



Verkavelingsplan staat voor 2 jaar vast, gerekend vanaf start uitgifte 23 april 2016, en kan daarna gewijzigd worden. De inrichting van het openbaar gebied is nog niet vastgesteld op het moment van deze uitgave.

Regels voor het bouwen

- De kavel is bestemd voor de bouw van één woning.
- Alle bebouwing vindt plaats binnen de kavelgrenzen, inclusief ondergeschikte bouwdelen.
- Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden. Niet grondgebonden ondergeschikte bouwdelen mogen aan de voor- en achterkant tot 30 cm buiten het bouwvlak vallen. Aan de zijkant die grenst aan het openbaar gebied mag dit vanaf de eerste verdieping. De ondergeschikte bouwdelen mogen hier dus ook buiten de kavelgrens vallen.
- De voorgevel dient over een breedte van minimaal 20 cm vanuit de zijerfgrens in de rooilijn te worden gebouwd. Vanaf 20 cm vanuit de zijerfgrens is het toegestaan de voorgevel terugliggend aan te brengen.
- De maximale bouwhoogte is 11.00 meter.
- Er dient aaneengesloten met de woning van de burens in de zijerfgrens te worden gebouwd, over de volledige diepte van de woning. De woningen delen een zijmuur volgens de principes van een gemeenschappelijke bouwmuur.
- Daar waar de woning hoger of dieper wordt gebouwd dan de woning op de naastgelegen kavel, mogen de noodzakelijke bouwdelen voor een goede afwerking van de zijgevel maximaal 20 cm over de zijerfgrens van deze naastgelegen kavel vallen tot een bouwdiepte van maximaal 11.00 meter.
- Erfbebouwing en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen ook buiten het bouwvlak in het achtererfgebied worden gebouwd, mits aan de regels van het achtererfgebied wordt voldaan.
- Er dient een berging gebouwd te worden op de in de

tekening aangegeven locatie en aaneengesloten met de berging van de burens, tenzij anders aangegeven. Op de achterkant van de berging dient verlichting aangebracht te worden ten behoeve van verlichting van het achterpad.

- Voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan geldt een bouwhoogte van maximaal 1.00 meter. De hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt maximaal 2.00 meter.

Regels voor het bouwen achtererfgebied

- Maximaal 50% van het achtererfgebied mag worden bebouwd met erfbebouwing, mits het totale bebouwingspercentage van de kavel niet hoger wordt dan 60%.
- De diepte van aan de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing mag niet meer dan 4.00 meter bedragen.
- De bouwhoogte van erfbebouwing dat aan het hoofdgebouw wordt gebouwd mag niet meer bedragen dan 0.30 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 4.00 meter.
- Op erfbebouwing die aan het hoofdgebouw wordt gebouwd zijn dakterrassen toegestaan, mits aan de voorwaarden van het Burenrecht omtrent licht en uitzicht worden voldaan.
- Voor vrijstaande erfbebouwing geldt een maximale goothoogte van 3.00 meter en een maximale bouwhoogte van 5.00 meter.
- Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3.00 meter.
- Erfbebouwing die volgens het Besluit Omgevingsrecht (BOR) vergunningvrij is kan ook in het achtererf worden gebouwd.

Overig

- De adreszijde ligt vast.
- Parkeren gebeurt in het openbaar gebied.
- Het voorlopig vloerpeil bedraagt -4.20 NAP. Het definitieve vloerpeil wordt afgegeven bij de omgevingsvergunning.
- De grond voor het achterpad wordt overgedragen met een recht van overpad. De koper dient het achterpad zelf aan te leggen.
- Naast bovenstaande regels geldt tussen u en uw burens het Burenrecht, Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Zie voor meer informatie het Handboek Zelfbouw.

Begripsbepalingen

- **Achtererfgebied:** erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.
- **Bouwvlak:** een vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegestaan.
- **Erfbebouwing:** functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken. Hieronder vallen aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.
- **Hoofdgebouw:** een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
- **Kavel / bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- **Ondergeschikte bouwdelen:** balkons, luifels, dakgoten, dakoverstekken, sierlijsten, schoorstenen, antennes, liftschachten, zonnepanelen, zonnecollectoren en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- **Peil:** voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdtoegang; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.
- **Voorgevel:** de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.
- **Woning:** een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor huisvesting, waaronder begrepen huisvesting met ondersteunende zorg of begeleiding, en met inbegrip van eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Wijze van meten

- **De goothoogte van een gebouw:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- **De bouwhoogte van een gebouw:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen.

Aan de indicatieve m² perceel oppervlakte genoemd op het kavelpaspoort kunt u geen rechten ontleen, het aantal m² genoemd op de uitgiftetekening is bepalend. De daarop genoemde m² is uitgangspunt voor de koopovereenkomst. Bij de kavels met achterpad is de oppervlakte inclusief het achterpad.

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.