

# Kavelpaspoort Kavel Grasbaan – Grasjonker

## Inleiding

In het gebied tussen de Grasjonker, de Grasduiker, de Grasbaan en de Stillen Dijk is de bouw van vrijstaande woningen mogelijk met een landelijke uitstraling. De uitstraling is landelijk omdat er gebouwd wordt aan een oude landweg de Schaapsdijk en de Stillen Dijk en de aanwezigheid van 2 bestaande boerderijen

In het gebied tussen de Schaapsdijk en de Grasjonker was oorspronkelijk de bouw van 4 vrijstaande woningen mogelijk op zeer grote kavels. Om beter in te kunnen spelen op de vraag naar kleinere kavels is twee jaar geleden een nieuwe verkaveling gemaakt, waarbij de bouw van 5 vrijstaande woningen aan het Schaapsdijk mogelijk zijn met kavels tussen de 550 en 825 m<sup>2</sup>.



Inmiddels heeft de gemeente een wachtlijst van kandidaten die graag een vrijstaande woning willen bouwen aan de Schaapsdijk maar een kavel willen hebben van 450 – 550 m<sup>2</sup>. Gezien deze serieuze vraag is onderzocht of opnieuw een herverkaveling kan worden gemaakt met de gevraagde kaveloppervlakten.

Door het toevoegen van een kavel op de hoek van de Grasbaan en de Grasjonker kan het gebied opgedeeld worden in 6 kavels tussen de 460 en 557 m<sup>2</sup>. Langs de Schaapsdijk blijft de verkaveling nagenoeg gelijk, met de bouw van 5 vrijstaande woningen. Op de kop van de Schaapsdijk en de

Grasjonker wordt extra groen aangebracht als tegenhanger van de, ter plaatse, stenige omgeving en om de hoekkavel een efficiënte vorm te kunnen geven. De woningen aan de Schaapsdijk worden gebouwd conform de bepalingen uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Grasrijk. Hier veranderd dus helemaal niets ten opzichte van de voorgaande verkavelingsopzet.



De extra toegevoegde kavel op de hoek van de Grasbaan en de Grasjonker, nabij de entree van Grasrijk, kan extra bijdragen aan een aantrekkelijk straatbeeld in tegenstelling tot de oorspronkelijke opzet met achterzijden van de percelen. Dit perceel heeft geen directe relatie meer met het Schaapsdijk, vandaar dat voor deze kavel niet meer wordt ingezet op een landelijke uitstraling maar op een moderne uitstraling die past bij het moderne karakter van Meerhoven.

Het stedenbouwkundige adres van deze woning ligt aan de Grasbaan terwijl voor het parkeren gebruik moet worden gemaakt van de Grasjonker. De bouwhoogte van het hoofdgebouw is beperkt tot maximaal 7 meter, waarin 2 bouwlagen kunnen worden gerealiseerd. De bebouwing op de kavel dient voorzien te zijn van platte daken.



*Kaveloppervlaktes bij benadering*

De ontsluiting van de kavel aan de Grasbaan voor de auto gaat via de Grasjonker. Voor de compensatie van de inrit van de parkeerplaats op eigen terrein van dit kavel zal een extra parkeerplaats aan de Grasjonker worden toegevoegd.

## Bouwregels

Maximaal 1 vrijstaande woning, mogelijkheid voor beroep aan huis.

Hoofdbebouwing met een maximale bouwhoogte van 7 meter mag alleen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak

Op de kaart is ook een zone aangegeven voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Deze mogen alleen binnen het bouwvlak hoofdgebouwen en de zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht met dien verstande dat deze niet mogen worden opgericht voor de voorgevel van het hoofdgebouw. De voorgevel van het hoofdgebouw is de zijde die georiënteerd is op de Grasbaan.

Voor de overige bouwregels zijn gelijke bepalingen van toepassing als voor de kavels van het Schaapsdijk (max. bouwhoogte 4 meter, max. oppervlak 75 m<sup>2</sup>).

Alle bebouwing op het kavel is voorzien van een plat dak. Bij de toepassing van zonnepanelen een verhoogde dakrand toepassen.

Het stedenbouwkundig adres is gesitueerd aan de Grasbaan. De voordeur dient vanaf deze zijde bereikbaar te zijn. Aan de hand van het bouwplan zal een doorsteek worden aangebracht in de bestaande groenzone langs de Grasbaan om een verbinding tussen de voordeur en het voetpad langs de Grasbaan te maken

Op eigen terrein dient minimaal voorzien te worden in 1 opstelplaats voor een auto exclusief een enkele garage. De ontsluiting van deze parkeerplaats is vanaf de Grasjonker. In de kaveltekening zijn hiervoor 2 opties aangegeven, een ter plaatse van het hoofdgebouw en een ter plaatse van de achter grens van het perceel. Bij het bouwplan dient een keuze voor een van beide opties te worden gemaakt

Alle materialen en kleuren zijn mogelijk.

Erfafscheidingen; voor de voorgevel (zijde Grasbaan) maximale hoogte 1 meter, achter de voorgevel maximale hoogte 2 meter. Bij voorkeur groene erfafscheidingen in de vorm van hagen of begroeide open gaashekwerken

De woning heeft een verplichtte aansluiting op het warmte netwerk van Grasrijk



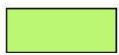
## LEGENDA



**Bouwvlak hoofdgebouw**  
 - Maximum bouwhoogte: 7 m/ 2 bouwlagen  
 - Plat dak



**Zone aan-, uitbouwen, bijgebouwen**  
 - Maximum bouwhoogte: 4 m  
 - Maximum bebouwd oppervlak: 75 m<sup>2</sup>  
 - Plat dak



**Bebouwingsvrije zone**



**Inrit**  
 - Maximum breedte: 5 m  
 - Vaste lokatie: A of B



**Stedenbouwkundig adres aan de Grasbaan**