

# Bokhoven

bouwkavels

## Kavelgegevens

kavelnummer: 2

oppervlakte: 319 m<sup>2</sup>

prijs: € 119.600 ex. btw

prijspeil: 2013

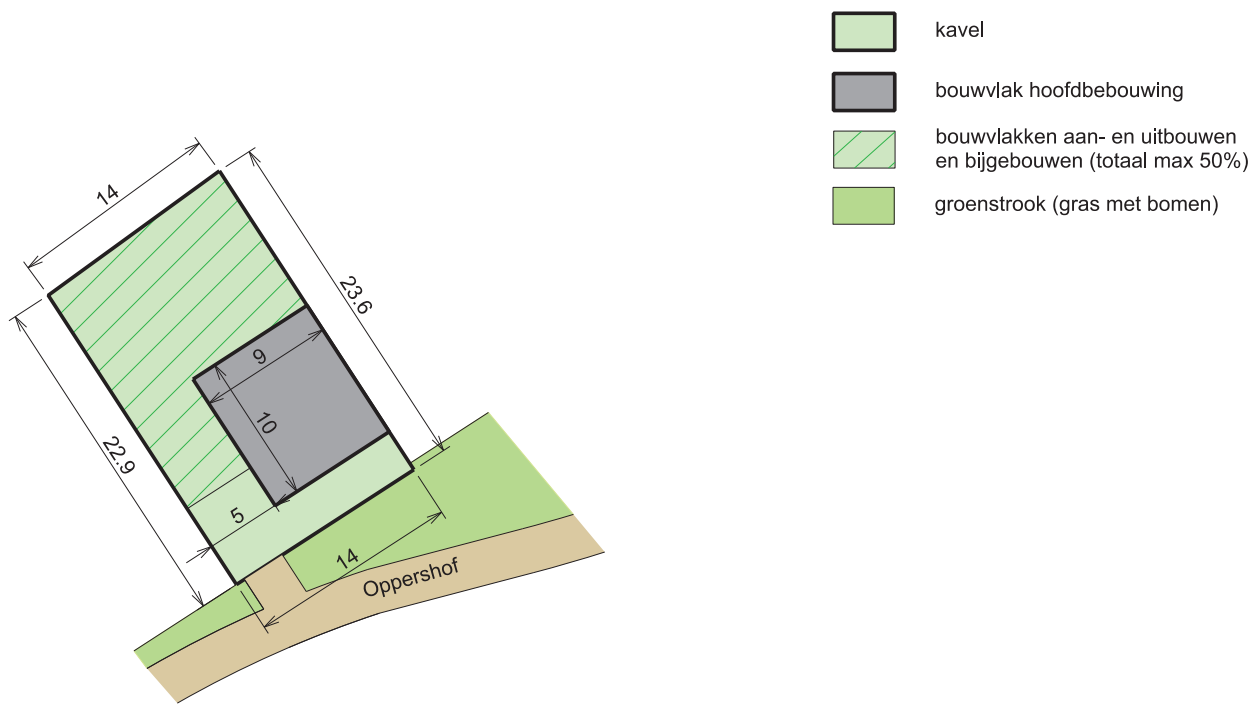


's-Hertogenbosch

Afdeling Wonen en Grondzaken

073-615 5010

bouwkavel@s-hertogenbosch.nl



## Buurtbeschrijving

In het westen van de gemeente 's-Hertogenbosch ligt het dorp Bokhoven, een klein dorp aan de Maas dat is aangemerkt als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Hier bieden wij 5 kavels aan. De bouwkavels liggen aan een nieuw te realiseren ontsluitingssteeg in het verlengde van de Oppershof. De bouwkavels hebben verschillende groottes waarop vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd. Op twee naast elkaar gelegen percelen is het ook mogelijk twee-onder-éénkapwoningen te realiseren.

## Bestemmingsplan Kom Bokhoven, Oppershof - Baron van der Aaweg'

De regels over de bebouwing op de bouwkavels zijn te vinden in het bestemmingsplan 'Kom Bokhoven, Oppershof - Baron van der Aaweg'. In dit kavelpaspoort is een samenvatting opgenomen met de belangrijkste regels uit dit bestemmingsplan en heeft een informatief karakter. Het volledige bestemmingsplan ligt ter inzage op het Stadskantoor. Ook is het bestemmingsplan te bekijken via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.s-hertogenbosch.nl](http://www.s-hertogenbosch.nl) > Bouwen en wonen > ruimtelijke plannen.

## Regels voor het bouwen

- Op de kavel (bouwperceel) mag één woning (hoofdgebouw) worden gebouwd.
- De woning moet worden gebouwd in het bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- De woning heeft één bouwlaag en een kap. De hoogte van de kap mag niet meer bedragen dan 8,5 meter. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter.
- Aan- en bijgebouwen mogen worden opgericht in het daarvoor aangegeven vlak. De oppervlakte van de aan- en bijgebouwen mag maximaal 50% van het vlak voor aan-en bijgebouwen bedragen, tot een maximum van 75m<sup>2</sup>.
- De bouwhoogte van de aan- en bijgebouwen met een plat dak bedraagt maximaal 3 meter. De bouwhoogte van aan- en bijgebouwen met een kap bedraagt maximaal 4,5 meter, de goothoogte maximaal 3 meter. De dakhelling is niet meer dan 50° t.o.v. het horizontale vlak.
- Gebouwen met één hellend dakvlak zijn uitsluitend mogelijk bij een aanbouw tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw (aankappingen). Hierbij is de goothoogte

maximaal 3 meter en de bouwhoogte 4,5 meter.

- Dakterrassen zijn niet toegestaan.
- Per woning dienen er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden; garages worden niet als parkeerplaats meegerekend. De locatie van de inritzone is bepaald in de verkavelingsopzet.

## Werken aan huis

Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;
- vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- er mag geen detailhandel plaatsvinden.

## Welstand

Het bouwplan wordt getoetst aan de criteria zoals omschreven in 'Actualisering welstandscriteria 2011'. Bokhoven is aangemerkt als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Dit maakt een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw van belang.

De dijkbebouwing in Bokhoven is over het algemeen zorgvuldig gedetailleerd. Er is sprake van een beperkte variatie in kleur- en materiaalgebruik. De meeste bebouwing is gebouwd in baksteen of is gepleisterd. De meeste daken zijn bedekt met grijze pannen of riet. Naast het traditioneel kleur- en materiaalgebruik worden sporadisch modernere materialen gebruikt. De variatie wordt vooral bereikt door de verschillen in rooilijn, kapvorm, afmetingen etc. en niet door verschillen in materialen en kleuren.

De individuele woonbebouwing binnen het welstandsgebied wordt gekenmerkt door een variatie in het kleurgebruik en het detailleringsniveau. Deze woningen zijn

overwegend gebouwd in baksteen of wit/grijs gepleisterd.

### **Begripsbepalingen**

- **Bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- **Bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- **Bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.
- **Hoofdgebouw:** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.
- **Aanbouw:** een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- **Bijgebouw:** een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.