

Projectinformatie 31 EGW O2 t/m O4 Vijverpark Haarlem

17 september 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.

Blok O2.1 = bnr. 1 t/m 5
Blok O2.2 = bnr. 6 t/m 10
Blok O3.1 = bnr. 11 t/m 15
Blok O3.2 = bnr. 16 t/m 20
Blok O4.1 = bnr. 21 t/m 25
Blok O4.2 = bnr. 26 t/m 31

Bouwvolgorde

De realisatie van de woningen is afhankelijk van de voortgang van de naastgelegen appartementen blokken O2, O3 en O4. Het project wordt in één fase gerealiseerd, waarbij de start van blok O2.1 en O2.2 wordt gezien als start bouw (start looptijd werkbare dagen) voor alle woningen (bnr. 1 t/m 31). De termijnen uit de aannemingsovereenkomst worden pas gedeclareerd na gereed komen termijn voor het betreffende bouwnummer.

De uitvoering van de blokken O3 en O4 zal later starten dan blok O2 in verband met de realisatie van het aangrenzende appartementencomplex. Voor alle blokken (bnr. 1 t/m 31) is een gelijk aantal werkbare werkdagen gesteld van 370 dagen. In de praktijk zal dit betekenen dat blok O2 eerder opgeleverd zijn dan O3 en O4. Blok O3 zal vervolgens weer eerder opgeleverd zijn dan blok O4.

Parkeren

Iedere woning krijgt de beschikking over één toegewezen parkeerplaats die is gelegen in het parkeerhof tussen de woonblokken. De parkeerhoven en de bijbehorende stegen worden in mandigheid per blok uitgegeven aan de omliggende woningen. Voor het beheer van de parkeerhoven zal per blok een beheervereniging opgericht worden.

De parkeerplaatsen zijn per bouwnummer toegewezen. De parkeerhoven zijn bereikbaar middels een doorgang door de naastgelegen parkeergarage van de appartementen.

De parkeerhoven zijn afgesloten van het openbaar gebied door twee speedgates in de naastgelegen parkeergarage alsmede een poort in de steeg naast bnr. 10, 20 en 21

Recht van overpad parkeergarage

Alle woningen hebben een recht van overpad om met de auto door de parkeergarage van het naastgelegen appartementencomplex te komen en gaan naar de openbare weg. Iedere woning krijgt een toegangssleutel/afstandsbediening tot beide speedgates. De bewoners van de appartementen hebben geen toegang tot de parkeerhoven.

De woningen dienen bij te dragen in de kosten voor gebruik en vervanging van de speedgates en de daarbij behorende voorzieningen in de betreffende parkeergarage conform de volgende verdeelsleutel:

- O2 – bnr. 1 t/m 10 – voor een/achtendertigste (1/38e) aandeel per woning;
- O3 – bnr. 11 t/m 20 – voor een/veertigste (1/40e) aandeel per woning;
- O4 – bnr. 21 t/m 31 – voor een/eenenveertigste (1/41e) aandeel per woning.

De eigenaar van het appartementencomplex (beheerder/VVE) is verplicht om zorg te dragen voor het onderhoud en de vervanging van de doorgang en beide speedgates. Eén keer per jaar zal door de eigenaar van het appartementencomplex een factuur aan de eigenaren van de woningen (bnr. 1 t/m 31) worden gezonden. De eigenaar van het appartementencomplex dient daarbij inzicht te geven in de kosten van onderhoud en vervanging van de doorgang en de speedgates.

Recht van opstal WKO-bronnen appartementen

Op de mandelige parkeerhoven rust een recht van opstal ten gunste van de eigenaar van het appartementencomplex (beheerder/VVE). Het opstal recht omvat het recht tot het in eigendom verkrijgen, hebben en houden van een bronsysteem t.b.v. de WKO-installatie van de appartementen.

Dit houdt in dat onder de parkeerhoven een onderstaand aantal bronnen zijn gelegen voor de WKO-installatie van de appartementen:

- O2.1 en O2.2 – bnr. 1 t/m 10 – één bron;
- O3.1 en O3.2 – bnr. 11 t/m 20 – vier bronnen;
- O4.1 en O4.2 – bnr. 21 t/m 31 – vijf bronnen.

De eigenaar van het appartementencomplex (beheerder/VVE) is hiervoor geen vergoeding verschuldigd. De dagelijkse gebruik van het parkeerterrein wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van de bronnen.

Bij onderhoud en graafwerkzaamheden dient er toestemming gevraagd te worden aan de eigenaar van het appartementencomplex (beheerder/VVE), zodat het aanwezig bronsysteem niet beschadigd wordt. De eigenaar van het appartementencomplex (beheerder/VVE) is gerechtigd, indien noodzakelijk, werkzaamheden aan het bronsysteem uit te voeren. Het is niet de verwachting dat het bronsysteem veel onderhoud zal vergen.

Recht van overpad woningen Bachstraat 15, 17, 19, 21, 23, 27, 29, 31 en 33

De bewoners van de woningen aan de Bachstraat 15, 17, 19, 21 en 23 alsmede de woningen aan de Bachstraat 27, 29, 31 en 33 hebben een recht van overpad om via de steeg/achterpad de achtertuin te voet te bereiken waarbij het is toegestaan om fietsen, bromfietsen, kinderwagens en soortgelijke voertuigen van kleine aard aan de hand te leiden. Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd.

De bewoners van de Bachstraat ontvangen een sleutel van het toegangshek in de steeg en dienen daarbij bij te dragen in de kosten voor gebruik en vervanging van het achterpad en het toegangshekwerk tot het overpad. Het bestuur van de beheervereniging van respectievelijk blok O3 of blok O4 zal, als er onderhoud verricht moet worden aan het achterpad en/of het hek, facturen naar de betreffende bewoners van de Bachstraat 15, 17, 19, 21 en 23 of de woningen aan de Bachstraat 27, 29, 31 en 33.

- O3.1 en O3.2 – bnr. 11 t/m 20 – Bachstraat 15, 17, 19, 21 en 23: 1/15^e aandeel per woning
- O4.1 en O4.2 – bnr. 21 t/m 31 – Bachstraat 27, 29, 31 en 33: 1/15^e aandeel per woning

Inankering verlichting

Ter plaatse van de openbare binnenhoven gelegen tussen de blokken O2.2 en O3.1 alsmede O3.2 en O4.1 worden aan de gevels een spankabels gehangen t.b.v. de openbare verlichting. Dit omvat de volgende voorzieningen:

- Ankerpunt spankabels;
- Aansluitkast;
- Mantelbuis in spouw.

De exacte plaats van de spankabels + het aansluitkastje worden in overleg met de gemeente Haarlem bepaald. Per binnenhof worden vooralsnog twee kabels + armatuur aangebracht.

Ten behoeve van deze spankabels + aansluitkast/mantelbuis wordt een kwalitatieve verplichting /erfdienstbaarheid opgenomen in de leveringsakte van bnr. 6 t/m 25.

Parkeren op straat

Ten tijde van de oplevering van de 31 eengezinswoningen O2 t/m O4 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 de 31 eengezinswoningen O2 t/m O4 kunnen geen vergunning voor het parkeren van een eigen auto op straat krijgen. Wel kunnen bewoners van de 31 eengezinswoningen O2 t/m O4, 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/>

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 eengezinswoningen

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.