving (Wabo, bouwbesluit e.d.). Onderdeel van de toetsing is tevens een beoordeling van de Welstandscommissie van het ontwerp. Zie ook <https://www.denhaag.nl/nl/Vergunningen-en-ontheffingen/Bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>.

6.4. Rooilijnen – bebouwingsvlak

Voor de bouwkevels is in het bestemmingsplan duidelijk omschreven waar op de kavel gebouwd mag worden en waar niet. Wij bevelen u aan om, voordat u start met het ontwerp, de bouwvoorschriften goed te bestuderen en zo nodig in overleg te treden met de bouwinspecteur van de gemeente Den Haag.

6.5. Bouwvolume en vorm

Voor de ontwerpen zijn in het bestemmingsplan de bouwvoorschriften qua bouwhoogten, goothoogten e.d. omschreven. Van belang is dat u bouwt in een dijkprofiel, waardoor er altijd sprake zal zijn van een souterrain. De locatie van het souterrain is mede bepaald door de eisen die gesteld zijn door het Hoogheemraadschap. Het zogenaamde theoretisch dijkprofiel is bepalend tot waar, ten opzichte van de rooilijn, u een souterrain kunt realiseren.

Ook hiervoor geldt min of meer dat u voor het bouwvolume c.q. de locatie van het souterrain, de maat zoals in de ontwerpen van de 9 dijkvilla's is bepaald, mag gebruiken voor uw eigen ontwerp. Indien u hiervan wilt afwijken in uw eigen ontwerp, dan bevelen wij u aan om dit eerst met het Hoogheemraadschap en de gemeente af te stemmen.

6.6. Aan- en bijgebouwen

In het bestemmingsplan staan de bouwvoorschriften voor eventuele gewenste aan- en of bijgebouwen.

6.7. Parkeren

Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Langs de Veenweg worden geen extra (openbare) parkeerplaatsen gerealiseerd.

6.8. Bouwrijp

Uw kavel wordt bouwrijp opgeleverd. Dit houdt in dat, naast de hieronder genoemde kavelinrichting, de kavel vrij van opstallen wordt opgeleverd met als basis het bestaande glooiende dijkprofiel. Tevens is de bodemkwaliteit van de kavel geschikt voor de bestemming wonen. Er worden de volgende specifieke zaken gerealiseerd als onderdeel van het bouwrijp maken:

- Ten behoeve van het mogen realiseren van de woningen in het dijklichaam en ten behoeve van de waterkerende functie, wordt aan de bovenzijde van de dijk op de uitgiftegrens een stalen damwand aangebracht incl. bijbehorende voorzieningen conform de keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Delfland.
- Aan de onderzijde van het dijklichaam wordt een houten beschoeiing aangebracht met een rietoever ervoor.
- De noodzakelijke nutsvoorzieningen worden als tracé aangelegd in een "zakelijk-rechtstrook" voor de rooilijn aan de bovenkant van de dijk. De huisaansluiting dient u zelf aan te vragen c.q. te realiseren.
- Aan de onderzijde van de dijk nabij de beschoeiing zal een vuilwater verzamelriool incl. noodzakelijke pompvoorzieningen worden aangelegd incl. aansluiting op het gemeenteriool. Voor de huisaansluiting hierop dient u zelf zorg te dragen, alsmede voor de afvoer van het hemelwater (lozing op de watergang is mogelijk).

6.9. Woonrijp maken (erfafscheiding -/ kavelinrichting)

Naast het bouwrijp maken worden in de basis door ons ook de via de keurvergunning vergunde kavelinrichting op de erfgrenzen meegenomen. Dit maakt onderdeel uit van de kavelprijs.

De afmeting c.q. locatie van de terreininrichtingen zijn aangegeven op de situatietekening.

Er worden de volgende specifieke zaken gerealiseerd als onderdeel van het woonrijp maken:

- Ten behoeve van de bereikbaarheid van de kavels vanaf de Veenweg worden in totaal 6 stuks toegangsbruggen gerealiseerd. De bruggen overspannen de watergang in één keer zonder tussenoplegging. De bruggen bestaan uit gebogen stalen liggers voorzien van hardhouten dekdelen, voorzien van kunsthars toplaag en instrooilaag van basalt. De bruggen worden tevens voorzien van hardhouten leuning. Sommige kavels hebben een individuele privébrug, andere zijn voor gezamenlijk gebruik door twee eigenaren.

N.B. Deze bruggen zullen pas bij oplevering gerealiseerd worden en zijn niet geschikt voor gebruik bouwverkeer. Voor de bouw van uw woning dient u zelf rekening te houden met een tijdelijke dam/ponton o.i.d. voor de bereikbaarheid van uw bouwkaavel voor bouwverkeer.

- Langs / op de stalen damwand op de uitgiftegrens wordt oeverbeplanting aangebracht.
- Ten behoeve van het overbruggen van hoogteverschillen in het dijklichaam worden in het verlengde van de brug, daar waar nodig, houten keerwanden aangebracht.
- Aan de onderzijde van het dijklichaam in de achtertuin wordt bij elke woning een hardhouten steiger / vlonder gerealiseerd. In het water tussen de steigers / vlonders onderling wordt rietbeplanting aangebracht ter hoogte van het uitgeefbare perceel.
- Om de hardhouten steiger / vlonder bereikbaar te maken vanuit de tuin wordt voorzien in prefab betonnen bloktreden in het terrein.
- Er is een beukenhaag, hoogte ca. 1 m¹, voorzien op de volgende plaatsen:
 - op de erfgrens tussen de kavels onderling;
 - langs de erfgrens bij bouwnummers 1 en 9 bij de naastgelegen percelen;
 - ter hoogte van de beschoeiing aan de onderzijde van het dijklichaam, daar waar geen bloktreden zijn gesitueerd;
 - langs de erfgrens bij bouwnummers 6 en 7 en het openbare fiets- / voetpad.

N.B.: Voor het wijzigen van de kavelinrichting, alsmede plaatsen van extra beplanting en / of extra terreininrichting, kunnen beperkingen of verboden gelden in verband met de regelgeving voor dijken van het Hoogheemraadschap van Delfland. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het Hoogheemraadschap.

6.10. Erfdienstbaarheden

Voor de specifieke erfdienstbaarheden verwijzen we naar de (concept) koopovereenkomst.

7. Koopovereenkomst

Als bijlage bij dit kavelpaspoort is de (concept) koopovereenkomst bijgevoegd. Koper en verkoper gaan een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs van de grond en verkopers zich verplichten tot levering van de bouwrijpe grond.

Nadat u de koopovereenkomst hebt getekend ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de akten door de verkopende partij is meeondertekend. De koopovereenkomst wordt afgesloten met de Leidschendam Aannemingscombinatie (LAC).

De originele akte (dus de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst) wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden. De notaris nodigt u, nadat de financiering is geregeld (indien van toepassing), uit voor het tekenen van de zogenaamde levering-/transportakte.

De eigendomsoverdracht van de bouwka­vel geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. Voor de datum van levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Indien er sprake is van inbreng van eigen middelen, worden die eerst aangesproken voordat de hypotheek­gelden worden benut.

Op de datum van levering worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. de akte van eigendomsoverdracht (akte van levering) van verkoper aan koper;
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

1. de rente tot de transportdatum over de grond;
2. de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte en de afsluitprovisie voor de geldgever;
3. eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

De koopsommen van de kavels zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen huis gemeoid zijn, in de koopsom zijn begrepen:

- a. grondkosten;
- b. bouwrijp maak kosten;
- c. notariskosten voor de levering, exclusief hypotheek;
- d. overdrachtsbelasting/B.T.W. (eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

Niet in de koopsom zijn begrepen:

- a. belastingen die na de levering van de grond van uw bouwka­vel eventueel over uw eigendom worden geheven;
- b. de met de financiering van uw nieuwe woning verband houdende kosten;
- c. de aansluitkosten van nutsvoorzieningen, telefoon en C.A.I.

De eenmalige (fiscaal aftrekbare) kosten kunnen zijn:

- a. de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothe­caire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- b. rentekosten over de grond;
- c. notariskosten voor de hypotheekakte.

8. Wijzigingen

De informatie in dit document is met zorg samengesteld. Mochten er tegen­strijdigheden zijn tussen de technische gegevens en de tekeningen, dan prevaleert de tekst. Het is niet uitgesloten dat kleine (maat)afwijkingen en wijzigingen zullen optreden.

Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de ka­vel inhouden en voor de koper geen financiële gevolgen hebben. Wanneer het perceel kleiner of groter wordt bestaat er geen recht op verrekening.

Tevens moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen die het gevolg zijn van nadere eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De koper zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Bijlagen behorende bij dit kavelpaspoort:

1. Koopovereenkomst (concept)
2. Situatietekening
3. Bestemmingsplan Leidschenveen