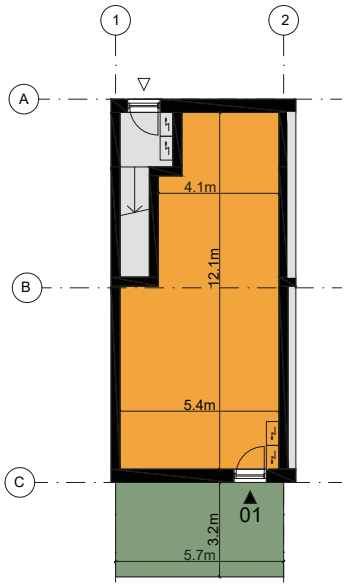
Kavelpaspoort ES01

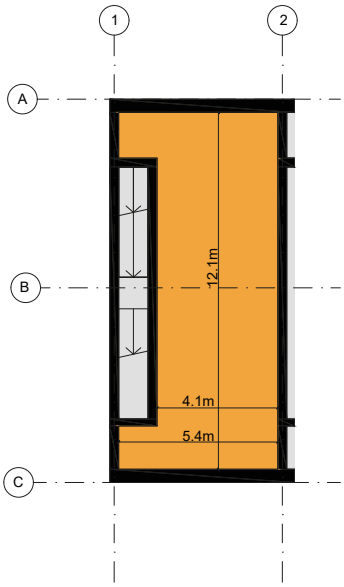
Erasmusstraat, Rotterdam

Versie: 22-09-2021

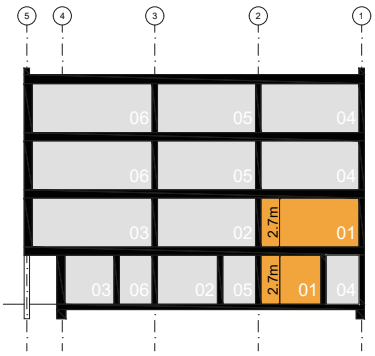
Type	Benedenwoning
Woonoppervlak	109 m² gebruiksoppervlakte
Buitenruimte	18 m² tuin
Prijs	€ 189.500 incl btw
Financieringseis	Minimaal € 505.000



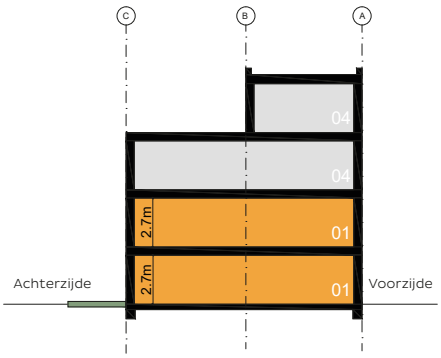
Begane grond



Eerste verdieping

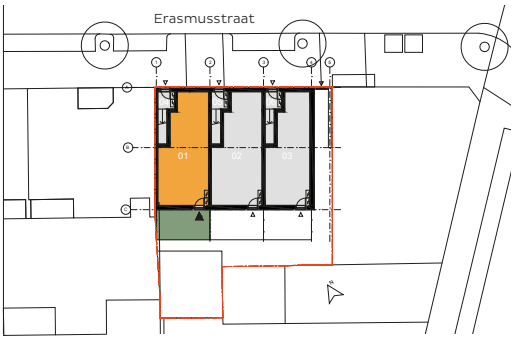


Doorsnede, straatgevel



Doorsnede dwars

Situatie



Situatie

Legenda

	Bouwmuur		Woning
01	Voordeur		Tuin
	Meterkast		Overige bebouwing
	Perceelgrens		Noordpijl

Kavelpaspoort ES01

Erasmusstraat, Rotterdam

BOUWREGELS

1. Het ontwerp voldoet aan de regels in het ontwerp bestemmingsplan[1]: maximale bouwhoogte 13 m, waarboven een dakopbouw ten behoeve van de daktoegang is toegestaan met een maximum oppervlakte van 6 m², een maximale hoogte van 2,5 meter en op een afstand van minimaal 2,5 m uit de dakranden.
2. Verder is van toepassing het Bouwbesluit, de Vuistregels Bouwen in de stad en de Welstandsnota, waarin het niveau 'bijzonder' geldt omdat het project valt binnen het 'Beschermd Stadsgezicht Waterproject'.
3. Het oppervlak van de woning mag voor 30% gebruikt worden voor beroep of bedrijf aan huis.
4. In uiterlijk en verdiepingshoogte moet het blok aansluiting zoeken met het hoekpand Noordplein.
5. Op het achterterrein wordt een gezamenlijke berging voor fietsen ontworpen.
6. De woningen worden aangesloten op het restwarmtenet, dus geen gasaansluiting, geen eigen warmtepomp.

[1] - We gaan uit van ontwerp bestemmingsplan zoals nu in procedure. Het vigerend bestemmingsplan zegt: max 4 bouwlagen, aanbouw niet hoger dan 1e verdiepingsvloer +0,25 m, bijgebouw max goothoogte 4 m

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Het achtergebied wordt mede eigendom van alle bewoners.
2. Voor de erfafscheiding gelden geen materiaaleisen, maximale hoogte 2m.
3. Het perceel wordt bouwrijp geleverd, gesplitst in appartementsrechten als vol eigendom vrij op naam
4. De grondprijs is prijsvast tot 31 maart 2022, daarna geldt een indexering met 4% op jaarbasis.
5. De koopprijs is inclusief begeleiding door Steenvlinder.
6. De oppervlakte van het perceel is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Echter pas bij de kadastrale inmeting ten behoeve van de notariële overdracht blijkt de definitieve maat. Bij afwijking vindt geen verrekening van over- of ondermaat plaats.
7. De kosten van het appartementsrecht (grondprijs) zijn gebaseerd op het aantal m2 BVO per appartement plus een vaste voet tbv achterterrein.
8. Er worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Kopers hebben (bij nieuwbouw) geen recht op een parkeervergunning voor parkeren op straat.
9. De bouwkosten van de gevel en plafondafwerking bij de onderdoorgang als ontsluiting van het achtergebied worden hoofdelijk verdeeld vanuit het collectief belang.
10. Alle bouwactiviteiten en samenhangende werkzaamheden bij de bouw van de woningen (waaronder opslag, bouwkeet, werkruimte, e.d.) worden in principe op het eigen bouwterrein (kavel) georganiseerd.
11. De hoofdkabels en leidingen worden door de nutsbedrijven bij het bouwrijp maken van de kavel aangelegd tot de kavelgrens. De kopers, al dan niet via de VvO, dragen zelf zorg voor de eigen huisaansluitingen via www.mijnaansluitingen.nl.
12. Steenvlinder toetst het ontwerp aan het kavelpaspoort.

PROCES VERKOOP EN ONTWIKKELING

1. Ben je geïnteresseerd dan kun je inschrijven door het inschrijfformulier in te vullen en een financieringsverklaring in te sturen en € 300 inschrijfgeld over te maken. In het inschrijfformulier kun je gelijk je woningvoorkeuren doorgeven.
2. Als er meer inschrijvers zijn dan appartementen dan zal er worden geloot.
3. Word je uitgeloot dan ontvang je het inschrijfgeld terug en word je op de reservelijst geplaatst.
4. Na inloting organiseren we een startbijeenkomst waar de toewijzing van de appartementen wordt bevestigd. Het inschrijfgeld ontvang je vanaf dit moment niet meer terug, ook niet als je tijdens of na de startbijeenkomst toch afziet van deelname.
5. Als je de toewijzing accepteert word je lid van de Vereniging van Opdrachtgevers (VvO) Erasmusstraat. Deze vereniging is opdrachtgever voor de architect, adviseurs en verantwoordelijk voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Steenvlinder begeleidt de VvO gedurende het hele ontwikkelproces, tot aan start bouw.
6. Bij het ondertekenen van de deelnameovereenkomst betaal je een eerste inleg van € 1.500,-. De inleggen gebruikt de VvO om tot aan start bouw een aantal zaken te financieren. Hou er rekening mee dat je tot start bouw circa € 29.000,- inlegt. Dit bedrag kun je meefinancieren in je hypotheek.
7. Deelnemers conformeren zich aan de statuten van de VvO, het Handboek Zelfbouw inclusief dit Kavelpaspoort, de concept planning, de stichtingskostenbegroting en het inlegschema.
8. De VvO zorgt dat uiterlijk 1 maart 2022 een volledige aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend.
9. De VvO werkt met Gaaga architecten en één nog te kiezen hoofdaannemer en de woningen worden in één bouwstroom gebouwd. In overleg met de aannemer kun je de sommige onderdelen individueel binnen de eigen woning uit (laten) voeren:
   - Niet-dragende en niet-woning scheidende wanden;
   - Trappen;
   - Binnendeuren met het bijbehorend hang en sluitwerk;
   - Afmontage van installaties;
   - Keuken en sanitair;
   - Wand-, plafond- en vloerafwerking.
10. Er geldt een zelfbewoningsperiode van 2 jaar, gerekend vanaf inschrijving op het adres.

DISCLAIMER

Dit kavelpaspoort is met zorg samengesteld. Toch is het niet uit te sluiten dat onvolledige informatie is opgenomen. Indien noodzakelijk door onvoorziene omstandigheden houdt Steenvlinder zich het recht voor om – tot aan de oplevering – wijzigingen in het kavelpaspoort aan te brengen. De regels uit het kavelpaspoort zijn afgeleid en vormen een samenvatting van het bestemmingsplan. Bij strijdigheid tussen de inhoud of onvolledigheid van het kavelpaspoort en het bestemmingsplan, gaat het bestemmingsplan voor. Bij strijdigheid of onvolledigheid tussen de inhoud van het kavelpaspoort en de koopovereenkomst, gaat de koopovereenkomst voor. De inrichting van de openbare ruimte en de verkaveling van de overige bouwdelen zoals aangegeven op de kavelkaart zijn indicatief. Hierin kunnen nog wijzigingen worden gebracht.