



DE KREEK

RUIMTE OM
TE BOUWEN
VRJHEID OM
TE WONEN

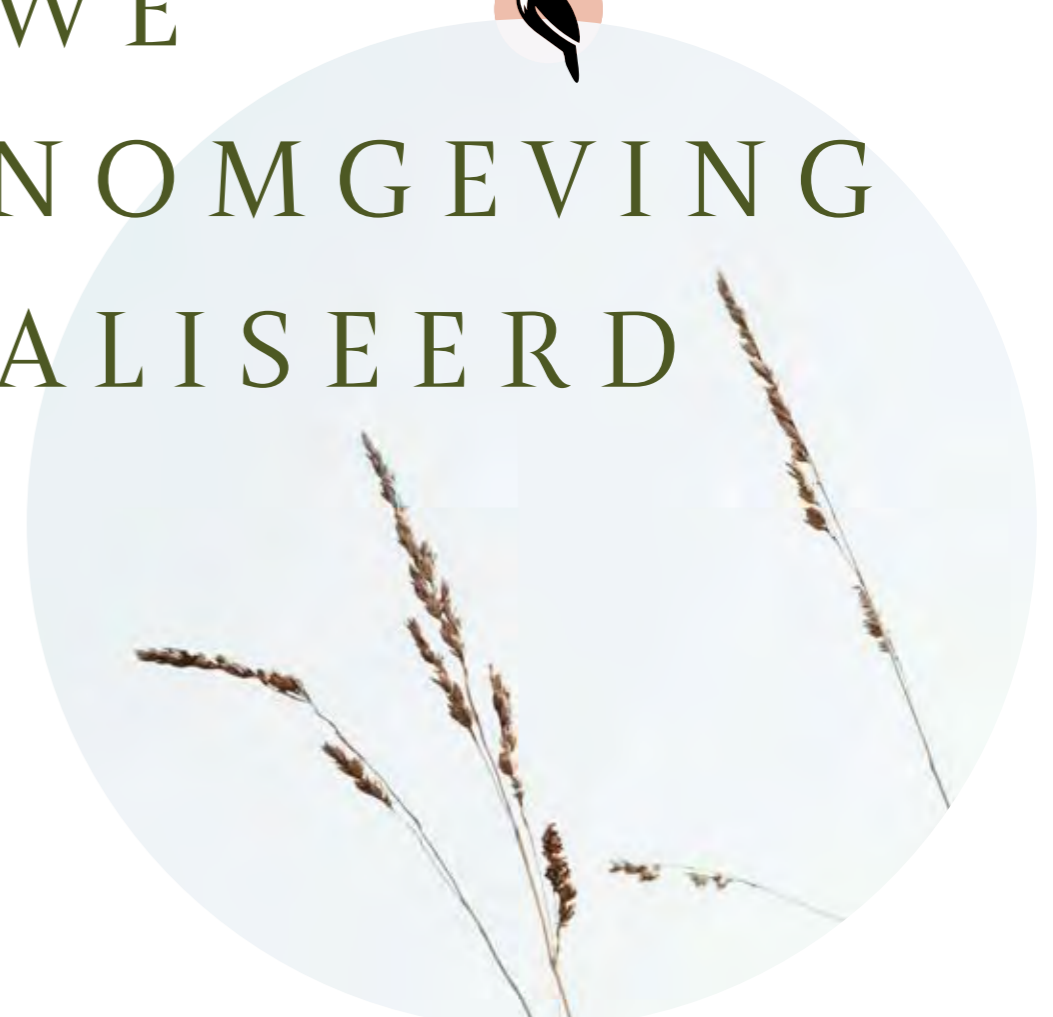
DE TORENSTEEPOLDER

NUMANSDORP

27 VRJJE KAVELS



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. 'Wonen tussen groen en water', 'een dorp met karakter' en 'centraal tussen de steden'. Het zijn enkele van de waarden die wonen in De Torensteepolder zo bijzonder maken. Met De Torensteepolder heeft Numansdorp een stap dichterbij het Hollandsch Diep gezet. Na eerdere deelgebieden mogen wij in De Kreek opnieuw zelfs bouwkavels aanbieden aan het water! Wij informeren u graag over de verschillende mogelijkheden, en geven u alvast wat tips voor als u uw grote droom gaat realiseren: het bouwen van uw eigen huis in De Torensteepolder. Bladert u mee?



De Torensteepolder is een ontwikkeling van: **MIDSTATE** Fotografie: Marieka Ratsma en Peter de Klerk



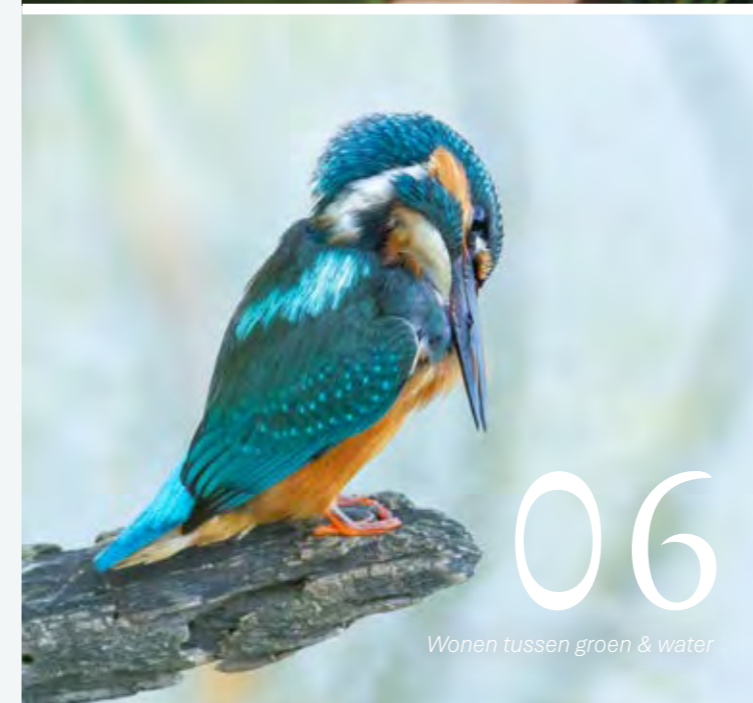
44

Eigen huis & tuin



08

Een dorp met karakter



06

Wonen tussen groen & water



20

Kavelpaspoorten



Centraal tussen de steden

10

© 2026 Disclaimer: De inhoud van dit magazine is met de grootste zorg samengesteld. Aansprakelijkheid t.a.v. wijzigingen, maatvoeringen of onvolledigheden kan evenwel niet worden aanvaard. De getoonde foto's 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.



WONEN TUSSEN GROEN & WATER

De Torensteepolder. Een authentieke polder, gelegen tussen Numansdorp en het Hollandsch Diep. 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 ontwikkelen 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

dijkdoorbraken, 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!"

EEN DORP MET KARAKTER

Het dorpscentrum van Numansdorp ligt om de hoek 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 Veerhaven 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!



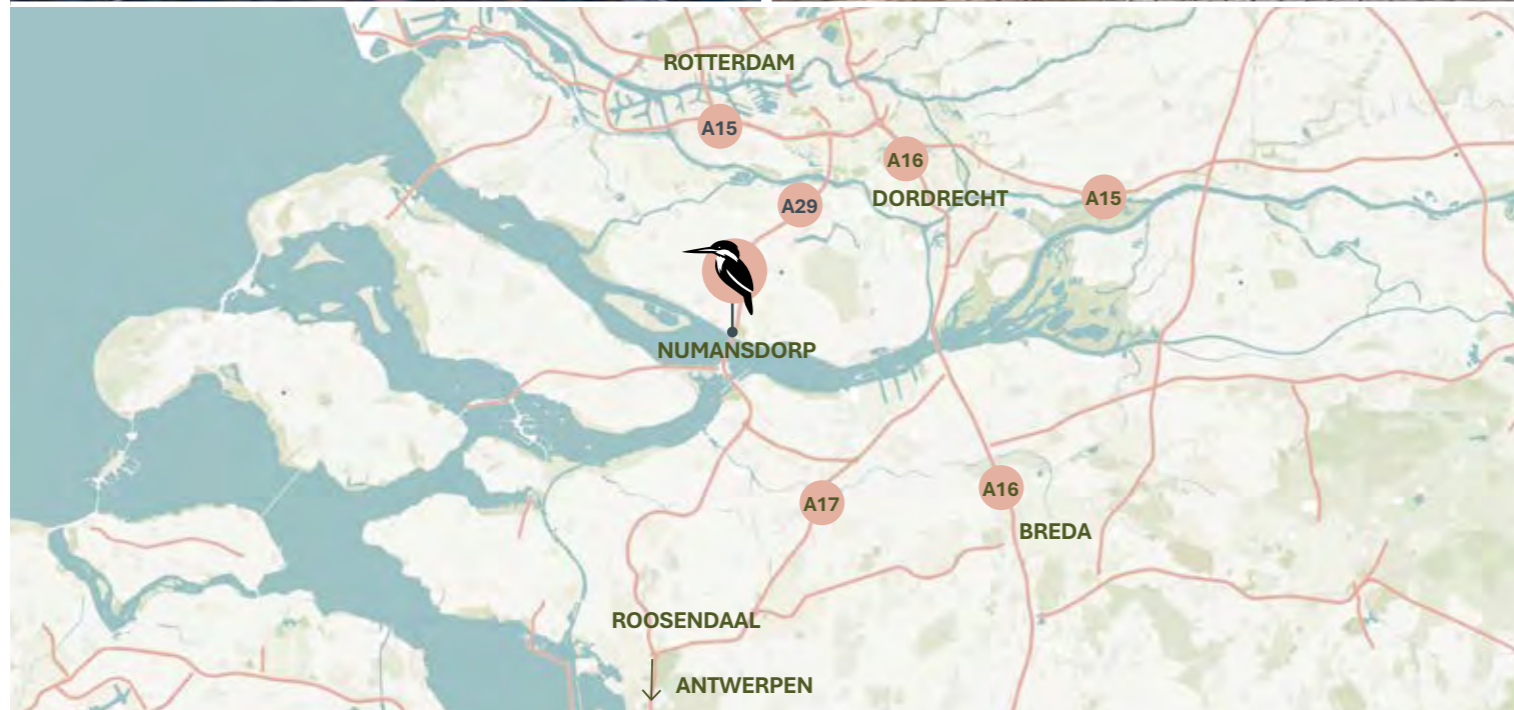
Skyline Rotterdam



Station Antwerpen



Grote Markt Breda



CENTRAAL TUSSEN DE STEDEN



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

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 met 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 Designer Outlet Roosendaal: '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.



ROTTERDAM22 minuten
DORDRECHT29 minuten
ROOSENDAAL33 minuten
BREDA38 minuten
ANTWERPEN60 minuten



THUI SKOMEN IN DE TORENSTEE- POLDER

De Kreek is het laatste deelgebied van 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 De Kreek wordt een ruime variatie aan bouw kavels aangeboden in verschillende prijsklassen: ruime percelen grond, geschikt voor de bouw van vrijstaande woningen.



EEN MOOIE EENHEID

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 plan verwijzen we graag naar: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart en zoek de locatie op de kaart.



Kenmerken van de kavels zijn:

- Kavelgrootte is vanaf 455m² tot 650m²;
- 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 afzonderlijke kavels verspringen;
- Het hoofdgebouw kan zowel in de langrichting als dwarsrichting op de kavel gepositioneerd worden;
- Transparantie en doorzicht tussen de woningen;
- Bebouwing op de kavels met tweezijdige oriëntatie zoals de kavels aan de kavels aan de zuidrand hebben naar beide zijden een representatieve gevel.

Massa en dakvorm

- Hoofdgebouwen worden met een kap afgedekt. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Een plat dak of een afwijkende dakvorm is op specifieke plekken 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;
- Dakkappen 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;
- Bijgebouwen en of aanbouwen, zoals garages en bergingen, dienen in samenhang met de hoofdmassa ontworpen te zijn.

Materiaal en kleur

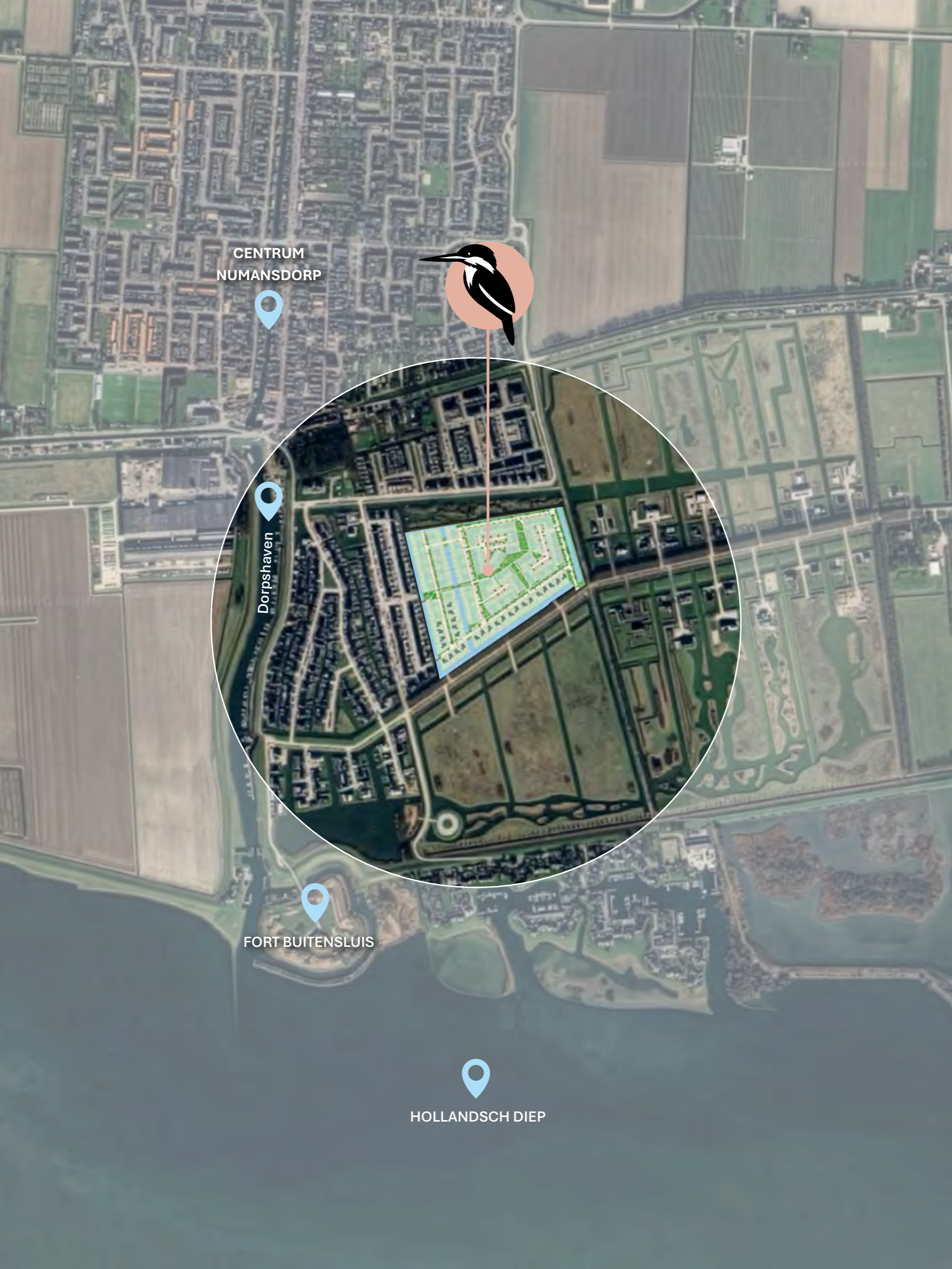
- Het basismateriaal is de baksteen; deze dient op 80% van de kavels toegepast te worden;
- De uitzondering in materiaaltoepassing kan met andere natuurlijke materialen zijn: hout, leisteen, gekeimde steen, stukwerk;
- De materialen dienen een ambachtelijke uitstraling te hebben met fijne en zorgvuldige 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 hemel-waterafvoer, de openingen en aanbouwen een ambachtelijke uitstraling te hebben.

Erfafscheidingen

- De erfafscheidingen (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.



DE KREEK

LOCATIE

In De Kreek verrijst de laatste en meest diverse buurt van De Torensteepolder: een groene, rustige leefomgeving waar water, natuur en ontmoetingen centraal staan. Hier komen in totaal 250 nieuwbouwwoningen met volop keuze voor iedereen die op zoek is naar ruimte, comfort en kwaliteit.

De Kreek wordt niet alleen een plek om te wonen, maar ook om te genieten. Er komen veilige speelplekken voor kinderen, wandel- en fietspaden die de buurt verbinden, veel groen en waterpartijen die zorgen voor een frisse, natuurlijke uitstraling. Ook wordt gedacht aan voldoende parkeergelegenheid en een goede ontsluiting naar de omliggende wijken en het centrum van Numansdorp.

Wat wordt uw plek om thuis te komen in De Kreek?

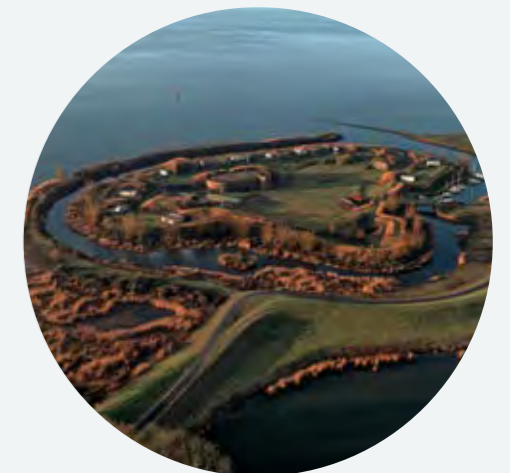
- 27 vrije kavels
- 2 vrijstaande woning
- 54 twee-onder-een-kapwoningen
- 62 eengezinswoningen
- 27 levensloopbestendige woningen
- 78 sociale huurappartementen



Numansdorp



Dorps haven



Fort Buitensluis

WELKE KAVEL KIEST U

Het hele plangebied De Kreek ligt zo mooi en is zo ruim van opzet, dat elk perceel bijzonder is. Welke kavel u het meest aanspreekt, wordt voornamelijk ingegeven door uw eigen wensen en voorkeuren. Alle kavels liggen in ieder geval prachtig aan het water.

-  Vrije kavels in verkoop
-  Woningen, verkoop medio 2026
-  Sociale huurappartementen
-  Openbaar groen met speeltoestellen
-  Parkeervakken
-  Openbaar gebied met bomen
-  Voetgangers- en fietsersbrug
-  Openbare weg met drempels



Disclaimer
Het betreft hier een indicatieve verkaveling. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



VRUJSTAAND WONEN - KAVEL A

-  Perceelsgrens
-  Kavel
-  Bouwvlak hoofgebouw
-  Positie voorgevel
-  Suggestie hoofgebouw
-  Vlak waar aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen geplaatst mogen worden
-  Erfcheiding - Haag - max. 1m hoog (tot 2 meter achter voorgevel)
-  Erfcheiding - Haag - max. 2m hoog
-  Talud - 1:3
-  Watergang
-  Vaste positie inrit (maximaal 6 meter aaneengesloten)
-  Per perceel minimaal 1 pp (afmeting per plek 3x6m)
-  Maatvoering in meters



KAVEL A EIGENSCHAPPEN

Kavelnummer:	1
Oppervlak kavel excl. water:	460 m ²
Aantal te realiseren woningen:	1
Dakvorm:	kap

De rooilijn kan per kavel verschillen. Bekijk hiervoor de kaveltekeningen op de website.



VRUJSTAAND WONEN - KAVEL B



VRUJSTAAND WONEN - KAVEL C

- Perceelsgrens
- Kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Positie voorgevel
- Suggestie hoofdgebouw
- Vlak waar aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen geplaatst mogen worden
- Erfscheiding - Haag - max. 1m hoog (tot 2 meter achter voorgevel)
- Erfscheiding - Haag - max. 2m hoog
- Talud - 1:3
- Watergang
- Vaste positie inrit (maximaal 6 meter aaneengesloten)
- Per perceel minimaal 1 pp (afmeting per plek 3x6m)
- Maatvoering in meters



KAVEL B EIGENSCHAPPEN

Kavelnummers: 2 - 3 - 4
 Oppervlak kavel excl. water: 485 m²
 Aantal te realiseren woningen: 1

AFWIJKINGEN

Dakvorm kavel 2 en 4: kap/plat
 Dakvorm kavel 3: kap
 Inrit vanaf de voorgevel kavel 2 en 4: rechts
 Inrit vanaf de voorgevel kavel 3: links

De rooilijn kan per kavel verschillen. Bekijk hiervoor de kaveltekeningen op de website.



- Perceelsgrens
- Kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Positie voorgevel
- Suggestie hoofdgebouw
- Vlak waar aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen geplaatst mogen worden
- Erfscheiding - Haag - max. 1m hoog (tot 2 meter achter voorgevel)
- Erfscheiding - Haag - max. 2m hoog
- Talud - 1:3
- Watergang
- Vaste positie inrit (maximaal 6 meter aaneengesloten)
- Per perceel minimaal 1 pp (afmeting per plek 3x6m)
- Maatvoering in meters
- Stedenbouwkundig doorzicht. (Bij kavel 6 aan de andere zijde)



KAVEL C EIGENSCHAPPEN

Kavelnummers: 5 - 6
 Oppervlak kavel excl. water: 570 m²
 Aantal te realiseren woningen: 1
 Dakvorm: kap

AFWIJKINGEN

Inrit vanaf de voorgevel kavel 5: links
 Inrit vanaf de voorgevel kavel 6: rechts

De rooilijn kan per kavel verschillen. Bekijk hiervoor de kaveltekeningen op de website.





VRUJSTAAND WONEN - KAVEL D

-  Perceelsgrens
-  Kavel
-  Bouwvlak hoofdgebouw
-  Positie voorgevel
-  Suggestie hoofdgebouw
-  Vlak waar aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen geplaatst mogen worden
-  Erfscheiding - Haag - max. 1m hoog (tot 2 meter achter voorgevel)
-  Erfscheiding - Haag - max. 2m hoog
-  Talud - 1:3
-  Watergang
-  Vaste positie inrit (maximaal 6 meter aaneengesloten)
-  Per perceel minimaal 1 pp (afmeting per plek 3x6m)
-  Maatvoering in meters



KAVEL D EIGENSCHAPPEN

Kavelnummers: 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13
 Oppervlak kavel excl. water: 525 m²
 Aantal te realiseren woningen: 1

AFWIJKINGEN

Dakvorm kavel 7, 9 en 11: kap/plat
 Dakvorm kavel 8, 10, 12 en 13: kap
 Inrit vanaf de voorgevel kavel 7, 9 en 11: links
 Inrit vanaf de voorgevel kavel 8, 10, 12 en 13: rechts

De rooilijn kan per kavel verschillen. Bekijk hiervoor de kavelttekeningen op de website.

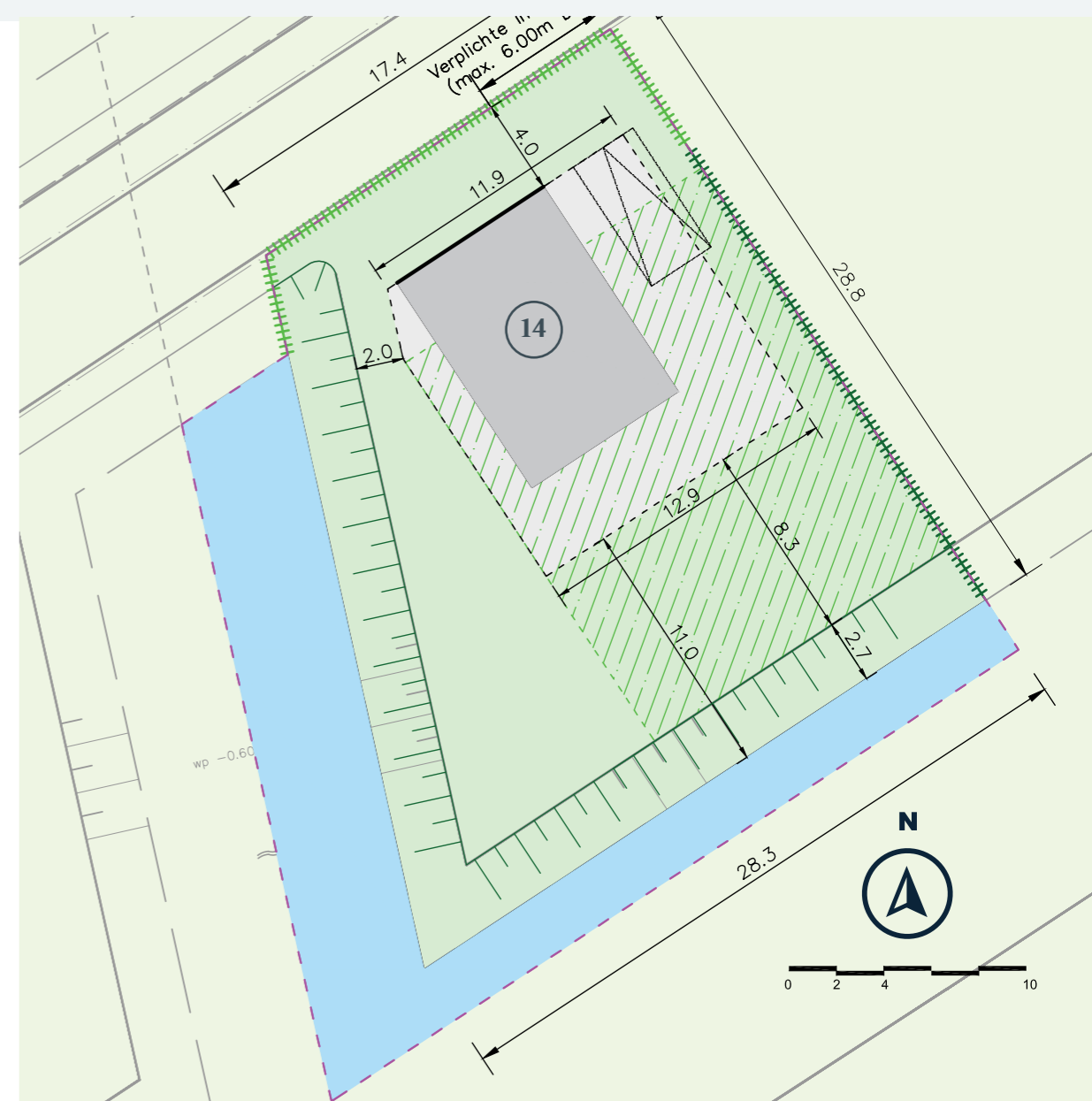
KAVELPASPOORT





VRUJSTAAND WONEN - KAVEL E

-  Perceelsgrens
-  Kavel
-  Bouwvlak hoofdgebouw
-  Positie voorgevel
-  Suggestie hoofdgebouw
-  Vlak waar aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen geplaatst mogen worden
-  Erfscheiding - Haag - max. 1m hoog (tot 2 meter achter voorgevel)
-  Erfscheiding - Haag - max. 2m hoog
-  Talud - 1:3
-  Watergang
-  Vaste positie inrit (maximaal 6 meter aaneengesloten)
-  Per perceel minimaal 1 pp (afmeting per plek 3x6m)
-  Maatvoering in meters



KAVEL E EIGENSCHAPPEN

Kavelnummer:	14
Oppervlak kavel excl. water:	650 m ²
Aantal te realiseren woningen:	1
Dakvorm:	kap

De rooilijn kan per kavel verschillen. Bekijk hiervoor de kaveltekeningen op de website.

ZO MOOI IS
DE TOREN-
STEEPOLDER



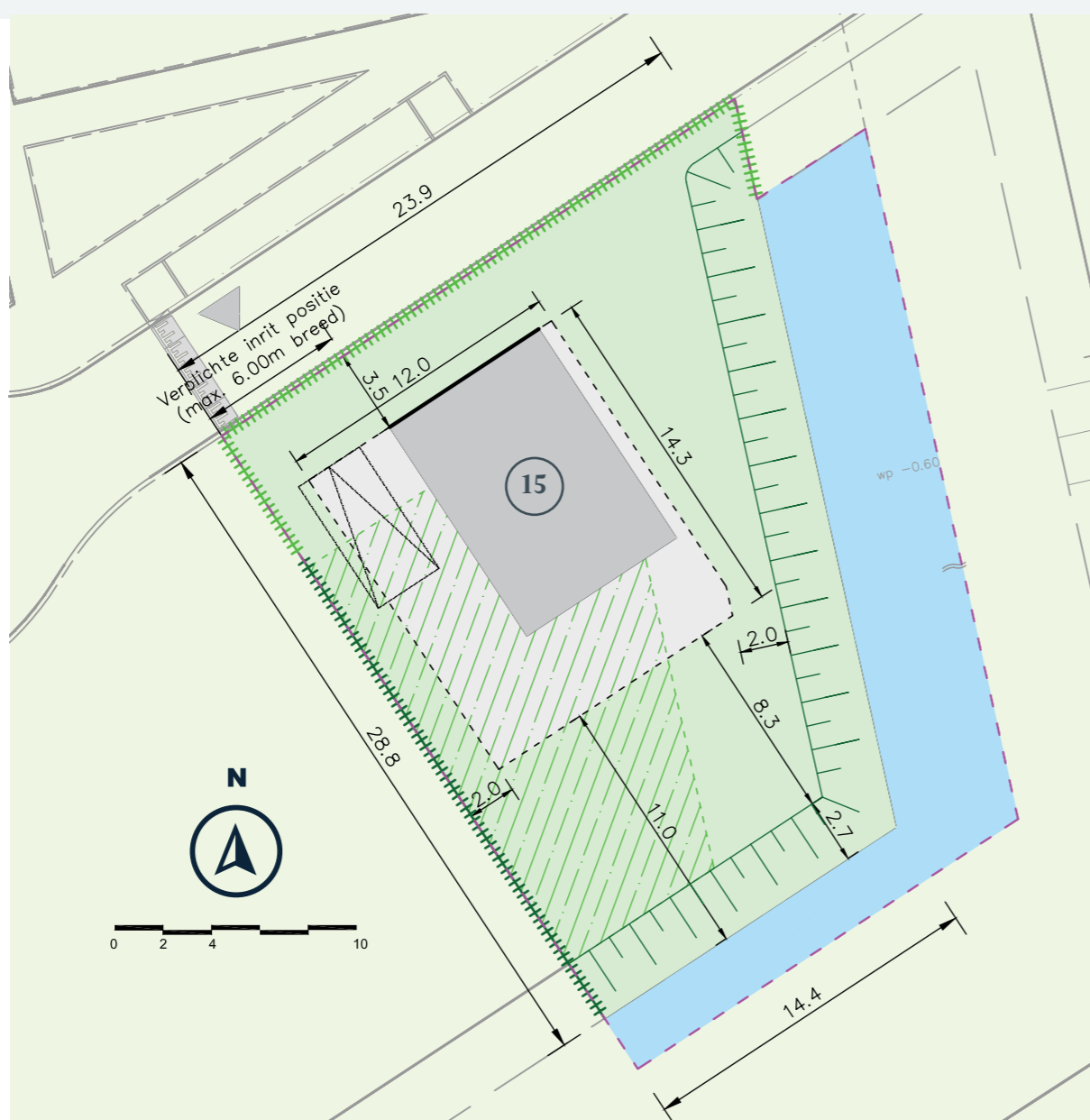


VRUJSTAAND WONEN - KAVEL F



VRUJSTAAND WONEN - KAVEL G

-  Perceelsgrens
-  Kavel
-  Bouwvlak hoofdgebouw
-  Positie voorgevel
-  Suggestie hoofdgebouw
-  Vlak waar aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen geplaatst mogen worden
-  Erfcheiding - Haag - max. 1m hoog (tot 2 meter achter voorgevel)
-  Erfcheiding - Haag - max. 2m hoog
-  Talud - 1:3
-  Watergang
-  Vaste positie inrit (maximaal 6 meter aaneengesloten)
-  Per perceel minimaal 1 pp (afmeting per plek 3x6m)
-  Maatvoering in meters



KAVEL F EIGENSCHAPPEN

Kavelnummer:	15
Oppervlak kavel excl. water:	565 m ²
Aantal te realiseren woningen:	1
Dakvorm:	kap

De rooilijn kan per kavel verschillen. Bekijk hiervoor de kaveltekeningen op de website.



-  Perceelsgrens
-  Kavel
-  Bouwvlak hoofdgebouw
-  Positie voorgevel
-  Suggestie hoofdgebouw
-  Vlak waar aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen geplaatst mogen worden
-  Erfcheiding - Haag - max. 1m hoog (tot 2 meter achter voorgevel)
-  Erfcheiding - Haag - max. 2m hoog
-  Talud - 1:3
-  Watergang
-  Vaste positie inrit (maximaal 6 meter aaneengesloten)
-  Per perceel minimaal 1 pp (afmeting per plek 3x6m)
-  Maatvoering in meters



KAVEL G EIGENSCHAPPEN

Kavelnummer:	16
Oppervlak kavel excl. water:	475 m ²
Aantal te realiseren woningen:	1
Dakvorm:	Kap

De rooilijn kan per kavel verschillen. Bekijk hiervoor de kaveltekeningen op de website.





VRUJSTAAND WONEN - KAVEL H

-  Perceelsgrens
-  Kavel
-  Bouwvlak hoofdgebouw
-  Positie voorgevel
-  Suggestie hoofdgebouw
-  Vlak waar aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen geplaatst mogen worden
-  Erfscheiding - Haag - max. 1m hoog (tot 2 meter achter voorgevel)
-  Erfscheiding - Haag - max. 2m hoog
-  Talud - 1:3
-  Watergang
-  Vaste positie inrit (maximaal 6 meter aaneengesloten)
-  Per perceel minimaal 1 pp (afmeting per plek 3x6m)
-  Maatvoering in meters



KAVEL H EIGENSCHAPPEN

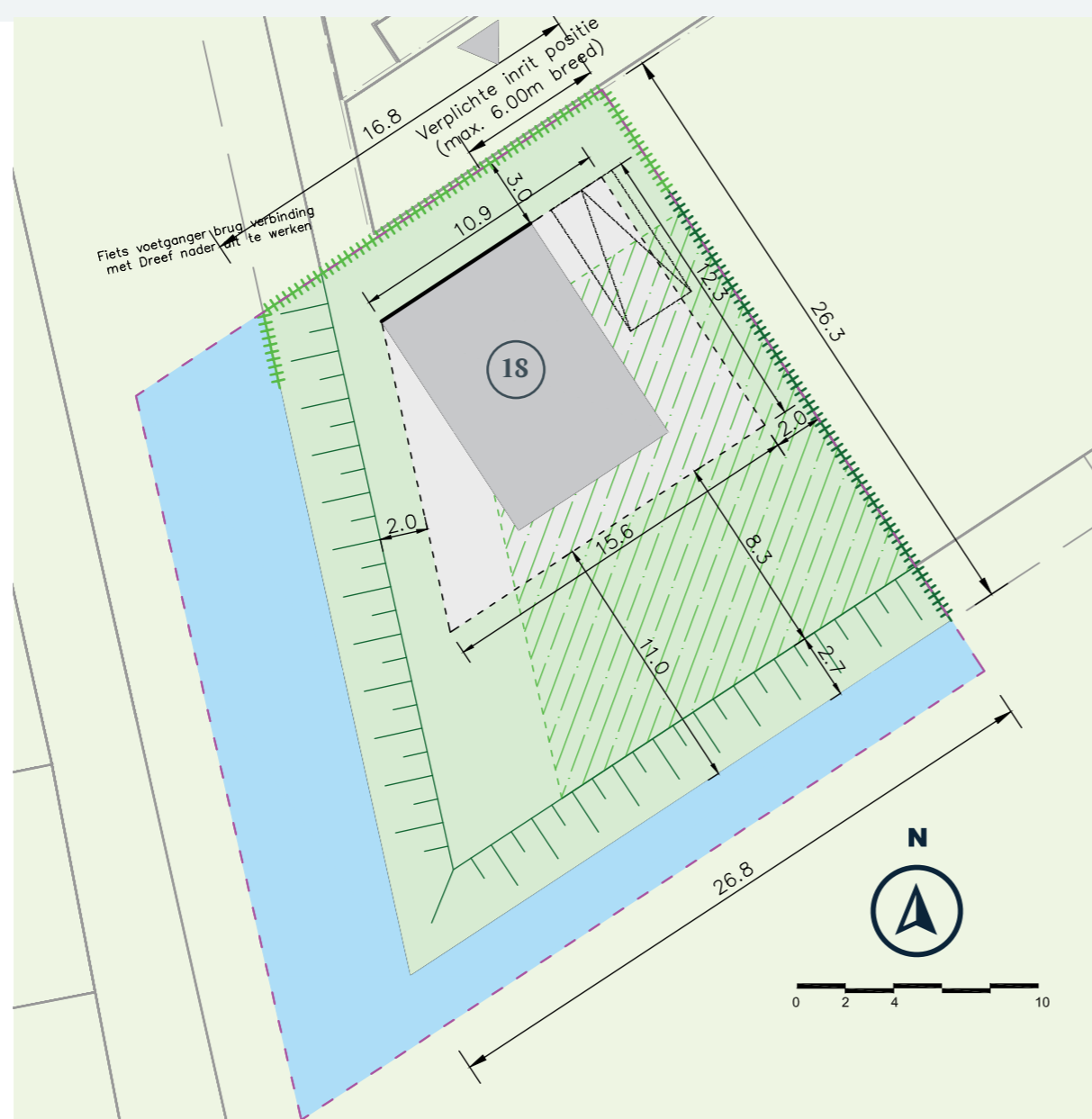
Kavelnummer:	17
Oppervlak kavel excl. water:	455 m ²
Aantal te realiseren woningen:	1
Dakvorm:	kap

De rooilijn kan per kavel verschillen. Bekijk hiervoor de kavelttekeningen op de website.



VRUJSTAAND WONEN - KAVEL I

- Perceelsgrens
- Kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Positie voorgevel
- Suggestie hoofdgebouw
- Vlak waar aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen geplaatst mogen worden
- Erfseiding - Haag - max. 1m hoog (tot 2 meter achter voorgevel)
- Erfseiding - Haag - max. 2m hoog
- Talud - 1:3
- Watergang
- Vaste positie inrit (maximaal 6 meter aaneengesloten)
- Per perceel minimaal 1 pp (afmeting per plek 3x6m)
- Maatvoering in meters



KAVEL I EIGENSCHAPPEN

Kavelnummer:	18
Oppervlak kavel excl. water:	600 m ²
Aantal te realiseren woningen:	1
Dakvorm:	kap

De rooilijn kan per kavel verschillen. Bekijk hiervoor de kavelttekeningen op de website.

KAVELPASPOORT



ZO MOOI IS DE TOREN- STEEPOLDER



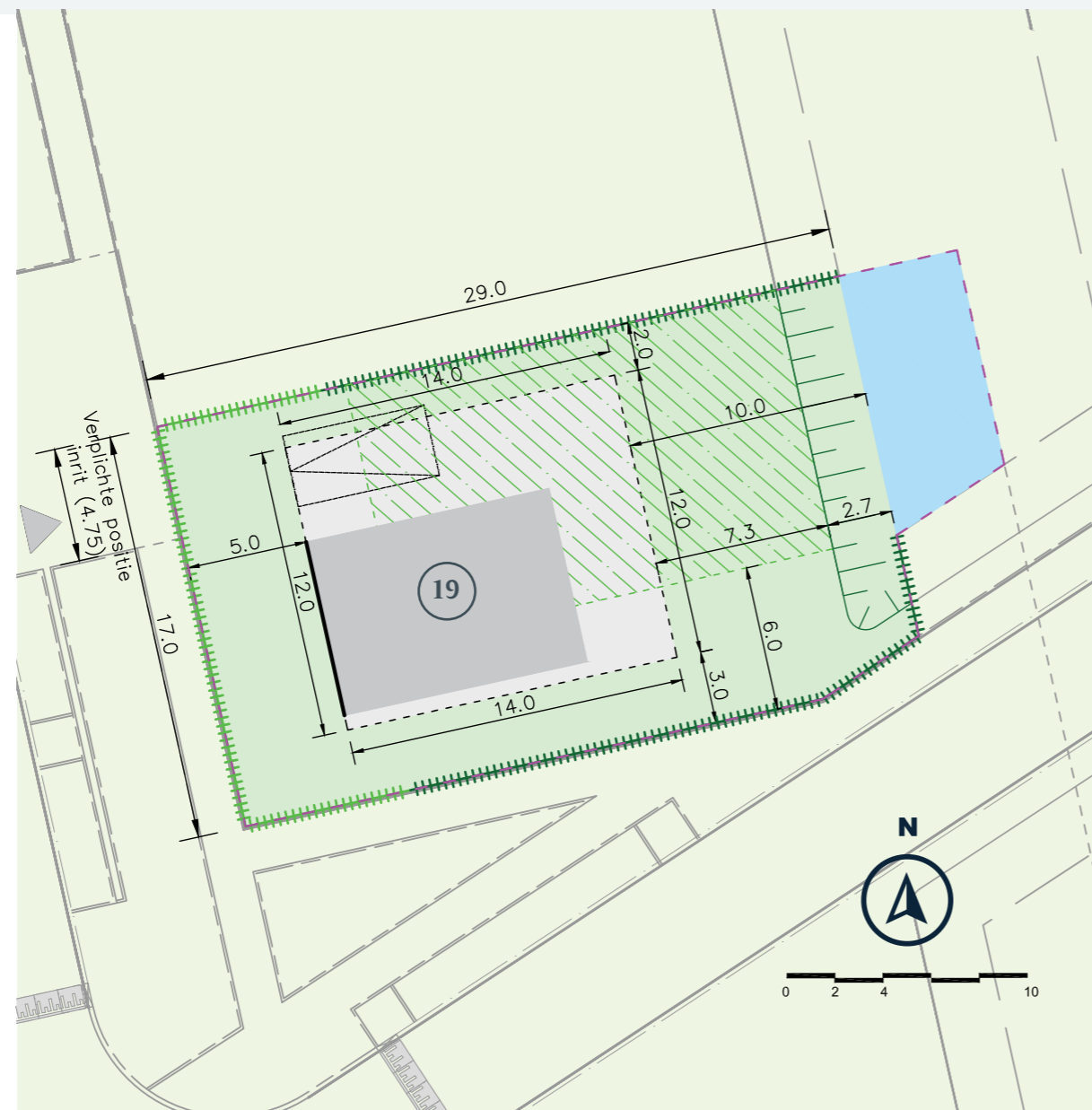


VRUJSTAAND WONEN - KAVEL J



VRUJSTAAND WONEN - KAVEL K

- Perceelsgrens
- Kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Positie voorgevel
- Suggestie hoofdgebouw
- Vlak waar aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen geplaatst mogen worden
- Erfscheiding - Haag - max. 1m hoog (tot 2 meter achter voorgevel)
- Erfscheiding - Haag - max. 2m hoog
- Talud - 1:3
- Watergang
- Vaste positie inrit (maximaal 6 meter aaneengesloten)
- Per perceel minimaal 1 pp (afmeting per plek 3x6m)
- Maatvoering in meters

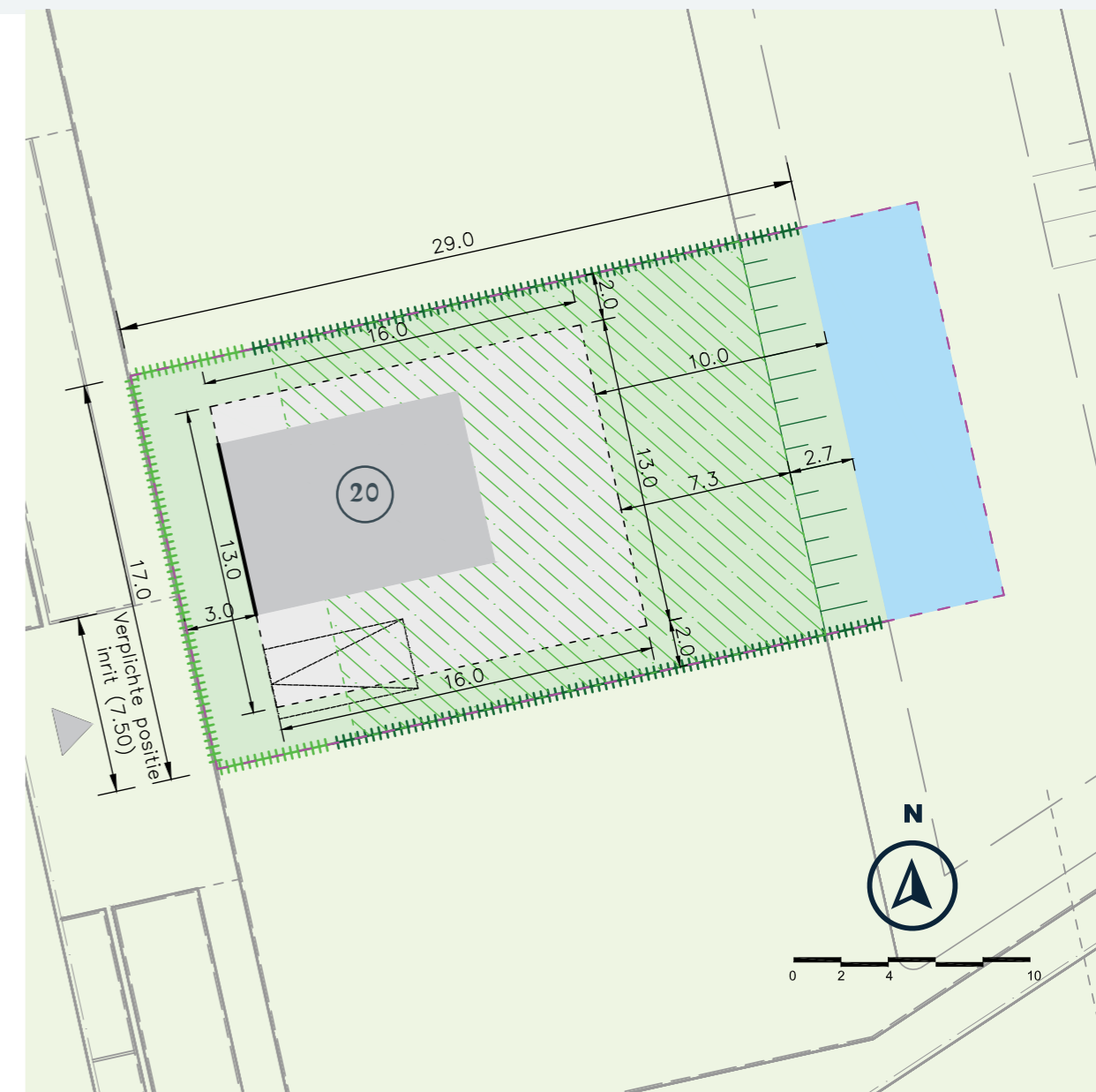


KAVEL J EIGENSCHAPPEN

Kavelnummer:	19
Oppervlak kavel excl. water:	485 m ²
Aantal te realiseren woningen:	1
Dakvorm:	kap

De rooilijn kan per kavel verschillen. Bekijk hiervoor de kaveltekeningen op de website.

- Perceelsgrens
- Kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Positie voorgevel
- Suggestie hoofdgebouw
- Vlak waar aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen geplaatst mogen worden
- Erfscheiding - Haag - max. 1m hoog (tot 2 meter achter voorgevel)
- Erfscheiding - Haag - max. 2m hoog
- Talud - 1:3
- Watergang
- Vaste positie inrit (maximaal 6 meter aaneengesloten)
- Per perceel minimaal 1 pp (afmeting per plek 3x6m)
- Maatvoering in meters



KAVEL K EIGENSCHAPPEN

Kavelnummers:	20 - 21 - 22 - 23
Oppervlak kavel excl. water:	488 m ²
Aantal te realiseren woningen:	1

AFWIJKINGEN

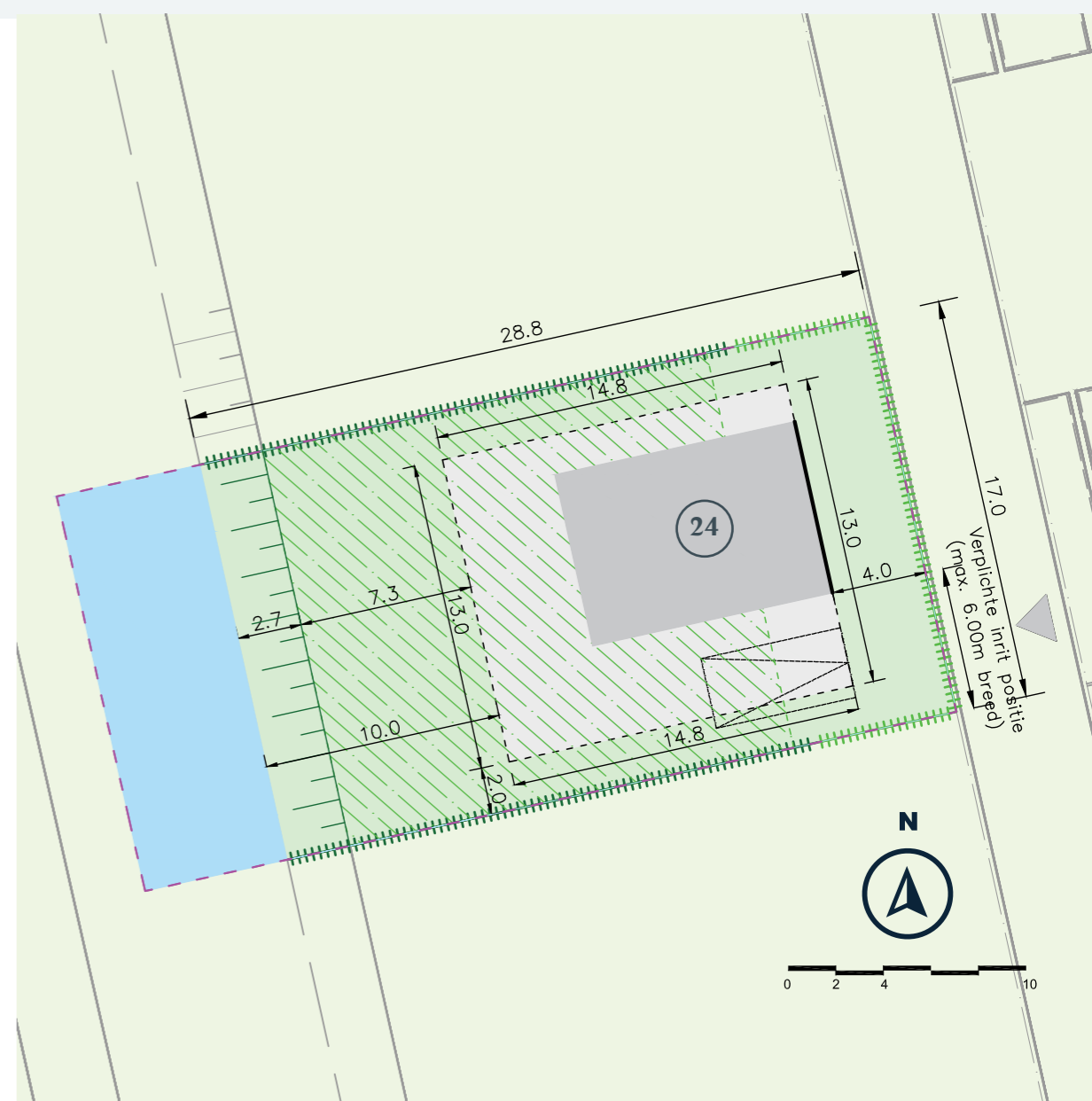
Dakvorm kavel 20, 21 en 23:	kap
Dakvorm kavel 22:	kap/plat
Inrit vanaf de voorgevel kavel 20 en 22:	rechts
Inrit vanaf de voorgevel kavel 21 en 23:	links

De rooilijn kan per kavel verschillen. Bekijk hiervoor de kaveltekeningen op de website.



VRUJSTAAND WONEN - KAVEL L

-  Perceelsgrens
-  Kavel
-  Bouwvlak hoofdgebouw
-  Positie voorgevel
-  Suggestie hoofdgebouw
-  Vlak waar aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen geplaatst mogen worden
-  Erfscheiding - Haag - max. 1m hoog (tot 2 meter achter voorgevel)
-  Erfscheiding - Haag - max. 2m hoog
-  Talud - 1:3
-  Watergang
-  Vaste positie inrit (maximaal 6 meter aaneengesloten)
-  Per perceel minimaal 1 pp (afmeting per plek 3x6m)
-  Maatvoering in meters



KAVEL L EIGENSCHAPPEN

Kavelnummers: 24 - 25 - 26
 Oppervlak kavel excl. water: 485 m²
 Aantal te realiseren woningen: 1

AFWIJKINGEN

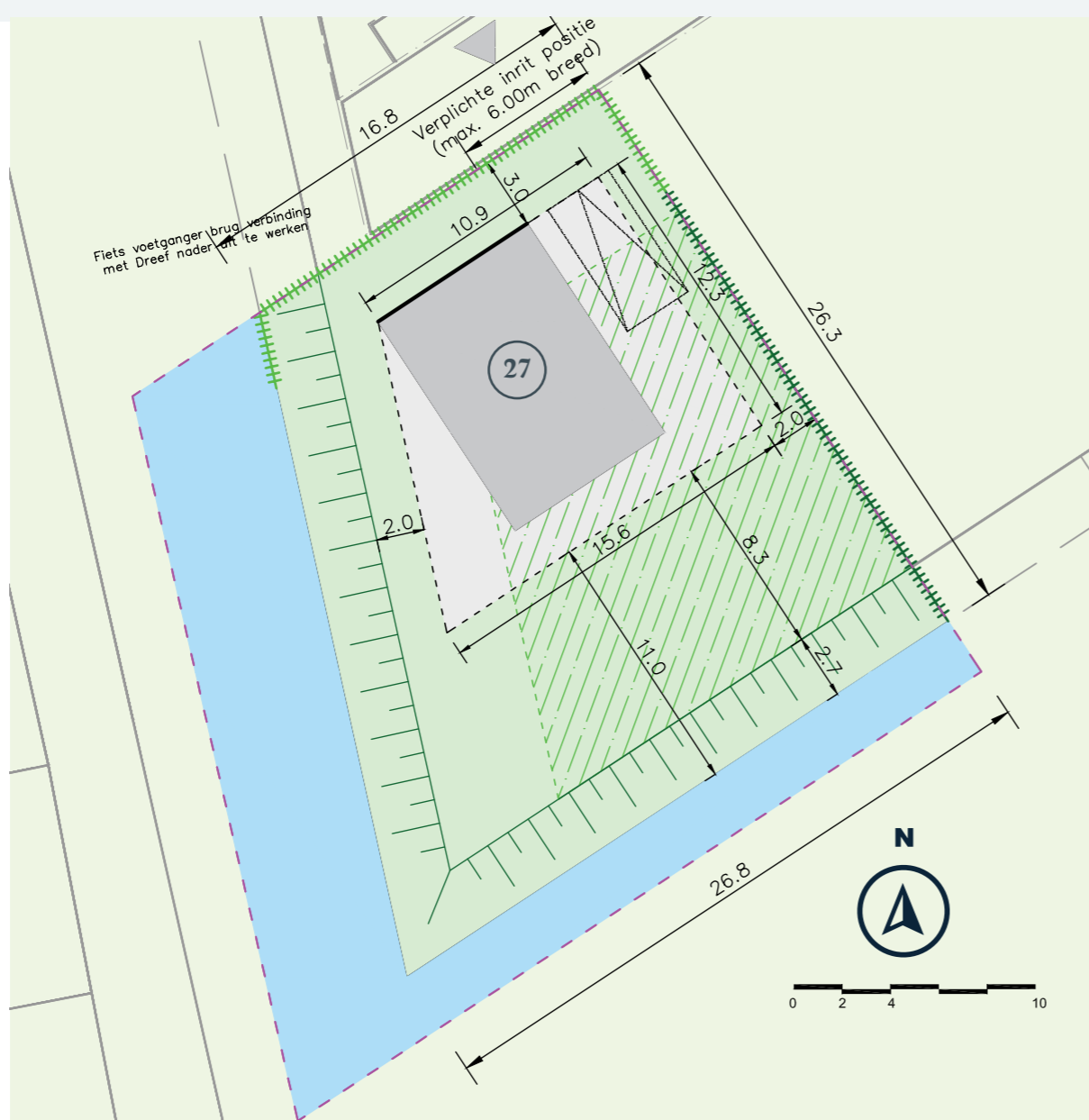
Dakvorm kavel 24 en 25: kap
 Dakvorm kavel 26: kap/plat
 Inrit vanaf de voorgevel kavel 24 en 26: links
 Inrit vanaf de voorgevel kavel 25: rechts

De rooilijn kan per kavel verschillen. Bekijk hiervoor de kaveltekeningen op de website.



VRUJSTAAND WONEN - KAVEL M

- Perceelsgrens
- Kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Positie voorgevel
- Suggestie hoofdgebouw
- Vlak waar aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen geplaatst mogen worden
- Erfseiding - Haag - max. 1m hoog (tot 2 meter achter voorgevel)
- Erfseiding - Haag - max. 2m hoog
- Talud - 1:3
- Watergang
- Vaste positie inrit (maximaal 6 meter aaneengesloten)
- Per perceel minimaal 1 pp (afmeting per plek 3x6m)
- Maatvoering in meters



KAVEL M EIGENSCHAPPEN

Kavelnummer:	27
Oppervlak kavel excl. water:	545 m ²
Aantal te realiseren woningen:	1
Dakvorm:	kap

De rooilijn kan per kavel verschillen. Bekijk hiervoor de kavelttekeningen op de website.

KAVELPASPOORT





EIGEN HUIS & TUIN

In de Kreek 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 Kreek is de aanwezigheid van water in de wijk. Alle zelfbouw kavels liggen aan het water, een zorgvuldige groene aansluiting op het water zorgt voor een mooi aanzicht.

Erfafscheidingen en tuinrichting

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

Regenwater afvoeren

Het regenwater van uw huis en kavel dient te worden afgevoerd naar het open water. Dit betekent dat de afvoer van de dakgoten via uw eigen kavel naar het open water dient te worden afgevoerd. De aansluiting op de riolering is slechts geschikt voor afvalwater en ligt al in het midden van de kavel op de perceelsgrens voor u klaar.

Steiger of talud in de achtertuin

Door Midstate wordt voor de levering van het kavel een hardhouten beschoeiing aangebracht, onder voorwaarden is het zelf realiseren van een steiger mogelijk. Hiervoor dient u een watergunning te verkrijgen bij het waterschap. Meer info hierover kunt u vinden op www.wshd.nl (waterschap Hollandse Delta). In het beeldkwaliteitsplan vindt u sfeerbeelden voor een steiger of talud. Daarnaast gelden andere criteria, zoals de afstand van de steiger of vlonder tot de perceelsgrens met de burens. Een natuurvriendelijke oever kan overigens op meer manieren worden ingericht, waarvoor diverse criteria gelden. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de algemene regels van het waterschap.

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 minimaal één parkeerplaats op uw eigen terrein. De positie en afmeting van de inrit is aangegeven op de kaveltkening.

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 Kreek zal net als bij de overige woningen in Numansdorp worden ingezameld middels kiko's (afvalcontainers). Er komen in het openbaar gebied centrale opstelplekken voor de inzameling. Informatie hierover kunt u vinden op: www.radhw.nl.

Nuts aansluitingen

In De Kreek liggen alle kabels en leidingen van de nutsvoorzieningen voor u klaar, met uitzondering van de gasaansluiting. Voor uw eigen huisaansluiting kunt u de aansluitingen van de nuts aanvragen via www.mijnaansluitingen.nl. U vraagt dit zelf aan en de kosten worden bepaald door de netbeheerders en zijn voor uw eigen rekening. Hierover kunt u meer vinden op 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

De grond is geschikt voor wonen. Het afvoeren van overtollige grond is voor uw eigen rekening. Voor het afvoeren van grond is er een AP04 keuring nodig, een erkend grondverwerkingsbedrijf kan u hiermee ondersteunen.



UW KAVEL KOPEN IN 7 STAPPEN

Het aankopen van een kavel en het bouwen van uw eigen woning is een mooi avontuur, maar vraagt ook om goede voorbereiding en overzicht. Om u daarbij te helpen, hebben wij een helder stappenplan opgesteld dat u begeleidt vanaf het eerste oriënterende moment tot aan de oplevering van uw droomhuis. In dit stappenplan leest u welke keuzes u onderweg maakt, welke documenten of vergunningen nodig zijn en hoe het proces er stap voor stap uitziet. Zo weet u precies waar u aan toe bent en kunt u met vertrouwen en plezier aan de slag met het realiseren van uw eigen woning op een kavel in De Kreek.

1

STAP 1 - INSCHRIJVEN

U kunt zich inschrijven voor een kavel via het digitale inschrijfformulier op www.detorensteepolder.nl. U voegt daar de volgende documenten toe:

- Een geldig legitimatiebewijs
- Bewijs van financiële haalbaarheid: een financiële verklaring (te downloaden via onze website) of bewijs van eigen middelen
- Optioneel: een motivatie of plan van aanpak voor de realisatie van uw woning

2

STAP 2 - TOEWIJZING & INFORMATIEGESPREK

Na uw inschrijving ontvangt u bericht of u een kavel toegewezen krijgt.

Bent u geselecteerd? Dan plant de makelaar direct een afspraak met u in voor het informatiegesprek.

3

STAP 3 - RESERVEREN

Na het informatiegesprek heeft u twee weken bedenktijd. Vervolgens tekent u een reserveringsovereenkomst en betaalt u een reserveringssom van € 2.500,- (dit bedrag wordt verrekend bij de definitieve aankoop). Vanaf dat moment heeft u acht weken exclusief recht op aankoop.

4

STAP 4 - RESERVERINGSPERIODE

Tijdens deze periode van acht weken kunt u:

- De kavel en bijbehorende voorschriften (beeldkwaliteitsplan, kavelpaspoort, bestemmingsplan, etc.) bestuderen
- Uw ontwerp en kosten bespreken met een architect en aannemer
- Uw financiële haalbaarheid toetsen op basis van uw concept plan

5

STAP 5 - TEKENEN KOOPOVEREENKOMST

Bestuut u tot aankoop van een kavel? Dan tekent u de koopovereenkomst en betaalt u een waarborgsom van 10% van de koopsom of geeft u een bankgarantie af. Daarna werkt u het ontwerp verder uit met uw architect en aannemer. Binnen zes maanden na ondertekening van de koopovereenkomst vraagt u een ontvankelijke omgevingsvergunning aan.

6

STAP 6 - LEVERING VAN DE GROND

Binnen twee weken nadat de bouwvergunning onherroepelijk is geworden, vindt de levering van de grond plaats bij de notaris. Uw reserveringssom en waarborgsom worden verrekend met de koopsom.

7

STAP 7 - START BOUW

Binnen zes maanden na levering van de grond start u met de bouw van uw woning. Binnen twaalf maanden na start van de bouw wordt uw woning opgeleverd. Zo blijft het gebied in ontwikkeling en voorkomen we langdurige bouwstille.

Voor meer informatie over de voorwaarden verwijzen wij u naar de concept koopovereenkomst op de website.



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.

Financieel 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 kunt u deze modellen downloaden.

Bond voor Nederlandse architecten (BNA)

Op 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 bureau capaciteit. In de brochure 'Bouwen met een architect' van de Bond van Nederlandse Architecten (te downloaden via www.bna.nl) vindt u de uitgebreide informatie over wat een BNA-architect voor u kan betekenen.

Laat u alvast inspireren!

Ziet u uw droomwoning al voor zich, of laat u zich graag inspireren? In deze brochure laten we u met foto's zien wat er al gebouwd is in De Torensteepolder, zodat u een goed beeld krijgt en alvast ideeën kunt opdoen. Maar laat u vooral ook verrassen tijdens een wandeling door de wijk, daar ervaart u pas echt de sfeer en de mogelijkheden.



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 zoals woningborg, SWK of BouwGarant.

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 Garantiewaorborg Nederland (SGWN) en BouwGarant.

Stichting Woningborg (SWB) en Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

De SWB en SWK garanties zijn de meest vergaande regelingen, met certificeringssystemen, waarbij aannemers aan voorwaarden moeten voldoen. Uw aannemer moet u een waarborgcertificaat overhandigen, het 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 of www.woningborg.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 de opdrachtgever of aannemer worden afgesloten, en is een eigen (onafhankelijke) arbitrageregeling van toepassing. Via de website 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) nemen door 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 (lidmaatschap nodig), via de websites van SWB of SWK of via uw eventuele bouwbegeleider.

Gedragscode aannemers

De Kreek kent 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 (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 vindt u alle informatie hierover.





DE KREEK

DE TORENSTEEPOLDER

DETORENSTEEPOLDER.NL

ONTWIKKELING



MIDSTATE

MAKELAAR



OOMS

hoeschewaard@ooms.com (0186) 619300