

TE KOOP



Artist Impression

Lookwatering ong, Den Hoorn

MORRIS NVM makelaars |
taxateurs
Dijkshoornseweg 37 -A
2635 EJ Den Hoorn

015-7618128
www.morrismakelaardij.nl
info@morrismakelaardij.nl





Royaal bouwkaal op een idyllisch plekje met alle gemakken van de grote stad binnen handbereik.

Dit royale perceel biedt de toekomstige bewoners een bijzondere woonomgeving met de vrije natuur van Midden-Delfland als buur en het bruisende centrum van de oude binnenstad van Delft op fietsafstand.

Wonen met landelijke allure

Deze locatie is uniek. Het perceel is gelegen aan de landelijke weg Lookwatering. Kenmerkend voor de Lookwatering is de karakteristieke lintbebouwing met authentieke sfeervolle en luxueuze villa's.

Genieten tussen stad en land

Een wandeling maken langs de lange lintvormige bebouwing of langs de loop van de Look, een fietstocht maken naar het nabijgelegen recreatiegebied Midden-Delfland, golfen op Golfbaan Delfland, of een gezellig terrasje pakken, naar de bioscoop, het theater of de weekmarkt in Delft.

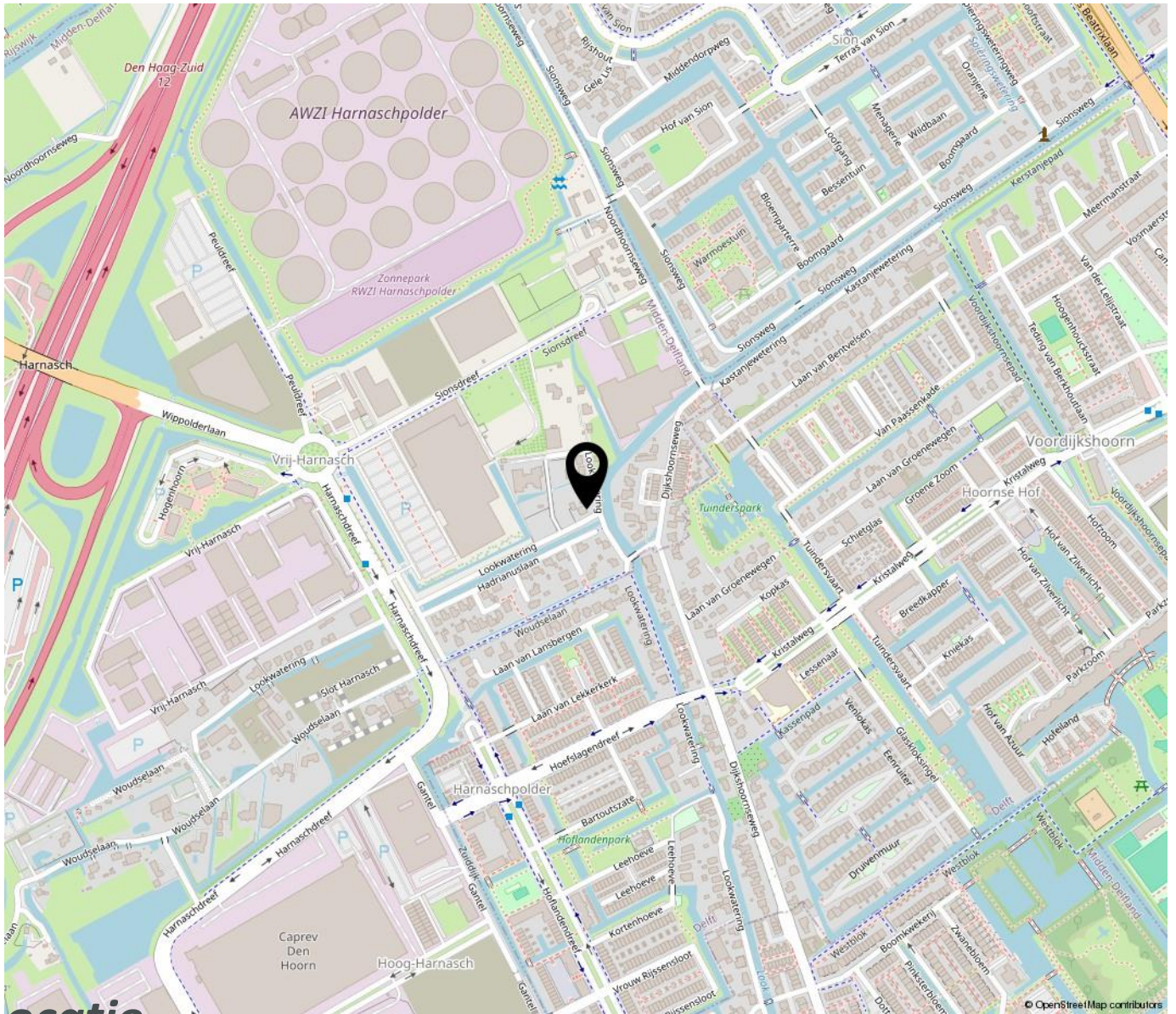
Deze mogelijkheden liggen allemaal binnen bereik als je woont op dit royale perceel.

Deze schitterende locatie heeft een goede bereikbaarheid en ontsluiting naar Den Haag, Rotterdam en het Westland via de A4 en A13. Het NS-station Delft-Centraal is ook op korte fietsafstand gelegen, evenals op steenworpafstand van scholen, winkels en vele sportverenigingen.

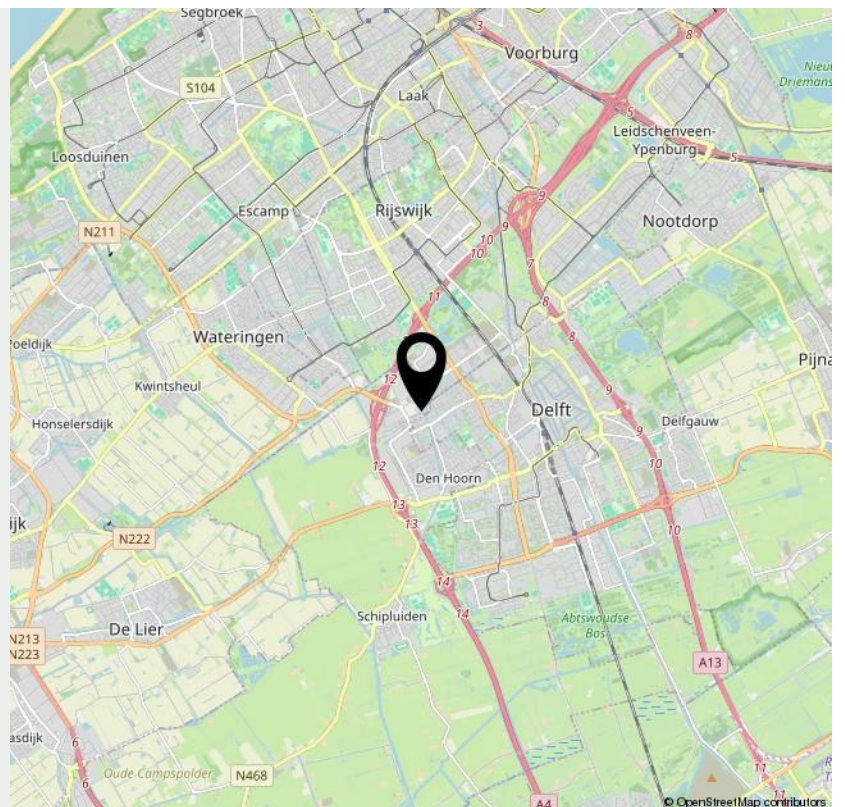
Kortom, de rust van een dorp en alle gemakken van de stad.

Dit perceel biedt je het volgende comfort:

- zeer centrale ligging
- goede bezonning
- courante maatvoering
- zeer ruime bebouwingsmogelijkheden
- landelijke toegangsweg
- alle gemakken en voorzieningen binnen handbereik



Locatie





> Kenmerken

Soort

Bouwgrond

Perceeloppervlakte

Circa 1.360 m²

Ligging

Aan het water

Koopsom vanaf

€ 1.500.000 v.o.n.



> Bouwkavel

Het betreft een mooi perceel van circa 1.360 m² eigen grond. Conform de regels van het vigerende bestemmingsplan kan je hierop een vrijstaande (bedrijfs)woning met een maximale inhoud van circa 1.300 m³ realiseren. Dit royale perceel grenst met één zijde aan een brede singel.

BESTEMMING

Het bouwvlak heeft de bestemming GEMENGD-1 met functieaanduiding (bedrijfs)woning. Voor de details inzake de bestemmingen, voorschriften en bepalingen verwijzen wij je naar het vigerende bestemmingsplan "Harnaspolder - Noord".

ERFDIENSTBAARHEID

De naastgelegen uitweg loopt voor een gedeelte over het kavel. Deze situatie blijft gehandhaafd. Hiervoor zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd voor het verlenen van overpad en onderhoud.

NUTSVOORZIENINGEN

De benodigde nutsvoorzieningen zijn reeds aanwezig op of nabij het bouwkvael.

PROJECTNOTARIS

Westvest Notarissen uit Delft is voor deze verkoop de vaste projectnotaris.

AANVAARDING

Kan spoedig.

GRONDRENT

Wanneer een ontbindende voorwaarde is gesteld, zal vanaf de tweede week na het verlopen van de termijn ontbindende voorwaarde 7% grondrente over de koopsom in rekening worden gebracht.

Indien geen ontbindende voorwaarden zijn gesteld zal vanaf de vierde week na ondertekening van de koopovereenkomst 7% grondrente over de koopsom in rekening worden gebracht.

VRIJ OP NAAM

De koopsom is vrij op naam (v.o.n.) Dit houdt in, dat de volgende kosten in de koopsom zijn inbegrepen: grondkosten, notariskosten i.v.m. de leveringsakte en kadastrale gegevens en de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

> Kavelpaspoort

Lookwatering ongenummerd, Den Hoorn
Bouwkavel



BOUWKAVEL CA 1.360 M² VRIJSTAANDE (BEDRIJFS)WONING LOOKWATERING 57 - 58, DEN HOORN



GEMENGD - 1 / BOUWVLAK
woning/bedrijfswoning

GROEN

TALUD

Bouwvlak: circa 1.300 m²

Woning / Bedrijfswoning

- gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd
- max is één (bedrijfs)woning toegestaan
- bebouwingspercentage max 50%, voor perceel met uitsluitend woonfunctie geldt max 30%
- inhoud (bedrijfs)woning max circa 1.300 m³ (>1.000 m² bouwperceel → maximale inhoud is gelijk aan bouwperceeloppervlakte)
- bouwhoogte max 10,5 m
- goothoogte max 55% van toegestane bouwhoogte
- dakkapel is toegestaan, mits ten minste op 2 m van de kopgevels gepositioneerd; in bijzondere gevallen is overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan een tweedelijns hogere dakkapel toegestaan
- afstand (bedrijfs)woning tot zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3,5 m
- per (bedrijfs)woning dient ten minste 1 parkeerplaats te worden gerealiseerd c.q. in stand worden gehouden op eigen terrein

Bijgebouwen en overkappingen

- gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen max 50 m²
- bouwhoogte bedraagt max 5 m
- afstand tot perceelgrenzen bedraagt 0 m of ten minste 1 m
- afstand tot (het verlengde van) de voorgevel van de (bedrijfs)woning bedraagt ten minste 3 m

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt max 2 m
- bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt max 6 m
- bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt max 3 m

Overig

- Toe- en afrit van de kavel vindt uitsluitend plaats op de Lookwatering over de groenstrook.
- De naastgelegen uitweg loopt voor een gedeelte over het kavel. Deze situatie moet gehandhaafd blijven. Hiervoor zal een erfdiensbaarheid worden gevestigd voor het verlenen van overpad en onderhoud.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. De getoonde maatvoeringen zijn indicatief en moeten als richtlijn worden gezien.
De weergegeven informatie is samenvattend, doch niet uitputtelijk. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Laat het ons gerust weten als je serieuze interesse hebt. We informeren je graag over de mogelijkheden.

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Echter kunnen aan de genoemde maatvoeringen en perceelgrenzen geen rechten worden ontleend.











Hét antwoord op al je woonvragen!

Kies voor een NVM-makelaar.

Vind een local hero op
nvmhaaglanden.nl.



Zeker weten.



Bestemmingsplan

 Omgevingsloket Regels op de kaart



Menu

Harnaschpolder - Noord

Bestemmingsplan Gemeente Midden-Delfland
meer kenmerken
vastgesteld 27-09-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2)

 **Gemengd - 1**

 **Waterstaat - Waterkering**

Bouwwlakken (1)

bouwwlak

Functieaanduidingen (2)

wonen
wonen

Maatvoeringen (2)

Bestemmingsplan

Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen **aan-huis-gebonden beroepen** en **kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**;
- b. bedrijfswoningen;
- c. bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), met uitzondering van "bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten";
- d. **internetverkoop**;
- e. kantoren;
- f. **culturele en maatschappelijke voorzieningen** uit ten hoogste categorie 2 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - dierenverblijf': tevens voor een dierenverblijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - tentoonstellingsruimte': tevens voor een tentoonstellingsruimte;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2': tevens een aannemersbedrijf van ten hoogste categorie 3.1.;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': tevens voor een **hoveniersbedrijf**;
- k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag, met in achtneming van de bebouwingstypologie en ruimtelijke kwaliteit (met uitzondering van de maatvoering) zoals deze in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Harnaschpolder Midden-Delfland' zijn opgenomen, worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. het bestaande aantal (bedrijfs)woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de aanduiding 'wonen' per aanduiding ten hoogste één (nieuwe) woning toegestaan, met in achtnaam van de volgende voorwaarden:
 - 1. de inhoud van de woning bedraagt ten hoogste 600 m³;
 - 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 bedraagt de inhoud van de woning ten hoogste 750 m³ mits de oppervlakte

Bestemmingsplan

- van het bouwperceel 650 m² tot en met 1.000 m² bedraagt; indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 1.000 m² is een inhoud toegestaan die gelijk is aan de bouwperceelsoppervlakte, met een maximum van 1.500 m³.
- e. de afstand van hoofdgebouwen van bedrijven tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3,5 m; voor overige bedrijfsgebouwen bedraagt de afstand tot perceelsgrenzen 0 m of ten minste 1 m;
 - f. in aanvulling op en (indien van toepassing) in afwijking van het voorgaande, gelden voor (bedrijfs)woningen de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van een (bedrijfs)woning bedraagt ten hoogste 10,5 m;
 - 2. de goothoogte van een (bedrijfs)woning bedraagt ten hoogste 55% van de toegestane bouwhoogte;
 - 3. een dakkapel is toegestaan, mits ten minste op 2 m van de kopgevels gepositioneerd; in bijzondere gevallen is overeenkomstig het beeldkwaliteitplan een tweedelijns hogere dakkapel toegestaan;
 - 4. de inhoud van een (bedrijfs)woning bedraagt ten hoogste 600 m³; indien de oppervlakte van het perceel 650 m² tot en met 1.000 m² bedraagt, bedraagt de inhoud van een (bedrijfs)woning ten hoogste 750 m³; indien het perceel een oppervlakte heeft van meer dan 1.000 m² is een inhoud toegestaan die gelijk is aan de perceelsoppervlakte, met een maximum van 1.500 m³, uitzondering hierop vormt de situatie van vervangende nieuwbouw van de woning Lookwatering 61a in welk geval de inhoud van de woning, die alsdan als vervangende nieuwbouw wordt aangemerkt, ten hoogste 2.000 m³;
 - 5. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een (bedrijfs)woning bedraagt ten hoogste 50 m²;
 - 6. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 5 m;
 - 7. de afstand van (bedrijfs)woningen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3,5 m; voor overige gebouwen bedraagt de afstand tot perceelsgrenzen 0 m of ten minste 1 m;
 - 8. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot (het verlengde van) de voorgevel van de (bedrijfs-)woning bedraagt ten minste 3 m;
 - g. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
 - h. in afwijking van het bedoelde onder g geldt voor een perceel met uitsluitend een woonfunctie een maximum bebouwingspercentage van 30%.
-

Bestemmingsplan

- **7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

7.3 Nadere eisen

- **7.3.1 Externe veiligheid - vluchtmogelijkheden**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

7.3.2 Externe veiligheid - afsluitbaarheid mechanische ventilatie

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

- **7.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.1 onder c voor het toestaan van een extra woning, mits:
 - 1. de woning stedenbouwkundig en landschappelijk op zorgvuldige wijze is ingepast;
 - 2. wordt voldaan aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 - luchtkwaliteit;
 - wet Geluidhinder;
 - voldoende parkeergelegenheid;
 - mobiliteitstoets;
 - bodemkwaliteit;
 - watertoets;
 - archeologie;
 - externe veiligheid, inclusief verantwoording van het groepsrisico;
 - ecologie, toetsing flora- en faunawet;

Bestemmingsplan

- economische uitvoerbaar en kostenverhaal.
- b. lid 7.2.1 onder f, sub 5 voor het toestaan van een gezamenlijke oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot ten hoogste 80 m², indien de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak ten minste 250 m² bedraagt. Het bevoegd gezag kan bij medewerking aan de afwijking de voorwaarde stellen om bestaande bebouwing te saneren, indien dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt wenselijk is.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. de opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- e. onzelfstandige kantoren zijn toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte dat minder bedraagt dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlakte en minder is dan 3.000 m²;
- f. de bedrijfsvloeroppervlakte van zelfstandige kantoren bedraagt ten hoogste 1.000m²;
- g. per (bedrijfs)woning dient ten minste 1 parkeerplaats te worden gerealiseerd c.q. in stand worden gehouden op eigen terrein;

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 7.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 7.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 7.1 genoemd.

Bestemmingsplan

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, vlaggenmasten, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en (nood-)ontsluitingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal': tevens een pompinstallatie ter regulering van de waterstand;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - showmodel': tevens voor het tentoonstellen van tuinhuisen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'water': in ieder geval voor ten minste 545 m² water;
- e. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste:
 - 1. 11 m voor vlaggenmasten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vlaggenmast';
 - 2. 1 m voor terreinafscheidingen;
 - 3. 4 m voor speeltoestellen en erafscheidingen bij speelvoorzieningen;
 - 4. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - showmodel' tuinhuisen (showmodellen) worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
 - 2. de oppervlakte per tuinhuis ten hoogste 15 m² bedraagt.

Bestemmingsplan

Artikel 25 Waterstaat - Waterkering

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a. de waterhuishouding, wateraanvoer en -afvoer;
- b. instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszone(s);
- c. bij deze functies behorende waterstaatkundige voorzieningen.

•

25.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 25.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

•

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 25.2 onder c, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder.



Serieuze interesse?

We informeren je graag over de mogelijkheden.

MORRIS NVM makelaars |
taxateurs
Dijkshoornseweg 37 -A
2635 EJ Den Hoorn

015-7618128
www.morrismakelaardij.nl
info@morrismakelaardij.nl

