



RUIMTELIJK &
GROEN WONEN
KLAASWAAL

Blom

KAVELPASPOORT

Project Blom

Oud-Cromstrijensedijk

Oostzijde nabij 44C te Klaaswaal

Welkom in Blom

Een mooie, nieuwe en dus jonge woonwijk, waar woningen ontwikkeld worden voor elke doelgroep.

Het aanbod bestaat uit ongeveer 120 woningen en twee kavels. De kavels zijn prachtig gelegen aan de dijk en een ruim blank canvas. In dit kavel-paspoort vindt u alle randvoorwaarden voor de twee kavels.



GENIETEN
VAN HET
BUITENLEVEN





Beleef Hoeksche Waard

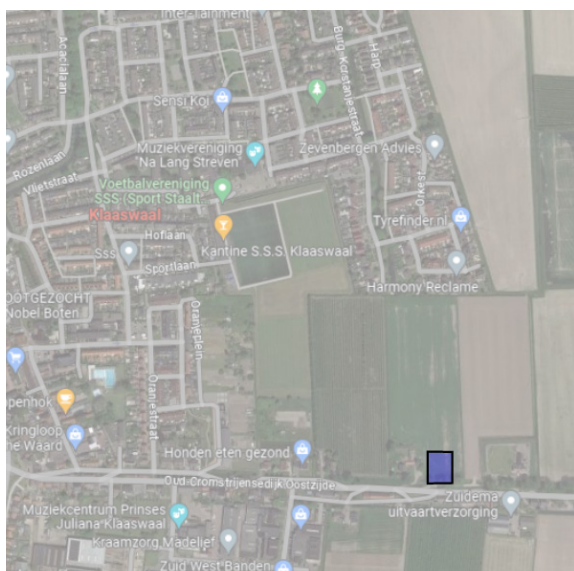
Hoeksche Waard; ruimte van het land en de dynamiek van de steden om u heen. In Klaaswaal woont u letterlijk tussen stad en land. In de directe omgeving van Blom kunt u heerlijk wandelen, fietsen en recreëren. Zoekt u liever de drukte op? Dan zit u binnen een half uur in Rotterdam, Dordrecht of Oud-Beijerland.

1. Inleiding

In dit kavelpaspoort zijn de randvoorwaarden opgenomen die van toepassing zijn voor de kavels die als bouwkavels in het plan Blom te Klaaswaal worden verkocht. Het betreft 2 kavels welke beiden kunnen worden bebouwd met één vrijstaande woning. De kavels liggen aan de zuidzijde van plan Blom en worden ontsloten via de Oud-Cromstrijensedijk Oostzijde.

Indien u geïnteresseerd bent in de aankoop van beide kavels voor de ontwikkeling van één woning is dat bespreekbaar.

In figuur 1 en 2 vindt u een schematische weergave van de locatie van de kavels geprojecteerd op Google Maps en op de vogelvlucht van plan Blom.



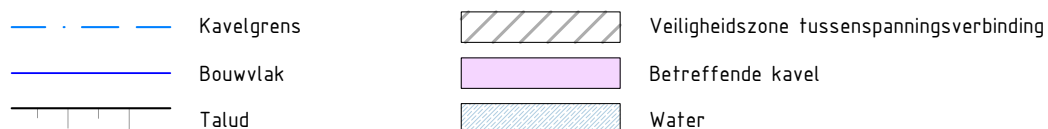
FIGUUR 1: SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE LOCATIE VAN DE KAVELS GEPROJECTEERD OP GOOGLE MAPS



FIGUUR 2: SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE LOCATIE VAN DE KAVELS GEPROJECTEERD OP EEN VOGELVLUCHT VAN PLAN BLOM

2. Afmeting bouwkavels

De kavels zijn zeer ruim. Op onderstaande tekening is tevens het bouwvlak weergegeven waarbinnen de woning gerealiseerd mag worden. Dit biedt veel ontwerpvrijheid. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken.



KAVEL A:

OPPERVLAKTE: CA. 800 M²
KAVEL BREEDTE: CA. 18M
KAVEL DIEPTE: CA. 44M

BOUWVLAK BREEDTE: CA. 12M
BOUWVLAK DIEPTE: CA. 31M

KAVEL B:

OPPERVLAKTE: CA. 850 M²
KAVEL BREEDTE: CA. 19M
KAVEL DIEPTE: CA. 45M

BOUWVLAK BREEDTE: CA. 13M
BOUWVLAK DIEPTE: CA. 32M

3. Afwerking bouwkavels

U krijgt de bouwkavel in bouwrijpe staat opgeleverd. De nutsvoorzieningen (water, elektriciteit en vuilwaterriolering, geen gas) liggen nabij de erfgrans van de kavel. De woonhuis aansluitingen hiervoor dient u zelf aan te vragen. De kavels kunnen aan de noordzijde (via plan Blom) op de riolering worden aangesloten. Via de zuidzijde (via Oud-Cromstrijensedijk Oostzijde) kunnen de kavels worden aangesloten op water en elektriciteit.

De perceelgrens aan de zuidzijde bevindt zich in de bestaande sloot. In de sloot wordt een dam met duiker aangelegd waarop voor de twee kavels een gezamenlijke inrit wordt gerealiseerd. De inrit en de toegangsweg naar de Oud-Cromstrijensedijk Oostzijde wordt voorzien van betonstraatstenen bruin/zwart. Aan de zijde van plan Blom mag een bouwtoegang worden gerealiseerd maar een permanente inrit na oplevering van de woningen is hier niet toegestaan.

De hoogte van het perceel is ca. 40/50cm onder peilniveau (= bovenzijde afgewerkte vloer op begane grond), de grond bestaat uit de lokaal aanwezige grond. De vrijkomende grond die de aannemer uit de bouwput uitgraaft, moet u verwerken op eigen terrein of voor eigen rekening afvoeren.

Bij kavels die bij bestaande bomen liggen, kan het zijn dat de kruin van de boom over de kavelgrens reikt of dat de wortels in de kavel lopen. Boom, kruin en wortels dient u in zo'n geval ongemoeid te laten.

UITZETTEN BOUWPERCEEL

De grenzen van het perceel worden eenmalig uitgezet. Ten aanzien van bouwhoogte en rooilijnen moet u de bepalingen uit het bestemmingsplan volgen.

FUNDERING

Om de juiste fundering van uw woning te kunnen bepalen, stelt uw bouwadviseur of aannemer een funderingsadvies op. Het bepalen van de bodemgesteldheid en de manier van funderen, is voor eigen rekening en risico. Sonderingen en draagkrachtonderzoek moet u als kavelkoper zelf regelen. Verkoper heeft reeds sonderingen laten uitvoeren, die bij aankoop beschikbaar worden gesteld.

4. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Woningbouwlocatie Oud-Cromstrijensedijk OZ Klaaswaal (plan Blom) is op 13 september 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hoeksche Waard. U kunt het inzien via ruimtelijkeplannen.nl. In het bestemmingsplan vindt u de verbeelding, de regels en een toelichting onder welke voorwaarden u op de betreffende kavels mag bouwen en hoe de omgeving wordt ingericht. Met deze informatie en regels kan uw architect uw droomwoning voor de betreffende kavel ontwerpen.

Er is in plan Blom voor een “flexibel bestemmingsplan” gekozen. Dat wil zeggen dat op alle vakken met de functie Wonen gezamenlijk in totaal 120 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan laat op elk woonvlak elk woningtype toe. Echter worden de kavels beide uitgegeven voor elk maximaal één woning, hetgeen zal worden vastgelegd in de koopovereenkomst.

De kavels hebben de bestemming Wonen. De regels die gelden voor de functie Wonen zijn opgenomen in artikel 6 van de regels van het bestemmingsplan. De meest relevante regels sommen we hieronder voor u op:

BESTEMMINGSOMSCHRIJVING:

- het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

BOUWREGELS

GEBOUWEN:

- maximale bouwhoogte is 12 m
- maximale goothoogte is 7m
- de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen:
bedraagt bij vrijstaande woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m; de afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 m;

BIJBEHORENDE BOUWWERKEN:

- de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- de voorgevel van een bijbehorend bouwwerk aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 2 m 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 m;
- het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 40% bij vrijstaande woningen met een maximum van 100 m² bij percelen van 500 m² en groter;
- voor zover bijbehorende bouwwerken niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 m;
- aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd, bedraagt de afstand tussen de gebouwen ten minste 1 m;
- van aanbouwen bij aaneengebouwde hoofdgebouwen mag de achtergevel hoogstens 3 m naar achteren liggen ten opzichte van de achtergevel van het aangrenzende hoofdgebouw.

BIJBEHORENDE BOUWWERKEN:

- de bouwhoogte van erfafscheidingen, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn of op een afstand van 1 m of minder van openbaar toegankelijk gebied, bedraagt ten hoogste 1 m;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING - GEBRUIK

De ingebruikname van de gronden met de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 6, is uitsluitend toegestaan na het treffen van maatregelen, zoals voorgesteld in het 'Onderzoek veldverlichting van voetbalvereniging', om lichthinder van de sportvelden blijvend te voorkomen. Deze bepaling is niet van toepassing op de kavels.

VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING - BEELDKWALITEIT

Bij realisering van de woningen en bijbehorende bouwwerken dienen de kwaliteitscriteria, zoals opgenomen in Omgevingskwaliteitsvisie Blom Klaaswaal, bij deze regels in acht te worden genomen, met dien verstande dat met betrekking tot de afstand van de woning, inclusief bijgebouw en aan- en uitgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, de bepalingen, zoals vermeld in artikel 6.2 van toepassing zijn.

DUBBELBESTEMMING

WAARDE - ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING MIDDELHOOG:

Na vaststelling van het bestemmingsplan heeft er nog een aanvullend archeologisch onderzoek plaatsgevonden middels proefsleuven. Daaruit is geconcludeerd dat er geen aanwijzingen meer zijn dat binnen het plangebied nog sprake is van een archeologische vindplaats. De gemeente heeft hiermee ingestemd en de locatie is vrijgegeven, derhalve hoeft geen rekening meer gehouden te worden met aanvullend archeologisch onderzoek.

WATERSTAAT - WATERKERING:

Aan de zuidzijde, ter plaatse van de sloot, gelden de volgende regels:

- gebouwen zijn niet toegestaan;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.

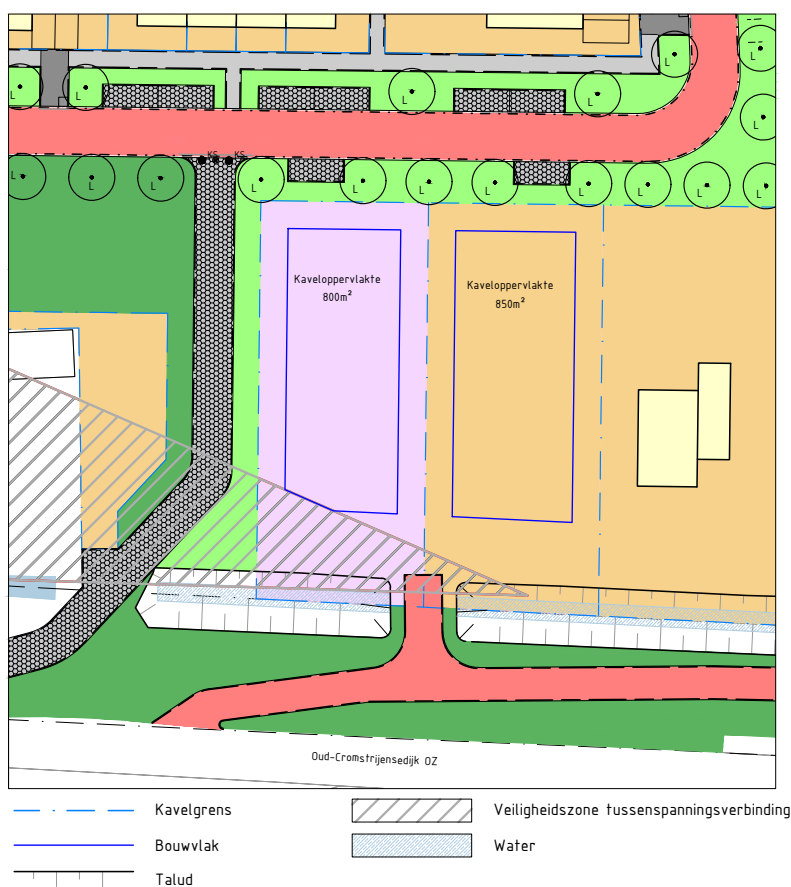
ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

VEILIGHEIDSZONE -

TUSSENSPANNINGSVERBINDING

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - tussenspanningsverbinding' geldt dat:

- Geen gevoelige objecten mogen worden gerealiseerd;
- Burgemeester en wethouders bevoegd zijn bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het toelaten van gevoelige objecten, mits sprake is van een magneetveld lager dan 0,4 micro Tesla of sprake is van gewichtige redenen;
- Alvorens van een omgevingsvergunning wordt afgeweken vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.



5. Woning

Vanuit het bestemmingsplan is er een aantal aanvullende eisen gesteld met betrekking tot de positionering van uw woning. Uw woning dient gebouwd te worden binnen het bouwvlak dat is aangegeven op de kaveltekening. De voorgevel van de woning ligt aan de Oud Cromstrijensedijk Oostzijde en de afstand van de voorgevel tot aan de voorste perceelgrens is minimaal 10 meter. Voor de toe te passen architectuur, materialisatie en kleurstelling van uw woning verwijzen wij u naar Omgevingskwaliteitsvisie Blom Klaaswaal (bijlage 1 bestemmingsplan). Het woningontwerp zal door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hoeksche Waard worden beoordeeld. Zij zullen daarbij de Omgevingskwaliteitsvisie in acht nemen en zullen beoordelen of het ontwerp passend in de omgeving is.

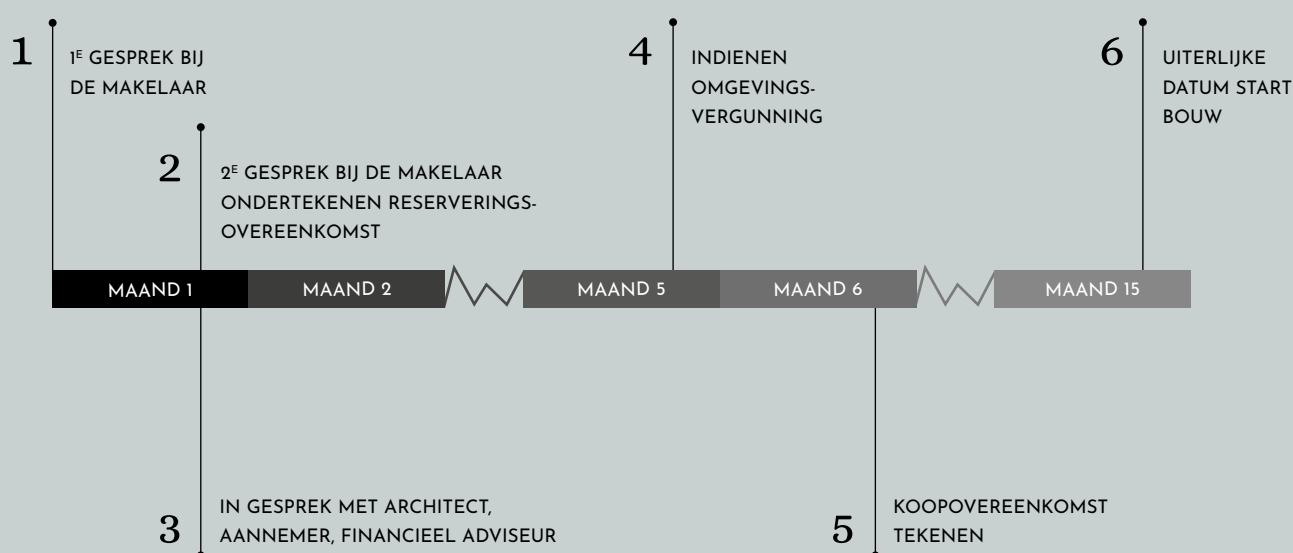


BOVENSTAANDE AFBEELDINGEN ZIJN ONTWERPEN DOOR ARCHITECT ROOSROS EN DIENEN ALS INSPIRATIE.

6. Proces

Graag lichten wij het proces wat verder toe. Na contact met de makelaar wordt een eerste gesprek ingepland. De makelaar zal tijdens dit gesprek een toelichting geven op het kavelpaspoort en eventuele vragen beantwoorden. Hierna krijgt u de gelegenheid een optie op de kavel te nemen en eventuele zaken verder te onderzoeken (financiering, aannemer, architect). Binnen 3 weken na het eerste gesprek bij de makelaar staat het tekenen van de reserveringsovereenkomst op de planning. In deze reserveringsovereenkomst worden afspraken vastgelegd over de reserveringsvergoeding en de termijnen waarin de vergunningsaanvraag ingediend dient te worden en de koopovereenkomst getekend zal worden. Na het tekenen van de reserveringsovereenkomst heeft u 4 maanden de tijd om tot een ontwerp te komen en de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Vervolgens tekent u de definitieve koopovereenkomst.

TIJDLIJN PROCES



7. Verplichtingen / bepalingen

Koper dient rekening te houden met een aantal bepalingen dat nog zal worden uitgewerkt en opgenomen in de koopovereenkomst:

- Het Waterschap Hollandse Delta heeft aangegeven akkoord te gaan met de aansluiting van de kavels op de Oud Cromstrijensedijk Oostzijde onder voorwaarde dat eigenaren van de kavels verantwoordelijk zullen worden voor het beheer en onderhoud van deze toegangsweg. Dit zal nog nader worden uitgewerkt;
- Koper verplicht zich om op de kavelgrenzen een haag te plaatsen die voldoet aan de omgevingskwaliteitsvisie d.d. 8 september 2022 (bijlage bij bestemmingsplan);
- Voor Stedin zal op een gedeelte van perceel 1 en 2 (op de strook veiligheidszone - tussenspanningsverbinding) een recht van opstal worden gevestigd ten behoeve van het aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, in standhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van een bovengrondse tussenspanningsverbinding (50kV) met eventuele bijbehoren (hierna: de werken) boven een gedeelte van de/het perce(len). Tevens krijgt Stedin met een erfdiensbaarheid het recht om over dat gedeelte van het perceel te komen en te gaan via de openbare weg, zulks te voet, per fiets, bromfiets, auto, vrachtauto of andersoortige voertuigen;
- Aan Koper zullen de navolgende bepalingen uit de anterieure overeenkomst de dato 1 maart 2022 met de Gemeente Hoeksche Waard worden doorgelegd:
 - Gedoogplicht dat in, op of boven de grond palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, pijpleidingen, aanduidingsbordjes en andere soortgelijke voorzieningen voor openbare doeleinden, worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de manier waarop dit redelijkerwijs nodig is.
 - Zelfbewoningsplicht: dat koper de te bouwen woning uitsluitend zal gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen.
 - Op elk kavel dienen minstens twee parkeerplaatsen gerealiseerd te worden en deze dienen in stand te worden gehouden.
- De bouw van de woning dient uiterlijk 9 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst te starten. De gereedmelding van de woning bij de gemeente dient uiterlijk 2 jaar na ondertekening van de koopovereenkomst te geschieden.

RUIMTELIJK &
GROEN WONEN
KLAASWAAL

 **NOVAFORM**


GEBRS. HOOGWERFF B.V.

DISCLAIMER

Alle perspectieftekeningen en afbeeldingen in deze brochure geven een impressie weer en dienen als illustratie. Ondanks alle zorgvuldigheid die we hebben nagestreefd, kunnen aan deze tekeningen, teksten en afbeeldingen geen rechten worden ontleend. Deze brochure maakt geen deel uit van de contractstukken.

BLOM-KLAASWAAL.NL