



## DEELPLAN 20

### Bouwregels

De kavel is bestemd voor "wonen".

De kavel is bestemd voor één grondgebonden woning.

De hoofdbebouwing wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd.

Er wordt aaneengesloten met de panden van de burens gebouwd.

De maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter.

De voorgevel wordt in de rooilijn gebouwd.

Aan- en bijgebouwen mogen binnen de erfgrenzen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

Op de verdiepingen aan de straatzijde zijn balkons en erkers toegestaan tot maximaal 1 meter buiten het bebouwingsvlak. Deze uitbouwen liggen minimaal op 1 meter afstand van de naastgelegen kavel.

De fundering van alle woningen in één rij wordt door één aannemer voor alle woningen in die rij gezamenlijk en tegelijkertijd aangelegd.

Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte.

In de gevel van de woning wordt een nestelvoorziening voor vogels opgenomen.

Het niet bebouwde deel van de kavel mag voor maximaal 50% uit verharding bestaan.

In de voortuin tussen kavel en openbare ruimte worden door de koper lage hagen aangelegd en in stand gehouden.

De gevels hebben een karakteristieke geluidwering van minimaal 27 dB.

De bouwmuren zijn ankerloze spouwmuren.

Voor deze woningen wordt nul-op-de-meter (NOM) voorgeschreven, waarbij energie wordt opgewekt door een bodemwarmtelus, zonnepanelen en een warmtepomp.

### Legenda

- kavelvlak
- bouwvlak
- auto opstelplaats
- vaste rooilijn
- lage haag (verplicht)
- recht van overpad (via kavel 48)

Afmetingen van kavelpattegrond in meters

**KAVELNUMMERS**  
110 en 111

TYPE	Tussenwoning
KAVEL	ca. 94 m <sup>2</sup>
PRIJS VANAF	€ 59.250



## Uitgifteregels

### Erfpacht

De kavel wordt uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht, waarbij de Algemene Bepalingen 1986 herziening 1993, versie 2008 van toepassing worden verklaard. De vermelde prijs geldt voor eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Bij dit project dient gekozen te worden voor canonbetaling. Genoemde prijs is de prijs voor bouwrijpe grond en is inclusief 21% btw, maar exclusief de overige kosten behorend bij de overdracht van de grond.

### Maatvoering

De oppervlakte van de kavel is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Echter pas bij de kadastrale inmeting blijkt de definitieve maat. Bij afwijking tot 5% vindt geen verrekening plaats.

### IBB-regeling

Bij toekenning van de kavels krijgen kopers die voldoen aan de IBB-regeling voorrang.

### Zelfbewoningsplicht

Wanneer de kavel niet wordt afgenomen met de IBB-regeling geldt een zelfbewoningsplicht voor de duur van drie jaren na de oplevering van de woning. Eén jaar na start verkoop kunnen ook partijen, niet zijnde particulieren, opteren voor maximaal drie kavels. De woningen zullen in vormgeving en uiterlijk individueel onderscheidend zijn.

### Geldigheidsduur verkavelingsplan

De gemeente kan twee jaar na de start van de verkoop overgaan tot herverkaveling van het plan en wijziging van de uitgiftevoorwaarden.

### Toetsing

Het ontwerp van de woning wordt allereerst getoetst aan de bouwregels in het kavelpaspoort. Voor deze kavel gelden geen welstandseisen ten behoeve van het bouwplan. De excessenregeling is wel van toepassing. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan het Bouwbesluit en het vigerende bestemmingsplan. De grond wordt geleverd nadat aan alle verplichtingen uit de grondreserverings- en uitgifteovereenkomst is voldaan.

### Recht van overpad

Ten gunste van deze kavel zal een recht van overpad (erfdienstbaarheid) worden gevestigd op een deel van het aangrenzende perceel (kavel 48) om de achtertuin bereikbaar te maken.

### Planning

De grond wordt niet eerder bouwrijp geleverd dan december 2017.

## Definities

### Bouwhoogte

De hoogte vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen

### Bouwvlak

Een vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan.

### Bouwkavel

Een aaneengesloten, bouwrijp stuk grond, waarop bebouwing is toegestaan.

### Peil

Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

### De breedte, lengte en diepte van een gebouw

Tussen de (buitenste verticale projectie van de) buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

### De bouwhoogte van een gebouw

Tussen de bovenkant van het gebouw en het peil, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, zonnepanelen, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen.

### Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

### Aan- en/of bijgebouw

Een aan het hoofdgebouw gebouwd dan wel vrijstaand bouwwerk dat in bouwkun-

dig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### Woning

Een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, dan wel voor een met een huishouden gelijk te stellen minder traditionele woonvorm.

## Begripsbepalingen

Vergunningsvrije bouwwerken worden niet getoetst aan het kavelpaspoort en het Bouwbesluit.

Voor begripsbepalingen en wijze van meten voor gevallen waarin het kavelpaspoort niet voorziet, zijn de definities en de regels van het bestemmingsplan van toepassing.

Deze kavel is gelegen binnen bestemmingsplan Ypenburg deelplan 20 van februari 2017.

### Disclaimer

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het ontwerp van de openbare ruimte zoals op de tekening is aangegeven. De in de kavelpaspoorten weergegeven bouwregels zijn een samenvatting van de regels die op de kavels van toepassing zullen zijn. De te sluiten uitgifteovereenkomsten bevatten alle bepalingen die van toepassing zijn bij de uitgifte van de kavel. De bepalingen die in de overeenkomsten en in de verschillende van toepassing zijnde regelgeving worden/zijn opgenomen gaan, in het geval ze afwijken van de inhoud van het kavelpaspoort, te allen tijde voor.