HOFI SINT JORIS BOUWVOORSCHRIFTEN SECTIES A T/M G

Bouwoppervlakte en kavelgrens:

- Per kavel mag slechts één (1) vrijstaande eengezinswoning, eventueel met een bijgebouw, worden gebouwd.
- Ten hoogste vijfenveertig procent (45%) van de kavel mag worden bebouwd;
    - de toegelaten oppervlakte van een woning bedraagt voor een kavel:
        - tot en met 700 m²: ten minste 100 m²
        - van 701m² t/m 1000 m²: ten minste 150 m²
        - groter dan 1000 m²: ten minste 200 m²
- De toegelaten bouwhoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 9m.
  Het aantal bouwlagen wordt afgeleid uit de toegelaten bouwhoogte;
- Bouwgrens op de kavel met als minimumafstand tussen de perceelgrens en het gebouw
    - De toegelaten afstand tussen een niet naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw en een perceelgrens bedraagt ten minste
        - 2,5 meter bij gebouwen bestaande uit 1 bouwlaag plus kap
        - 4 meter bij gebouwen met meerdere bouwlagen.
    - De toegelaten afstand tussen een naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw en een perceelgrens bedraagt ten minste
        - 5 meter bij gebouwen bestaande uit 1 bouwlaag plus kap
        - 5 meter bij gebouwen met meerdere bouwlagen.
    - Bij hoekkavels wordt de naar de weg toegekeerde gevel aangegeven door de ontwikkelaar. Te weten noord-, oost-, zuid- of westgevel.
    - In afwijking mogen de gevels van bijgebouwen op kavels kleiner dan 700 m², op kortere afstand of in de perceelscheiding worden gebouwd over een lengte van maximaal 10m;
- Kavel grenzend aan een gebiedsontsluitingsweg en/of hoofdweg heeft de ingang tot de kavel uitsluitend aan de erftoegangsweg.

Bouwoppervlakte bijgebouw

- De oppervlakte van het bijgebouw wordt bepaald door de grootte van kavel:
    - tot en met 700 m²: ten hoogste 40 m²
    - van 701 m² t/m 1000 m²: ten hoogste 50 m²
    - groter dan 1000 m²: ten hoogste 60 m²

Bouwkundige materialen (bij)gebouw

- Als dakbedekking mogen geen metalen platen of asbestplaten worden gebruikt.
- Voor het optrekken van de woning en bijgebouw mogen uitsluitend betonblokken, steenachtig materiaal of duurzaam luxe hout worden gebruikt.

Grensafscheiding

De grensafscheiding van de kavel zal het volgende zijn in het geval deze grenst aan:

- Gebiedsontsluitingsweg: een haag tussen kavel en gebiedsontsluitingsweg;
  Een muur of andere niet transparante afscheiding is niet toegestaan.
- Groenkavel: een haag tussen kavel en groenkavel.
  Een muur of andere niet transparante afscheiding is niet toegestaan.

- Erfgrens van de ontwikkeling Koraal Tabak Fase 1, waarvan Hòfi Sint Joris deel uitmaakt: koper geeft toestemming aan de Stichting om de omheining te plaatsen, te houden en te onderhouden, repareren c.q. te vernieuwen.

Bouwplicht en bouwtijd
Koper heeft geen bouwplicht; indien echter met de bouw van de woning wordt aangevangen, dan dient het bouwwerk overeenkomstig de goedgekeurde tekening binnen maximaal vierentwintig (24) maanden te zijn voltooid, de buitenmuren gepleisterd en deugdelijk geschilderd.

Wijze van meten
- de bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het terrein waarop het bouwwerk staat tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;
- het grondoppervlak van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken;
- de afstand tussen een bouwwerk en een zijdelingse perceelgrens, wordt gemeten vanaf het dichts bij de betreffende perceelgrens gelegen punt van dat bouwwerk en haaks op de perceelgrens.

Algemene Bouwvoorschriften ROP
Koper is gebonden aan de bebouwingsvoorwaarden zoals vastgesteld door het ROP. Begrippen

1. Het plan
   Het plan ''Coral Tabak fase 1'' ex artikel 11 van de bouw- en Woningverordening 1935, (P.B. 1952 no. 14) zoals gewijzigd, en vervat in de gewaarmerkte inrichtingskaart ADV tek. No. 96-88 en deze voorschriften;
2. Bouwgrens
   Een op de inrichtingskaart of middels deze voorschriften bepaalde lijn, die de grens vormt van gronden, waarop bebouwing is toegelaten, gevelrooilijnen daarbij begrepen;
3. Bouwperceel
   Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige bebouwing toelaatbaar is;
4. Bouwwerk
   Elke constructie van hout, steen, metaal of ander materiaal die, op de plaats waarvoor zij is bedoeld, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
5. Bouwen
   Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
6. Gebouw
   Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
7. Hoofdgebouw
   Een gebouw dat belangrijk en bepalend is voor functioneren van een bouwperceel en waarin aangebouwde bijgebouwen niet zijn inbegrepen;
8. Bijgebouw
   Een gebouw met een zelfstandig dak, dat naar de verschijningsvorm een ondergeschikte ruimte vormt bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat, indien aangebouwd, rechtstreeks van buiten toegankelijk is;
9. Flat
   Een gebouw dat uit twee of meer boven en/of aan elkaar gebouwde woningen bestaat;
10. Bebouwingspercentage
    De verhouding tussen de som van de grondoppervlakten binnen de buitenmuren, of bij het ontbreken daarvan binnen de dakranden van het bouwwerk en het oppervlak van het perceel

zoals in de meetbrief vastgesteld, uitgedrukt in procenten van het oppervlak van het bouwperceel.

Algemene bouwbepalingen

1. een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van:
   a. de in deze voorschriften aangegeven bouwhoogten;
   b. de op de inrichtingskaart aangegeven bouwgrenzen en de overige uit deze voorschriften en uit de inrichtingskaart voortvloeiende bouwgrenzen.
2. bij het bouwen geldt voorts dat indien op de inrichtingskaart en/of in de bebouwingsvoorschriften een (maximum) bebouwingspercentage is aangegeven, mag van het oppervlak van elk bouwperceel ten hoogste dat percentage worden bebouwd;
3. de in lid 1 bedoelde bouwhoogten mogen uitsluitend worden overschreden door:
   a. delen van bouwwerk, die gezamenlijk de bouwhoogte met niet meer dan 10% overschrijden over ten hoogste 20% van het grondoppervlak van dat bouwwerk;
   b. ondergeschikte delen van een bouwwerk die ondergronds de horizontale bouwgrenzen overschrijden;
   c. ondergeschikte delen van een bouwwerk die bovengronds de horizontale bouwgrens met niet meer dan 1m overschrijden.

Voorzieningen

Op de gronden die voor woondoeleinden zijn bestemd, zijn in verband met deze bestemming de volgende gebouwde voorzieningen toelaatbaar:

- hoofdgebouwen in de vorm van woningen;
- bijgebouwen;
- bouwwerken die geen gebouwen zijn;
- bouwwerken ten behoeve van utiliteitsdoeleinden.