

Projectinformatie Bellini (O5) Vijverpark Haarlem

5 maart 2021

Vooraf

Deze toelichting beoogd geen volledige/ uitputtende toelichting op de diverse aspecten van het project te omvatten. Tevens is deze toelichting geen contractstuk bij de Koopovereenkomst danwel de Aanneemovereenkomst. Slechts de inhoud van en de bijlagen behorende bij de Koopovereenkomst danwel de Aanneemovereenkomst zijn onderdeel van de overeenkomst tussen Ontwikkelaar of Ondernemer en de Verkrijgers. Aan deze toelichting kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Zelfbewoningsplicht

In de Koopovereenkomst en Leveringsakte is voor de bouwnummers 14,15, 29 en 32 een bepaling opgenomen dat gedurende 3 jaar na levering van het appartementsrecht bij de notaris het appartement uitsluitend voor zelfbewoning gebruikt mag worden. Binnen de termijn van 3 jaar mag de woning niet verkocht worden. Het artikel Zelfbewoningsplicht is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

Parkeren

In de parkeergarage van Bellini worden 28 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan zijn 17 parkeerplaatsen toegewezen aan 17 appartementen (bnr. 1 t/m 10, 16 t/m 18, 24, 25, 31 en 33) in Bellini en 3 parkeerplaatsen aan de 3 eengezinswoningen (bnr. 34 t/m 36). De eengezinswoningen zullen daarom ook deelnemen in de VvE. Bnr. 36 heeft naast een parkeerplaats in de parkeergarage ook één parkeerplaats op het eigen perceel.

De resterende 8 parkeerplaatsen zijn primair bedoeld als gemeenschappelijke parkeerplaatsen voor de 16 appartementen die niet de beschikking hebben over een eigen parkeerplaats (bnr. 11 t/m 15, 19 t/m 23, 26 t/m 30 en 32). Van de acht parkeerplaatsen die voor gemeenschappelijk gebruik zijn, zijn er twee (nabij de ingang) parkeerplaatsen die moeilijker bereikbaar zijn.

Drie van deze acht parkeerplaatsen worden voorzien van een elektrische laadpaal. Deze parkeerplaatsen kunnen ingezet worden voor een elektrische deelauto. Afhankelijke van de behoefte kan de VvE een overeenkomst aangaan met de aanbieder van een elektrische deelauto.

De parkeerplaatsen die niet ingezet worden voor een deelauto kunnen door de VvE verhuurd worden aan bewoners van Bellini. De mogelijkheid tot huur van een parkeerplaats dient altijd als eerste aangeboden te worden aan bnr. 11 t/m 15, 19 t/m 23, 26 t/m 30 en 32. Indien zij niet binnen twee weken na schriftelijk aanbod reageren, dan kan de VvE ook de parkeerplaatsen aanbieden aan de overige bouwnummers. Wordt een stallingsplaats niet verhuurd, dan is deze vrij te gebruiken door ieder lid van de VvE. De maximale stallingsduur van een voertuig bedraagt 96 uur.

In het concept huishoudelijke reglement wordt vastgelegd hoe de VvE het gebruik van deze acht gemeenschappelijke parkeerplaatsen kan reguleren.

Deelauto systeem/ aanbieder

De drie parkeerplaatsen die zijn aangeduid voor gemeenschappelijk gebruik én zijn voorzien van een elektrische laadpaal kunnen ingezet worden voor het faciliteren van een elektrische deelauto. Voor oplevering zullen wij dit gezamenlijk met de VvE bespreken wat de behoefte voor elektrische deelauto's is. Op basis van de behoefte kunnen we samen dan een aanbieder selecteren die de deelauto's gaat leveren. De VvE kan dan een overeenkomst aangaan de aanbieder en de bewoners kunnen dan zelf een abonnement af sluiten.

Omdat er momenteel veel verschillende aanbieders zijn en in de periode tot oplevering van het gebouw wellicht nog nieuwe mogelijkheden ontstaan én wij nog weten wat de behoefte is hebben wij er voor gekozen om nu niet meteen een overeenkomst af te sluiten.

Parkeren op straat

Ten tijde van de oplevering van Bellini zal een parkeerregime in de wijk zijn ingevoerd. Dit betekent dat u alleen op straat kunt parkeren als u betaalt of een vergunning kan krijgen. Bewoners van Bellini kunnen geen vergunning voor het parkeren van een eigen auto op straat krijgen. Wel kunnen bewoners van Bellini, net als de andere bewoners van Vijverpark, voor een kleine vergoeding, een tegoed krijgen waarmee bezoek op straat kan parkeren. Dit werkt via de parkeren app van de gemeente Haarlem. Meer informatie is te vinden op:

<https://www.haarlem.nl/regelen-bezoekersparkeren/>

Bergingen

Bouwnummers 11 t/m 15, 19 t/m 23, 26 t/m 30 en 32 beschikken niet over een eigen aparte berging buiten het appartement. Voor deze appartementen is er een gemeenschappelijke fietsenstalling.

Fietsenstalling

Appartementen met een eigen berging kunnen hun fiets(en) in de eigen berging plaatsen. Appartementen zonder eigen berging kunnen fietsen in de gemeenschappelijke fietsenberging plaatsen. Dit is een enkel laagstallingsstelsel.

De gemeenschappelijke fietsenstalling is dus **niet** bedoeld voor bouwnummers 1 t/m 10, 16 t/m 18, 24, 25, 31 en 33.

Buitenruimten

De appartementen beschikken over de volgende buitenruimten:

- Bouwnummers 1, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 een buitenruimte gelegen op/aan de daktuin
- Bouwnummers 2, 10 en 18 een balkon gelegen aan de Händelstraat
- Bouwnummers 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31 en 32 een balkon;
- Bouwnummers 25 en 33 een dakterras.

Daktuin

Op het dak van de parkeergarage (1^e verdieping) wordt een daktuin aangelegd. De daktuin is bedoeld als zichttuin en niet geschikt om deze te betreden anders dan t.b.v. onderhoud aan het groen/dak. Het is de bewoners van de appartementen daarom niet toegestaan de daktuin te betreden of deze te gebruiken als verblijfsruimte.

Situatietekening

De situatietekening is indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend met betrekking tot aangegeven maatvoeringen, (toekomstige) omliggende- en belendende bebouwing, openbare inrichtingen, eventueel aangegeven hoogten, indeling, inrichting en afwerking van niet tot de kavel behorend gebied, enzovoort. De plaats en het aantal van de ondergrondse containers en straatlantaarns kan nog door de gemeente worden gewijzigd. De aangegeven plaatsen zijn indicatief.

Toelichting op de warmte- en koude installatie van appartementengebouw (bnr. 1 t/m 33)

De verwarming én koeling van de appartementen en de warmwatervoorziening wordt in Bellini geregeld door een WKO-installatie. Dit staat voor Warmte-/ Koude Opslag.

Via diepe lussen in de grond, ook genoemd bronnen, wordt in de winter warmte en in de zomer koude aan de bodem onttrokken. Via leidingen door het gebouw loopt de warme of koude aanvoer naar een warmtepomp. Elk appartement heeft zijn eigen warmtepomp. Door deze warmtepomp wordt vervolgens het appartement verwarmd en wordt warm water gemaakt.

De bronnen in de grond en de leidingen door het gebouw zijn collectief. Dit wil zeggen dat niet ieder appartement zijn eigen bron en leiding heeft, maar dat dit gezamenlijke leidingen en bronnen zijn. De warmtepomp zelf behoort tot het appartement.

Bijkomend voordeel van een WKO-systeem is dat deze in de zomer het appartement ook kan koelen. Voor het onderhoud en de monitoring van de bronnen en leidingen is het verstandig dat de VvE een service overeenkomst afsluit met een installateur.

Toelichting op de warmte- en koude installatie van eengezinswoningen (bnr. 34 t/m 36)

De verwarming én koeling van de eengezinswoningen en de warmwatervoorziening wordt geregeld door een WKO-installatie. Dit staat voor Warmte-/ Koude Opslag.

Via diepe lussen in de grond, ook genoemd bronnen, wordt in de winter warmte en in de zomer koude aan de bodem onttrokken. Elke woning heeft zijn eigen warmtepomp en bron(nen). Door deze warmtepomp wordt vervolgens de woning verwarmd en wordt warm water gemaakt.

Bijkomend voordeel van een WKO-systeem is dat deze in de zomer de woning ook kan koelen. Voor het onderhoud en de monitoring van de bronnen en leidingen is het verstandig dat een service overeenkomst wordt afgesloten met een installateur.

Recht van overpad eengezinswoningen (bnr. 34 t/m 36)

De drie eengezinswoningen verkrijgen een recht van overpad over het achterpad en het naastgelegen parkeerterrein om te gaan van de tuin naar de openbare weg en visa versa. De steeg en het parkeerterrein worden in mandeligheid uitgegeven aan de overige woningen van het plandeel O5. Voor het recht van overpad (onderhoud steeg/parkeerterrein en toegangspoorten) zijn de woningen een vergoeding verschuldigd aan de mede-eigenaren in de mandeligheid. De kosten in de mandeligheid worden als volgt verdeeld:

- 1 aandeel voor gebruik van pad en terrein alleen met een fiets/scooter/kruiwagen
- 5 aandelen voor gebruik van achterpad/parkeerplaats

Aangezien de eengezinswoningen (bnr. 34 t/m 36) alleen gebruik maken van de steeg en geen parkeerplaats verkrijgen op het parkeerterrein betreft het dus 1 aandeel per woning.

Bij oplevering zal het achterpad en het naastgelegen parkeerterrein nog niet gereed zijn. In dat geval zullen er tijdelijke voorzieningen getroffen worden zodat de achtertuint bereikt kan worden, totdat het achterpad en het naastgelegen parkeerterrein definitief zijn aangelegd. Gedurende de definitieve aanleg van het achterpad en het naastgelegen parkeerterrein kan de tuin van bnr. 34 t/m 36 tijdelijk beperkt of niet bereikbaar zijn.

Indien bij oplevering van de overige woningen van het plandeel (O5) de steeg en/of het parkeerterrein wordt voorzien van een toegangspoort dan verkrijgen de eengezinswoningen (bnr. 34 t/m 36) een sleutel voor deze poort.