

De Bouwmeester

Kavel 2.15



1 ZELFBOUWKAVEL

Voorwoord

Voor u ligt het kavelpaspoort van 1 zelfbouwkavel in het dorpje De Straatjes. De Straatjes is het tweede dorpje dat wordt ontwikkeld binnen het gebied 'De Vier Dorpjes'. Deze dorpen komen voort uit de verschillende identiteiten van de aangrenzende buurten. De Jacobuslaan en de Dubbele Wetering koppelen de vier dorpen aan elkaar. De identiteit van dorpje De Straatjes wordt als volgt beschreven:

"De Straatjes zijn de ontmoetingsruimte van het dorp. In de straatjes en op de pleintjes is de ruimte ingericht voor fietsers, wandelaars, spelende kinderen. De auto is 'te gast'. De benaming 'De Straatjes' verwijst naar het dijkbuurtje aan de Onderdijkse Rijkweg: minimale voortuinen, bochtige straatprofielen en woningen met veel diversiteit. De stenige straten zijn smal en kennen een bestrating à niveau. Een Delftse stoep, een geveltuin of een bankje dragen bij aan het dorpse karakter. De pleintjes vormen de groene longen, samen met het Appellaantje, langs het water aan de noordzijde én uiteraard uw eigen tuin"

AANBOD

In dit dorpje biedt project De Volgerlanden 1 zelfbouwkavel aan in project 'De Bouwmeester'. Informatie over grootte, kavelprijs en stedenbouwkundige randvoorwaarden van dit zelfbouwkavel is opgenomen in dit kavelpaspoort. Ook vindt u in dit paspoort hoe het verkooptraject verder verloopt.

De bouw van het zelfbouwkavel kan, zodra de omgevingsvergunningprocedure is afgerond.

Wij wensen u veel plezier met dromen over het bouwen van uw eigen woning. Wilt u deze droom verwezenlijken? Neem dan contact op met project De Volgerlanden via 078-770.27.50.

Ligging

De wijk De Volgerlanden is een jonge wijk in Hendrik-Ido-Ambacht, een gemeente met een dorps karakter en een ruim aanbod aan voorzieningen. De wijk ligt aan de rand van de gemeente en aansluitend aan de gemeente Zwijndrecht.

Het zelfbouwkavel in project 'De Bouwmeester' is gelegen in het dorpje De Straatjes.



BEREIKBAARHEID

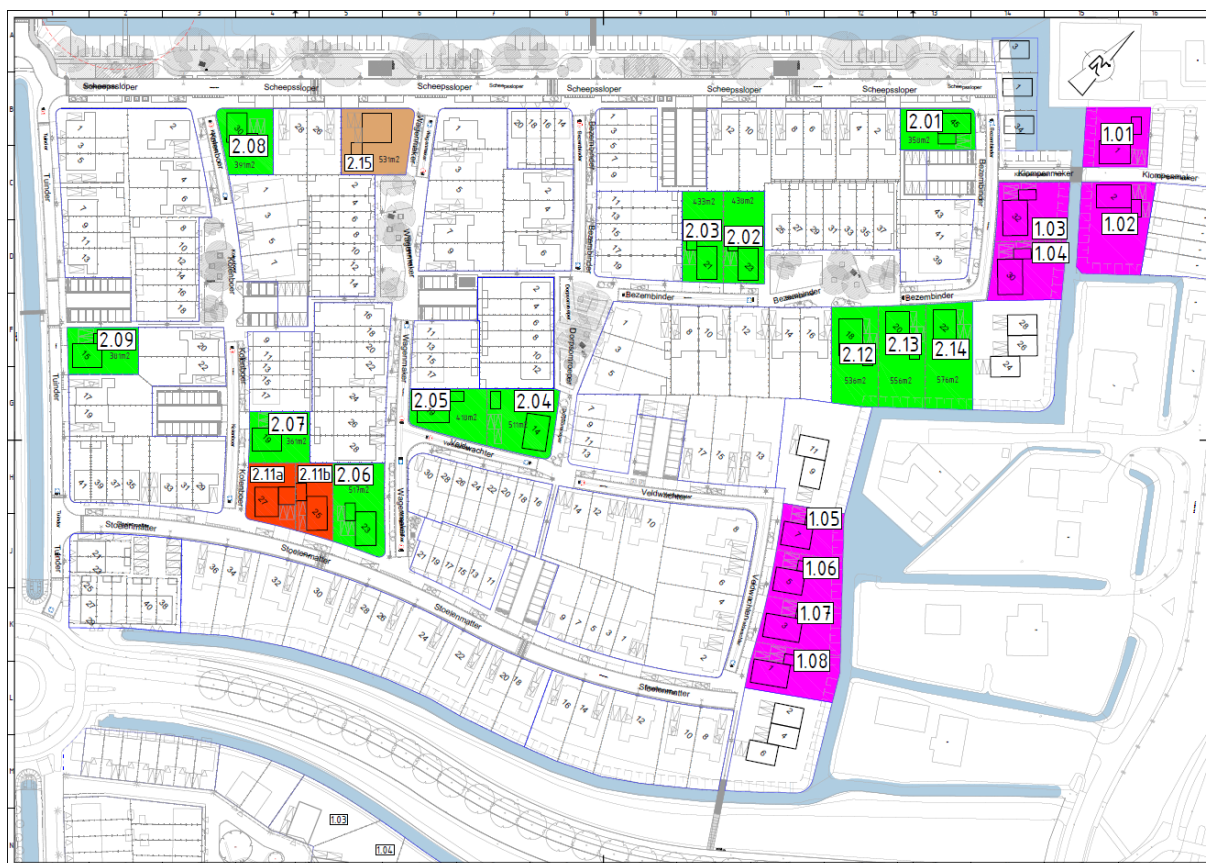
De Volgerlanden is goed bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Met de directe aansluitingen op de rijkswegen A15 en A16 zijn steden als Rotterdam, Gorinchem, Dordrecht en Breda binnen een half uur reistijd. Er zijn ook openbaar vervoersverbindingen met deze steden, per bus, trein én waterbus.

OVERIGE NIEUWBOUW IN HET DORPJE - DE STRAATJES

In het oostelijk deel van De Volgerlanden, worden de laatste 1.000 woningen gerealiseerd, verdeeld over De Vier Dorpjes. Na oplevering van het eerste dorp De Laantjes, is in 2022 in het tweede dorp De Straatjes gestart met de bouw van 185 projectmatige woningen en een aantal zelfbouwkavels. De eerste woningen zijn ondertussen opgeleverd.

In onderstaand plaatje is te zien waar de verschillende zelfbouwkavels zich in het Dorp De Straatjes bevinden. De paarse, rode en groene zelfbouwkavels zijn respectievelijk de reeds verkochte zelfbouwkavels van de projecten 'De 8 Bouwmeesters', 'Samen in de Straatjes' en 'De 12 Bouwmeesters'. Het bruine kavel van project 'De Bouwmeester' is nu in verkoop.

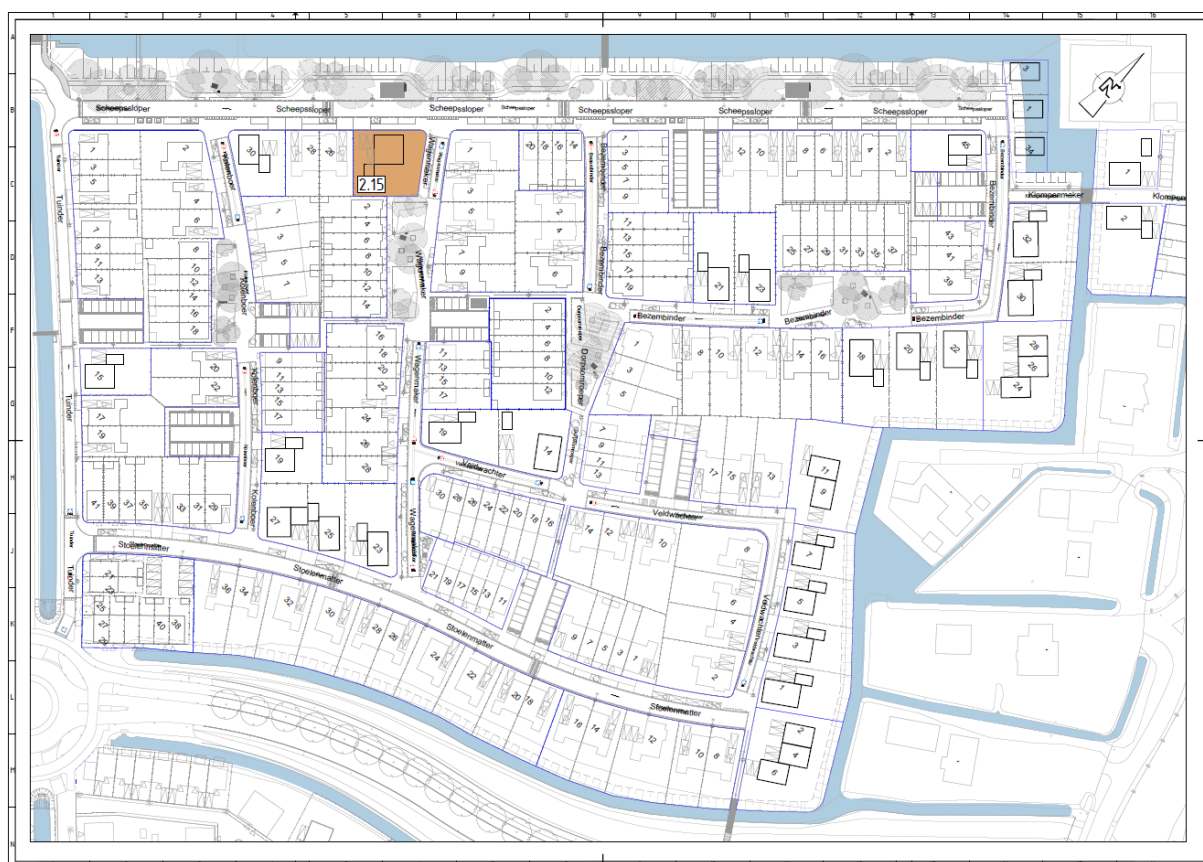
Meer informatie over de projecten in het dorpje De Straatjes vindt u op www.devolverlanden.nl



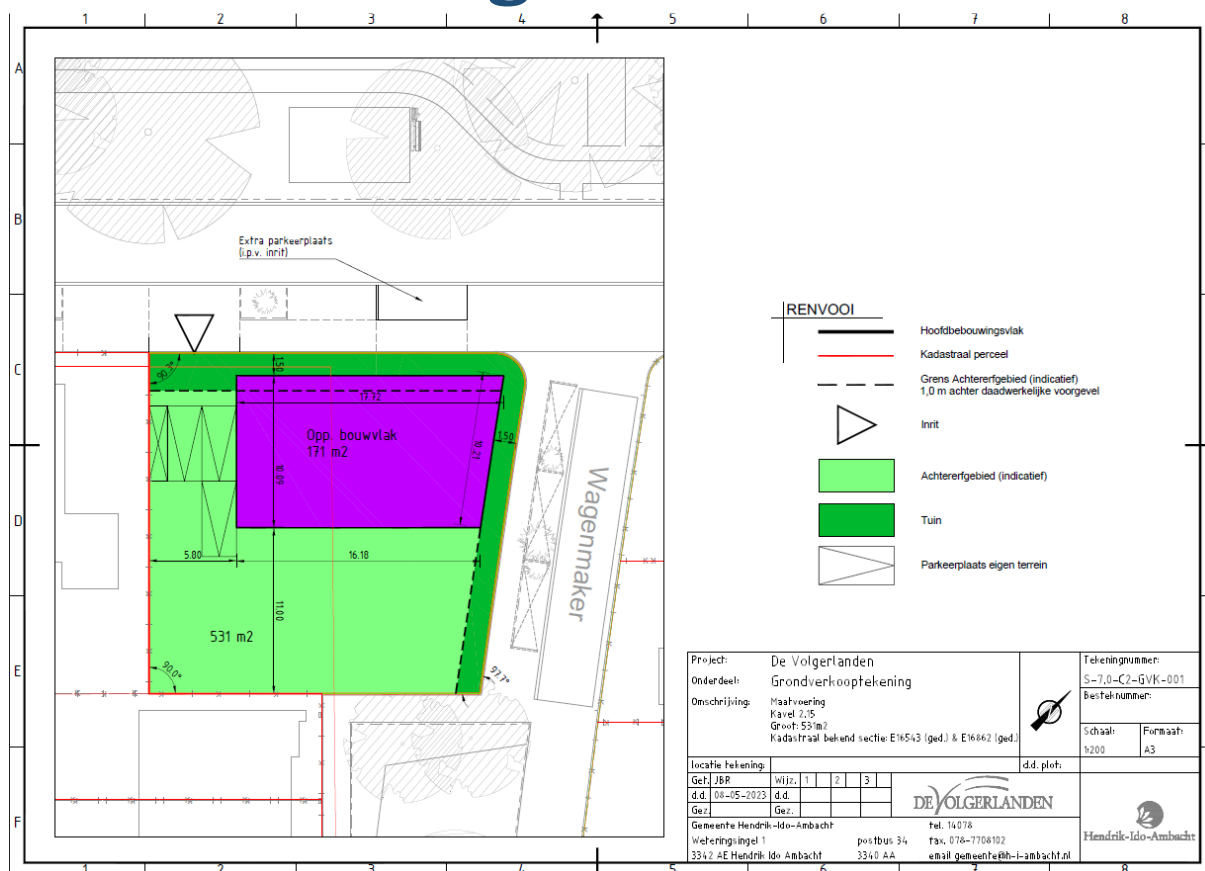
Project De Bouwmeester

Het project De Bouwmeester bestaat uit 1 zelfbouwkavel (2.15). De bouw van de woning in deze fase (De Bouwmeester) kan na het doorlopen van de omgevingsvergunningprocedure, gestart worden.

Kavel



Kaveltekening



De kaveltekening d.d. 8 mei 2023 is als bijlage toegevoegd.

Afmeting en prijs

De kaveloppervlakte is afgerond en kan afwijken. De kavelprijs is inclusief BTW K.K.

(Prijspeil 1 januari 2023)

Kavel	Adres	Oppervlakte (m2)	Exploitatiebijdrage (geen btw)	Grondprijs (inclusief btw)	Bedragen samen	Waarborgsom
2.15	Scheepssloper	531	€ 220.422	€ 161.878	€ 382.300	€ 2.000

TOELICHTING PRIJSLIJST - EXPLOITATIEBIJDRAGE

Inrichting openbare ruimte

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht legt de openbare ruimte van De Volgerlanden-Oost aan. Denk hierbij aan de aanleg van straten, riolering, groen, parkeergelegenheid en waterpartijen met een openbare functie. Dit kost uiteraard geld. De gemeente verhaalt deze kosten door een zogenoemde exploitatiebijdrage in rekening te brengen bij de kopers van nieuwbouwwoningen of zelfbouwbouwkavels.

De gemeente brengt de exploitatiebijdrage, conform de wet, in rekening bij het verstrekken van de omgevingsvergunning die nodig is om te kunnen bouwen.

Exploitatieplan

De gemeente heeft voor De Volgerlanden-Oost een exploitatieplan opgesteld. In het exploitatieplan staat onder meer wat de kosten zijn voor de inrichting van de openbare ruimte, welke exploitatiebijdrage aan kopers van woningen of zelfbouwkavels in rekening zal worden gebracht en hoe en wanneer dit gebeurt. De berekening van de exploitatiebijdrage gebeurt op een wijze die in de wet is vastgelegd. In het exploitatieplan staat een voorbeeld van hoe u de bijdrage zelf kunt berekenen. De bijdrage wordt voldaan net voor de levering van de grond.

Meer informatie

Meer informatie is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl

Werkwijze verkoop

De verkoop van het zelfbouwkavel wordt gedaan via een loting.

Deze loting door de notaris vindt plaats op donderdag 17 augustus 2023.

Het is voor de inschrijvers niet toegestaan om bij de loting aanwezig te zijn. De spelregels omtrent de loting vindt u in de bijlage.

Beeldkwaliteit

WELSTAND

Het huidige welstandsbeleid binnen de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, heeft geen gebieden aangewezen die welstandsvrij kunnen worden uitgevoerd. Om die reden dienen alle bouwplannen ter goedkeuring aan Welstand te worden voorgelegd. Welstand toetst de bouwplannen op compositie, architectuur en materiaalgebruik en kijkt in dit project ook naar de afstemming met de overige woningen. Het gaat er dus om dat het ontwerp zowel 'voldoende harmonieus in zichzelf is, als met de omgeving'.

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Algemeen

Het bestemmingsplan, 'Herziening De Volgerlanden-Oost, Uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2', vastgesteld op 15 februari 2022 is ondertussen onherroepelijk geworden en te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl Deze is globaal van opzet en staat daarom meer toe dan we qua diversiteit nastreven.

Vanwege het onderscheid tussen de verschillende dorpjes en de eenheid in het dorp De Straatjes, is de 'notitie beeldkwaliteit De Laantjes en De Straatjes (27-7-2018)' opgesteld, deze kunt u vinden op www.devolverlanden.nl/downloads. De projectmatige woningen zijn op basis daarvan ontwikkeld en ook de zelfbouwkavels dienen zich daaraan te conformeren. De notitie en stedenbouwkundige randvoorwaarden in dit kavelpaspoort zullen leidend zijn bij de beoordeling.

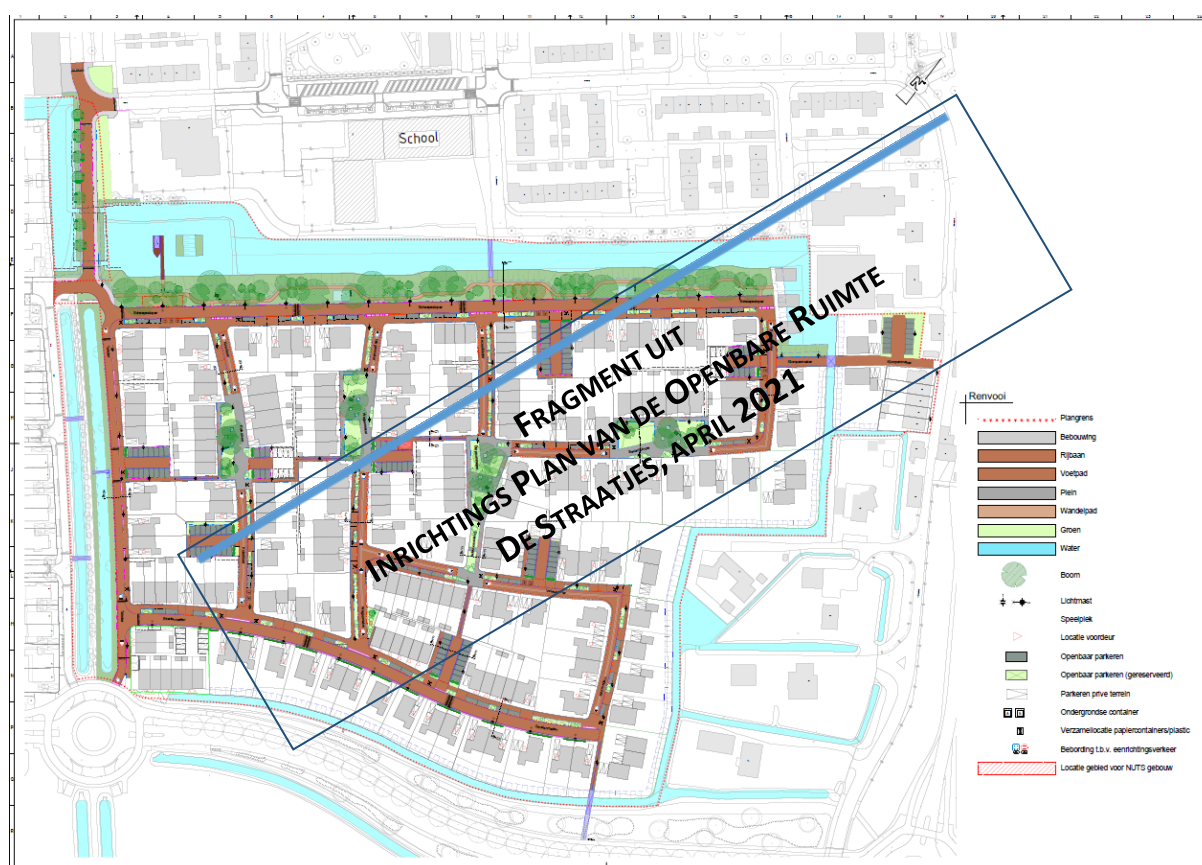
Architectuur

Om de vrijheid van een zelfbouwkavel maximaal te houden, zijn er minimale eisen gesteld aan de architectuur. Om toch tot onderscheidende buurten en straten te komen, wordt er wel op kleur en materiaalgebruik en dakvorm en -richting gestuurd.

Kavel	Goot- & bouwhoogte	Oppervlakte kavel	Oppervlakte hoofdgebouw	Parkeerplaatsen	Kleur		Materiaal	
					Gevel	Kap	Gevel	Kap
2.15	3,0 & 8,0	531	125	2 + 1	vrij	vrij	baksteen (hout/composiet)	keramische pan of lei

Inrichtingsplan Openbare Ruimte

Voor het inrichten van het openbare gebied is het IPOR De Straatjes (DO-IPOR d.d. 12 april 2021) opgesteld. Waar komen o.a. de bomen, speelplaatsen, parkeerplaatsen, lantaarnpalen en afvalverzamelpunten. Belangrijk is ook de uitstraling per dorp in De Vier Dorpjes. De inrichting van het dorp De Straatjes is geïnspireerd door het naastgelegen dijkbuurtje aan de Onderdijkse Rijweg; minimale voortuinen, bochtige straatprofielen en woningen met een grote mate van diversiteit. De stenige straten zijn smal en kennen veelal een bestrating a niveau. Een Ambachtse stoep, geveltuin of een bankje dragen bij aan het intieme karakter. De straatjes en pleintjes zijn de ontmoetingsruimte van het dorp. Het domein van voetgangers, fietsers en spelende kinderen. De auto is te gast in de straat.



Naast het Inrichtingsplan voor 'De Straatjes' is er een voorlopig inrichtingsplan van de hoofdstructuur. De hoofdstructuur, gevormd door de grote groene openbare ruimten, is de kapstok waar De Vier Dorpjes aan hangen. Situering ten opzichte van de hoofdstructuur, omvang en ligging in de verdere omgeving bepalen uiteindelijk de beoogde identiteit van ieder dorp. Dit concept past goed bij Hendrik-Ido-Ambacht, met kleinschalige woonbuurten in de nabijheid van groen en water.

De inrichtingsplannen zijn in te zien bij projectbureau De Volgerlanden of op

www.devolverlanden.nl/downloads.

Verder van belang

PARKEREN OP EIGEN TERREIN

Op het kavel dienen 3 parkeerplaatsen te worden aangelegd (aangegeven in tabel 'stedenbouwkundige randvoorwaarden'), in stand- en toegankelijk te worden gehouden. De parkeerplaatsen dienen per plaats een maatvoering te hebben van 5m x 2,5 m. Daarnaast moet er rekening gehouden worden met de toegankelijkheid van de woning voor mindervaliden. Hiervoor adviseren we een loopstrook van 1,20 meter breed naar de voordeur.

BIJLAGE BOUW- EN WOONRIJPMAKEN

De bijlage bouw- en woonrijp maken ZBK De Straatjes (versie 25 mei 2023) geeft aan wat wordt verstaan onder voorbelasten, bouwrijp maken, bouwen, woonrijp maken en de daarbij behorende afspraken. Deze bijlage is onderdeel van de grondverkoopovereenkomst.

WARMTENET

In De Volgerlanden-Oost wordt door HVC een collectief warmtenet aangelegd. De in project De Bouwmeester te realiseren woningen dienen te worden aangesloten op dit warmtenet. De koper van een kavel dient zelf één op één afspraken te maken met HVC over aansluiting/tarieven en dergelijke. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.hvcgroep.nl/warmtenet-h-i-ambacht/warmtenet-hendrik-ido-ambacht

BIJLAGEN KAVELPASPOORT

01 KAVELTEKENING

02 STAPPENPLAN ZELFBOUWKAVELS

03 BIJLAGE BOUW- EN WOONRIJP MAKEN ZBK DE STRAATJES (VERSIE 25 MEI 2023)

04 SPELREGELS LOTING

05 INSCHRIJFFORMULIER LOTING