



KAVELPASPOORT

Grote Hondring

rijwoningen - kavels A1 t/m A4

Kavelpaspoort

Locatie Grote Hondring

11 maart 2020

Wonen in een rustige woonwijk met het winkelcentrum Sterrenburg, sportpark Schenkeldijk en het nationaal park De Biesbosch op korte afstand. Dat maakt wonen op de locatie Grote Hondring zo bijzonder. Op de locatie worden zowel kavels voor rijtjeswoningen als grote kavels tot ruim 500 m² geschikt voor vrijstaande woningen/ bungalows uitgegeven. Sterrenburg is één van de grotere rustige woonwijken met een goed voorzieningenniveau gelegen tegen het buitengebied van de stad.

Grote Hondring - kavels A1 t/m A4

Waarmee moet u rekening houden wanneer u een huis bouwt aan de Grote Hondring? Dit locatiepaspoort bevat de bouwregels en beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de kavels A1 t/m A4

Algemeen

Na sloop van het schoolgebouw Grote Hondring 20 is op deze locatie ruimte vrijgekomen voor 12 zelfbouwkavels. Aan de zijde van Grote Hondring kunnen 8 vrijstaande woningen worden gebouwd en langs de Minnaertweg kunnen 4 rijwoningen worden gebouwd. De groene zone aan de noord- en oostzijde van deze locatie blijft grotendeels behouden. Het trapveldje aan de zuidwestzijde van de locatie blijft (in aangepaste vorm) bestaan. De bomen langs de Minnaertweg blijven behouden.

Voor de ontwikkeling zijn de volgende documenten kader stellend:

- Bestemmingsplan Sterrenburg, inclusief '1e herziening Sterrenburg, locatie Grote Hondring', te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl
- Welstandsnota gemeente Dordrecht, gebiedstype woonerfwijken, is te raadplegen via www.dordrecht.nl met zoekwoord 'welstand'

Daarnaast zijn specifieke regels van toepassing voor maatvoering, bouwwijze en beeldkwaliteit. Deze aanvullende regels zijn opgenomen in dit kavelpaspoort. Voor de verbeelding van de kaders in dit kavelpaspoort verwijzen wij naar bijlage 1 Coördinatietekening Grote Hondring d.d. 11-3-2020.

Kavelinformatie

- Woningtype: rijwoning.
- Kavelaanduiding en oppervlakte (circa):
 - A1: circa 305 m²,
 - A2: circa 175 m²,
 - A3: circa 175 m²,
 - A4: circa 325 m².

Voor de diepte en de breedte van de kavels verwijzen wij naar de coördinatietekening. De kavelprijzen, de selectieprocedure (loting) en de vervolgstappen staan beschreven in het separate document 'Werkwijze verkoop'

Om speculatie te voorkomen wordt de grond alleen beschikbaar gesteld voor zelfbewoning, doorverkoop binnen 1 jaar na oplevering van de woning is niet toegestaan.

Bouwregels per kavel

- Alle bebouwing voldoet aan het bestemmingsplan '1e herziening Sterrenburg, locatie Grote Hondring'.
- De woningen worden gebouwd in de voorgevelrooilijn.
- De bebouwing wordt tegen de op de naastgelegen kavel te bouwen of gebouwde woning gebouwd. Om het bouwproces voor de individuele koper te vereenvoudigen worden/zijn de heipalen in opdracht van de gemeente vooraf in de grond geslagen, uitgaande van een vast stramien en een maximaal mogelijke belasting per kavel. De met het heiwerk samenhangende kosten per kavel zijn voor rekening van de zelfbouwer. Deze kosten zijn verwerkt in de grondprijs en

worden niet apart in rekening gebracht.

- Drie woningen hebben hun entree aan de Minnaertweg (kavels A2 t/m A4). De woning op de hoek van de Grote Hondring en de Minnaertweg (kavel A1) heeft zijn entree aan de Grote Hondring.
- De diepte van de hoofdbebouwing bedraagt maximaal 10m, daarnaast zijn 'vergunningsvrije bouwwerken' (zoals bedoeld in de landelijke wet- en regelgeving) toegestaan.
- Er dient te worden gebouwd in twee bouwlagen plus kap met een maximale hoogte van 10 meter, de goothoogte bedraagt maximaal 7 meter.
- De kopgevels (kavels A1 en A4) krijgen een representatieve uitstraling.
- Er wordt niet gebouwd - geen gebouwen - in de zone met de bestemming "Tuin".
- De erfafscheiding bij kavel A1 aan de zijde van de Grote Hondring wordt met zorg vormgegeven. Om de overgangen naar de openbare ruimte te verzachten wordt hier uitgegaan van beplanting, zoals hagen. Indien niet voor een groene erfafscheiding wordt gekozen, dan bestaat de erfafscheiding - daar waar dat juridisch mogelijk is - uit metselwerk (afgestemd op de architectuur van de woning).
- Aan- en bijgebouwen worden mee-ontworpen in relatie tot de woning.
- De aan- en bijgebouwen van de hoekwoning aan het trapveldje (kavel A4) liggen ten minste 1m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en niet in de bestemming "Tuin".
- Op het daarvoor op de bestemmingsplankaart aangegeven, aan de openbare ruimte grenzende deel van kavel A4, mogen aan- en bijgebouwen worden gerealiseerd tot een hoogte van 3.00 meter.
- Het vloerpeil van de begane grond ligt op - 0,20 NAP.*
- In het streven naar duurzaam regenwaterbeheer en de beperking van wateroverlast en hittestress wordt een groene, grotendeels onverharde tuininrichting voorgestaan. Geadviseerd wordt om per kavel minimaal 50 % van het niet bebouwde perceeloppervlak vrij te houden van verharding zoals tegels en stenen.
- Voor bodemingrepen die verder gaan dan de op voorhand vrijgestelde 1 meter diepte moet archeologisch onderzoek plaatsvinden. Als er bijvoorbeeld kelders onder de geplande woningen gewenst zijn, dan moet dus eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden. Kelders mogen niet buiten het bouwvlak zoals aangegeven in het bestemmingsplan "1e Herziening Sterrenburg, locatie Grote Hondring" uitsteken.
- Een bouwplan moet, voor zover bekend, worden afgestemd op het plan van de burens.

**Update mei 2021: Het vloerpeil van de begane grond ligt op NAP 0,00 m (voor een toelichting verwijzen we naar de notitie "Informatie bouwen zelfbouwkavels Grote Hondring, IBD d.d. 6 juli 2020").*

Parkeren

- Parkeren voor zowel de bewoners als bezoekers vindt plaats in de openbare ruimte;
- De hoekkavel aan de Grote Hondring/Minnaertweg (kavel A1) moet verplicht op eigen terrein minimaal een parkeerplaats realiseren (met instandhoudingsplicht). Voor het aanleggen van de benodigde uit-/inrit (bij kavel

A1) is een vergunning nodig. De informatie over de aan te vragen uit-/inritvergunning staat op www.dordrecht.nl

Richtlijnen Beeldkwaliteit

Elk bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, wordt door de Welstands- en Monumentencommissie getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. Voor alle zelfbouw-woningen gelden de basiscriteria uit de gemeentelijke Welstandsnota als toetsingskader. De uitdaging van zelfbouw op deze locatie is een evenwicht te vinden in individuele expressie enerzijds en inpassing binnen de bestaande omliggende bebouwing anderzijds.

- U laat uw woning ontwerpen door een architect die ingeschreven is in het architectenregister. Tijdens de bespreking van het bouwplan in de welstandscommissie is de architect aanwezig, om het plan toe te lichten.
- De woning heeft een architectuur die past bij de bestaande bebouwing in de omliggende buurt.
- De voorkeur gaat uit naar het toepassen van een lichte kleur baksteen als basis-materiaal;
- Aanbouwen vormen een integraal onderdeel van het totaalontwerp.
- Voortuinen dragen bij aan de groene uitstraling van de buurt.

Begrippen en wijze van meten

Voor een verklaring van de in het kavelpaspoort gebruikte begrippen en de 'wijze van meten' wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Sterrenburg'. Het bestemmingsplan '1e herziening Sterrenburg, locatie Grote Hondring' is ontworpen om de bouw van 8 vrijstaande woningen en de 4 rijwoningen mogelijk te maken.

Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. kunt u het bestemmingplan inzien.

Duurzaamheid, inclusief aansluitplicht op Warntenet Dordrecht

De energievoorziening verandert. We gaan over naar nieuwe, schone energie, energie-neu→traal wordt de norm en we faseren het aardgas uit. We beperken het energiegebruik in de stad en we benutten lokale, duurzame bronnen optimaal. Als gemeente streven we daarom naar een energieneutrale stad in 2050. Concreet betekent dit:

- Nieuwe gebouwen moeten zo min mogelijk energie gebruiken. Daarvoor geldt de BENG-norm die op 1 januari 2021 de huidige EPC-norm vervangt. Voor de nieuwbouw aan de Grote Hondring betekent dit dat de woningen moeten voldoen aan de BENG-norm.
- Ook moeten alle woningen aangesloten worden op het Warntenet Dordrecht. Hiervoor kan (individueel) geen ontheffing worden aangevraagd. HVC is en blijft verantwoordelijk voor de aanleg en exploitatie van het Warntenet Dordrecht. Met vragen en voor de aanvraag van de warmteaansluiting kunt u contact opnemen met de Energie Klantenservice via tel. 088 6464100 of e-mail: klantenservice@kringloopenergie.nl. Meer weten over het warmtenet? Kijk op www.hvcenergie.nl en op www.warmtenetdordrecht.nl. De aansluiting op het warmtenet kunt u niet regelen via het Centraal Aanmeldpunt Aansluitingen, maar dient apart aangevraagd te worden.
- In de groene zone aan de noordzijde van kavels B1 t/m B4 wordt, zo nodig, vooruitlopend op de aansluiting van de woningen op het warmtenet door HVC een tijdelijke warmtecentrale gerealiseerd.

Overige aandachtspunten

Nutsvoorzieningen

We adviseren om vroegtijdig uw nutsaansluitingen voor uw woning te regelen. Via het Centraal Meldpunt Aansluitingen (CMA), bereikbaar via www.mijnaansluitingen.nl, kunt u de aansluitingen in Dordrecht voor elektriciteit, water, kabeldiensten en telecommunicatie in één keer aanvragen (de aansluiting op het warmtenet dient u wel apart aan te vragen). Uw aanvraag moet 6 maanden voor de gewenste leveringsweek bij het CMA aanwezig zijn. Op basis van uw aanvraag zorgt het CMA ervoor dat de deelnemende netbeheerders uw gegevens krijgen. Die sturen u afhankelijk van hun procedure een offerte, een opdracht bevestiging of een rekening. Voor de gewenste leveringen van de diverse diensten dient u contact op te nemen met de betreffende leveranciers. De levering van deze diensten wordt dus niet door het CMA verzorgd.

Let op: Vanwege de markt zijn de wachttijden bij de netbeheerders lang geworden. Het is aan te raden de aanvragen zo vroeg mogelijk en zoveel mogelijk samen met medebouwers aan te vragen. Ervaring leert dat individueel aan te laten sluiten van woningen in particuliere opdrachtgeverschap tijdrovend en stressvol kan zijn. Bij een gebundelde aanvraag zijn de processen korter en worden de kabels en leidingen in een keer aangelegd.

Architectenkeuze

Een zelfbouwproject is tijdrovend en complex en de kwaliteit van het bouwplan is van groot belang voor u en de gemeente. Daarom bent u verplicht om voor het ontwerp van uw woning een architect in te schakelen die is ingeschreven in het Nederlandse Architectenregister. U bent overigens vrij in de keuze van een architect.

Aanvraag omgevingsvergunning

De vereiste omgevingsvergunning vraagt u bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (OZHZ) aan via www.omgevingsloket.nl. Na binnenkomst van de (concept)aanvraag wordt eerst gecontroleerd of deze compleet is. Gelet op de nabijheid van 'Natura 2000 gebied De Biesbosch', kunt u onder andere tot de indiening van een aparte stikstofdepositie-berekening worden verplicht. Als de aanvraag omgevingsvergunning ontvankelijk is, wordt deze in de daaropvolgende processtappen volledig getoetst (aan het bestemmingsplan, welstand, bouwbesluit e.d.).

Legeskosten

Leges worden berekend op grond van de legesverordening, te vinden op www.dordrecht.nl (via het zoekwoord 'leges')

Rioolaansluiting

Voor een rioolaansluiting moet meestal in de openbare ruimte gegraven worden. Daarvoor is een ontheffing nodig. Via het digitale loket op www.dordrecht.nl (zoekterm: rioolaansluiting) kunt u meer informatie krijgen en een aanvraag indienen. Op de site is aangegeven dat een aanvraag minimaal 3 weken voorafgaand aan de aanleg moet worden ingediend. De kosten van de aansluiting zijn voor rekening van de zelfbouwer. De gemeente rekent geen kosten voor de ontheffing.

Levering van de kavel

De gemeente zorgt ervoor dat de kavels bij de grondoverdracht geschikt zijn om op te bouwen. In de verkoopdocumentatie wordt opgenomen in welke staat de grond wordt opgeleverd.

Handige links:

www.zelfbouwin nederland.nl/informatie/informatie-voor-zelfbouwers
www.eigenhuis.nl
www.zelfjehuisbouwen.nl
www.woningborg.nl
www.swk.nl (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen)
www.bouwgarant.nl (Stichting Bouwgarant)
www.politiekeurmerk.nl
www.bouwnatuurinclusief.nl (vogel- en vleermuisvriendelijk bouwen)
www.bouwadaptief.nl (klimaat adaptief bouwen)
www.milieukeur.nl
www.huisvolenergie.nl
www.milieucentraal.nl
www.BNA.nl (Bond van Nederlandse Architecten)
www.architectenregister.nl

Bijlage

1. Coördinatietekening Grote Hondring d.d. 11-3-2020

Bijlage 1

Coördinatietekening Grote Hondring d.d. 11 maart 2020.

