

Kavelpaspoort 7

Kavelnummer:	7
Oppervlakte:	750 m ²
Perceelgrens:	-----
Grondprijs per m ²	€275,- k.k. excl. btw



Buurtbeschrijving

De beschikbare kavels maken onderdeel uit van wijzigingsplan woongebied Haaften-Noord welke momenteel in procedure is. Dit wijzigingsplan is gelegen aan de noordzijde van de kern Haaften en wordt in het zuiden begrensd door de achterkanten van de woningen aan de Burgemeester M.P. van Willigenweg, in het westen door de Bernhardstraat en de multifunctionele accommodatie en in het oosten door de Enggraaf. De boomgaard aan de Bernhardstraat en het glastuinbouwbedrijf aan de Enggraaf nummer 31 begrenzen in het noorden het plangebied.

Voor het middelste, zuidelijke en oostelijke gedeelte van het wijzigingsplan, is de gemeente reeds in overleg met een projectontwikkelaar. De kavels aan de noord- en noordoostzijde van het wijzigingsplan worden uitgegeven aan particuliere initiatiefnemers.

Maatvoering kavels

De aan particuliere initiatiefnemers uit te geven kavels zijn vormvrij. Dit betekent dat vooraf geen kavelindeling is gemaakt, noch een maximale oppervlakte is toegekend aan iedere kavel. Een initiatiefnemer kan in het plangebied zelf een kavel kiezen. Hij kan, in samenspraak met de gemeente, zelf de breedte van de kavel bepalen. De diepte ligt vast en kan niet aangepast worden. Voor de kavels is geen minimum- of maximumgrootte vastgelegd. Wel ziet de gemeente erop toe dat geen restpercelen overblijven die niet verkoopbaar zijn en geldt er een maximale hoeveelheid te bouwen woningen, namelijk 7.

Bouwregels

De voor woningbouw meest belangrijke bouwregels zijn in het onderstaande overzicht uiteen gezet en worden in artikel 8 van het wijzigingsplan nader toegelicht.

Algemeen

- Het totaal aantal woningen binnen het aan particuliere initiatiefnemers uit te geven plangebied mag niet meer bedragen dan 7.
- Uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan in de vorm van vrijstaande woningen en patiowoningen.
- De afstand van een hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens en zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter.
- Vrijstaande woningen mogen niet dieper zijn dan 12 meter.
- De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 meter.
- Per hoofdgebouw is één aanbouw aan de voorzijde van de woning in de vorm van een portaal of erker toegestaan met een maximale oppervlakte van 6 m², een maximale diepte van 1,5 meter en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Patiowoningen

- Voor patiowoningen geldt dat het bouwperceel voor maximaal 75% bebouwd mag worden.
- De bouwhoogte van de voorste 10 meter van patiowoningen, gemeten vanaf de voorgevelrooilijn, is maximaal 6 meter.
- De bouwhoogte van de overige bebouwing mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane-grondlaag van het voorste deel van de patiowoning.
- Per patiowoning is één aanbouw aan de voorzijde van de woning in de vorm van een portaal of erker toegestaan met een maximale oppervlakte van 6 m², een maximale diepte van 1,5 meter en een bouwhoogte welke maximaal gelijk is aan de begane grondlaag van de woning.

Voor overige bouwregels wordt verwezen naar het in procedure zijnde wijzigingsplan Woongebied Haften-Noord

Overig

- Maximaal 40% van de woning en de daarbij behorende bebouwing mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep.
- Per woning dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden.

Begripsbepalingen

- Woning: een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden.
- Hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- Bijgebouw: een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw.
- Aanbouw: een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, bestaande uit één bouwlaag -gemeten vanaf het peil -, dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.
- Bouwperceel/kavel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- Patiowoning: een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bouwwerken.

Wijze van meten

- De bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoor- stenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- De goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- De breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- Peil:
a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het af- gewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

Welstand

De te realiseren woningen zijn welstandsvrij.