



KAVELPASPOORT

Grote Hondring

vrijstaande woning - kavels B1 t/m B8

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 B1 t/m B8

Waarmee moet u rekening houden wanneer u een huis bouwt aan de Grote Hondring? Dit locatiepaspoort bevat de bouwregels en beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de kavels B1 t/m B8

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

Aan de zijde van de Grote Hondring kunnen, tot (maximaal) 8 vrijstaande woningen worden gebouwd. Langs de Minnaertweg zijn 4 kavels beschikbaar voor rijwoningen.

- Woningtype: vrijstaande woning.
- Kavelaanduiding en oppervlakte (circa):
 - B1: circa 390 m²,
 - B2: circa 390 m²,
 - B3: circa 390m²,
 - B4: circa 440 m²,
 - B5: circa 510 m²,
 - B6: circa 390 m²,
 - B7: circa 395 m²
 - B8: circa 405 m².

Voor de breedte en diepte van de kavels verwijzen wij naar de coördinatietekening. Het trapveldje aan de zuidwestzijde van de locatie blijft (in aangepaste vorm) bestaan. De bomen langs de Minnaertweg blijven behouden.

Voor de kavelrijzen, de selectieprocedure (loting) en de vervolgstappen verwijzen we naar bijlage 2 Werkwijze verkoop d.d. 11-3-2020

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'.
- Op iedere kavel mag één vrijstaande woning worden gebouwd met een 'eigen karakter'.

- De woningen worden gebouwd in de voorgevelrooilijn, dan wel maximaal twee meter daarachter.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Benadrukt wordt dat ook lager dan genoemde maximum bouwhoogte kan worden gebouwd; ook één of twee bouwlagen zijn dus mogelijk.
- Er dient een afstand van minimaal 2.00 meter te worden aangehouden tot de perceelsgrens tussen de verschillende kavels.
- De hoofdbebouwing moet gesitueerd worden binnen het aangegeven bouwvlak, daarnaast zijn vergunningsvrije bouwwerken (zoals bedoeld in de landelijke wet- en regelgeving) toegestaan.
- Aan- en bijgebouwen worden mee-ontworpen in relatie tot de woning.
- Op het daarvoor op de bestemmingsplankaart aangegeven, aan de openbare ruimte grenzende deel van kavel B1 en B8, mogen aan- en bijgebouwen worden gerealiseerd tot een hoogte van 3.00 meter.
- De (kop)gevels aan de Grote Hondring (kavels B1 en B8) krijgen een representatieve uitstraling. Het heeft de voorkeur om de entree aan de zijde van de Grote Hondring te situeren, maar dit is niet verplicht.
- De erfafscheiding bij de hoekwoningen aan de Grote Hondring (kavel B1 en B8) 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).
- 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 tuinrichting voorgestaan. We adviseren 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 eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden. Kelders mogen niet buiten het bouwvlak zoals aangegeven in het bestemmingsplan '1e Herziening Sterrenburg, locatie Grote Hondring' uitsteken.

** 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 vindt plaats op eigen terrein.
- De zelfbouwer legt minimaal 2 parkeerplaatsen aan met instandhoudingsplicht. Deze parkeerplaatsen dienen bereikbaar te zijn via de nieuwe aftakking van de Grote Hondring. Voor het aanleggen van de benodigde uit-/inrit is een vergunning nodig. De informatie over de aan te vragen uit-/inritvergunning staat op www.dordrecht.nl
- Bezoekers parkeren op openbare parkeerplaatsen in de buurt.

Richtlijnen Beeldkwaliteit

Elk bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, wordt door de Welstands- en

Monumentencommissie getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. Voor alle zelfbouwwooningen gelden de basiscriteria uit de gemeentelijke Welstandsnota als toetsingskader.

- 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-neutraal 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. Het daartoe aan HVC te versturen 'Aanvraagformulier warmteaansluiting voor particuliere woningbouw' is opgenomen in bijlage 3 'Informatie bouw'
- 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:

[Http://www.zelfbouwinederland.nl/informatie/informatie-voor-zelfbouwers](http://www.zelfbouwinederland.nl/informatie/informatie-voor-zelfbouwers)
<https://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

Bijlagen

- 1. Coördinatietekening Grote Hondring d.d. 11-3-2020**
- 2. Werkwijze verkoop d.d. 11-3-2020**

Bijlage 1

Coördinatietekening Grote Hondring d.d. 11 maart 2020.

