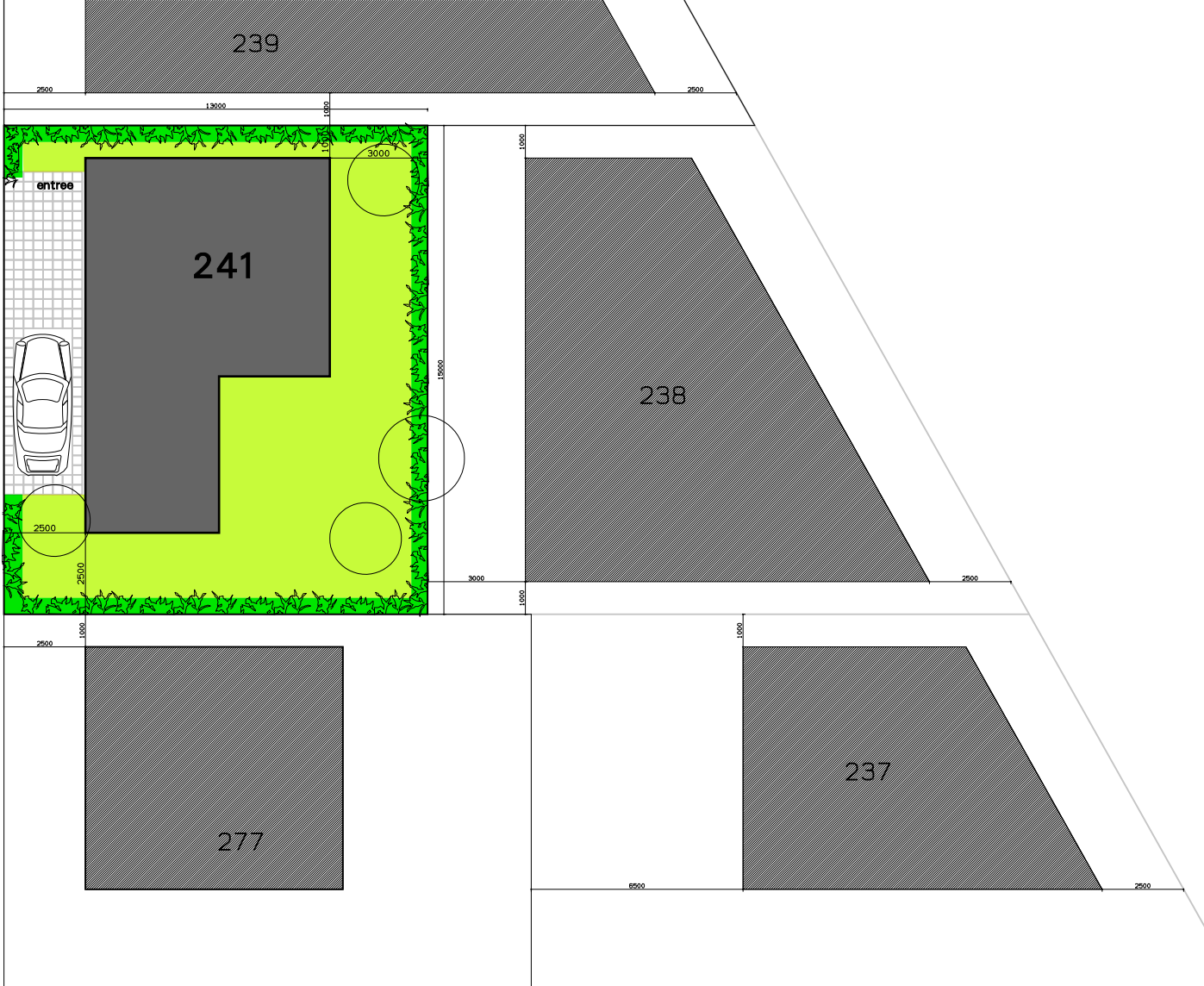
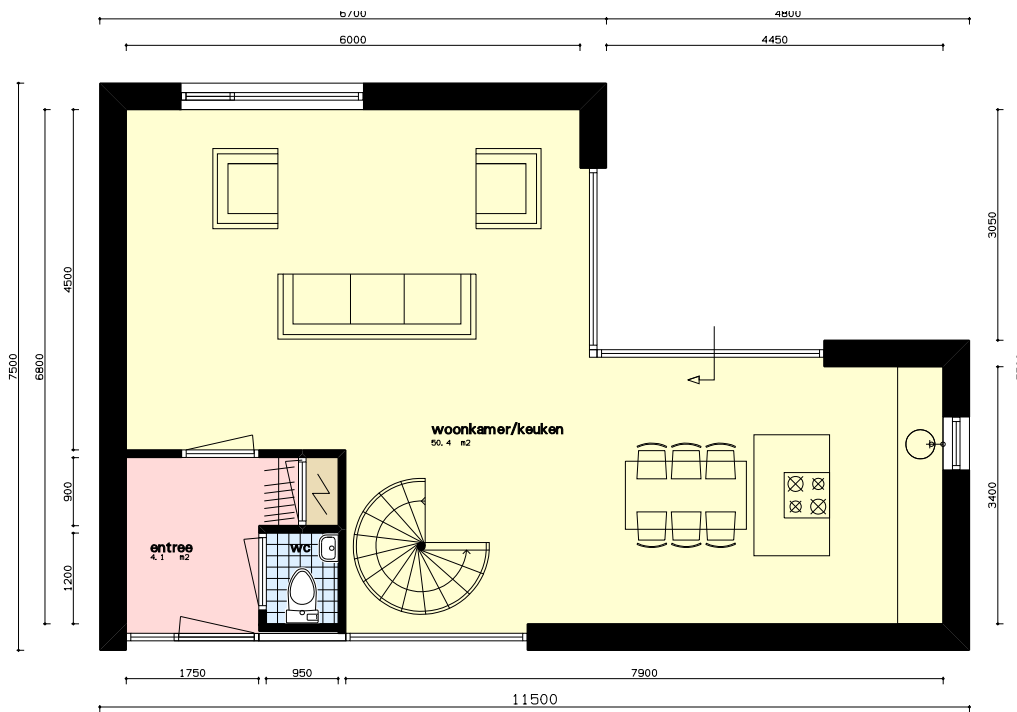


situatie 1:200  
Homerus kavel 241



# HOMERUS KWARTIER KAVEL 241

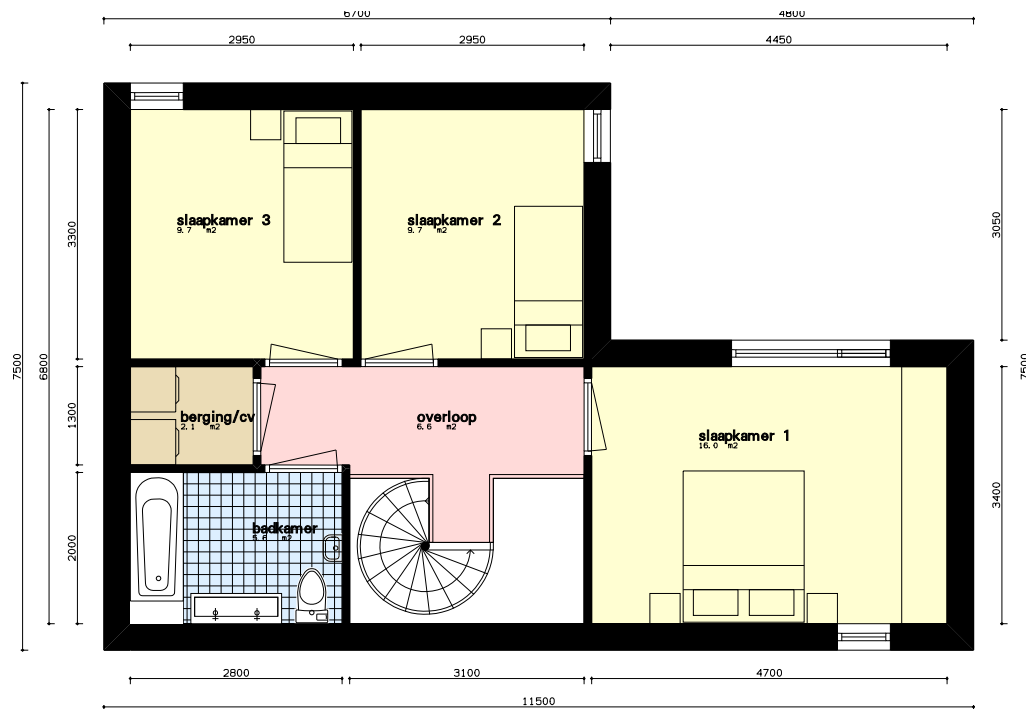
# BAHAMA ARCHITECTEN



BEGANE GROND

# HOMERUS KWARTIER KAVEL 241

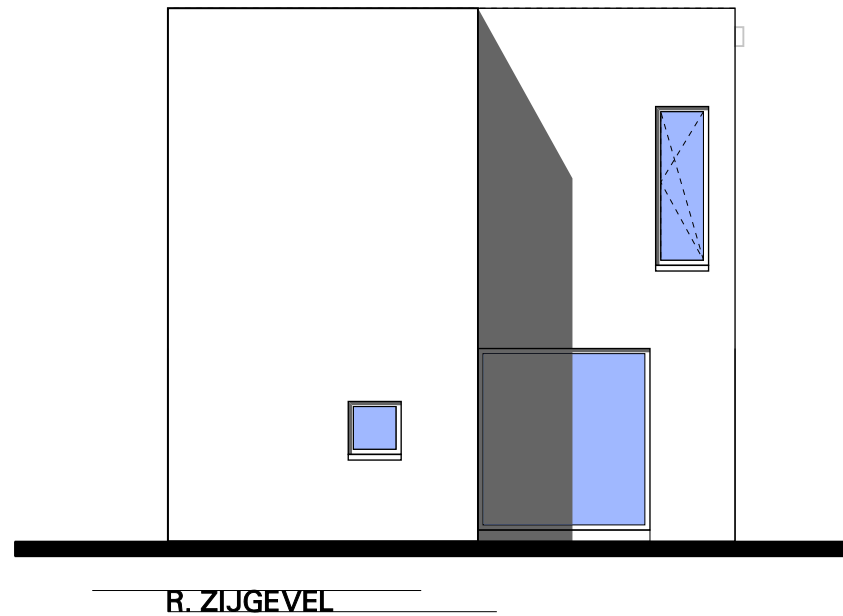
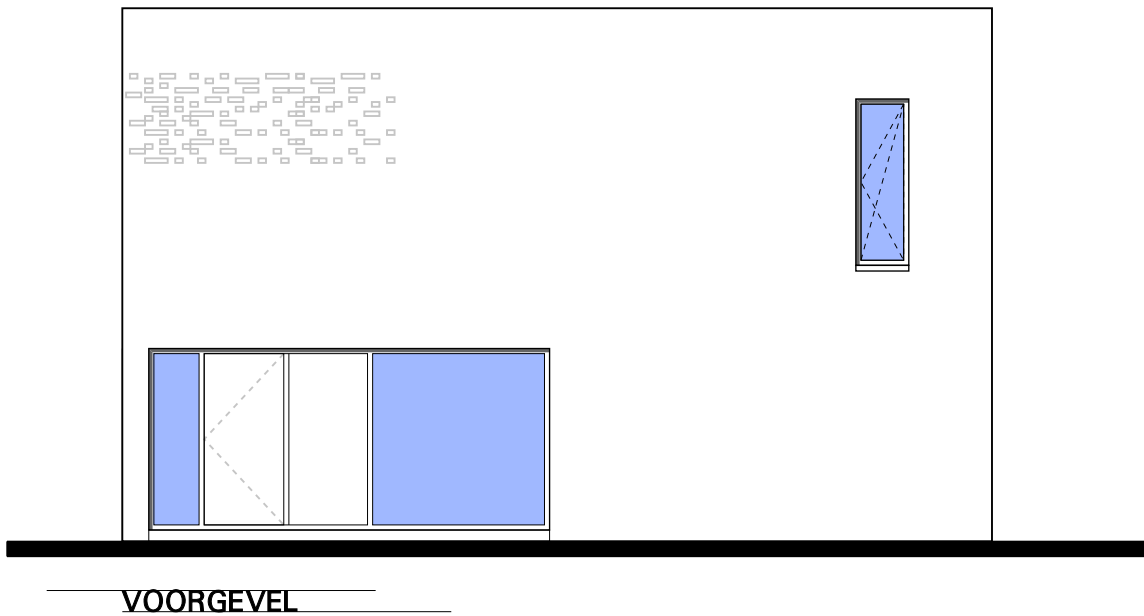
# BAHAMA ARCHITECTEN



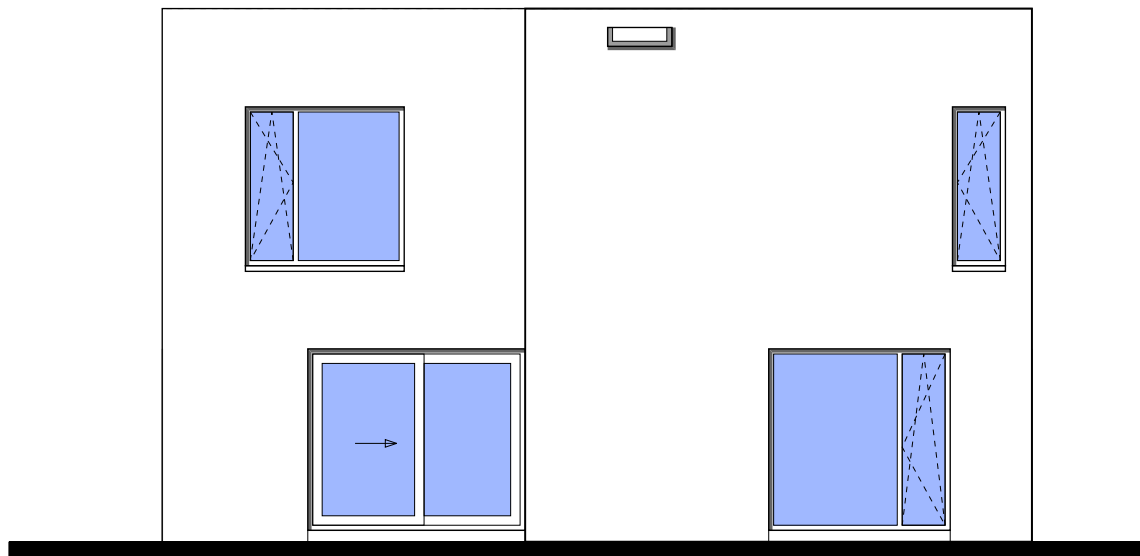
1e VERDIEPING

# HOMERUS KWARTIER KAVEL 241

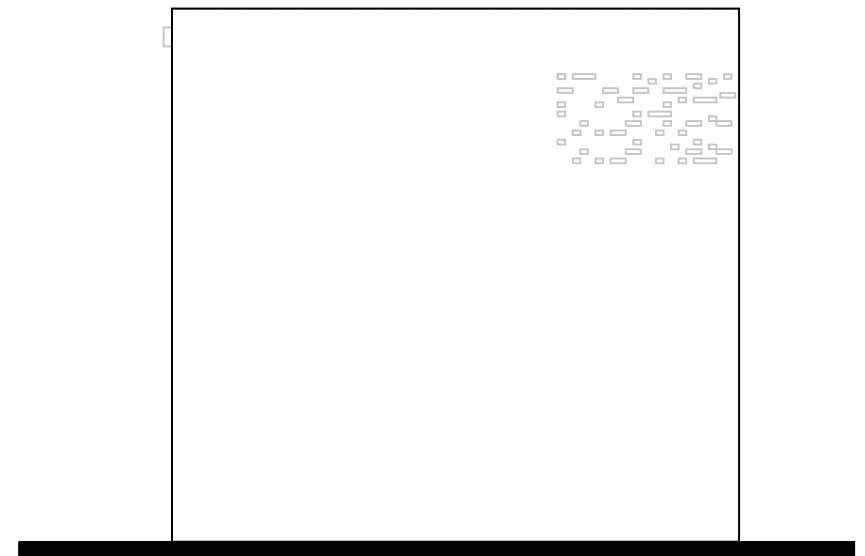
# BAHAMA ARCHITECTEN



# HOMERUS KWARTIER KAVEL 241 BAHAMA ARCHITECTEN

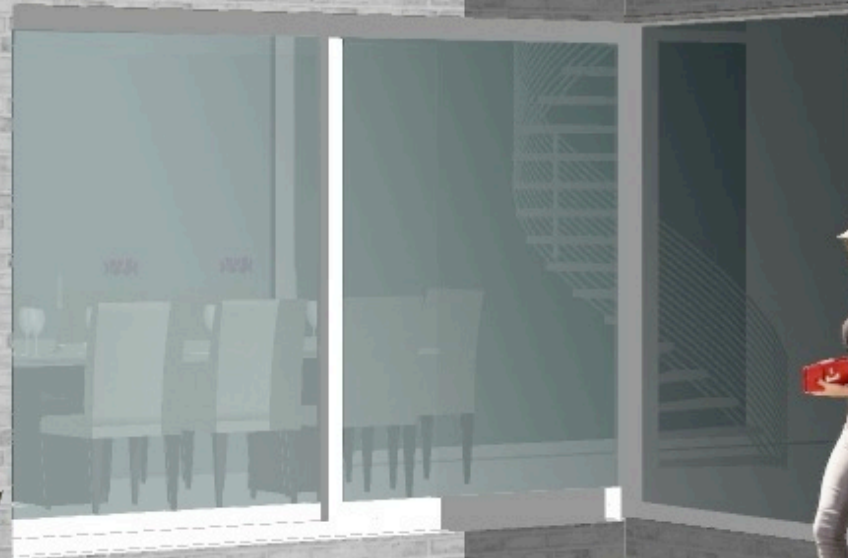


ACHTERGEVEL



L. ZIJGEVEL

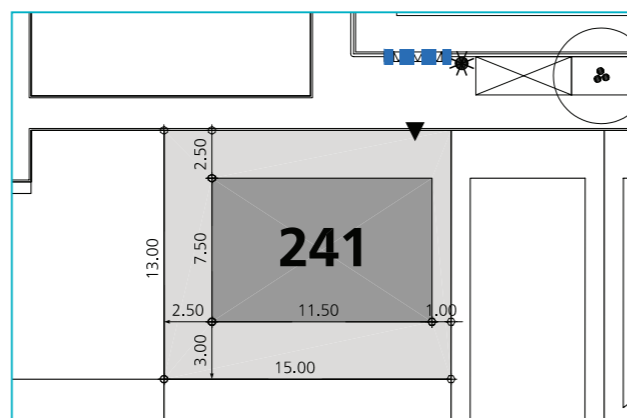
# HOMERUS KWARTIER KAVEL 241 BAHAMA ARCHITECTEN





## kavelgegevens

Gebied : Ik bouw klein  
Kavelnummer : HKW 241  
Oppervlakte : 195 m<sup>2</sup>  
Prijs : € 73.125,-



(vrijgesteld van omzet- en overdrachtsbelasting, prijspeil 1 november 2007, vast tot en met 31 december 2008)

De kaveloppervlakte is geactualiseerd ten opzichte van de verkoopbrochure.

### Buurtbeschrijving

In het hart van het Homeruskwartier viert de architectuur hoogtij. Op 35 kavels worden enkel woningen gebouwd die uniek voor de locatie zijn ontworpen en een hoog architectonisch ambitieniveau nastreven. Geïnspireerde architecten mogen hier een kavel bouwen, zolang de woning maar een uitgesproken architectuur heeft.

De 35 vrijstaande woningen worden op verhoudingsgewijs kleine kavels gebouwd. Het idee is hier om architecten uit te dagen binnen de enigszins Aziatisch aandoende verkaveling - relatief lage woningen in hoge dichtheid - creatieve oplossingen te bedenken voor bezonning, privacy en parkeergelegenheid. Voor architecten wordt in dit geval een uitzondering gemaakt op het uitgangspunt dat alle zelfbouw kavels in het Homeruskwartier een zelfbewoningsplicht kennen, met andere woorden zij kunnen hier zelf ontwikkelen. Architecten mogen in deze buurt voor eigen rekening en risico 'een proeve van creativiteit en bekwaamheid' realiseren die vervolgens zelf mag worden bewoond of verkocht.

### Regels voor de bouw

- De woningen worden vrijstaand gebouwd.
- De bebouwing (hoofdgebouw, bijgebouwen en aanbouwen) vindt plaats binnen het aangegeven bouwvlak.
- De voorgevel wordt op een afstand van 2.5 meter tot 5.5 meter van de voorste perceelsgrens geplaatst.
- De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter.
- Op eigen erf dient een parkeerplaats te worden aangelegd, garage niet meegerekend. De inritzone van kavel 245 ligt vast. Voor de overige kavels is de aangegeven inritzone een suggestie en staat de locatie vrij, met inachtneming van openbare parkeerplaatsen, lantaarnpalen, bomen, bochten en containeropstelplaatsen.

- 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

- De kavels zijn alleen beschikbaar voor architecten die staan ingeschreven bij de Stichting Architectenregister. Voor deze kavels geldt geen zelfbewoningsplicht voor architecten.

### Welstand

#### Basistoets op basis van genrecriteria voor 'woningen vrijstaand individueel' uit de Welstandsnota 2007:

- Plaatsing en uiterlijk van nieuwe woningen zijn afgestemd op het bestaande beeld in de directe omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan. Dat heeft betrekking op zowel de architectonische kenmerken (maat, schaal, kleur en materiaalgebruik) als op de openbare omgeving van wegen, groen en water;
- Uitbreiding en verbouwing laten de hoofdvorm in stand of leiden tot een nieuwe evenwichtige hoofdvorm en respecteren de bestaande detaillering, kleur en materiaalgebruik dan wel vormen daarmee een helder contrast;
- Bouwactiviteiten ondersteunen het individuele karakter van de vrijstaande woning.

## BEGRIJPSBEPALINGEN 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.

### 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 burens. Lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien (matglas, ondoorzichtig bouwglas etc.) Uitzonderingen zijn mogelijk mits beide burens 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 dicht 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. Dit verzoek dient te zijn voorzien van een advies van de Welstandscommissie. 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.