

Kavelpaspoort alles over je bouwkavel

IN DIT KAVELPASPOORT STAAN DE RANDVOORWAARDEN EN BELANGRIJKSTE INFORMATIE VOOR DE BOUWKAVELS IN HET PLAN AAN DE DORPSGAARD IN NIEUW-BEIJERLAND. HET KAVELPASPOORT IS EEN BELANGRIJK DOCUMENT VOOR JOU ALS KOPER VAN DE BOUWKAVEL EN WORDT ALS BIJLAGE 3 AAN DE KOOPAKTE GEHECHT. DIT DOCUMENT IS DUS ONDERDEEL VAN DE KOOPVEREENKOMST TUSSEN VERKOPER EN KOPER.

Het plan

Het plan bestaat uit 5 royale bouwkavels in plan Dorpsgaard in Nieuw-Beijerland met een bestemming voor een vrijstaande woning. Je bent vrij in selectie voor architect en aannemer.

Bestemmingsplan/bouwregels

Voor het bouwen van een vrijstaande woning gelden de volgende regels:

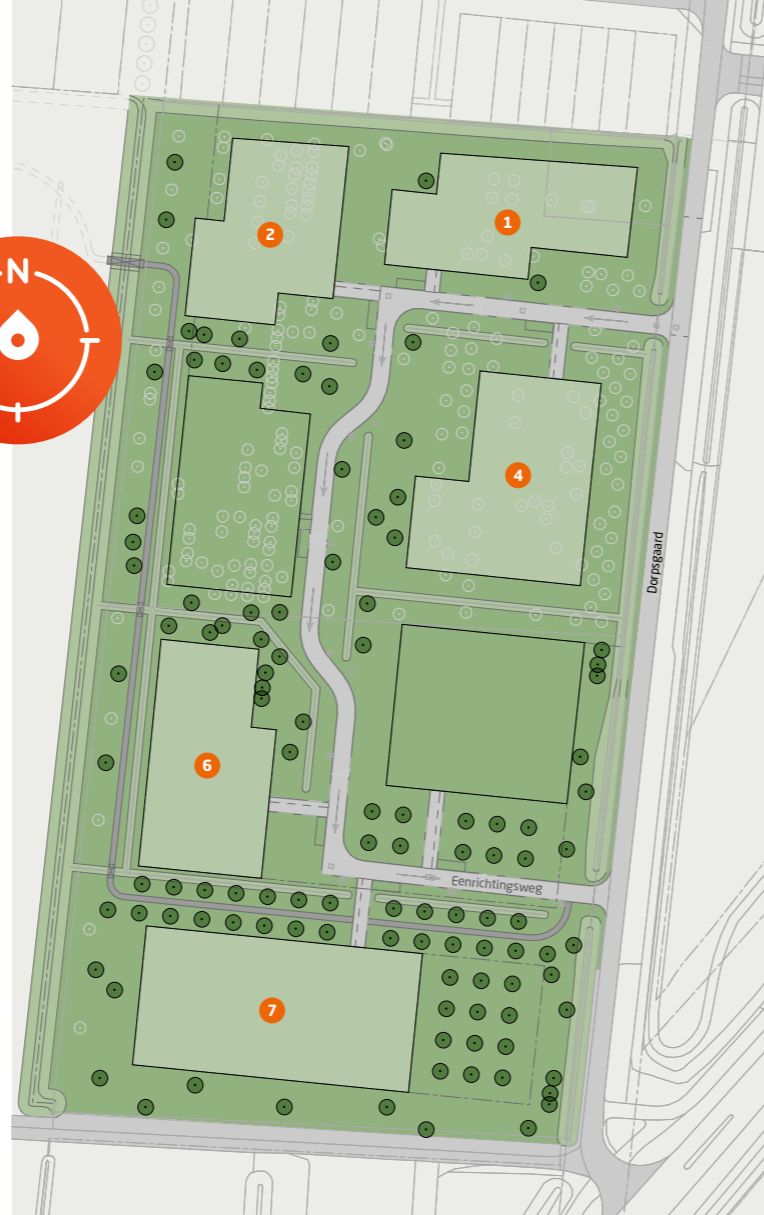
- Per bestemmingsvlak mag hoogstens één woning worden gebouwd;

- De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste:
 - 4 meter indien de woning uit één bouwlaag met kap bestaat;
 - 6 meter indien de woning uit twee bouwlagen met kap bestaat.
- De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste:
 1. 10 meter indien de woning uit één bouwlaag met kap bestaat;
 2. 11 meter indien de woning uit twee bouwlagen met kap bestaat.
- Het grondoppervlak van een hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste:
 1. 300 m² indien de woning uit één bouwlaag met kap bestaat;
 2. 150 m² indien de woning uit twee bouwlagen met kap bestaat.
- De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 5 meter.
- De diepte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 15 meter.



BIJBEHORENDE BOUWERKEN BIJGEBOUWEN

- De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 meter.
- Het is niet toegestaan bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn te bouwen.
- De voorgevel van een bijbehorend bouwwerk aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 1 meter naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
- De afstand van de voorzijde van garages bedraagt tot de voorste perceelsgrens ten minste 5 meter.
- Het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 40% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf, met een maximum van 150 m².
 1. Met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.
- De afstand van bijgebouwen en aanbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd, bedraagt de afstand tussen de gebouwen ten minste 1 meter.



- Kleuren zijn ingetogen. Natuurlijke tinten en aardse kleuren sluiten aan bij het karakter van de omgeving. Grote contrasten en felle kleuren die afsteken tegen de omgeving zijn niet toegestaan.

GEVELS

- Gevels van hoofd- en bijgebouwen kunnen bestaan uit metselwerk, natuursteen, zink, beton, glas, staal en/of hout (geen pleisterwerk of kunststoffen).
- Metselwerk: er kunnen verschillende typen en formaten baksteen worden toegepast, in kleur ingetogen, variërend tussen rood, bruin, aarde- en zandtinten. Kleur van de voeg is hieraan complementair.
- Hout: natuurlijk, vergrijsd of antraciet
- Gevelopeningen of vensterpartijen worden gemaakt van hout, natuursteen of metalen. De toepassing van kunststof en van ongeschilderd of gelakt houtwerk is niet toegestaan.

DAKEN

- De daken zijn voorzien van gebakken pannen (grijs-antraciet, zwart), leien, zink, riet (geen kunstriet), sedum of grint.

PARKEREN

De parkeerbehoefte zal deels op de eigen kavels moeten worden opgevangen. Er dienen 2 parkeerplaatsen per kavel te worden gerealiseerd door de koper. Daarnaast worden er minstens 7 parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg door de verkopende partij gerealiseerd.

HET BEELDKWALITEITSPLAN

Toetsing door welstand van de gemeente Hoeksche Waard is op basis van het beeldkwaliteitsplan "Dorpsgaard" (17-05-2019) welke is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

WELSTANDEISEN

De uitstraling en de schaal van de gebouwen staan in de juiste verhouding tot de maat van de woonkavels en van het plangebied Dorpsgaard als entiteit, zowel qua bouwhoogte als qua footprint.

- Gebouwen met een imponerende, pompeuze uitstraling zijn niet toegestaan.

- De gebouwen gaan op in hun omgeving; zij reageren in vorm, massa en/of oriëntatie op het landschap.
- De detaillering is verfijnd.
- Architectonische elementen (vorm, massa, detail, kleur&metaal) omschrijven zich als landschappelijk, ingetogen en verfijnd. Zowel traditionele als moderne elementen zijn denkbaar.
- Dakkapellen en andere verbijzonderingen in de hoofdmassa dienen in samenhang en balans met de hoofdmassa ontworpen te zijn.
- Het gebouw kan bestaan uit één hoofdgebouw of opgebouwd zijn uit meerdere volumes. Bijgebouwen zijn in schaal, massa en dakvlakken ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen, zoals garages en bergingen, moeten altijd passen bij het hoofdgebouw en brengen daarmee de functionele, visuele en esthetische samenhang van de bebouwing tot uitdrukking.

- Voor alle bebouwing geldt dat zij alzijdig is. Daarmee wordt een optimale verbinding met de terreinen en het omliggende landschap bewerkstelligd.
- Alle bebouwing (en eventuele kaprichtingen) staat haaks op of parallel aan de reeds bestaande, orthogonale landschapsstructuur, die bepaald wordt door de richting van de fruitboomrijen en de windsingels.
- De inrichting van de tuin is passend bij de sfeer van de bebouwing.
- De architectenkeuze wordt overgelaten aan de eigenaren.
- De gebouwen op een kavel vormen een ensemble van materiaal, kleur en textuur. Hoofd- en bijgebouwen zijn op deze wijze in harmonie met elkaar.
- Materialen worden in principe in hun 'natuurlijke verschijningsvorm' toegepast.
- Materialen zijn duurzaam en hoogwaardig van kwaliteit, die mooi verouderen, en mogen geen goedkope uitstraling hebben.

ERFAFSCHIEDINGEN

- Erfafscheidingen in de vorm van schuttingen, tuinmuren en soortgelijke harde bouwwerken zijn niet toegestaan, met dien verstande dat hier tevens vergunningsvrije erfafscheidingen onder worden verstaan als bedoeld in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) artikel 2 en 3.
- De bouwhoogte van erfafscheidingen, niet zijnde schuttingen, tuinmuren en soortgelijke harde bouwwerken, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn of op een afstand van 1 meter of minder van openbaar toegankelijk gebied, bedraagt ten hoogste 1 meter.
- De bouwhoogte van erfafscheidingen, niet zijnde schuttingen, tuinmuren en soortgelijke harde bouwwerken, elders bedraagt ten hoogste 2 meter.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

DE NOTARIS

De notaris voor het project is notariskantoor Van der Straaten notarissen gevestigd aan het Vorderban 1 in Mijnsheerenland. De akte van levering die je nodig hebt voor de overdracht, wordt door hen opgesteld, gepasseerd en ingeschreven in het kadaster. Het (uiterste) moment waarop de akte van levering bij notariskantoor Van der Straaten notarissen passeert wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

STAAT VAN AFWERKING BOUWKAVELS

De verkoper levert de bouwkavels op in bouwrijpe staat. Dat betekent in dit geval dat de nutsvoorzieningen voor water, elektriciteit en ook riolering (geen gas) tot aan de kavelgrens van het verkochte liggen. Daar waar bomen staan ingetekend in de situatietekening zullen deze eigendom worden van de koper. Koper staat vrij om hier op eigen kavel mee te doen wat wenselijk is. Het mandelig gebied is gezamenlijk eigendom en hiervoor is dus onderlinge afstemming nodig.

De grond die vrijkomt bij het graven van de bouwput, moeten op eigen terrein in depot worden opgeslagen, of op eigen perceel worden verspreid. Je bent zelf verantwoordelijk voor eventuele aan- en afvoer van de grond. De kosten zijn ook voor je eigen rekening.

Omliggend terrein wordt bouw- en woonrijp opgeleverd (weg en groen zal worden aangelegd). Een deel van dit terrein zal openbaar worden en een deel zal in mandeligheid worden uitgegeven aan de kopers.

INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

De inrichting van openbare ruimte (mandelig gebied), is slechts een voorbeeld en alleen bedoeld voor het geven van een indruk. In de praktijk kan deze afwijken van de uiteindelijke werkelijke situatie.

NUTSAANSLUITING

De aansluitingen voor (bouw)water, -stroom en riolering moet je zelf aanvragen bij de betreffende nutsbedrijven en de gemeente. De uitleggers voor de vuilwaterriolering zijn aangebracht tot de erfrens. Als gevolg van de wetswijziging die per 1 juli 2018 geldt, krijgt jouw woning geen gasaansluiting. Er is daarom ook geen gasleiding aanwezig.

UITZETTEN BOUWPERCEEL

De erfgrenzen/eigendomsgrenzen van jouw kavel worden eenmalig uitgezet. Daarnaast moet je je houden aan de bepalingen voor de bouwhoogte en de rooilijnen die in het bestemmingsplan van de gemeente staan.

TOEGANKELIJKHEID BOUWPERCEEL

De bouwkavels zullen bereikbaar zijn vanaf de Dorpsgaard of vanaf de bouwweg die aangebracht wordt aan de westzijde in het akkerland. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om bouwverkeer gebruik te laten maken van de ontsluitingsweg door het plan. De ontwikkelaar zal in overleg met de uiteindelijke kopers middels draglineschotten zorgen dat de kavel toegankelijk is (mits het kavel niet bereikbaar is via een bestaande dam). Aan de westzijde van Dorpsgaard komt mogelijk in de toekomst een nieuwe ontwikkeling. Hier zijn op dit moment nog geen concrete plannen voor.

FUNDERING

Om inzicht te krijgen in de bodemgesteldheid, zul je (waarschijnlijk) een sonderingsonderzoek moeten laten uitvoeren. Hiervoor ben je zelf verantwoordelijk. Als je voor de fundering van je woning gebruik moet maken van funderingspalen, is het verstandig om voorafgaand aan deze (hei)werkzaamheden een opnamerapport van relevante omliggende woningen te laten opstellen. Jouw aannemer kan dit verzorgen.

Hoeveel en welke funderingswerkzaamheden nodig zijn, is het risico van de koper. De gemeente gemeente en ontwikkelaar hebben hier geen onderzoek naar verricht.

Plan Dorpsgaard is een ontwikkeling van:

 **RoosdomTijhuis**

www.roosdomtijhuis.nl

Aan deze brochure vallen geen rechten te ontleen. De situatie, plattegronden en Artist Impressions geven de sfeer en mogelijkheden aan. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.