

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 en volg de pagina Zelfbouwen in Dordrecht op Facebook.

(07-01-2020)

Troelstrahof: T8 t/m T13 (vrijstaande woningen)

Waarmee moet je rekening houden wanneer je een huis bouwt in de Troelstrahof? Dit kavelpaspoort bevat de bouwregels en beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de kavels T8 t/m T13. Dit zijn de 6 kavels voor vrijstaande woningen.

Algemeen

Project: Zelfbouw Troelstrahof

Kavelnummers: T8 t/m T13

Voor de ontwikkeling zijn de volgende documenten kaderstellend:

- 2^e 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 twee rijen met ieder drie smalle kavels met een diepte van 23,9 meter. Alle kavels hebben een breedte van 9,0 m. Op de kavels kunnen vrijstaande woningen in een rij worden gebouwd. Het is toegestaan om de woningen op de kavelgrens te bouwen. In dat geval kan een 2 onder 1 kap-woning of geschakelde woningen ontstaan.

Kavelaanduiding: T8 t/m T13

Woningtype: Vrijstaande woning

Kaveloppervlakte: T8 t/m T13: 215,1 m²

Kavelprijs: zie prijslijst in de bijlage, prijspeil 1-1-2021. De kavelprijzen worden per kalenderjaar op 1 januari opnieuw geïndexeerd. (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. De breedte van het bouwvlak is 6,00 m. Dit is de maximale diepte en breedte voor de hoofdbebouwing. Minder diep en breed bouwen mag ook.
 - De woning wordt gebouwd in de op tekening aangegeven rooilijn.
 - De situering van de woning op het kavel is vrij, mits in de rooilijn geplaatst.
 - Op ieder kavel moet één woning worden gebouwd.
 - De bouwhoogte van de hoofdbebouwing bedraagt minimaal 5,70 m vanaf peil (2 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 5,70 m.
 - De hoofdentree van de woningen is gelegen aan de zijde van de openbare ruimte.
 - Het vloerpeil van de begane grond (bovenkant afgewerkte vloer) ligt op – 0,20 m. tov NAP.
 - Het bouwen van ondergrondse bouwwerken is toegestaan onder de hoofdbebouwing.
- Voorwaarden: zie bestemmingsplan.
- Aan- en bijgebouwen zijn alleen toegestaan in de achtertuin. Zie bijgevoegde tekening.
 - Er is sprake van een voortuin van 4,70 m. tussen voorgevelrooilijn en openbare ruimte.
 - Als erfscheiding wordt door de gemeente in overleg met de kavelkoper een blokhaag (soort: *Ligustrum ovalifolium*) aangeplant. Deze blokhaag staat op openbaar gebied. De gemeente draagt zorg voor het onderhoud aan de voor- en bovenzijde van de haag, de kavelkoper onderhoudt de tuinzijde van de haag. De haag is 0,60 m. breed. en 0,70 m. hoog.
 - Voor alle vrijstaande woningen geldt dat de voorgevel en beide kopgevels 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 zelfbouwwoningen 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 nieuwbouwwoningen niet meer aangesloten op het gasnet. U bent zelf verantwoordelijk voor een alternatieve warmtebron.

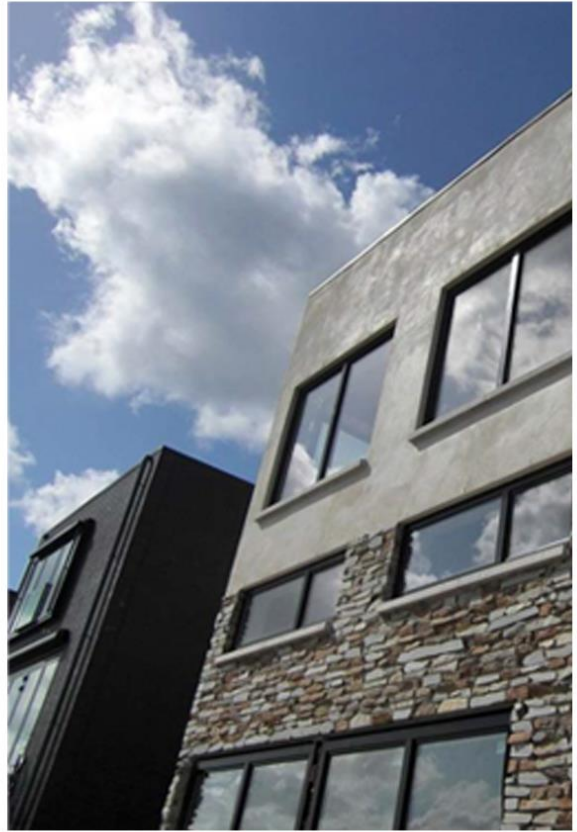
In de wijk Crabbehof is een aansluiting op het warmtenet mogelijk. Meer weten over het warmtenet? Kijk op www.hvcenergie.nl en www.dordtduurzaam.nl.

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. U kunt ook het formulier 'Aanvraag warmteaansluiting particuliere woningbouw Dordrecht' downloaden op 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



Zelfbouwkavels

Project Troelstrahof (wijk Crabbehof)

Prijzen per kavel (prijspeil 1-1-2020, 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.