

# Kavelpaspoort Crabbehof, Troelstrahof

Aan de rand van Crabbehof, onder aan de Zuidendijk, ligt een aantrekkelijke locatie voor woningbouw. De gemeente kiest ervoor deze locatie te ontwikkelen door particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw).

Crabbehof is een wijk met een eigen winkelcentrum en andere voorzieningen. De zelfbouwlocatie is via de Laan der Verenigde Naties goed bereikbaar met de auto. Over de Zuidendijk zijn de binnenstad van Dordrecht en de Biesbosch met de fiets goed bereikbaar. Het water, het groen, de monumentale bomen en de rust zijn de belangrijkste woonkwaliteiten van deze locatie.

Er is ruimte voor 7 rijwoningen en 6 vrijstaande woningen op kleine kavels.

Ben je geïnteresseerd in zelfbouwen? Meld je aan voor nieuwsbrief op [www.dordtseruimte.nl](http://www.dordtseruimte.nl) en volg de pagina Zelfbouwen in Dordrecht op Facebook.

(01-01-2021)

# Troelstrahof: T1 t/m T7 (rijwoningen)

**Waarmee moet je rekening houden wanneer je een huis bouwt in de Troelstrahof? Dit kavelpaspoort bevat de bouwregels en beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de kavels T1 t/m T7. Dit zijn de kavels voor de 7 rijwoningen.**

## Algemeen

Project: Zelfbouw Troelstrahof

Kavelnummers: T1 t/m T7

Voor de ontwikkeling zijn de volgende documenten kaderstellend:

- 2<sup>e</sup> herz. bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven – locatie Troelstraweg (2017).
- Welstandsnota gemeente Dordrecht.

Daarnaast zijn er, aanvullend op het bestemmingsplan en de welstandsnota, specifieke regels opgesteld voor maatvoering, bouwwijze en beeldkwaliteit.

## Kavelinformatie

Er is sprake van een rij met zeven woningen, waarvan beide hoekwoningen (T1 en T7) op een groter kavel worden gebouwd. De kavels van de tussenwoningen (T2 t/m T6) hebben een breedte van 5,4 m. en een diepte van 23,6 m. De kavels van beide hoekwoningen hebben een breedte van 10,4 m. en een diepte van 23,6 m. Bij de kavels wordt een deel van het achterpad mee uit gegeven (1,8 m.). Via een recht van overpad krijgen de bewoners van de rijwoningen toegang tot dit achterpad.

Kavelaanduiding: T1 t/m T7

Woningtype: Rijwoning

Kaveloppervlakte: T1 en T7: 245,4 m<sup>2</sup>, T2 t/m T6: 127,4 m<sup>2</sup> (excl. deel achterpad)

Kavelprijs: zie prijslijst in de bijlage, prijspeil 1-1-2021. De kavelprijzen worden per kalenderjaar op 1 januari opnieuw geïndexeerd. ( [www.dordtseruimte.nl/troelstrahof](http://www.dordtseruimte.nl/troelstrahof) )

## Bouwregels per kavel

- Alle bebouwing voldoet aan het bestemmingsplan (2017).
  - De hoofdbebouwing wordt gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak kent een bouwdiepte van 12,00 m. Dit is de maximale bouwdiepte voor de hoofdbebouwing. Minder diep bouwen mag ook.
  - De woning wordt gebouwd in de op tekening aangegeven rooilijn.
  - De woningen worden tegen elkaar aan gebouwd.
  - Op ieder kavel moet één woning worden gebouwd.
  - De bouwhoogte van de hoofdbebouwing bedraagt minimaal 8,70 m vanaf peil (3 bouwlagen) en maximaal 10,00 m vanaf peil (3 bouwlagen).
  - De woningen worden uitgevoerd met een plat dak of met een kapvorm. Er geldt een goothoogte van minimaal 8,70 m.
  - De hoofdentree van de woningen is gelegen aan de zijde van de Laan der Verenigde Naties.
  - Het vloerpeil van de begane grond ligt op (bovenkant afgewerkte vloer) ligt op – 0,20 m.
  - Het bouwen van ondergrondse bouwwerken is toegestaan onder de hoofdbebouwing.
- Voorwaarden: zie bestemmingsplan.
- Aan- en bijgebouwen zijn alleen toegestaan in de achtertuint. Zie bijgevoegde tekening.
  - Er is sprake van een voortuin van 3,70 m. tussen voorgevelrooilijn en openbare ruimte.
  - De gemeente draagt zorg voor de aanleg van een achterpad met een breedte van 1,80 meter achter op de kavel. Ten behoeve van het gebruik over en weer zullen erfdienstbaarheden in de vorm van rechten van overpad worden vastgelegd.

- Als erfscheiding wordt door de gemeente na de bouw in overleg met de kavelkoper een blokhaag (soort: Ligustrum ovalifolium) aangeplant. Langs de voor- en achtertuin is deze haag 0,60 m. breed. en 0,70 m. hoog.
- Voor beide hoekwoningen (T1 en T7) geldt dat de voorgevel en de kopgevel in architectonische samenhang worden ontworpen.
- De woningen worden ontworpen in een modernistische en kubistische architectuur.
- De woning dient te worden ontworpen door een architect die is ingeschreven in het Architectenregister.

### Criteria Welstandsnota

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 Troelstrahof ligt in het gebiedstype Wederopbouw - Stempelwijken. Voor alle zelfbouwoningen gelden de basiscriteria en de gebiedsgerichte criteria voor dit gebiedstype. Om de juiste richting te geven aan de gewenste architectuur op deze locatie is op pagina 4 een collage van voorbeelden opgenomen.

Dit kavelpaspoort is op 26 juni 2017 voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie van de gemeente Dordrecht en akkoord bevonden. Geadviseerd wordt om in een vroeg stadium van het ontwerpproces het schetsontwerp voor te leggen aan de gemeentelijk stedenbouwkundige en de commissie.

### Geluid

Als gevolg van verkeer op de Laan der Verenigde Naties is de geluidbelasting 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.

### Parkeren

- Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte.
- Er is in Crabbehof geen betaald parkeerregime.
- Fietsen worden gestald op eigen terrein.

### Energie en duurzaamheid

Per 1 juli 2018 worden nieuwbouwoningen niet meer aangesloten op het gasnet. U bent zelf verantwoordelijk voor een alternatieve warmtebron.

In de wijk Crabbehof is een aansluiting op het warmtenet mogelijk. Meer weten over het warmtenet? Kijk op [www.hvcenergie.nl](http://www.hvcenergie.nl) en [www.dordtduurzaam.nl](http://www.dordtduurzaam.nl).

Voor vragen en voor de aanvraag van de warmteaansluiting kunt u contact opnemen met de Klantenservice Energie via tel. 0800-4823637 (gratis) of e-mail:

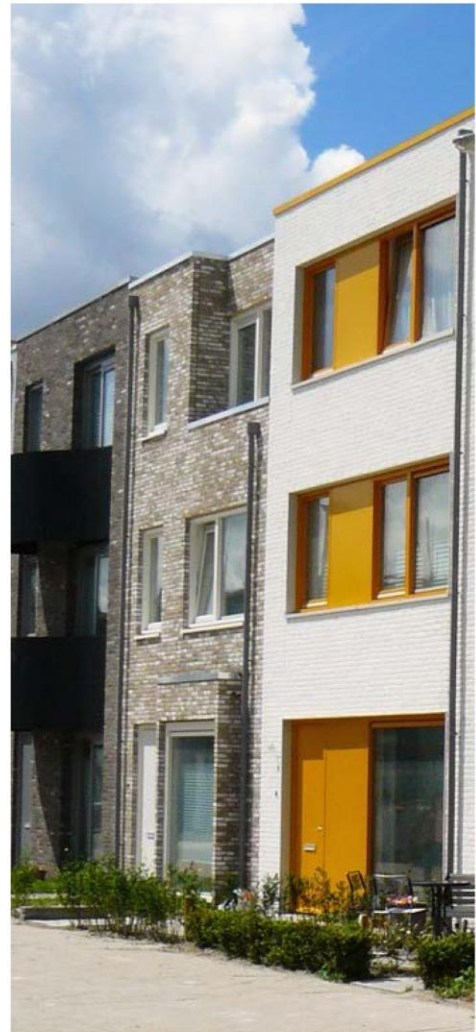
[warmtenetdordrecht@hvcenergie.nl](mailto:warmtenetdordrecht@hvcenergie.nl). U kunt ook het formulier 'Aanvraag warmteaansluiting particuliere woningbouw Dordrecht' downloaden op

[www.hvcgroep.nl/energie/warmte/aanmelden](http://www.hvcgroep.nl/energie/warmte/aanmelden) of afmelden warmte.

### Begrippen

Voor een verklaring van de in het kavelpaspoort gebruikte begrippen wordt verwezen naar het bestemmingsplan (2017).

**Meer informatie voor verkoopvoorwaarden en reserveren van een kavel:**  
[www.dordtseruimte.nl/troelstrahof](http://www.dordtseruimte.nl/troelstrahof)



# Zelfbouwkavels

## Project Troelstrahof (wijk Crabbehof)

Prijzen per kavel (prijspeil 1-1-2021, incl. BTW k.k.)

Kavelnummer	Prijs	M2
T1	€ 78.836,20	245,4
T2 t/m T6	€ 60.278,33	127,4
T7	€ 71.452,42	245,4
T8, T10	€ 118.112,12	215,1
T9, T11	Verkocht	215,1
T12	Verkocht	215,1
T13	Verkocht	215,1

Ieder jaar worden de prijzen opnieuw geïndexeerd per 1 januari.