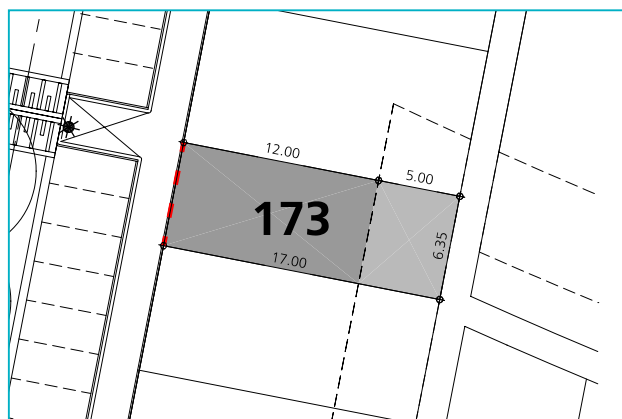




kavelgegevens

Gebied : Ik bouw een
stadshuis
Kavelnummer : HKW 173
Oppervlakte : 107 m²



De kaveloppervlakte is geactualiseerd ten opzichte van de verkoopbrochure.

Buurtbeschrijving

Vrijheid en verscheidenheid. De 84 kavels op drie velden in het gebied tussen de binnen- en buitensingel bieden de ruimte aan allerlei woningen. Zolang de gevel maar op de rooilijn wordt gebouwd, kunt u uw woning naar eigen wens ontwerpen en realiseren.

De experimentele verkaveling is geïnspireerd op de gangbare bouwpraktijk in België. Op kavels van verschillende breedte mogen zowel vrijstaande woningen als kavelbrede woningen met blinde zijgevels worden gebouwd. Ook halfvrijstaand (eventueel in overleg met de burens te combineren tot een twee-onder-een-kap) behoort tot de mogelijkheden. De vrije invulling én de plicht om de voorgevel op de rooilijn te bouwen, waarborgt een stedelijke allure.

Regels voor het bouwen

- Woningen mogen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneen worden gebouwd.
- De voorgevel staat voor minimaal 60 % in de rooilijn.
- In de eerste bouwzone vanaf de rooilijn bedraagt de bouwhoogte en de goothoogte minimaal 7 meter en maximaal 14 meter, voor de volgende bouwzone bedraagt de bouwhoogte maximaal 7 meter.
- Aan de voorgevel mogen, vanaf de eerste verdieping, uitbouwen worden gerealiseerd tot een diepte van 1.20 meter over een breedte van ten hoogste 70 % van de gevel.
- Op de kavels die beschikken over een eigen voorterrein (kavel 149 t/m 155, kavel 176 t/m 185 en kavel 207 t/m 215, kavel 603, kavel 604 en kavel 608) dient op eigen erf minimaal één parkeerplaats te worden aangelegd; garages worden niet als parkeerplaats meegerekend. De aangegeven inritzone is een suggestie; de locatie is vrij met inachtneming van lantaarnpalen en container-opstelplaatsen. Voor de overige kavels is parkeren op openbaar terrein voorzien.

- De hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel of grenzend aan de weg of het openbaar groen bedraagt maximaal 1 meter. De hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel bedraagt maximaal 2 meter.
- Het regenwater dient oppervlakkig afgevoerd te worden en de eigenaar van de kavel is zelf verantwoordelijk voor de afwatering van grondwater van het perceel. Nadere informatie hierover staat in het Handboek.

Overig

- Het achterpad wordt overgedragen met een recht van overpad.

BEGRIPSBEPALINGEN EN BELANGRIJKE INFORMATIE

- **Hoofdgebouw:** Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
- **Bijgebouw:** Een vrijstaand afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden, op hetzelfde bouwperceel gelegen, gebouw.
- **Aan- en uitbouw:** Een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.
- **Peil:** De hoogte van de openbare weg ter hoogte van de hoofdtoegang van het (hoofd)gebouw, die onmiddellijk aan de openbare weg grenst. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- **Bouwperceel:** Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Voor het vrije kavelgebied geldt dat met bouwperceel de gehele vrije kavel wordt bedoeld.
- **Kavel:** Zie bouwperceel.
- **Bebouwd Oppervlak:** Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel omvat de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.
- **Bebouwingspercentage:** Het bebouwingspercentage is het door bouwwerken bebouwd oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming.
- **Voorgevelrooilijn:** De in de voorschriften of op de plankaart als zodanig aangegeven lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw of een gedeelte daarvan gebouwd dient te worden en die door de voorgevel van het hoofdgebouw niet mag worden overschreden.
- **Rooilijn:** Een op de tekening aangegeven lijn, waarvoor een bebouwingsvoorschrift geldt.
- **Zijgevelrooilijn:** Een op de tekening aangegeven lijn aan de zijkant van een kavel, waarvoor een bebouwingsvoorschrift geldt.
- **Bouwvlak:** Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bebouwing (hoofdgebouw, bijgebouwen en aanbouwen) is toegestaan.
- **Goothoogte:** De goothoogte van een gebouw is de snijlijn van de gevel en het dakvlak.

Wijze van meten

- Er wordt gemeten vanaf peil (zie begripsbepalingen).
- De breedte, lengte en diepte van een gebouw wordt gemeten tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
- De bouwhoogte van een gebouw wordt bepaald door te meten tussen de bovenkant van het gebouw (hoogste punt) en het peil, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, zonnepanelen, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen.
- De bouwhoogte van een bouwwerk (geen gebouw zijnde) wordt bepaald door de afstand, tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil.

Bouwen binnen 2 meter vanaf de gezamenlijke zijerfgrens

Burgerlijk Wetboek:

Binnen 2 meter van de gezamenlijke zijerfgrens zijn vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken niet zijn toegestaan, voor zover deze uitzicht bieden op het erf van de bureu. Lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien (matglas, ondoorzichtig bouwglas etc.) Uitzonderingen zijn mogelijk mits beide bureu daarmee instemmen. Geadviseerd wordt dit schriftelijk vast te leggen.

Deze bepaling is niet van toepassing bij hoekkavels waarvan de zijerfgrens is gelegen langs gemeentelijk groen en de openbare weg.

Brandveiligheidseisen

Bouwbesluit:

Het Bouwbesluit stelt in verband met de brandveiligheid speciale eisen aan woningen die dichter op elkaar worden gebouwd dan 5 meter. Indien binnen 2,5 meter vanaf de (zij- en achter-)erfgrens wordt gebouwd en er openingen in de gevels aanwezig zijn (ramen, deuren etc.), moet er rekening worden gehouden met extra brandveiligheidseisen in verband met de kans op brandoverslag. Tevens kunnen er extra eisen worden gesteld aan de ventilatievoorzieningen in de woning.

Containers

Het is raadzaam bij het ontwerp van de woning rekening te houden met ruimte voor de minicontainer (ook wel duobak genoemd) aangezien deze niet op de openbare weg mag staan. Dit geldt ook voor de optionele minicontainer voor oud papier.

Discretionaire bevoegdheid

Indien strikte toepassing van de bepalingen van het kavelpaspoort voor de koper leidt tot een onevenredig nadelige beperking, kan de koper het college van B&W schriftelijk en gemotiveerd verzoeken om daarvan af te mogen wijken. Om toestemming te kunnen verlenen dient de voorgestelde afwijking te voldoen aan het doel en de strekking van de bepaling waarop deze betrekking heeft. Het college heeft bij de beoordeling van het verzoek tot afwijking een discretionaire bevoegdheid om te besluiten of afgeweken mag worden.