



## DEELPLAN 20

### Bouwregels

De kavel is bestemd voor één grondgebonden woning.

De hoofdbebouwing wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd.

Er wordt aan 1 zijde aaneengesloten met het pand van de burens gebouwd

De achtergevel van de woning wordt aaneengesloten met de naastgelegen kavels gebouwd in de rooilijn en is minimaal 9 meter hoog.

De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Het maximale bruto vloeroppervlak bedraagt 225 m<sup>2</sup>.

Op de verdiepingen aan de zuidwestzijde zijn balkons en erkers toegestaan tot maximaal 1 meter buiten het bebouwingsvlak. Deze uitbouwen liggen minimaal op 1 meter afstand van de naastgelegen kavel.

De kavel valt binnen de beschermingszone van de waterkering van het Hoogheemraadschap van Delfland. In de beschermingszone kan, na verkrijging van een watervergunning van het waterschap, worden gebouwd.

Op de kavel wordt ten minste 1 auto-opstelplaats gerealiseerd. Het is binnen de regels van het Hoogheemraadschap mogelijk ook onder de woning te parkeren. Een garage wordt niet gerekend als opstelplaats. De plaats van de inrit ligt vast.

Platte delen van het dak worden begroeid met planten.

De kavel is aan de zuidwestzijde op de erfgrans voorzien van een betonnen grondkering. Ter hoogte van de grondkering zit een hoogteverschil van ongeveer 50 cm. Deze wordt op een nader te bepalen moment door de gemeente voorzien van metselwerk.

In de voortuin tussen kavel en openbare ruimte worden door de koper lage hagen aangelegd en in stand gehouden.

Als erfcheiding van de zijtuin en als scheiding naar het talud wordt groene beplanting aanbevolen.

In de gevel van de woning wordt een nestelvoorziening voor vogels opgenomen.

Het niet bebouwde deel van de kavel mag voor maximaal 50% uit verharding bestaan.

De gevels hebben een karakteristieke geluidwering van minimaal 27 dB.

De bouwmuren zijn ankerloze spouwmuren.

Voor deelplan 20 geldt een duurzame energieambitie. Dit betekent dat er in het gebied geen gasnetwerk aanwezig is. Tevens is er geen stadsverwarming aanwezig. De verwarming van de woningen vindt plaats op een andere, door de koper te bepalen, duurzame wijze. Bijvoorbeeld all-electric of een warmtepomp die is aangesloten op een bodemwarmtesysteem van verticale warmtewisselaars.

### Legenda

-  groen
-  talud
-  auto opstelplaats
-  vaste rooilijn
-  water
-  fietspad
-  lage haag (verplicht)
-  erfafscheiding met groene beplanting (aanbevolen)

Afmetingen van kavelplattegrond in meters

### KAVELNUMMER

38

TYPE	Dijkwoning Hoekwoning
KAVEL	ca. 226 m <sup>2</sup>
BOUWVLAK	ca. 82,5 m <sup>2</sup>
PRIJS VANAF	€ 174.000



## Uitgifteregels

### Erfpacht

De kavel wordt eeuwigdurend uitgegeven in erfpacht, waarbij de Algemene Bepalingen 1986 herziening 1993, versie 2008 van toepassing worden verklaard. De vermelde prijs geldt voor eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Ook kan gekozen worden voor canonbetaling. Genoemde uitgifteprijs is de prijs voor bouwrijpe grond en is inclusief 21% btw, maar exclusief de overige kosten behorende bij de overdracht van de grond.

### 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 woning geldt een zelfbewoningsplicht voor de duur van drie jaren nadat de op de grond te stichten opstallen voor gebruik gereed zijn en de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming is aangelegd en afgescheiden. Eén jaar na start verkoop kunnen ook andere partijen, niet zijnde particulieren, opteren voor maximaal 6 kavels. De woningen zullen in vormgeving en uiterlijk individueel onderscheidend zijn.

### Zekerheidsstelling

De zekerheidsstelling die verschuldigd is op het moment dat de grondreserveringsovereenkomst wordt aangegaan, bedraagt 10% van de totale grondprijs, inclusief 21 % btw. De zekerheidsstelling kan worden voldaan in de vorm van het betalen van een waarborgsom óf het afgeven van een bankgarantie met een minimale looptijd van 2 jaar.

### Geldigheidsduur verkavelingsplan

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

### Toetsing

Het ontwerp wordt getoetst aan de bouwregels in het kavelpaspoort. Vergunningsvrije bouwwerken worden niet getoetst aan het kavelpaspoort. Voor deze kavel gelden geen welstandseisen ten behoeve van het bouwplan. De excessenregeling is wel van toepassing. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst aan het Bouwbesluit en het vigerende bestemmingsplan Ypenburg deelplan 20. De grond wordt geleverd nadat aan alle verplichtingen uit de grondreserverings- en uitgifteovereenkomst is voldaan.

### Wijze van meten

**De bouwhoogte van een gebouw:** tussen de bovenkant van het gebouw en het peil, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, zonnepanelen, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen.

**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.

### Planning

Start verkoop: 28 maart 2017.

De grond wordt niet eerder bouwrijp geleverd dan december 2017.

## Begripsbepalingen

### Bouwhoogte

De afstand tussen het hoogste punt van het gebouw en het peil.

### Woning

Een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, dan wel voor een met een huishouden gelijk te stellen minder traditionele woonvorm.

### Hoofdgebouw

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

### Aan- en/of bijgebouw

Een aan het hoofdgebouw gebouwd dan wel vrijstaand bouwwerk dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### Bouwkavel

Een aaneengesloten, bouwrijp stuk grond waarop bebouwing is toegestaan.

### Bouwvlak

Een vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop 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 aansluitend afgewerkte maaiveld.

### 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 uitgifteovereenkomsten 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.