

KAVELPASPOORT

Papeterspad

P1 t/m P7

25 m

Kavelpaspoort

Locatie Papeterspad

Januari 2017

Deze zelfbouwlocatie ligt in de 19e eeuwse Schil, dichtbij de historische binnenstad van Dordrecht. De 19e eeuwse Schil is een stedelijk gebied met wonen, werken, scholen en voorzieningen. In de historische binnenstad ligt het kernwinkelgebied van de regio Drechtsteden.

De zelfbouwlocatie ligt aan het Papeterspad, is goed bereikbaar met de auto, het openbaar vervoer en de fiets. Er zijn voor zelfbouw 7 kavels beschikbaar. Per woning wordt op eigen terrein één parkeerplaats aangelegd.

Geïnteresseerd in zelfbouwen? Meld je aan voor de nieuwsbrief op www.dordtseruimte.nl en volg de pagina Zelfbouwen in Dordrecht op [Facebook](#).

Papeterspad

Waarmee moet je rekening houden wanneer je een huis bouwt aan het Papeterspad? Dit kavelpaspoort bevat de bouwregels voor de kavels P1 t/m P7. De bijbehorende beeldkwaliteitsrichtlijnen staan in de Welstandsnota gemeente Dordrecht (2015).

Algemeen

Project: Zelfbouw Papeterspad
Kavels: P1 t/m P7
Afmetingen kavels: Breedte 5,10-5,40 m., oppervlakte variërend van 86,8 tot 107,4 m²

Voor de ontwikkeling zijn de volgende documenten kaderstellend:

- Bestemmingsplan Schil (2012);
- Welstandsnota gemeente Dordrecht (2015)

Als aanscherping op het bestemmingsplan en de welstandsnota gelden specifieke regels voor maatvoering en bouwwijze.

Kavelinformatie

De zeven zelfbouwwoningen worden gebouwd op de plek van het voormalig kantoorgebouw 'De Papaeter'. De stadswoningen vormen samen een stedelijk woningblok aan het Papeterspad, De kavels P2 t/m P6 kennen een breedte van 5,1 m. De kavels op de hoeken van het woningblok (P1 en P7) hebben een breedte van 5,4 m. De diepte van de kavel varieert. Het achterpad en het terrein waar acht parkeerplaatsen worden aangelegd, wordt gezamenlijk eigendom.

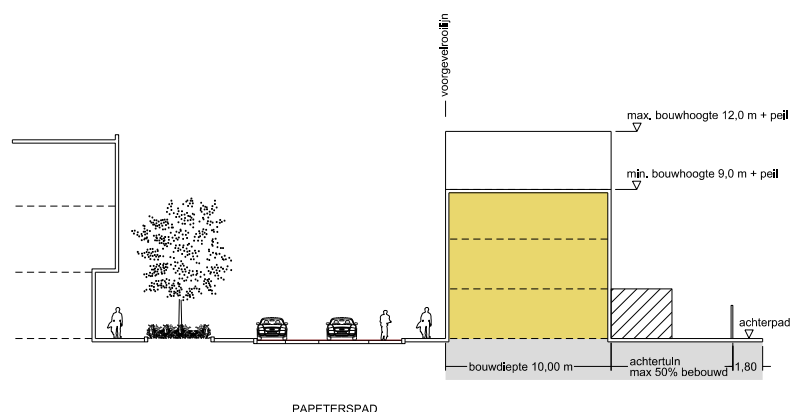
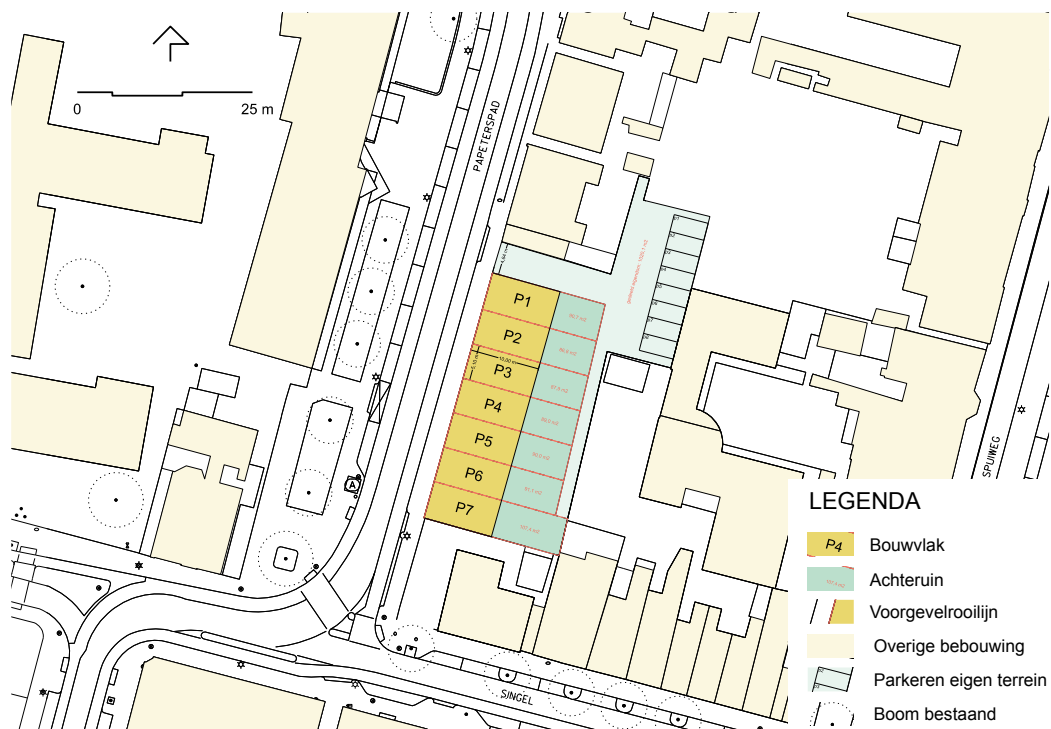
Kavelaanduiding: P1 t/m P7
Woningtype: Stadswoning
Kaveloppervlakte: 86,8 – 107,4 m² (exclusief gezamenlijk achterterrein)
Kavelprijs: P1: € 94.704,- k.k.
P2: € 90.276,- k.k.
P3: € 91.046,- k.k.
P4: € 91.816,- k.k.
P5: € 92.516,- k.k.
P6: € 93.286,- k.k.
P7: € 99.704,- k.k.

Genoemde prijzen zijn inclusief btw en de aankoop van 1 eigen parkeervak.

Bouwregels per kavel

- Op iedere kavel mag één woning worden gebouwd;
- De voorgevel wordt gebouwd in de rooilijn over de volledige breedte van de kavel;
- De bouwhoogte van de hoofdbebouwing bedraagt minimaal 9,0 m. (3 bouwlagen) en maximaal 12,0 m. (4 bouwlagen) gemeten vanaf het aansluitend maaiveldpeil;
- De vrije hoogte van de eerste bouwlaag (de plint) bedraagt minimaal 3,0 meter;
- Een vierde bouwlaag moet aan de straatzijde altijd uitgevoerd worden met een kapvorm of een terugliggende gevel;
- De bouwdiepte van de hoofdbebouwing bedraagt 10,00 m gemeten vanaf de voorgevelrooilijn. Daarnaast is het toegestaan om maximaal 50% van de achtertuin te bebouwen in 1 bouwlaag;

- De hoofdentree is gelegen aan de zijde van het Papeterspad;
- De gemeente draagt zorg voor de aanleg van een achterpad met een breedte van 1,80 meter en het achterterrein met de parkeerplaatsen. Voor het gebruik over en weer zullen rechten van overpad worden vastgelegd;
- De bewoner van een zelfbouw woning mag een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep uitoefenen. De voorwaarden staan in het geldende bestemmingsplan;
- Voor beide hoekwoningen (P1 en P7) geldt dat de voorgevel en de kopgevel in architectonische samenhang moeten worden ontworpen;
- De woning dient te worden ontworpen door een architect die is ingeschreven in het Architectenregister.



Richtlijnen Beeldkwaliteit

Elk bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, wordt door de Welstands- en Monumentencommissie getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. De criteria waarop wordt getoetst zijn terug te vinden in de gemeentelijke Welstandsnota.

De locatie Papeterspad ligt in het gebiedstype 19e eeuws stedelijk weefsel. Voor alle zelfbouwwoningen gelden de basiscriteria en de gebiedsgerichte criteria voor dit gebiedstype.

Parkeren

- Er wordt geparkeerd op een parkeerterrein, dat gezamenlijk eigendom is van de zelfbouwers. Dit parkeerterrein is bereikbaar via het Papeterspad. Per zelfbouwwoning wordt één parkeerplaats mee-verkocht. Bezoekers kunnen in de openbare ruimte parkeren;
- Er is in dit deel van de stad een betaald parkeerregime. Bewoners van de zelfbouwwoningen kunnen geen parkeervergunning aanvragen;
- Fietsen worden gestald in de berging in de achtertuin.

Geluid

Als gevolg van verkeer op het Papeterspad en de Hellingen is de geluid-belasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Ten behoeve van de zelfbouwers is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Met de gegevens kan de zelfbouwer zorgen voor de benodigde geluidwering van de gevels. Ter verhoging van het wooncomfort wordt geadviseerd geluidgevoelige ruimten te situeren aan de geluidsluwe zijde.

Energie en duurzaamheid

Alle zelfbouwwoningen in dit project dienen aangesloten te worden op het warmtenet van HVC dit zoals ook verwoord in de bouwverordening.

Fundering

Voor de zeven zelfbouwwoningen zal in één keer geheid worden. Mochten percelen niet verkocht zijn of zijn nog niet alle zelfbouwers zo ver om te heien, dan zal de gemeente deze resterende percelen heien. Dat heeft tot gevolg dat de koopprijs van deze percelen verhoogd zal worden met de kosten voor het heien.

Vragen of opmerkingen?

Karlijn Snel
Projectleider
Telefoon 078 770 4259
E-mail k.snel@dordrecht.nl

Bea Veen
Projectsecretaris
Telefoon 078 770 4903
E-mail e.veen@dordrecht.nl

www.dordtseruimte.nl
www.facebook.nl/dordtseruimte

Disclaimer

Aan de teksten en beelden in dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend.