

A photograph of a field of tall grasses, likely reeds or sedges, under a clear blue sky with a single white cloud. The grasses are in the foreground, some in sharp focus and others blurred. The text is overlaid on the right side of the image.

Vrij  
bouwen  
in De  
Torenstee  
polder




In dit rijke  
landschap  
wordt een ruim  
opgezette, nieuwe  
woonomgeving  
gerealiseerd

# Welkom!

Als u door dit magazine heen bladert en alleen nog maar de koppen leest, zal u al snel duidelijk worden dat u iets bijzonders in handen heeft. 'Een rijk landschap', 'wonen tussen water en groen', 'een dorp met karakter' en 'steden op een steenworp' afstand. Het zijn enkele van de waarden die wonen in De Torensteepolder zo bijzonder maken. Met De Torensteepolder zet Numansdorp een stap dichterbij het Hollandsch Diep. In de twee deelgebieden De Boogaard en De Majoor mogen wij zelfs bouw kavels aanbieden aan het water! Wij informeren u graag over de verschillende mogelijkheden, en geven we u alvast wat tips voor als u uw grote droom gaat realiseren: het bouwen van uw eigen huis in De Torensteepolder. Bladert u mee?



© 2018 Disclaimer: De inhoud van dit magazine is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aansprakelijkheid t.a.v. wijzigingen, maatvoeringen of onvolledigheden kan evenwel niet worden aanvaard. De getoonde impressies van de woningen en de terreininrichting zijn slechts bedoeld om een algemeen sfeerbeeld te creëren. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Kennelijke (typ)fouten en vergissingen in dit magazine of wijzigingen voorbehouden. Ontwerp en technische specificaties onder voorbehoud van uitwerking aan de hand van geldende regelgeving en bouwkundige mogelijkheden.

De Torensteepolder is een ontwikkeling van: 

De Torensteepolder Numansdorp

# Wonen tussen groen en water



De Torensteepolder. Een authentieke polder, gelegen tussen Numansdorp en het Hollandsch Diep, in het zuiden van het nationaal Landschap Hoeksche Waard. Op de plek waar eeuwenlang gestreden is tegen het water, een plek die gevormd is door water. En waar u nu mag wonen en genieten van het water.

De Hoeksche Waard kent vandaag de dag een open akkerlandschap met lage horizonnen, rechte dijken en kronkelige kreken, gemarkeerd door dorpsgezichten, molens en boerderijen. De uiterwaarden aan de rivieroever aan de zuidkant van de Hoeksche Waard ontwikkelden zich tot een ideaal natuurgebied, waar maar liefst 10 keer zoveel (trek)vogels voorkomen dan op de Veluwe.

Deze lieflijke polder werd evengoed met grof natuurgeweld gevormd. Noeste pogingen om het gebied in te polderen werden tenietgedaan door dijkdoor-

braken, waarna de zee jaren zijn gang kon gaan. Latere inpolderingen waren succesvoller, maar eb en vloed verloren hun invloed pas in 1970.

In dit rijke landschap wordt een ruim opgezette, nieuwe woonomgeving gerealiseerd. Een wijk voor jong en oud, voor elke woonwens en budget. Zodat heel veel mensen kunnen genieten van de rijkdom van deze locatie: nabij het sfeervolle Numansdorp met verschillende jachthavens, gezellige horeca, winkels en fort Buitensluis. Vooral wonen pal aan indrukwekkende natuur, letterlijk tussen groen en water.

“De 18-  
holes golfbaan  
van Landgoed  
Vereniging  
Golfclub  
Cromstrijen  
ligt op slechts  
een steenworp  
afstand!”



Numansdorp

# Een dorp met karakter

Het dorpscentrum van Numansdorp ligt op een steenworp afstand van De Torensteepolder. Numansdorp is gelegen in de Hoeksche Waard. Het is een authentiek, bescheiden dorp dat zeker in de zomer een sterk recreatief karakter heeft. Wonen waar andere mensen vakantie komen vieren... zegt dat eigenlijk niet genoeg?

Numansdorp kent mede dankzij de toeristische functie twee supermarkten, een zwembad en een veelzijdig horeca- en winkelaanbod. Van damesmode tot gereedschap, van ambachtelijke bakker tot juwelier: u vindt er zowat alles! Ook de huisarts, tandartsen, kinderdagverblijf en basisscholen vindt u in Numansdorp zelf; VMBO, HAVO/ VWO zijn op fietsafstand. Bent u graag actief op het water? Voor uw zeilboot zijn er vaste ligplaatsen in de Dorpshaven of de Veer-

haven iets verder westelijk aan het Hollandsch Diep. Vlakbij ligt het strandje bij de Haringvlietbrug waar u kunt zwemmen, surfen en zeilen. Bovendien wordt Fort Buitensluis ontwikkeld tot een sprankelend waterfort en zijn er ook prima visstekken in de omgeving.

Voor golf liefhebbers ligt de 18-holes golfbaan van Landgoed Vereniging Golfclub Cromstrijen op slechts een steenworp afstand!

“Een dagje  
'grootstedelijke  
cultuur'  
opsnuiven  
of het  
Bourgondische  
leven  
proeven?”



# Steden op een steenworp

In de Hoeksche Waard lijkt het stadse leven ver weg. Toch is 'de stad' verrassend dichtbij: dankzij de centrale ligging staat u zo in Dordrecht, Breda, Roosendaal, Rotterdam of zelfs Antwerpen. Werkt u in de stad of wilt u lekker een dagje staden? Toch goed om te weten dat u binnen een half uur weer thuis bent in De Torenteestepolder...

Numansdorp ligt niet alleen centraal ten opzichte van deze steden, het ligt ook vlak bij de afrit van de A29. Door de goede ontsluiting staat u binnen twintig minuten in Rotterdam. Bovendien hebt u via de A29 een rechtstreekse verbinding met Noord-Brabant en Zeeland. Of u nu een dagje 'grootstedelijke cultuur' wilt opsnuiven, het Bourgondische leven wilt proeven in Antwerpen, Breda of wilt shoppen in Rosada outlet center in Roosen-

daal: 'de stad' ligt op ideale afstand! Reist u liever met het openbaar vervoer? Met de busdiensten vanaf de snelweg A29 stapt u na circa 20 minuten uit in Rotterdam. Neemt u de bus vanuit Numansdorp zelf, dan heeft u de keus uit meerdere bushaltes. Je hebt er een bus naar Rotterdam en andere lijndiensten rijden onder meer op het iets grotere Oud-Beijerland of het historische en zeer bezienswaardige Willemstad.





# Thuiskomen in De Toren- steepolder

De Boogaard en De Majoor vormen samen het meest zuid-westelijk gelegen deelgebied van de nieuwe woonomgeving De Torensteepolder: parallel gelegen aan de dijk die loopt naar het dorp en met een directe aansluiting op het water van het Hollandsch Diep. U woont hier heerlijk vrij, met open uitzicht over de polder en tegelijkertijd ook vlak bij de voorzieningen in Numansdorp zelf. In deze deelgebieden wordt een ruime variatie aan bouwkvavels aangeboden in verschillende prijsklassen: ruime percelen grond, geschikt voor de bouw van twee-onder-een-kapwoningen en voor vrijstaande woningen.

# Numansdorp aan het water

Interview Bas Boelhouters – Wethouder

Al is het een logische ontwikkeling als gevolg van beleid dat in 2002 werd bepaald, toch is wethouder van de gemeente Cromstrijen Bas Boelhouters oprecht blij met Torensteepolder. “Na alle democratische procedures zorgvuldig te hebben doorlopen is het goed dat er eindelijk wordt gebouwd. We hebben er lang op gewacht, maar Numansdorp aan het water wordt realiteit; met een mooi en gevarieerd plan dat voldoet aan alle eisen en past in onze polder.”

Met meer dan 175 woningen is de Torensteepolder voor de gemeente een ontwikkeling van betekenis. Het belang van de Torensteepolder voor de gemeente Cromstrijen is op veel terreinen groot. “Wij hebben een prachtige, levendige gemeente met goede voorzieningen en onder meer een bruisend verenigingsleven. Om dat te borgen moet je je als gemeente kunnen blijven ontwikkelen. In de afgelopen decennia heeft onze gemeente echter weinig nieuwbouwprojecten gekend; wat er kon worden aangeboden was kleinschalig, en onvergelijkbaar met de Torensteepolder.”

## VITALISERINGSAGENDA

De komst van de Torensteepolder sluit naadloos aan op de vitaliseringsagenda van de gemeente. “Wij investeren op meerdere fronten, zoals in de dorps- haven en het centrum van Klaaswaal. Op grote schaal

is de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen verbeterd. Op kleine schaal kreeg de voetbalvereniging eerder een fietsstalling. Alles om de kansen en kwaliteiten van de omgeving nog meer te benadrukken. En onze gemeente hééft heel veel bijzondere woonkwaliteiten, neem nu alleen al Fort Buitensluis en alle natuur en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving.”

## NAUW SAMENSPEL

Het plan Torensteepolder zoals het nu wordt gerealiseerd leunt op de visie van 2002 maar is uiteraard doorontwikkeld. “Er is in een nauw samenspel met de ontwikkelaar flink gesleuteld om het plan te laten voldoen aan alle wensen en de huidige visie van alle partijen. Daarbij was ook ruimte voor de introductie van vernieuwende elementen, zoals de lintbebouwing die we voor ogen hebben op de kavels. Het resultaat

van deze samenwerking is een prachtig, gevarieerd plan, met mooie woningen en misschien wel het belangrijkste: er zit wat bij voor iedereen.”

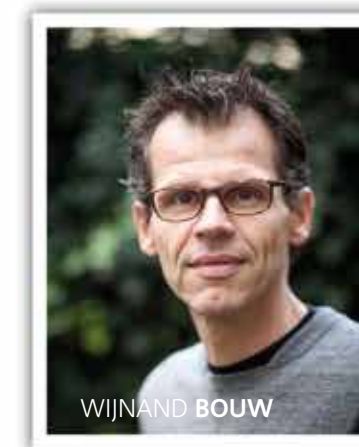
## OVERWELDIGENDE VRAAG

Het plan spreekt aan: de eerste fase was snel verkocht. “Niet alleen de gemeente is blij met de komst van de nieuwe wijk, de mensen zelf duidelijk ook. Wij hadden wel verwacht dat er veel belangstelling voor zou zijn, maar met circa 1100 aanmeldingen liep het storm. De mensen stonden zelfs buiten in de rij!” De drang om nu door te pakken is dan ook groot. “We werken bij de gemeente met een team van 6 tot 7 mensen aan alle vergunningen en voorzieningen. Na alles wat achter ons ligt, kijken we graag vooruit. En dan zie ik Numansdorp al aan het water liggen.”

“Een mooi  
en gevarieerd  
plan dat  
voldoet aan alle  
voorwaarden  
en past in onze  
polder.”







WIJNAND BOUW

# Bijzonder verbonden

Interview Wijnand Bouw – Bosch Slabbers

Wijnand Bouw, landschapsarchitect bij Tuin- en landschapsarchitecten Bosch Slabbers, liet zich inspireren door de rijke ontstaansgeschiedenis en de kwaliteiten van de omringende omgeving toen hem vrij recent werd gevraagd een bijdrage te leveren aan de inrichting van het project De Torensteepolder. Hij versterkte het oorspronkelijke plan strategisch door bijzondere verbindingen te leggen: tussen land en water, tussen polder en woonwijk en tussen het verleden en nu.

De Torensteepolder is altijd een ambitieuze ontwikkeling geweest. Bouw: “Toen het plan 15 jaar geleden werd bedacht was het alleen al vernieuwend door de maat en de schaal: de totale omvang van de gebiedsontwikkeling, met recreatie en open landschap, heeft dezelfde omvang als het bestaande dorp. En dat in een tijd waarin ontwikkelingsplanologie nog nieuw was.” Hij ontwierp geen nieuw plan, maar versterkte het oude. “Het omringende gebied heeft een zekere klasse die zich lastig laat benoemen. Mijn uitdaging was de essentie van de plek nog meer naar boven te halen, door het plan nog slimmer in te richten.”

## DORP AAN HET WATER

Een van de kernkwaliteiten van Numansdorp is natuurlijk de verbinding met het water. “Vanaf het haventje slingert het water langs een mooie dijk naar het Hollandsch Diep. Als je de lange route langs het fort naar het dorp niet als achterkant van het dorp ziet maar als de voorkant, krijgt deze als entree een heel nieuwe waarde. Deze route wilden we belangrijker maken door de dijk openbaar te maken voor publiek. De woningen aan de dijk krijgen een eigen brug gemarkeerd met robuuste houten meerpalen met een houten vogel erop. Zo verbind je een klassiek havenbeeld met het landschap.”

## BUITENPLAATSEN

Bij het nader bestuderen van de omringende omgeving viel het oog van de landschapsarchitect ook op een klein bebost gebied aan de dijk. “Het hoogste huis aan de dijk heeft een landschapstuin met een buitenplaats-achtige kwaliteit. Het appartementencomplex De Havenmeester in De Torensteepolder wilden we onderdeel laten uitmaken van deze landschapstuin. Het gebouw markeerde in het oorspronkelijke plan de wijk als een soort hoeksteen. Door het vrij te plaatsen en een stuk terug te schuiven uit de hoek is die rol nu teruggegeven aan de landschapstuin zelf.”

## RUIME OPZET

De wijk zelf kenmerkt zich door een dorps opzet met grote kavels en veel openbaar groen. “De groenstroken en bermen zijn breed, en krijgen een natuurlijke, landelijke uitstraling die past in de Hoeksche Waard. Geen tuttige bloemperken maar stoere fruitbomen. Dat sluit niet alleen aan bij de fruitteelt in de omgeving, maar geeft ook iets extra’s aan de wijk. Bewoners kunnen zelf hun eigen fruit plukken, samen een plukdag organiseren bijvoorbeeld.” Alleen bij de appartementen worden struiken aangeplant.

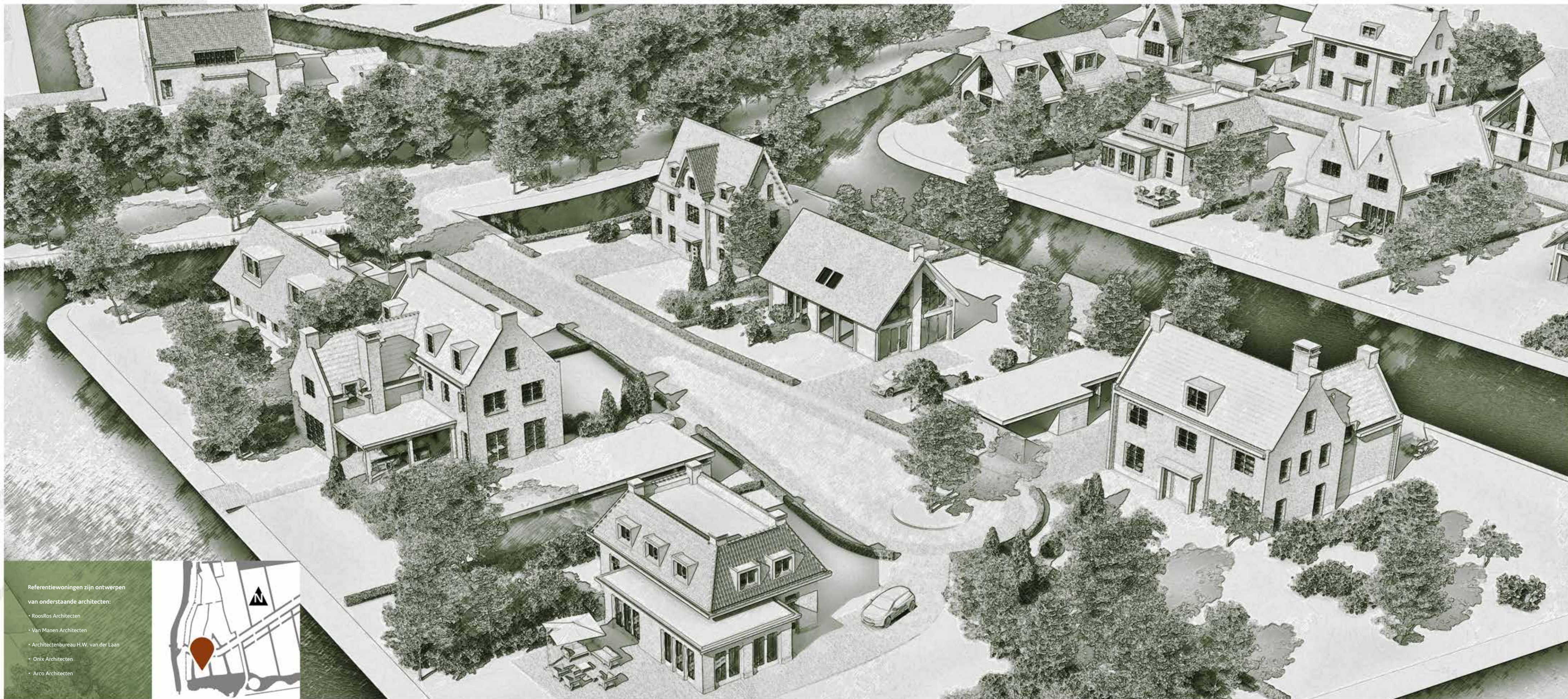
“Bloemen en struiken passen dan wel weer prima in de buitenplaats-sfeer.”

## HISTORISCH PERSPECTIEF

Het gebied De Torensteepolder wordt gemarkeerd door dijken. In onbruik geraakte slaperdijken, maar ook actieve winterdijken. “Dijken tekenen in het landschap af hoe de dorpen door de tijd naar het water toe groeiden. De lijn vanaf het Hollandsch Diep eindigt niet in Numansdorp, maar midden op het eiland, in Klaaswaal. Er



werd steeds een dorp bij aangewassen, eerst Oudesluis, daarna Middelsluis en Numansdorp. Je kunt zien hoe steeds een nieuwe verbinding werd gelegd naar het grote water. In zekere zin rondt De Torensteepolder dit proces af, verbonden met een unieke ontstaansgeschiedenis.”



Referentiewoningen zijn ontworpen  
van onderstaande architecten:

- RoosRos Architecten
- Van Manen Architecten
- Architectenbureau H.W. van der Laan
- Onix Architecten
- Arco Architecten



# De Torensteepolder in deelgebieden

De Torensteepolder ligt ten zuiden van Numansdorp en loopt, parallel aan de Dorpshaven, door tot aan het bekende Fort Buitensluis. Inderdaad: u woont op loopafstand van een oorspronkelijk 18<sup>e</sup> eeuwse fort met munitie- en buskruitmagazijnen en piramide-

bunkers uit de Eerste Wereldoorlog in ongekend goede conditie! De nieuwe wijk in De Torensteepolder wordt gerealiseerd in vier verschillende deelgebieden: De Havenmeester, De Lommer, De Bogaard en De Majoor. In de eerste deelgebieden zijn zowel

luxueuze appartementen aangeboden in 'De Havenmeester', als een grote variatie aan gezinswoningen in 'De Lommer'. In De Bogaard en De Majoor worden vrije kavels aangeboden voor vrijstaande en 2/1 kapwoningen.



# Welke kavel kiest u?

Het hele plangebied De Torensteepolder ligt zo mooi en is zo ruim van opzet, dat elk perceel bijzonder is. Welk kavel u het meest aanspreekt, wordt voornamelijk ingegeven door uw eigen wensen en voorkeuren. Wilt u aan de rand wonen? Dichter bij het dorp? Juist aan het water? Of ziet u de charme in van een woning die alleen via eigen brug bereikbaar is..?



Het betreft hier een indicatieve verkaveling



Referentiewoningen zijn ontworpen  
van onderstaande architecten:

- RoosRos Architecten
- Van Manen Architecten
- Architectenbureau H.W. van der Laan
- Onix Architecten
- Arco Architecten



# Beeldkwaliteitsplan

U wilt mooi wonen, en uw burens ook. Over smaak valt echter wel degelijk te twisten... wat u beiden evengoed deelt is dat u bewust kiest voor een unieke locatie om te bouwen. En om nu juist de kwaliteiten te bewaken, die een gebied als De Torensteepolder haar authentieke karakter geven, heeft de gemeente een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Zo ontstaat er straks een prachtige nieuwe wijk met alle ruimte voor individuele ontwerpen, die als geheel toch een aantrekkelijke eenheid vormt. Op deze pagina vindt u de hoofdlijnen van het beeldkwaliteitsplan beschreven. Voor het volledige plan verwijzen we graag naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

## KENMERKEN VAN DE KAVELS ZIJN:

- Kavelgrootte is vanaf 300m<sup>2</sup> tot 1500m<sup>2</sup>;
- water als scheidend element tussen de kavels;
- vrijwel alle kavels aan het water;
- gevarieerde oriëntatie.

## POSITIONERING VAN DE BEBOUWING OP DE KAVEL (WENSBEELD)

- De voorgevel rooilijn van het hoofdgebouw springt naar voren (of achteren) ten opzichte van de overige bebouwing;
- de voorgevel rooilijnen van afzonderlijke woningen liggen niet op één rooilijn;
- de rooilijnen van de afzonderlijke kavels verspringen;
- het hoofdgebouw kan zowel in de langsrichting als dwarsrichting op de kavel geïmponeerd worden;
- transparantie en doorzicht tussen de woningen;
- bebouwing op de kavels met tweezijdige oriëntatie zoals de kavels aan het gat van de Majoor hebben naar beide zijden een representatieve gevel.

## MASSA EN DAKVORM

- Hoofdgebouwen worden met een kap afgedekt. Enkele uitzonderingen, door een plat dak of een afwijkende dakvorm, zijn toegestaan, mits de locatie en architectonische vormgeving dit ondersteunen;

- de kleur en het materiaal van de kap is eveneens individueel bepaald, de kappen vormen met de gevel één samenhangend beeld;
- de verhoudingen van de volumes refereren naar die van de boerderijen en de bebouwing aan de Voorstraat / Burgemeester de Zeeuwstraat;
- de massa kan bestaan uit één hoofdgebouw of opgebouwd zijn uit meerdere volumes;
- dakkapellen en andere verbijzonderingen in de hoofdmassa dienen in samenhang en balans met de hoofdmassa ontworpen te zijn;
- er is zowel een dwarskap als langskap toegestaan;
- opstallen, zoals garages en bergingen, dienen in samenhang met de hoofdmassa ontworpen te zijn. traditionele kap bijzonder kapmateriaal afwijkende (modern) dakvorm.

## MATERIAAL EN KLEUR

- Het basismateriaal is de baksteen; deze dient op 80% van de kavels toegepast te worden;
- de uitzondering in materiaaltoepassing kan met andere natuurlijke materialen zijn: hout, leisteen, gekeimde steen, stukwerk;
- de materialen dienen een ambachtelijke uitstraling te hebben met fijne en zorgvuldige detaillering;
- de kleur van de baksteen kan variëren met voorkeur voor rood-bruine tinten;
- voor het dak kunnen diverse natuurlijke materialen gebruikt worden, zoals gebakken

- pannen, rietdaken, leidaken;
- een zorgvuldige afstemming en samenhang tussen de gevel en de dakkleur wordt vereist.

## DETAILLERING VAN DE GEVEL

- Aandacht voor detail zorgt voor een landelijke en dorps uitstraling;
- bij voorkeur dienen het metselwerk, de dakgoot en hemelwaterafvoer, de openingen en aanbouwen een ambachtelijke uitstraling te hebben.

## ERFAFSCHEIDINGEN

- De erfgronden (privé-openbaar gebied) dienen met groene hagen omzoomd te zijn;
- toepassen van diverse haagsoorten is gewenst;
  - indien fysieke begrenzing van de kavel gewenst is kan dit met stalen hekjes gebeuren;
  - kavelranden aan het water en in het zicht vanuit openbaar gebied dienen met zorg bekleed te worden: met vlonders, groene taluds, rietranden, en dergelijke.



## Kavelpaspoort

# Vrijstaande kavel < 700 m<sup>2</sup>

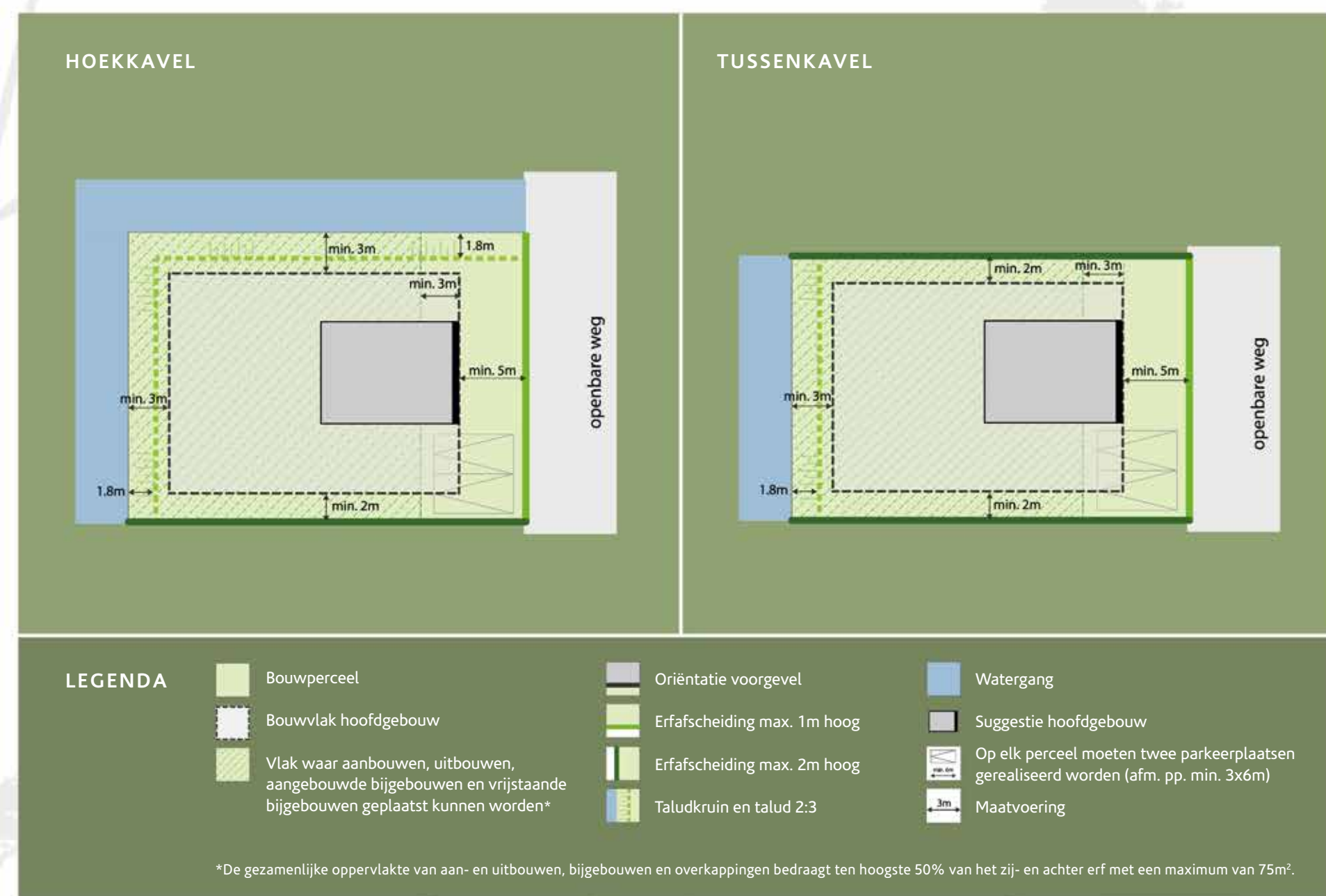
In het 'uitwerkingsplan "De Torensteepolder" zijn de regels opgenomen die gelden voor de kavels in het plan De Torensteepolder.

De volledige tekst van het uitwerkingsplan en de daarbij behorende verbeelding kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

In de onderstaande kavelpaspoorten is een vereenvoudigde weergave gegeven van de bouwmogelijkheden op de vrije kavels in het plan.

Naast het uitwerkingsplan zijn algemene geldende verordeningen en wettelijke regelingen van toepassing (o.a. Bouwbesluit).

Daarnaast moet de woning voldoen aan de geldende eisen van Welstand.



VOORBEELDWONING

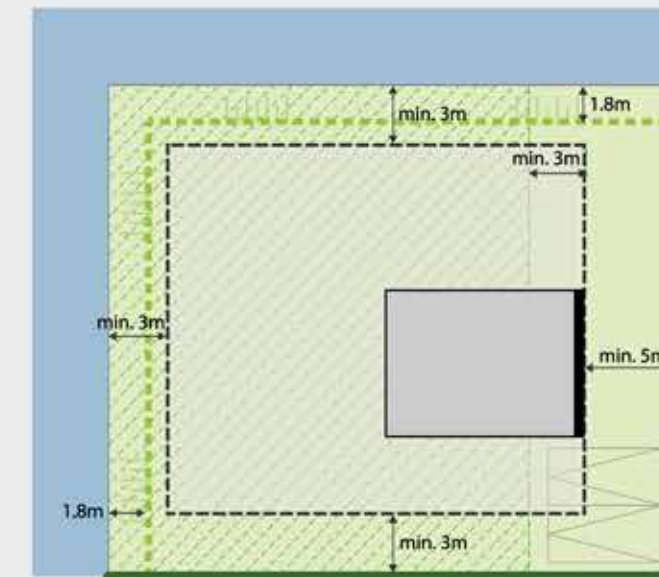


VOORBEELDWONING

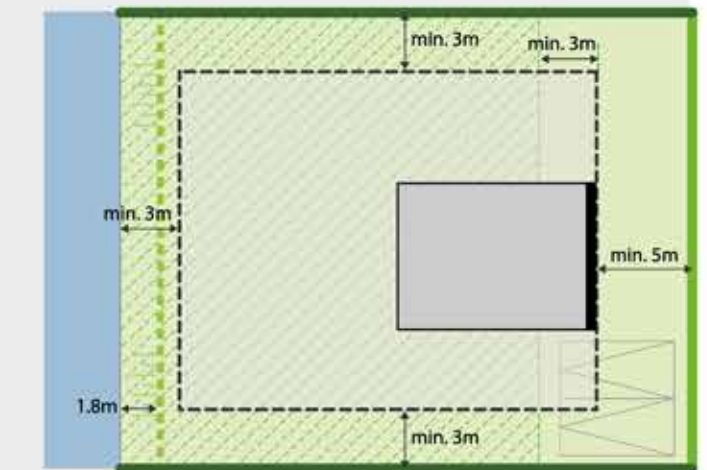


# Kavelpaspoort Vrijstaande kavel > 700 m<sup>2</sup>

HOEKKAVEL



TUSSENKAVEL



LEGENDA

- Bouwperceel
- Oriëntatie voorgevel
- Watergang
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Erfafscheiding max. 1m hoog
- Suggestie hoofdgebouw
- Vlak waar aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen geplaatst kunnen worden\*
- Erfafscheiding max. 2m hoog
- Op elk perceel moeten twee parkeerplaatsen gerealiseerd worden (afm. pp. min. 3x6m)
- Taludkruin en talud 2:3
- Maatvoering

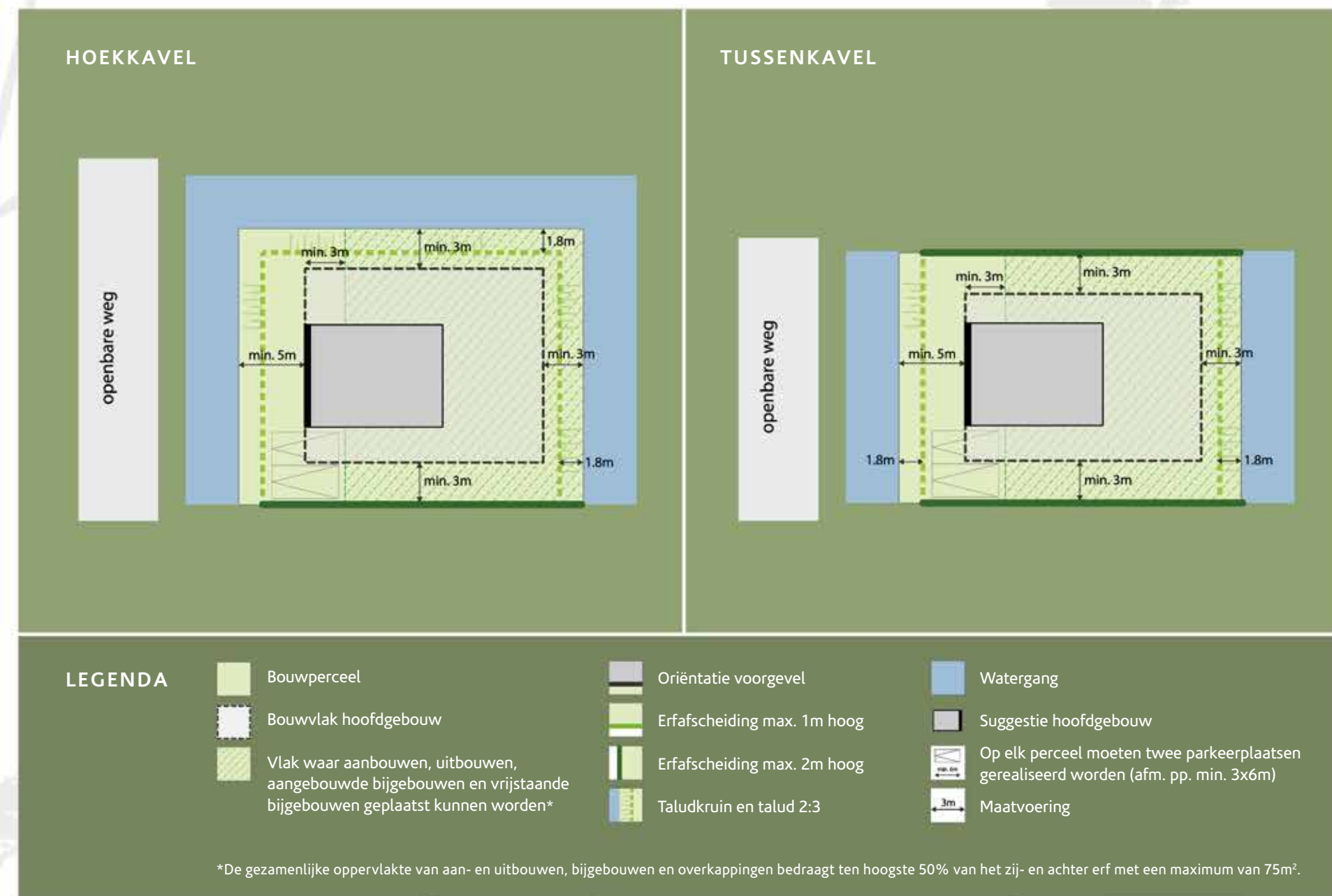
\*De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achter erf met een maximum van 75m<sup>2</sup>.



Kavelpaspoort

# Vrijstaand met watergang voor en achter kavel

VOORBEELDWONING



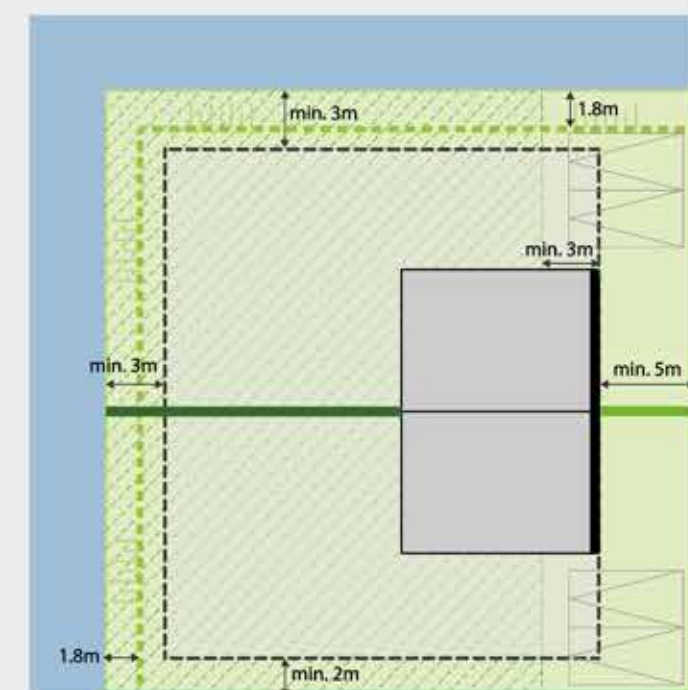
VOORBEELDWONING



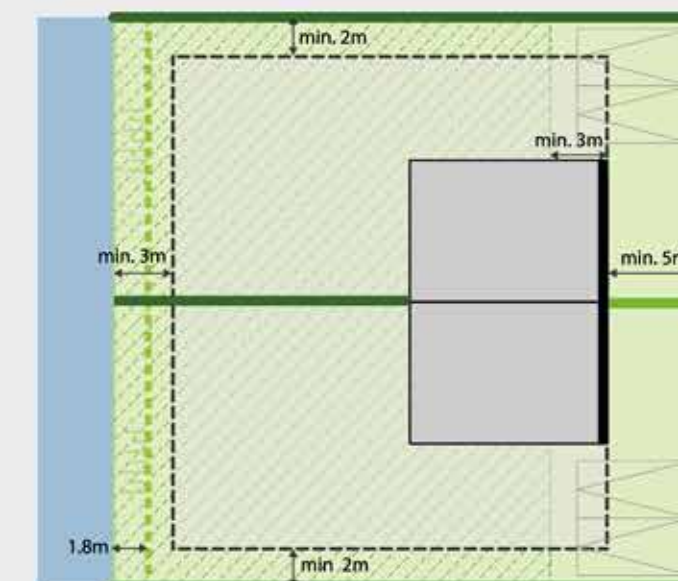
Kavelpaspoort

# Twee-onder-een kapwoningen

HOEKKAVEL



TUSSENKAVEL



openbare weg

openbare weg

LEGENDA

- |   |                             |   |
|---|-----------------------------|---|
| Bouwperceel   | Oriëntatie voorgevel        | Watergang   |
| Bouwvlak hoofdgebouw  | Erfafscheiding max. 1m hoog | Suggestie hoofdgebouw   |
| Vlak waar aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen geplaatst kunnen worden* | Erfafscheiding max. 2m hoog | Op elk perceel moeten twee parkeerplaatsen gerealiseerd worden (afm. pp. min. 3x6m) |
|   | Taludkruin en talud 2:3     | Maatvoering   |

\*De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achter erf met een maximum van 75m².

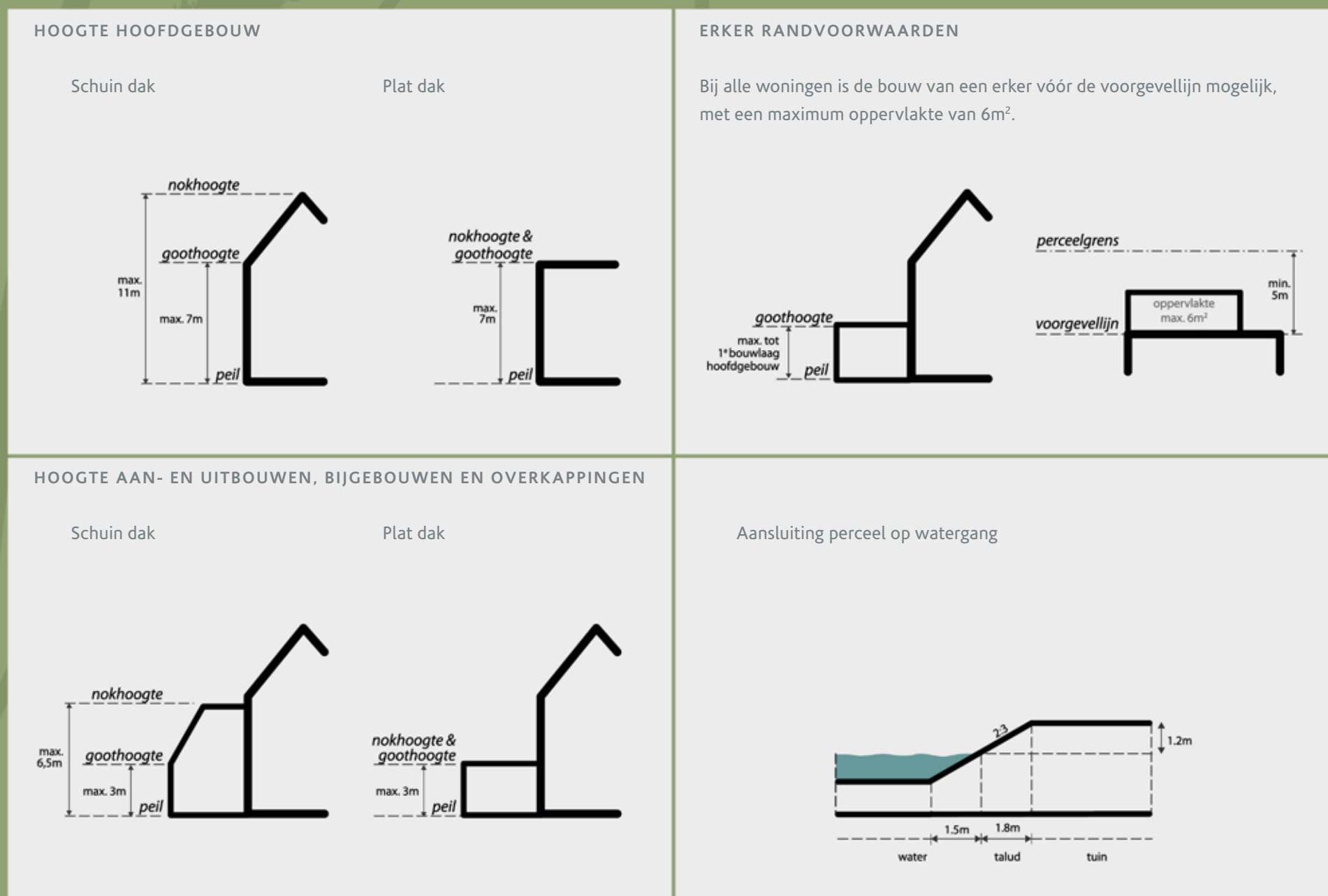


# Gevormd door water

Lage horizonnen, rechte dijken en kronkelige kreken

# Kavelpaspoort doorsnedes

## Regels



FORT BUITENSLUIS





# Uw eigen architect

Weet u al wie uw woning mag ontwerpen? Bij de keuze van de juiste architect draait het om twee vragen: spreekt zijn werk u aan en zit u met hem op het zakelijke en persoonlijke vlak op één lijn? De architect moet immers in staat zijn uw specifieke woonwensen te vertalen naar een uniek ontwerp dat ook nog eens voldoet aan alle overige eisen en kaders van de gemeente.

De meeste mensen bouwen bovendien maar één keer in hun leven een eigen huis: dan is het wel zo prettig om niet alleen een creatieve, maar ook een deskundige en betrouwbare partij naast u te hebben. Een BNA-architect.

Als u zelf bouwt, staat het u natuurlijk helemaal vrij uw eigen architect te kiezen. Wilt u echter niet voor vervelende verrassingen komen te staan, dan doet u er goed aan te kiezen voor een architect die zich heeft aangesloten bij de Bond voor Nederlandse Architecten (BNA). De BNA legt de lat namelijk net wat hoger. In Nederland is de titel 'architect' wettelijk beschermd. De BNA vindt deze bescherming nog onvoldoende als waarborg voor een goede uitoefening van het vak. Daarom hebben zij onderling afspraken gemaakt over de wijze waarop ze hun vak willen uitoefenen. Onafhankelijkheid en deskundigheid staan hierbij centraal, maar ook het borgen van wederzijdse rechten en plichten tussen u en de architect. En dat is eerst en vooral in uw belang als opdrachtgever.

## FINANCIËEL TRANSPARANT

Een eigen huis bouwen is leuk, maar ook spannend en het hele proces is niet altijd even gemakkelijk te overzien. De BNA hecht daarom onder meer grote waarde aan duidelijke en transparante afspraken rondom budget en het totale kostenplaatje. Daarom adviseert de BNA zo vroeg mogelijk, al bij het eerste ruwe schetsontwerp, de beoogd architect of bouwer in te schakelen voor een kosteninschatting van kavel en huis. Zo voorkomt u teleurstellingen achteraf omdat

u als leek zaken over het hoofd ziet of posten verkeerd heeft ingeschat. Een BNA architect werkt daarnaast bijvoorbeeld ook met de eigen verklaring financiering om zeker te weten dat voor alle betrokkenen duidelijk is wat de totale financieringsopgave is.

## MODELOVEREENKOMSTEN

Voor uw eigen bescherming is het ook goed om te weten dat BNA architecten enkel opdrachten aanvaarden op basis van overeenkomsten waarin de wederzijdse rechten en plichten van opdrachtgever en architect deugdelijk zijn vastgelegd. Zo weet u beiden wat u van elkaar mag verwachten en waar u elkaar dus aan mag houden. Speciaal voor (kleinere) opdrachten van particulieren aan architecten is de Consumentenregeling 2006 Rechtsverhouding Consument-Architect CR2006 (kortweg CR 2006) ontwikkeld. De consumentenregeling bestaat uit een modelovereenkomst, algemene voorwaarden en bijlagen waaronder het invulformulier waarin de taakbeschrijving van de architect wordt vastgesteld. Via [www.bna.nl](http://www.bna.nl) kunt u deze modellen downloaden.

## BOND VOOR NEDERLANDSE ARCHITECTEN (BNA)

Op [www.bna.nl](http://www.bna.nl) kunt u via de pagina 'vind een architect' de portfolio's en profielen van alle BNA-leden

bekijken. Binnen het ledenbestand van 1200 architecten vindt u altijd een partij wiens werk u aanspreekt. Elke BNA architect staat ingeschreven in het wettelijk architectenregister; voldoet aan de opleidingseisen van de EU, heeft minimaal 2 jaar praktijkervaring en volgt bij- en nascholing. BNA-leden zijn verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid en zijn gehouden aan de Gedragscode van de BNA. Dit garandeert onder meer absolute vertrouwelijkheid, maar ook dat zij alleen opdrachten aannemen als zij beschikken over voldoende deskundigheid, vakbekwaamheid en bureaucapaciteit. In de brochure 'Bouwen met een architect' van de Bond van Nederlandse Architecten (te downloaden via [www.bna.nl](http://www.bna.nl)) vindt u uitgebreide informatie over wat een BNA architect voor u kan betekenen.

## LAAT U ALVAST INSPIREREN!

Ziet u uw droomwoning al voor u of laat u zich graag inspireren? Om u een beeld te geven van wat er allemaal mogelijk is op de kavels in De Boogaard en De Majoer hebben we in deze brochure een aantal referentiewoningen opgenomen die uitstekend passen in het kwaliteitsbeeld van De Torensteepolder.



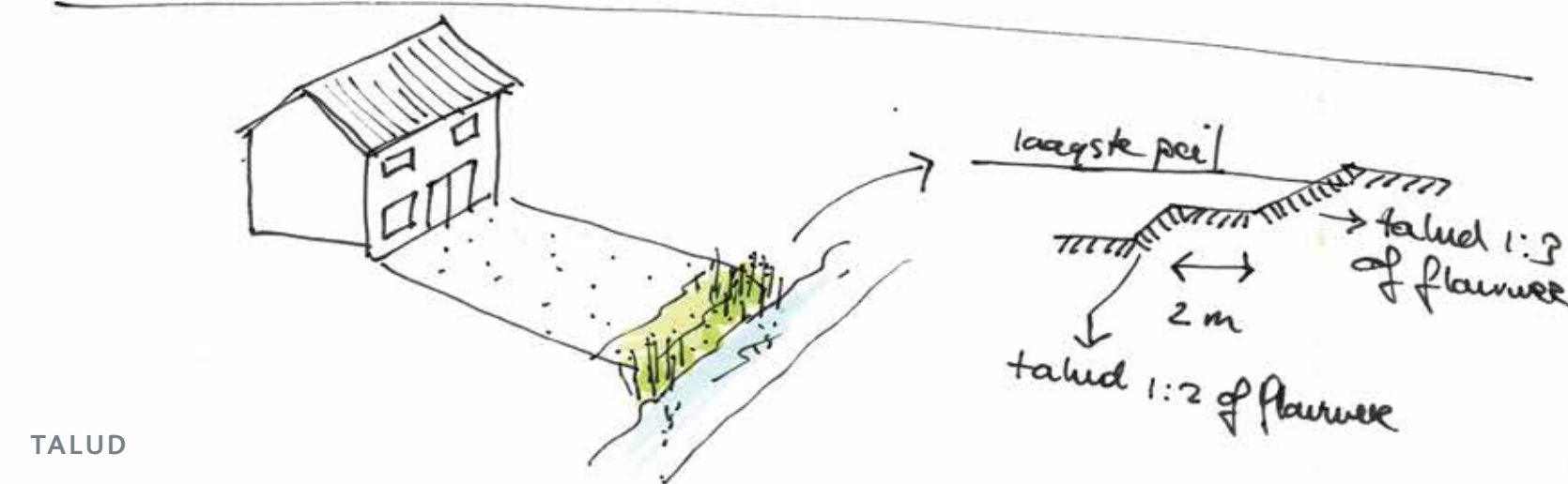
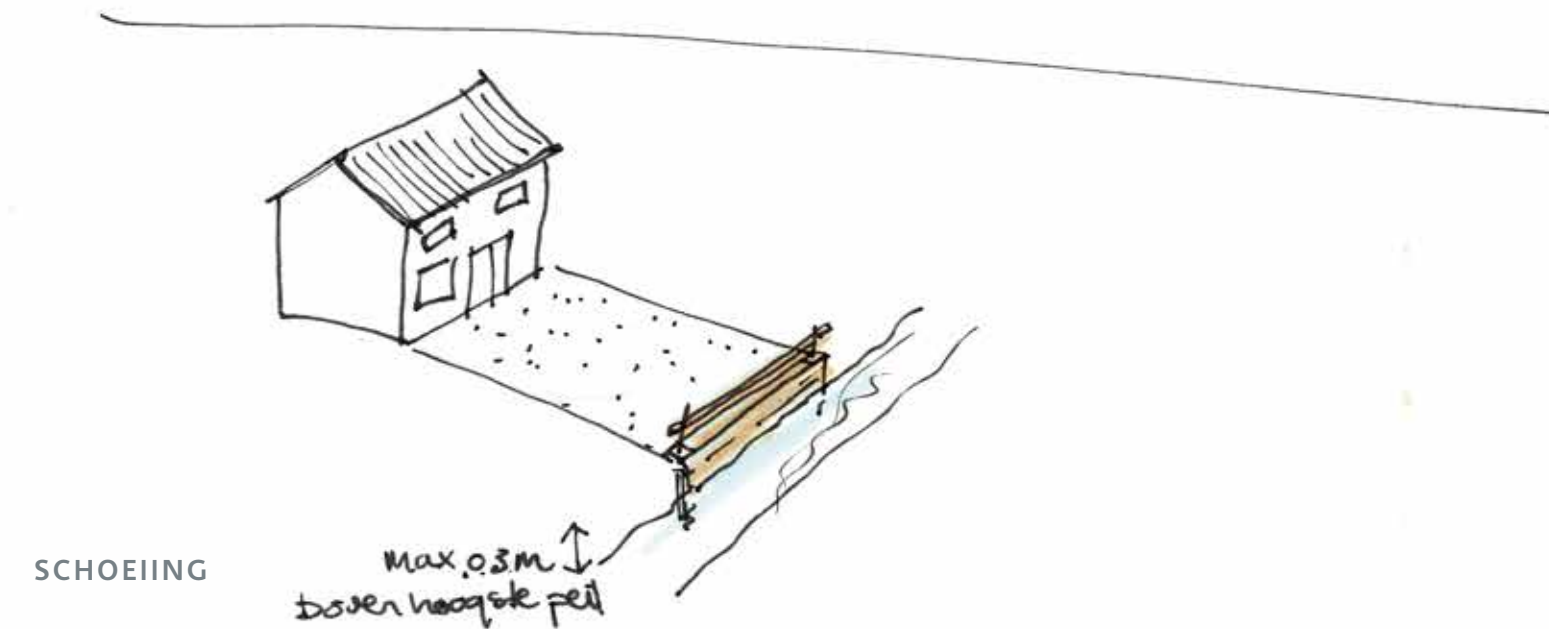
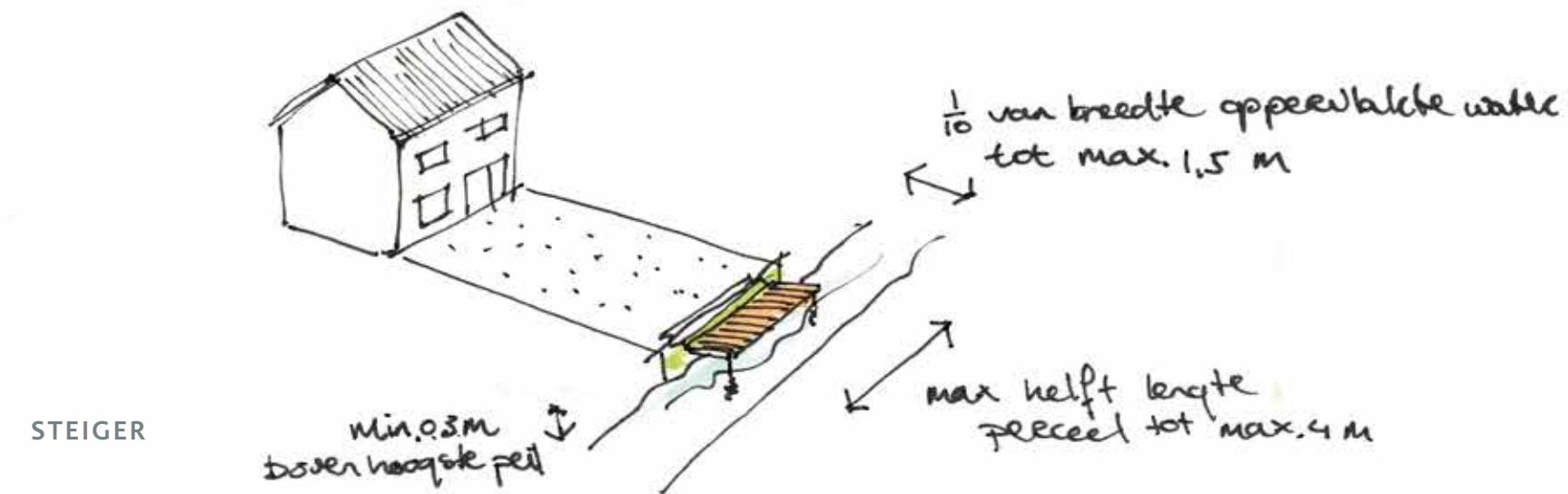
Referentiewoningen zijn ontworpen  
van onderstaande architecten:

- RoosRos Architecten
- Van Manen Architecten
- Architectenbureau H.W. van der Laan
- Onix Architecten
- Arco Architecten



# Eigen huis en tuin

In De Boogaard en De Majoor streven we naar een zo groen mogelijke woonomgeving. Daarvoor wordt openbaar groen aangeplant maar uiteindelijk wordt de uitstraling voor een belangrijk deel bepaald door de erfafscheidingen en de tuinen zelf. Bijzonder accent in De Torensteepolder is de aanwezigheid van water in de wijk. Sommige woningen kunnen een steiger maken in de achtertuin, of krijgen een brug aan de voorzijde van de woning.



Dit is een vereenvoudigde weergave van de mogelijkheden waarvoor u altijd een vergunning nodig heeft van het waterschap en/of de gemeente. Voor de aanleg van uw steiger of schoeiing dient u altijd de algemene regels van het watersysteem te raadplegen.

## ERFAFSCHIEDINGEN EN TUIN- INRICHTING

Uw tuin kunt u vanzelfsprekend helemaal naar eigen idee en ontwerp inrichten. Op de grens met de buren legt u in overleg een gezamenlijke erfafscheiding aan. Met onder meer beuken en ligusterhagen zijn prachtige afscheidingen te maken. Midstate legt zelf geen erfafscheidingen aan: de keuze voor deze afscheidingen en de leverancier bepaalt u zelf in overleg met uw buren. Aan de kavelzijde(n) waar u (nog) geen buren heeft, legt u de hagen zelf aan.

## STEIGER OF TALUD IN DE ACHTERTUIN

Bij sommige woningen kan, onder voorwaarden, in de achtertuin een steiger gemaakt worden. Hiervoor dient u een watergunning te verkrijgen bij het waterschap. Meer info hierover kunt u vinden op [www.wshd.nl](http://www.wshd.nl) (Waterschap Hollandse delta). Hiernaast geven we u een impressie van de mogelijkheden voor een steiger of talud (met maximale afmetingen aangegeven). Daarnaast gelden andere criteria, zoals de afstand van de steiger of vlonder tot de perceelgrens met de buren. Een natuurvriendelijke oever kan overigens op meer manieren worden ingericht, waarvoor diverse criteria gelden. De afbeeldingen zijn dan ook niet leidend en geven slechts een impressie. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de algemene regels van het Waterschap.

## ENTREE VIA UW EIGEN BRUG

Aan de Fortlaan zijn het grootste gedeelte van de kavels alleen bereikbaar via een brug. De bruggen worden aangelegd door Midstate en worden uiteindelijk eigendom van de bewoners. Ze worden uitgevoerd in beton met robuust hout en gemarkeerd met een houten meeuw, een knipoog naar het karakteristieke landschap met water en meerpalen. Ook het bouwverkeer heeft geen andere toegang tot deze kavels dan via de dijk. Daarom wordt door Midstate een tijdelijke dam aangebracht naast deze brug. Deze dam zal door Midstate ook weer worden verwijderd.

## REGENWATER AFVOEREN

Het regenwater van uw huis en kavel dient te worden afgevoerd naar het open water. Dit betekent dat de afvoer van de daktoten via uw eigen kavel naar het open water dient te worden afgevoerd. De aansluiting op de riolering is slechts geschikt voor afvalwater. Voor de kavels die niet aan het open water liggen kunt u een hemelwater rioolaansluiting aanvragen bij de gemeente.

## PARKEREN

Om de wijk open, ruimtelijk en groen te kunnen houden zijn er slechts een beperkt aantal openbare parkeerplaatsen in de wijk. Bij de inrichting van uw tuin dient u dan ook rekening te houden met de gemeentelijke parkeernorm van twee of drie parkeerplaatsen op eigen terrein.

## AFVALCONTAINERS

Denkt u bij de inrichting van uw tuin ook aan een mooie plek om uw afval 'onzichtbaar' te verzamelen, bijvoorbeeld achter een fraaie haag. Het afval in De Boogaard en De Majoor zal net als bij de overige woningen in Numansdorp worden ingezameld middels klike's (afvalcontainers). Er komen in het openbaar gebied centrale opstelplekken voor de inzameling. Informatie hierover kunt u vinden op: [www.radhw.nl](http://www.radhw.nl)

## AANSLUITINGEN EIGEN GROND:

In De Bogaard en De Majoor liggen kabels en leidingen voor riolering en de nuts met uitzondering van de gasaansluiting. Voor uw eigen huisaansluiting kunt u de aansluitingen van de nuts aanvragen via [www.mijnaansluitingen.nl](http://www.mijnaansluitingen.nl). Riolaansluitingen kunt u aanvragen bij de gemeente. U vraagt dit zelf aan en de kosten worden bepaald door de netbeheerders en zijn voor uw eigenrekening. Hierover kunt u meer vinden op [www.mijnaansluitingen.nl](http://www.mijnaansluitingen.nl)

## KOSTEN ONDERHOUD WATER:

De kosten voor het onderhoud van het water wat eigendom is van de kavelkoper, zijn voor rekening van de eigenaar.

## BODEMRAPPORT:

Er is een bodemrapport beschikbaar.



Referentiewoningen zijn ontworpen van onderstaande architecten:

- RoosRos Architecten
- Van Manen Architecten
- Architectenbureau H.W. van der Laan
- Onix Architecten
- Arco Architecten







# In 6 stappen

## koop u een kavel

Zelf bouwen is een bijzonder avontuur, en wij helpen u graag goed op weg. Het aankooptraject van uw kavel in De Boogaard of De Majoor start als u na het verkoopgesprek besluit vrijblijvend een optie nemen: deze optie duurt 8 weken. Dit geeft u de tijd om verder na te denken over de woning die u wilt bouwen en met welke architect u in zee wilt gaan. Besluit u verder te gaan, dan komt een heel proces op gang dat ongeveer een half jaar duurt.

## Stap 1

### VRIJBLIJVENDE OPTIE

Nadat u zelf uw favoriete kavel in De Boogaard of De Majoor heeft gevonden, wordt er een verkoopgesprek met u ingepland bij de makelaar.

Na het verkoopgesprek start een vrijblijvende optietermijn van 8 weken waarin u uit kunt zoeken welke woning u wilt realiseren en met welke architect u in zee kunt gaan. Dit is ook het moment om de financierbaarheid te controleren. Wij adviseren u om in deze optieperiode een concept aanvraag bij de gemeente te doen. Tijdens deze optie periode ontvangt u een concept koopovereenkomst. Overige stukken zijn te downloaden vanaf de website [www.detorensteepolder.nl](http://www.detorensteepolder.nl)

## Stap 2

### TEKENEN VAN KOOPOVEREENKOMST

De koopovereenkomst wordt getekend binnen 1 week nadat uw optietermijn is verlopen. In deze koopovereenkomst is opgenomen dat er binnen 2 weken een aanbetaling van 1% van de koopsom overgemaakt wordt naar de derdengelden rekening van de notaris.

#### Bijlage koopovereenkomst:

- Kaveltekening
- Concept akte van levering

#### Overige stukken:

- Inrichtingstekening voorzien van de nutsaansluitingen
- Beeldkwaliteitsplan (te downloaden)
- Een model Eigen Verklaring Financiering
- Gedragscode De Torensteepolder vrije kavels

U heeft na het ondertekenen van de koopovereenkomst 6 maanden de tijd om uw omgevingsvergunning te regelen. Binnen deze periode bent u verplicht om af te nemen anders vervalt de aanbetaling aan Midstate.

## Stap 3

### SCHETSONTWERP

U kunt aan de slag met uw architect of aannemer. Aan de hand van uw woonwensen ontwerpt u samen een woning binnen de mogelijkheden van het beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan en de kaveltekening.

Het ontwerp legt u voor aan de gemeente, die toetst aan het bestemmingsplan en aan welstand. Gedurende de looptijd van de koopovereenkomst wordt het schetsontwerp uitgewerkt tot een definitief ontwerp en kunt u de financiering voor de kavel en het huis zekerstellen.

## Stap 4

### OMGEVINGSVERGUNNING OF BOUWAANVRAAG

Staat uw droomwoning op papier? Dan dient de architect of aannemer een omgevingsvergunning in via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Deze wordt getoetst aan:

- De kaveltekening
- Het bestemmingsplan
- Het bouwbesluit
- Het door welstand goedgekeurde ontwerp

#### Overige Wet en regelgeving

De gemeente brengt hiervoor legeskosten in rekening: deze kosten kunt u opvragen bij de gemeente Cromstrijen.

## Stap 5

### LEVERING VAN DE GROND

De reguliere doorlooptijd voor een omgevingsvergunning is 8 weken, maar dit kan soms ook sneller.

Als de gemeente de omgevingsvergunning heeft verleend, is er nog een wettelijke bezwaartermijn van 6 weken. Daarna is de omgevingsvergunning onherroepelijk en vindt binnen 2 weken de levering van de grond plaats; dit alles binnen de eerder gestelde termijn van 6 maanden. De overdracht verloopt via de projectnotaris waarbij u de totale kavelprijs voldoet. De grond is van u!

## Stap 6

### START VAN DE BOUW!

Zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de grond is geleverd, kunt u beginnen met het bouwen van uw droomhuis. Ook in de bezwaartermijn kunt u (op eigen risico) al wel beginnen met de werkzaamheden. Randvoorwaarde is wel dat de grond is afgenomen.

# De juiste aannemer

We zeggen het wel, maar in de praktijk bouwt u uw eigen woning (waarschijnlijk) helemaal niet zelf: daarvoor neemt u een aannemer in de arm. Als u niet uit de bouw komt en geen bouwervaring heeft, is het best lastig om te beoordelen of u een goede partij inhuurt. We geven u graag wat handige adviezen, en wijzen u op verschillende mogelijkheden om te zorgen dat u zo min mogelijk risico loopt.

## OP ZOEK NAAR EEN AANNEMER

Regionale aannemers hebben minder reiskosten en zijn vaak beter bekend met de plaatselijke omstandigheden en voorschriften. Heeft u een aannemer leren kennen en klikt het? Dat is belangrijk, want u zult de komende maanden veelvuldig contact met elkaar hebben. Toch is het verstandig om het ook zakelijk te benaderen: controleer altijd referenties van het bouwbedrijf. Heeft de aannemer al eerder in opdracht van particulieren gebouwd en hoe is dat verlopen? Kijk ook even na of de aannemer lid van een vakorganisatie en aangesloten bij een waarborgfonds.

## GARANTIES EN WAARBORGEN

Als een bouwbedrijf onverhoopt failliet zou gaan, wilt u daar niet de dupe van zijn. Er zijn diverse verzekeringen of waarborgen waarmee u de garantie krijgt dat uw woning in dit geval toch (en zonder extra kosten) wordt afgebouwd. Ook bieden deze verzekeringen garanties bij gebreken na oplevering en (grote) gebreken in de constructie. De vier meest voorkomende zijn Stichting Woningborg (SWB), Stichting Waarborgfonds koopwoningen (SWK), Stichting Garantie-waARBORG Nederland (SGWN) en Bouwgarant.

## STICHTING WONINGBORG (SWB) EN STICHTING WAARBORGFONDS KOOPWONINGEN (SWK)

De SWB en SWK garanties zijn de meest vergaande regelingen, met certificeringssysteem, waarbij aannemers aan voorwaarden moeten voldoen. Uw aannemer moet u een waarborgcertificaat overhandigen, de model aannemingsovereenkomst van het SWB of SWK gebruiken en de garantie- en waarborgregeling van het SWB of SWK toepassen. Zeker kleinere

aannemers zijn lang niet altijd bij het SWB of SWK aangesloten. Vraag ernaar of kijk voor een overzicht van aangesloten aannemers (bij u in de buurt) op [www.swk.nl](http://www.swk.nl) of [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl)

## STICHTING GARANTIEWAARBORG NEDERLAND (SGWN)

Is uw aannemer niet aangesloten bij het SWB of SWK of kan uw woning niet onder waarborggarantie gebouwd worden? Dan kunt u als opdrachtgever uw aannemer vragen een SGWN waarborg af te sluiten voor de bouw van uw woning. De aannemer regelt dit met SGWN waarna u een garantie- en waarborgcertificaat ontvangt. Hiermee zijn de grootste risico's gedekt. Meer informatie over het SGWN-waarborg is te vinden op [www.garantiewaARBORG.nl](http://www.garantiewaARBORG.nl)

## BOUWGARANT

Eventueel kunt u zelf of uw aannemer een vergelijkbare verzekering afsluiten via de organisatie Bouwgarant, als uw aannemer daarbij is aangesloten. Bij deze verzekering wordt niet altijd een standaard-aannemingsovereenkomst gebruikt, kan de garantie door opdrachtgever of aannemer worden afgesloten, en is een eigen (onafhankelijke) arbitrageregeling van toepassing. Via de website [www.bouwgarant.nl](http://www.bouwgarant.nl) kunt u zoeken naar een aangesloten aannemer bij u in de buurt.

## CONTRACT MET DE AANNEMER

Komt een aannemer met een eigen contract, dan adviseren wij toch een modelcontract te gebruiken of anders het contract zeer zorgvuldig door te (laten) nemendoor een extern adviseur. Vergelijk bijvoorbeeld het contract van de aannemer met het SWB of SWK modelcontract om tekortkomingen op te

sporen. Met een standaardovereenkomst voorkomt u dat er dingen buiten het contract worden gelaten die later voor een stijging van de kosten kunnen zorgen of voor ondermaats werk. De modelcontracten zijn onder meer te verkrijgen via de Vereniging Eigen Huis: [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl) (lidmaatschap nodig), via de websites van SWB of SWK of via uw eventuele bouwbegeleider.

## GEDRAGSCODE AANNEMERS

De Boogaard en De Majoor kennen een gedragscode voor aannemers in het gebied en op de bouwplaats, en een uitvoering coördinator die toeziet op handhaving. Zo willen we de woonomgeving zo netjes mogelijk houden en overlast beperken. Het is raadzaam de bouwer(s) de gedragscode zo snel mogelijk beschikbaar te stellen, zodat ze weten waar ze rekening mee moeten houden.

## ZELFBOUW IN NEDERLAND

Op [www.zelfbouwinNederland.nl](http://www.zelfbouwinNederland.nl) (ZiN) vindt u als zelfbouwer of bouwgroep alles wat u nodig hebt om uw eigen huis te bouwen of project te ontwikkelen, of u dat nu alleen doet (particulier opdrachtgeverschap, PO) of samen met anderen (collectief particulier opdrachtgeverschap, CPO).

## POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN NIEUWBOUW

U kunt zelf kiezen of u uw woning wilt bouwen met Politiekeurmerk. Om als woningeigenaar in aanmerking te komen voor het PKVW-certificaat Beveiligde Woning moet uw huis voldoen aan een aantal eisen op het gebied van inbraakpreventie. Op de [www.politiekeurmerk.nl](http://www.politiekeurmerk.nl) vindt u alle informatie hierover.



# Tot ziens in De Torensteepolder



**Torensteepolder.nl**  
NUMANSDORP