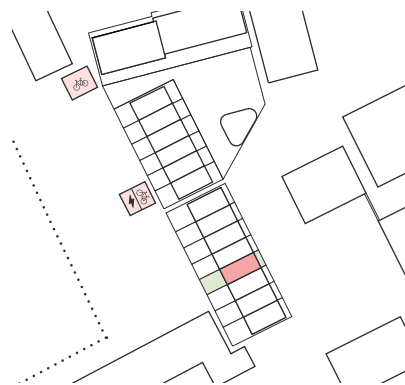


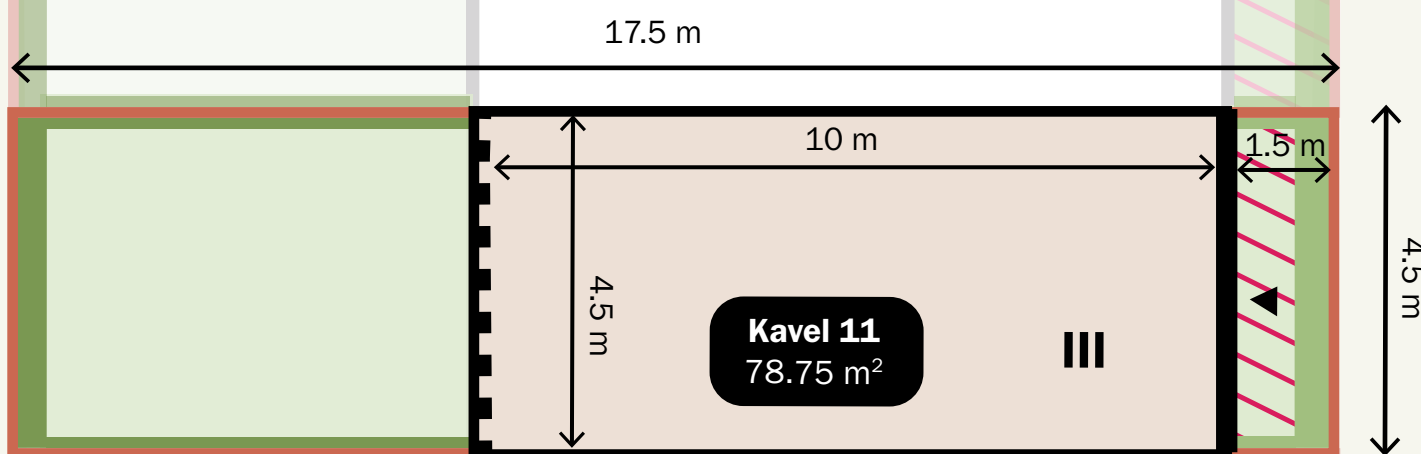
Kavelpaspoort

Kavel 11

Type: Rijwoning M
Kavel: ca. 78,75 m²
GBO: Max. 115 m²
Prijs: € 229.000,- V.O.N.



Schaal 1:1000



Naastgelegen bouwkvael

- | | | | |
|------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------|
| bouwvlak | gevelrooilijn vast | bouwhoogte (in lagen) | lage haag (0.8 m) |
| naastgelegen bouwkvael | gevelrooilijn flexibel | privé (open) buitenruimte | hoge haag (1.8 m) |
| kavelgrens | collectieve fietsenberging | privé tuin | |
| trafo-station | ingang woning (indicatief) | | |

Bouwregels

1. Er wordt maximaal één geschakelde woning binnen het aangegeven roze bouwvlak aangesloten met de naastgelegen kavel(s) gebouwd.
2. De gevel op de gestippelde rooilijn mag gedeeltelijk of in zijn geheel terug liggen binnen het bouwvlak.
3. De bouwhoogte is maximaal 10 meter voor alle bouw delen.
4. De voorgevel van de woning wordt op de voorgevelrooilijn gebouwd. Terugliggende gevels zijn toegestaan op de derde bouw laag.
5. De ingangen van de woningen zijn gelegen op de voorgevelrooilijn.
6. Voor alle gevels geldt een maximale gevelopeningen van 65%.
7. Gevelopeningen zijn staand met verhouding van groter of gelijk aan 1:1,5 (breedte:hoogte). Het is ook toegestaan om grotere liggende gevelopeningen te maken, mits deze openingen verticaal wordt ingedeeld in de minimale verhouding van 1:1,5.
8. Gevelopeningen hebben een negge van minimaal 80 millimeter met uitzondering van één enkel kozijn per gevel, die mag vlak of uitstekend worden uitgevoerd.
9. Het dak wordt als plat dak, flauw zadeldak (maximaal 35 graden) in langsrichting of flauw lessenaarsdak (maximaal 15 graden) in langsrichting uitgevoerd.
10. In de langskap is een ondergeschikte toevoeging dakkapel en/of dakraam mogelijk tot maximaal 50% van het dakvlak.
11. Omtimmerde goten en gemetselde schoorstenen zijn niet toegestaan.
12. Op de erfafscheiding aan de voorzijde wordt een haag met een maximale hoogte van 0,8 m gerealiseerd en aan de achterzijde met een maximale hoogte van 1,8 m.
13. Het is niet toegestaan om te bouwen buiten het bouwvlak.
14. Het is niet toegestaan een balkon buiten het bouwvlak te realiseren aan voor- en achterkant.
15. Er wordt een collectieve fietsenberging gerealiseerd waarin per woning 5 plaatsen (en 6 bij de kavels boven 125 m²) in het fietsenrek beschikbaar zijn.
16. In de woning moet een berging van minimaal 2,7 m² worden voorzien.
17. Het vloerpeil van de woning (bovenkant afgewerkte vloer) wordt bij de hoofdingang van kavel 1 t/m 6 op + 8.70 NAP gerealiseerd en bij kavel 7 t/m 14 op + 8.80 NAP.

Materiaalgebruik

1. Het hoofdmateriaal dient te voldoen aan het kleurenpalet (bijlage DO SP) en/of zijn materiaaleigen. Wanneer een kleur niet materiaaleigen wordt uitgevoerd dient deze te voldoen aan het kleurenpalet. Hout moet materiaaleigen worden uitgevoerd.
2. Het hoofdmateriaal van de gevel is metselwerk, hout, stucwerk of leien en is op alle gevels van hetzelfde bouwvolume gelijk.
3. Er mag geen volkern of uitlogend materiaal (teer, lood, onbehandeld zink, etc.) gebruikt worden.
4. De gevels bestaan voor minimaal uit 70% uit het gekozen hoofdmateriaal, gevelopeningen vallen binnen het percentage van het materiaal waaruit deze opening is genomen.
5. Het hoofdmateriaal van de gevel is op alle gevels van hetzelfde bouwvolume gelijk.
6. Er mag geen groot contrast zijn tussen gevelmateriaal en kozijnen.
7. Daken met PV-panelen worden Full-black uitgevoerd.

Duurzaamheid en techniek

1. De nutsaansluitingen worden aangelegd tot aan de kavelgrens.
2. De woningen krijgen geen gasaansluiting.

Openbare ruimte

1. Elke woning krijgt 1 parkeervergunning en er worden deelauto's beschikbaar gesteld. Het is niet toegestaan op eigen terrein een parkeeroplossing te realiseren.
2. In de openbare ruimte wordt hemelwater als gevolg van extreme neerslag opgevangen en tijdelijk vastgehouden in wadi's. Op eigen kavel dient regenwater zoveel mogelijk te worden opgevangen op bijvoorbeeld platte (groen)daken of te worden geïnfiltreerd in de tuin middels grindkoffer of wadi.
3. Afvalinzameling wordt in openbaar gebied opgelost in ondergrondse containers op loopafstand van de woning.

Uitgifteregels en toetsing

1. De kavel wordt geleverd in vol eigendom. De prijs is vrij op naam, inclusief btw en kosten voor de notariële levering (prijspeil 2026).
2. Het ontwerp wordt getoetst op het kavelpaspoort, het Omgevingsplan en het daarin opgenomen beeldkwaliteitsplan. De supervisor voert deze toets uit en na positief oordeel wordt het ontwerp nog voorgelegd aan de secretaris van de COW (Commissie Omgevingskwaliteit Wageningen) voor de formele welstandstoets benodigd in het kader van de vergunningaanvraag.
3. Een koper neemt een optie op een kavel voor €500,- gedurende maximaal 8 weken. Deze optieperiode is bij goedkeuring van beide partijen éénmalig kosteloos te verlengen met 6 weken.
4. Bij tekenen van de koopovereenkomst (KO) wordt er €5000,- aanbetaald.
5. De koper zorgt ervoor dat de notariële overdracht van de kavel binnen 6 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst kan plaatsvinden. De optievergoeding en de aanbetaling worden verrekend met de koopsom.
6. De koper betaalt bij levering 70% van de kavelprijs. De overige 30% wordt bij bouwrijpe oplevering van de kavel voldaan. Indien bij notariële overdracht sprake is van een bouwrijpe kavel wordt 100% van de kavelprijs op dat moment door de koper voldaan.
7. De planning is dat de kavels bouwrijp kunnen worden geleverd in Q4 2027 onder voorbehoud dat de combi-aannemer van de nutsbedrijven eind Q2 start met de aanleg van de nutstracés. Indien daar vertraging optreedt worden de kavels later geleverd. Steenvlinder is niet aansprakelijk voor vertragingskosten.
8. De woning dient binnen twee jaar na oplevering van de kavel conform Omgevingsvergunning te zijn gebouwd.
9. Het verkavelingsplan staat voor zes maanden na start verkoop vast. Steenvlinder kan daarna overgaan tot wijziging in de bouw- of uitgifteregels van de nog niet verkochte kavels en/of wijziging van de bouw- en uitgifteregels in de kavelpaspoorten.
10. De oppervlakte van de kavel is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Echter pas bij de kadastrale inmeting ten behoeve van de notariële overdracht blijkt de definitieve maat. Bij afwijking tot 5% vindt geen verrekening plaats.
11. Alle bouwactiviteiten en samenhangende werkzaamheden bij de bouw van de woning (waaronder opslag, bouwkeet, werkruimte, e.d.) worden georganiseerd op het eigen bouwterrein (kavel).
12. Elk huishouden draagt maandelijks € 13,- bij aan buurthuis Vada.

Vergunningsvrije bouwwerken

Aanvullend op de regels uit het kavelpaspoort kan door de koper buiten het bouwvlak worden bijgebouwd (zie: publieksbrochure 'vergunningsvrij bouwen' van het ministerie van infrastructuur en milieu); dit is vergunningsvrij en géén onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.