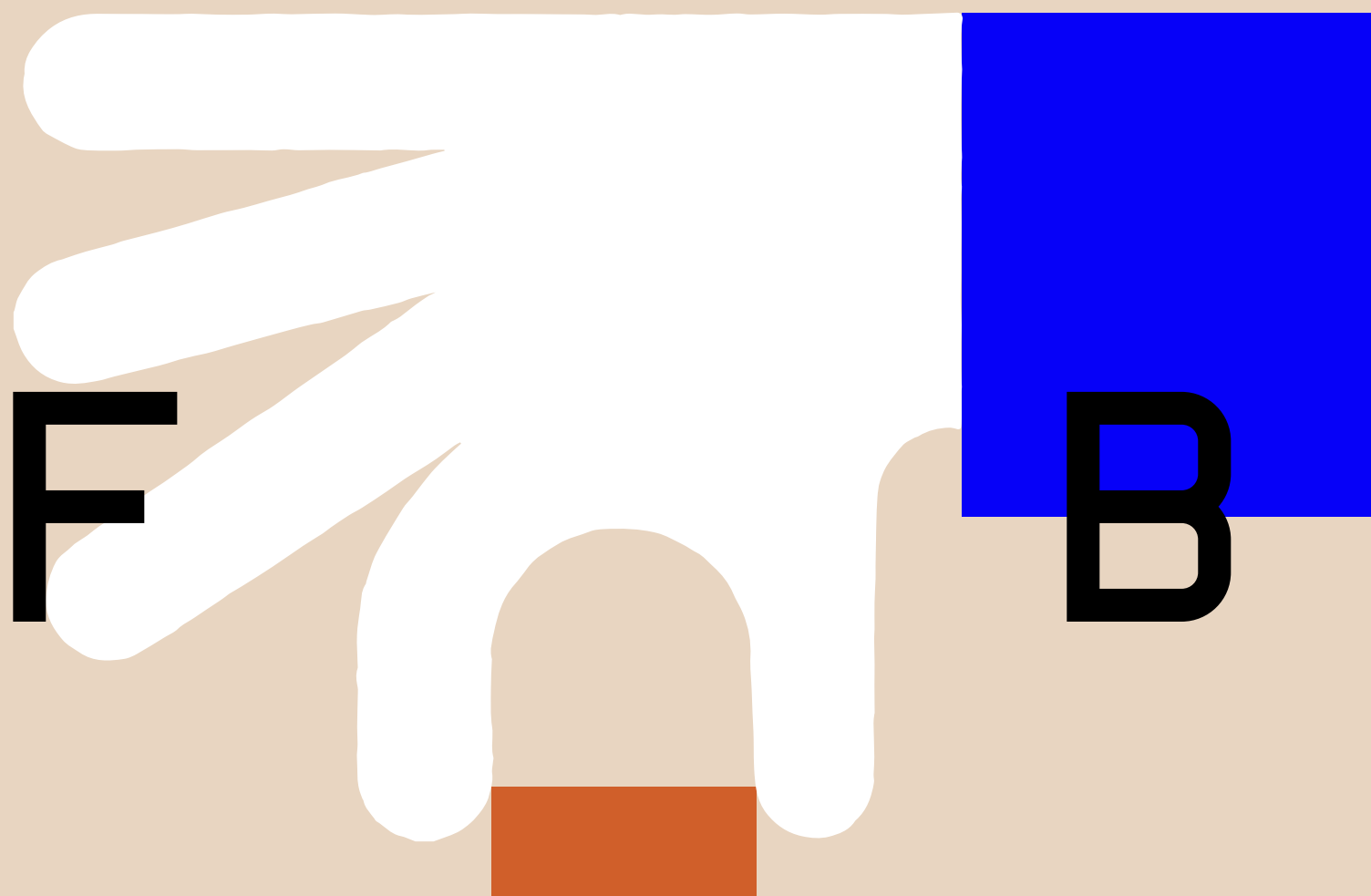


LOYD YARD DOCKS

Z

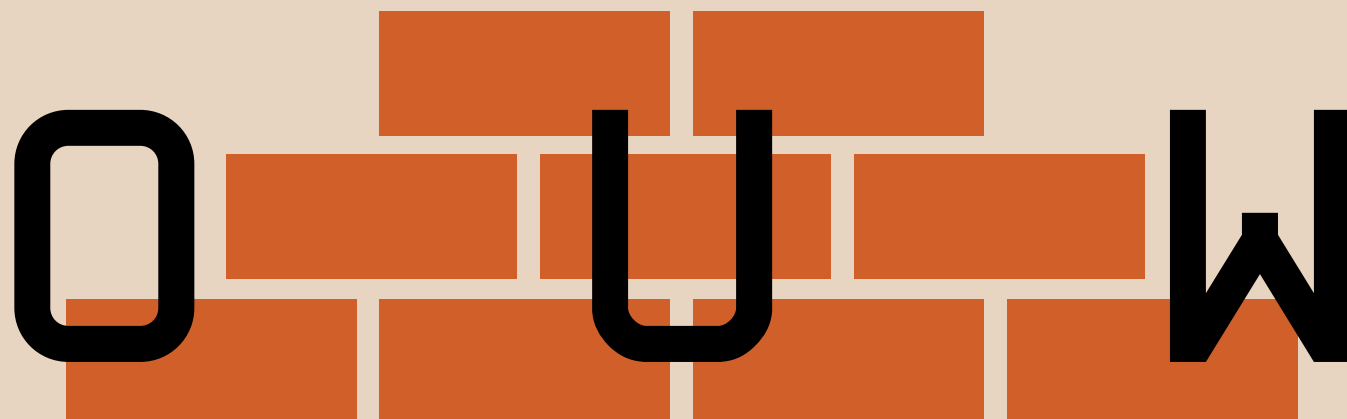
E

L



F

B

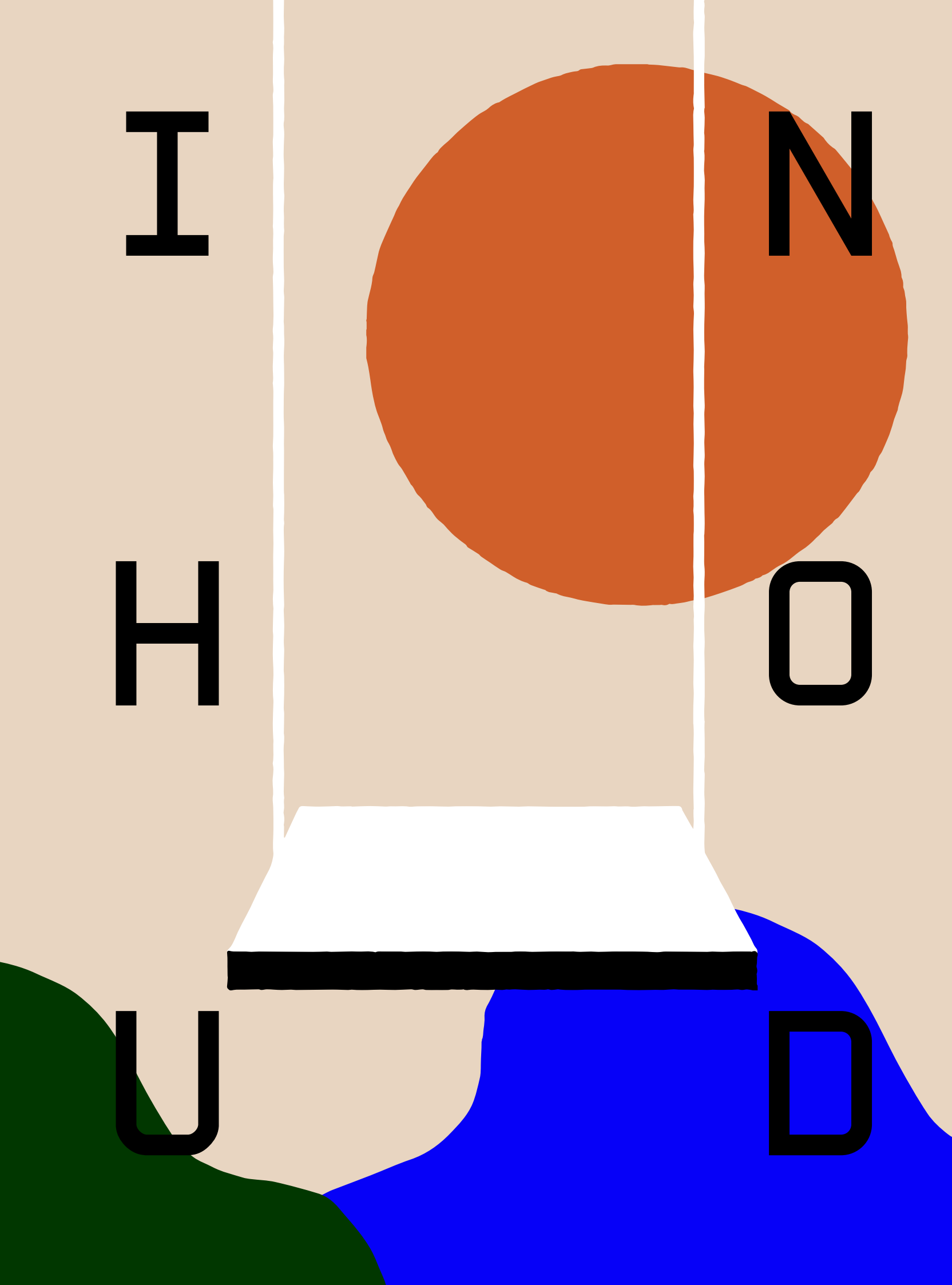


O

U

W

JOUW HUIS BOUWEN AAN DE MAAS. OP EEN
HISTORISCHE PLEK IN EEN STAD MET EEN
GROTE TOEKOMST. ONTBIJTEN, WERKEN,
TUINIEREN, SCHOMMELEN, BORRELEN EN
DE DAG EINDIGEN AAN DE MAAS. JOUW
DROOM REALISEREN, JOUW HUIS BOUWEN,
JOUW LEVEN LEIDEN AAN DE MAAS. JE
DOET HET IN LLOYD YARD, MISSCHIEEN WEL
HET FIJNSTE PLEKJE VAN ROTTERDAM.



Lloyd Yard → 8

Binnentuin → 22

Locatie → 26

Lloyd Yard Docks → 32

Zelfbouw → 36

Kavelpaspoort → 38

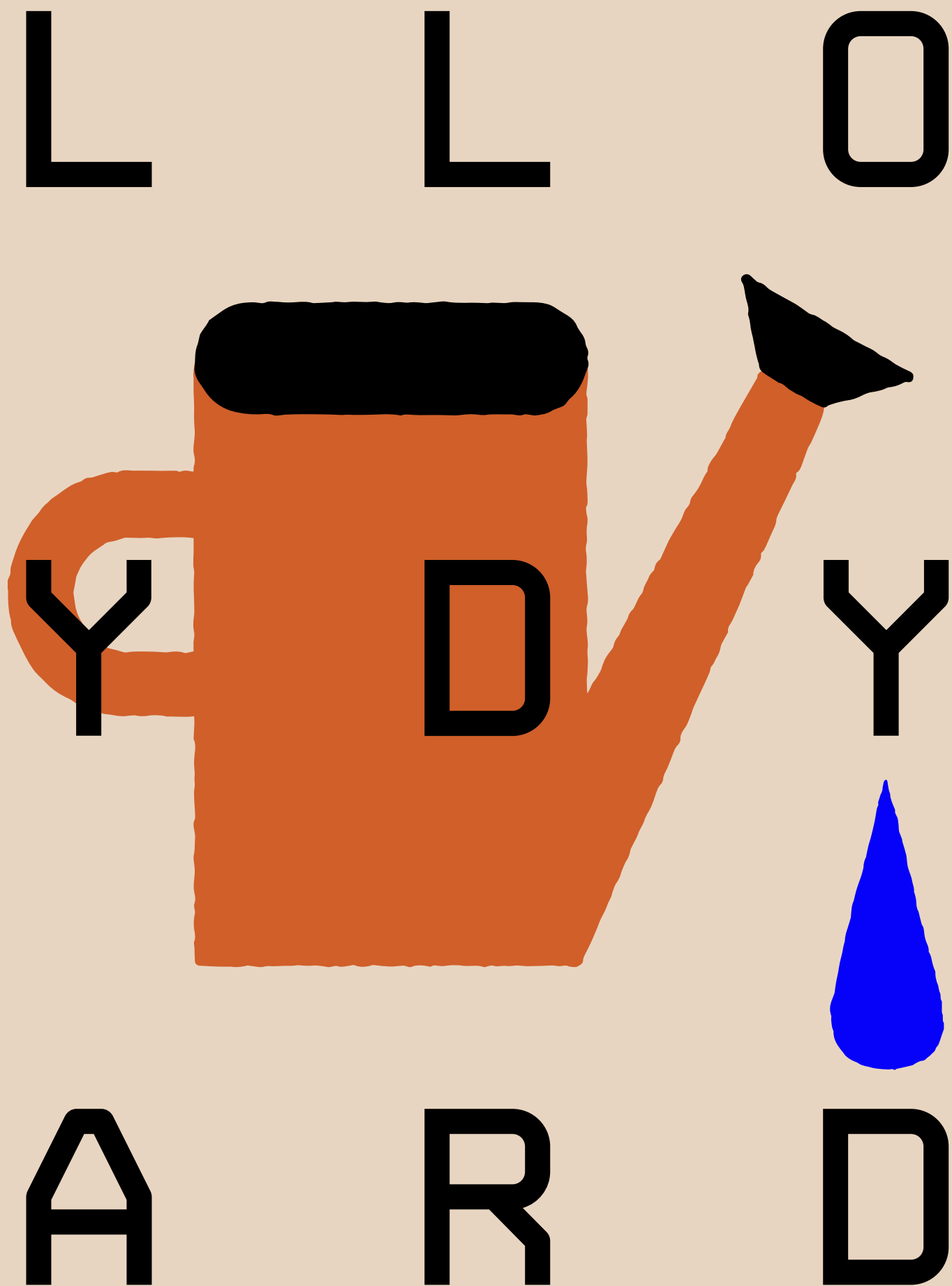
Plattegronden → 46

Proces & inschrijving → 54

Contact & disclaimer → 58



Ruimte voor creativiteit. Voor autonome denkers en doeners. Want Lloyd Yard Docks moet niets hebben van uniformiteit, van saaie regelmaat en denken 'binnen de lijntjes'. Hier krijgen zelfbouwers de mogelijkheid en vrijheid om hun mooiste dromen en visies te realiseren. Om te leven, te werken en te genieten.



De sfeer aan de Maas is groots. De woningen in Lloyd Yard lopen uiteen van groots tot grootser, van comfortabel tot luxe. De binnentuin is enorm, loopt over van het groen en ademt rust. Lloyd Yard is een plek waar je wilt wonen.

Zelf je huis ontwerpen en bouwen in Lloyd Yard betekent een droom waarmaken op een historische locatie en leven in een omgeving die bruist. Genieten van de ruimte in en om je huis, elke dag weer verrast worden door de rijkdom waarmee het vele groen om je heen je verwent.

Lloyd Yard

Stoer. Robuust. Open. Energiezuinig. Duurzaam. En 100% Rotterdams. Lloyd Yard verbindt het roemruchte verleden van de stad met jouw toekomst. Op de plek waar eens schepen vertrokken naar het Verre Oosten en waar loodsen en pakhuizen het stoere straatbeeld bepaalden, kijk je straks om je heen en zie je het vele groen en ruik je de bloemen in de immens grote binnentuin. En volg je het komen en gaan van schepen vanaf je schommel in het Maasvenster.

Je geniet van de zee aan ruimte in het huis dat je zelf hebt ontworpen, je vindt rust in je eigen tuin en drinkt een borrel of barbecuet met de buren in de binnentuin. Jij maakt van Lloyd Yard jouw eigen heerlijke plekje aan de Maas. Jouw eigen, kleine buurtje in de grote stad.

Lloyd Yard Docks

Lloyd Yard Docks maakt het mogelijk om op een locatie waar de geschiedenis voelbaar is, jouw eigen droomhuis te bouwen. Om zelf de regie te nemen in een proces van bedenken, ontwerpen en bouwen. Om een huis te bouwen met een lekkere privétuin die direct grenst aan een avontuurlijke binnentuin van ongekende afmetingen. Een huis dat onderdeel is van een genereus gebouw waarin energie wordt opgewekt, hemelwater tot de laatste druppel

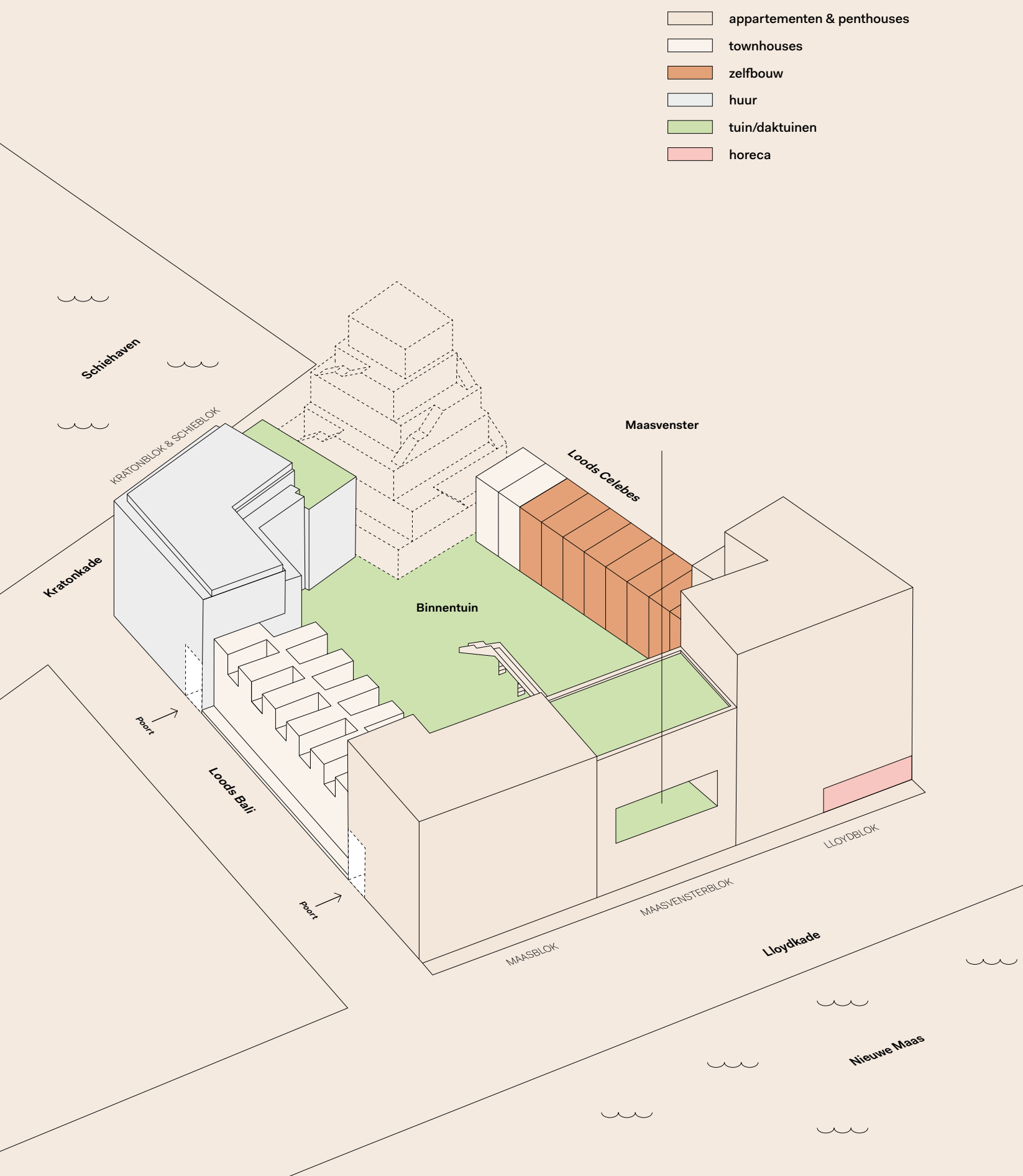
wordt gebruikt en waar je zelf groenten kunt verbouwen. Onderdeel van een gebouw dat geborgenheid biedt, maar ook uitnodigt om elkaar op te zoeken.

Zelfbouw. Het klinkt vanzelfsprekend, maar wat houdt het écht in? Bij zelfbouw ben jij de initiatiefnemer die met de hulp van architecten en bouwkundigen binnen een aantal spelregels een huis ontwerpt volgens jouw ideeën en wensen. In het proces van bedenken, ontwerpen en bouwen ben jij het die het voortouw neemt in de keuzes voor de indeling, het gebruik van materialen en de manier van afwerken. Dat hoeft je niet allemaal alleen te doen; je wordt samen met je buren lid van een Vereniging van Opdrachtgevers (VvO) en gedurende het hele proces word je begeleid door een team specialisten.



Lloyd Yard wordt aan de buitenkant omgeven door water. Maar in, aan en op het gebouw domineert het groen. De binnentuin van om en nabij 2.800 m² biedt een grote diversiteit aan planten, struiken en bomen. Langs de gevels klimt het groen omhoog.

LLOYD YARD IS GEBOUWD VOOR DE TOEKOMST. VOOR JOUW **TOEKOMST** EN DIE VAN DE GENERATIES NA JOU. HET IS EEN **DUURZAAM** EN ENERGIEZUINIG GEBOUW DAT DOOR INNOVATIEVE VOORZIENINGEN EN DE INTEGRATIE VAN HEEL VEEL GROEN BIJDRAAGT AAN EEN **GEZONDE LEEFOMGEVING** EN DAARMEE AAN DE KWALITEIT VAN LEVEN VAN DE BEWONERS.



Lloyd Yard: zeven gebouwen met ieder een eigen karakter. Het ontwerp van Lloyd Yard vertaalt het kadebeeld van vroeger – grote panden en loodsen met een eigen gezicht en steeds wisselend in omvang en hoogte – naar een woongebouw dat zich onderscheidt door verschillende stijlen en identiteiten. Maar altijd aansluiting vindt bij de omgeving. Een kwaliteit waaraan zelfbouwers een bijzondere bijdrage kunnen leveren.

Geen standaard eenheid van vorm en functie, maar een speelse combinatie van structuren en materialen die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

Robuuste panden, schouder aan schouder. Stevig, stoer en sterk. En tegelijkertijd open, vriendelijk en beschermend. Lloyd Yard verbindt, verrast en verblijft. Het bijeenbrengen van verschillende vormen en stijlen in verschillende gebouwen geeft Lloyd Yard een levendige dynamiek. Het grote Maasvenster trekt de aandacht en roept de vraag op wat zich daarachter allemaal afspeelt. Baksteen, staal, glas en heel veel groen; het past bij elkaar, versterkt elkaar. Lloyd Yard belichaamt in alles het idee van eenheid door verscheidenheid.

Hoe dat eruitziet? Aan de Lloydkade, aan de kant van de Maas, vind je van links naar rechts het Maasblok, het Maasvensterblok en het Lloydblok. Deze drie blokken maken samen een markant statement richting het water. Op de hoek van het Lloydblok vind je straks op de begane grond leuke horeca voor een kop koffie en een lekkere lunch.

Achter het Maasblok, op het stuk tussen de Lloydkade en de Kratonkade, vind je de twaalf townhouses die Loods Bali vormen. Aan de kant van de Kratonkade vind je het Kratonblok en het Schieblok die bedoeld zijn voor midden- en vrije sector huur. Als laatste vind je achter het Lloydblok, aan Loods Celebes richting de Kratonkade, het blok dat gereserveerd is voor acht zelfbouwoningen en twee

townhouses die in de reguliere verkoop worden aangeboden.

Auto's kunnen worden geparkeerd in een verdiepte parkeergarage, waarvan de toegang werkt met kentekenherkenning. Ook hier geeft Lloyd Yard royaal de ruimte aan elektrische auto's en laadpalen. Daarnaast worden van de ruim 100 parkeerplaatsen er een aantal gereserveerd voor deelauto's. Zoals ook een deel van de fietsenstallingen wordt gereserveerd voor deelfietsen en -bakfietsen. Voor de 8 zelfbouwkavels en 2 townhouses aan Loods Celebes zijn er 10 parkeerplaatsen gereserveerd in deze parkeergarage in een half automatisch systeem.

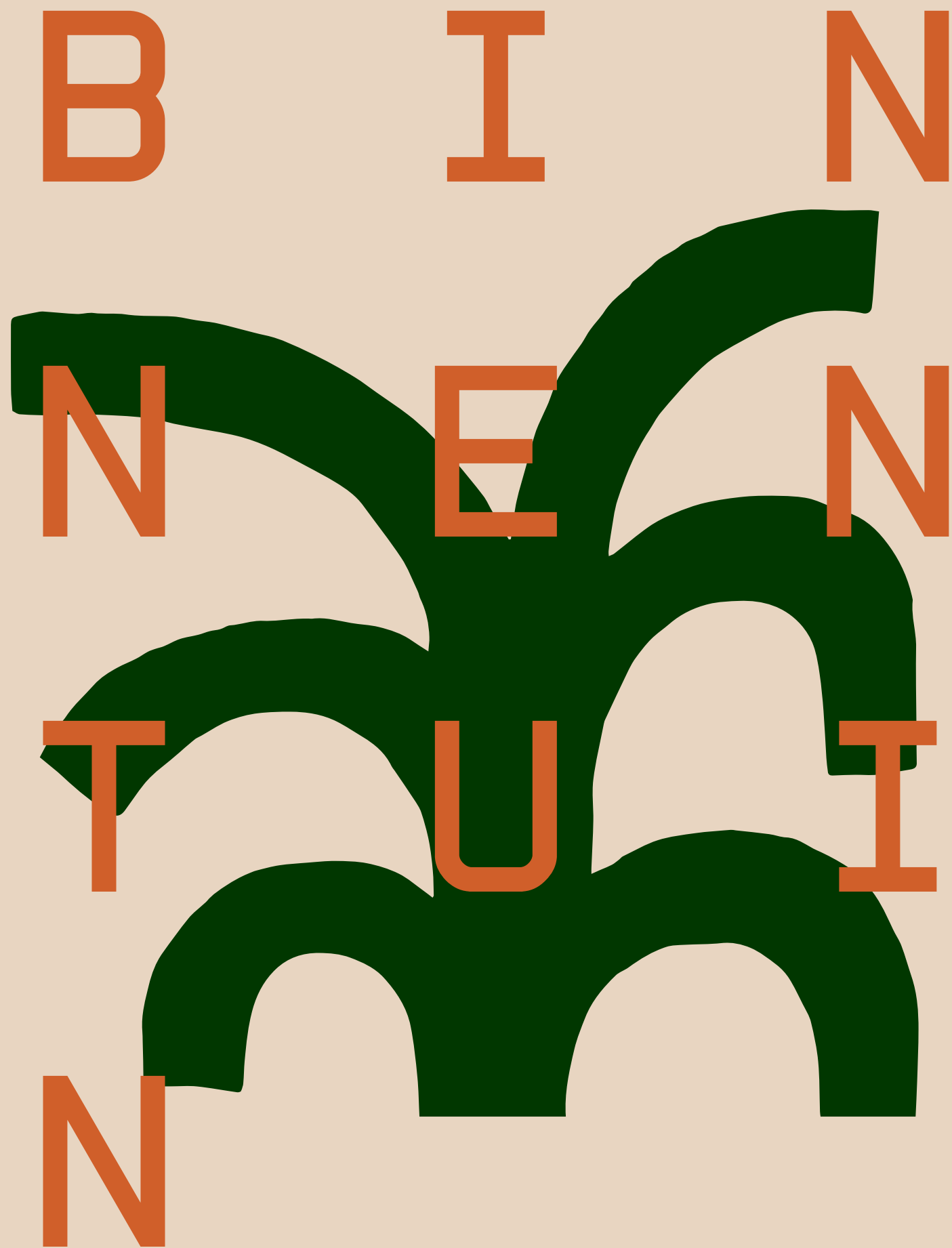


Dit wordt jouw plekje in de stad. Loods Celebes. Jouw straat. En misschien ook wel jouw plekje om 's ochtends relaxed een krantje te lezen met een cappuccino. Of met vrienden af te spreken. Want in de plint van Lloyd Yard komt ongetwijfeld gezellige horeca, die past bij de sfeer van dit fraaie plekje.

HOE LEKKER IS HET OM TE LEVEN OP
EEN PLEK WAAR **BLOEMEN EN PLANTEN**
DE BLIKVANGERS ZIJN. WAAR JE OP JE
GEMAK SCHOMMELEND IN HET MAAS-
VENSTER BOTEN ZIET KOMEN EN GAAN.
WAAR JE OVER EEN GROTE BINNENTUIN
ÉÉN EEN PRIVÉTUIN BESCHIKT. WAAR JE
EINDELOOS KUNT GENIETEN VAN HET
UITZICHT, DE RUST EN DE **FRISSE LUCHT.**



Het Maasvenster. Een uniek fenomeen in Lloyd Yard waar zelfbouwers, kleine kinderen, je burens, grote kinderen, werkelijk alle bewoners gebruik van kunnen maken. Het is de plek waar je naartoe gaat om in je eentje even schommelend over het water te kijken en je gedachten de vrijheid te geven. Maar je neemt er ook je vrienden mee naartoe om hen te laten beleven hoe fijn het is om hier te wonen.



Spelen, ontspannen en ontmoeten. De royale tuinen van Lloyd Yard Docks bieden een ontspannen en gezonde ruimte voor iedereen. Niet alleen voor bewoners en bezoekers, maar zeker ook voor de vogels, insecten en andere dieren die zo belangrijk zijn voor een leefbare stad. Vloeiend en vrijwel onmerkbaar lopen de publieke tuinen over in de rust van de privétuinen. Van binnen naar buiten. Van publiek naar privé en van sfeervol naar relaxed.

Wonen moet leuk zijn. Liefst ook een beetje luxe en toch zeker comfortabel. Ruimte is belangrijk en het uitzicht telt ook mee. Maar wonen moet ook gezond zijn. Je mag verwachten dat de omgeving waarin je leeft, eet en slaapt goed voor je is. Dat je er vrijuit kunt ademen en dat de natuur er haar werk kan en mag doen. Maar ook dat je er rust kunt vinden, dat er een veilig en prettig sociaal klimaat heerst en dat kinderen er onbezorgd kunnen spelen en zichzelf kunnen zijn.

De binnentuin van Lloyd Yard zorgt ervoor dat jij straks in een omgeving woont waarin dat allemaal kan en gebeurt. Het is een wilde en robuuste binnentuin waar inheemse planten de kans krijgen om te groeien. Een tuin die uitnodigt om lekker veel en vaak naar buiten te gaan om met je kinderen te spelen en te schommelen.

En om iets te leren over hoe alle flora en fauna op deze plek groeit, bloeit en zich ontwikkelt. Op en langs de wandelpaadjes en banken ontmoet je medebewoners, vind je een plekje om te picknicken of om een beetje te mijmeren, een boek te lezen of een tukje te doen. Moeiteloos en ongemerkt wandel je van de sfeervolle binnentuin naar de ruime privétuinen van Lloyd Yard Docks, die naadloos in elkaar overgaan.

Het vele groen in de binnentuin, langs de gevels en op de daken van Lloyd Yard, is heel divers en bestaat uit bomen, vogelvriendelijke klimplanten, lage struiken en verschillende bloemrijke grassoorten. De variëteit in planten maakt de tuin niet alleen aantrekkelijk voor de bewoners, maar ook voor vogels – kijk niet raar op als er naast je een nestje wordt gebouwd

– en insecten die bijdragen aan een gezonde biodiversiteit.

Daarnaast draagt de tuin bij aan verkoeling tijdens warme dagen, zorgen de planten voor de opname van CO₂ en absorberen sommige planten fijnstof en zelfs ook geluid.

Drie grote poorten, gemaakt van gebruikt en geperforeerd cortenstaal, geven toegang tot Lloyd Yard. Deze poorten staan zo opgesteld, dat er logische looproutes zijn tussen de straat, de binnentuin en de woningen. 's Nachts laat het geperforeerde staal licht door, wat niet alleen een betoverend effect heeft, maar ook een veilig gevoel geeft. De poorten kunnen in de avond worden gesloten, wat de binnentuin alleen nog toegankelijk maakt voor bewoners.

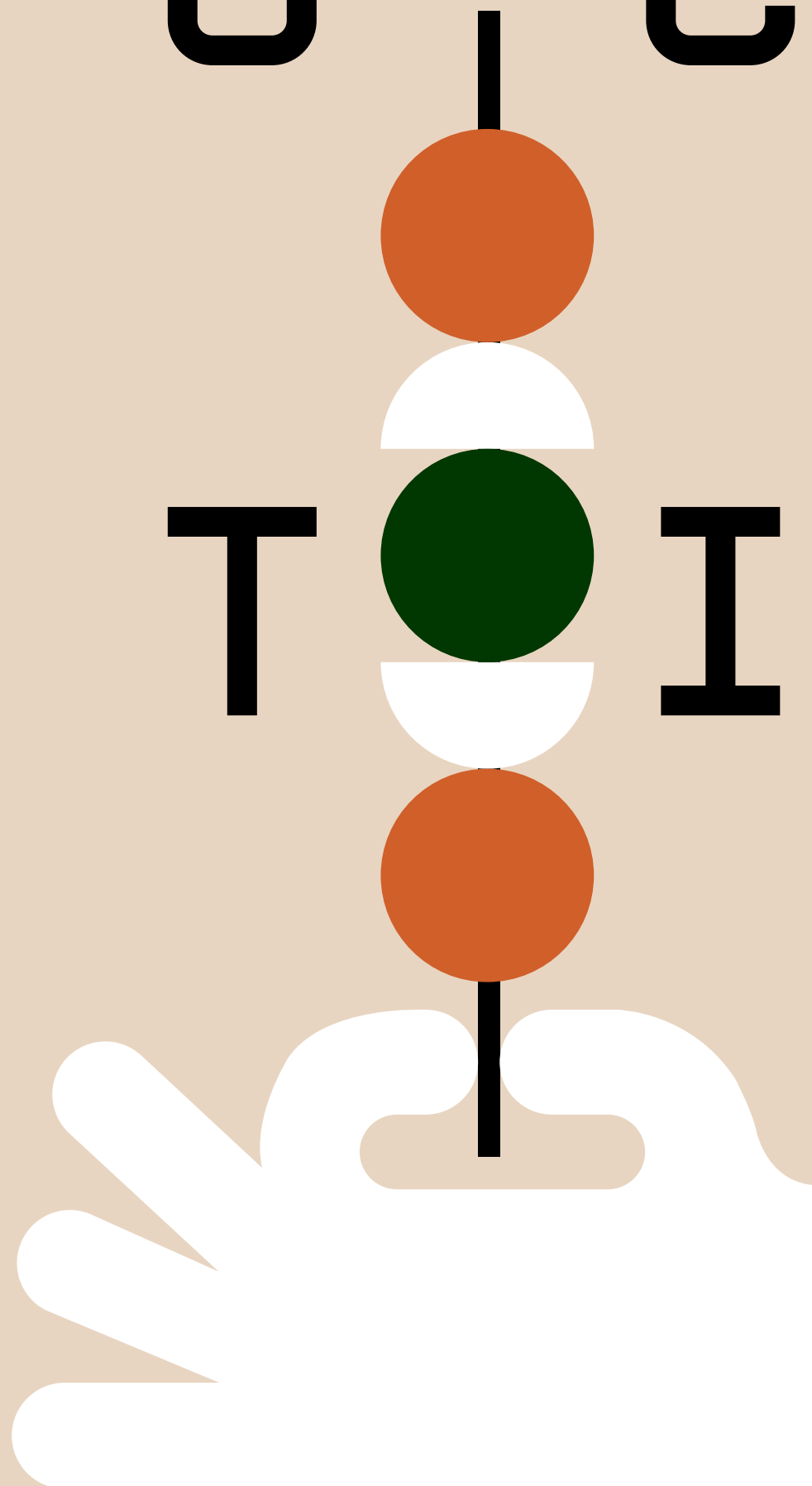


In het midden van de binnentuin begint de loopbrug met de trap richting het Maasvenster. Trede na trede brengt deze loopbrug je dichterbij het punt waar de weidsheid van de Maas oog in oog staat met de robuustheid van Lloyd Yard. Het is ook jouw trap, je hoeft hem alleen niet zelf te bouwen.

L O C

A T I

E

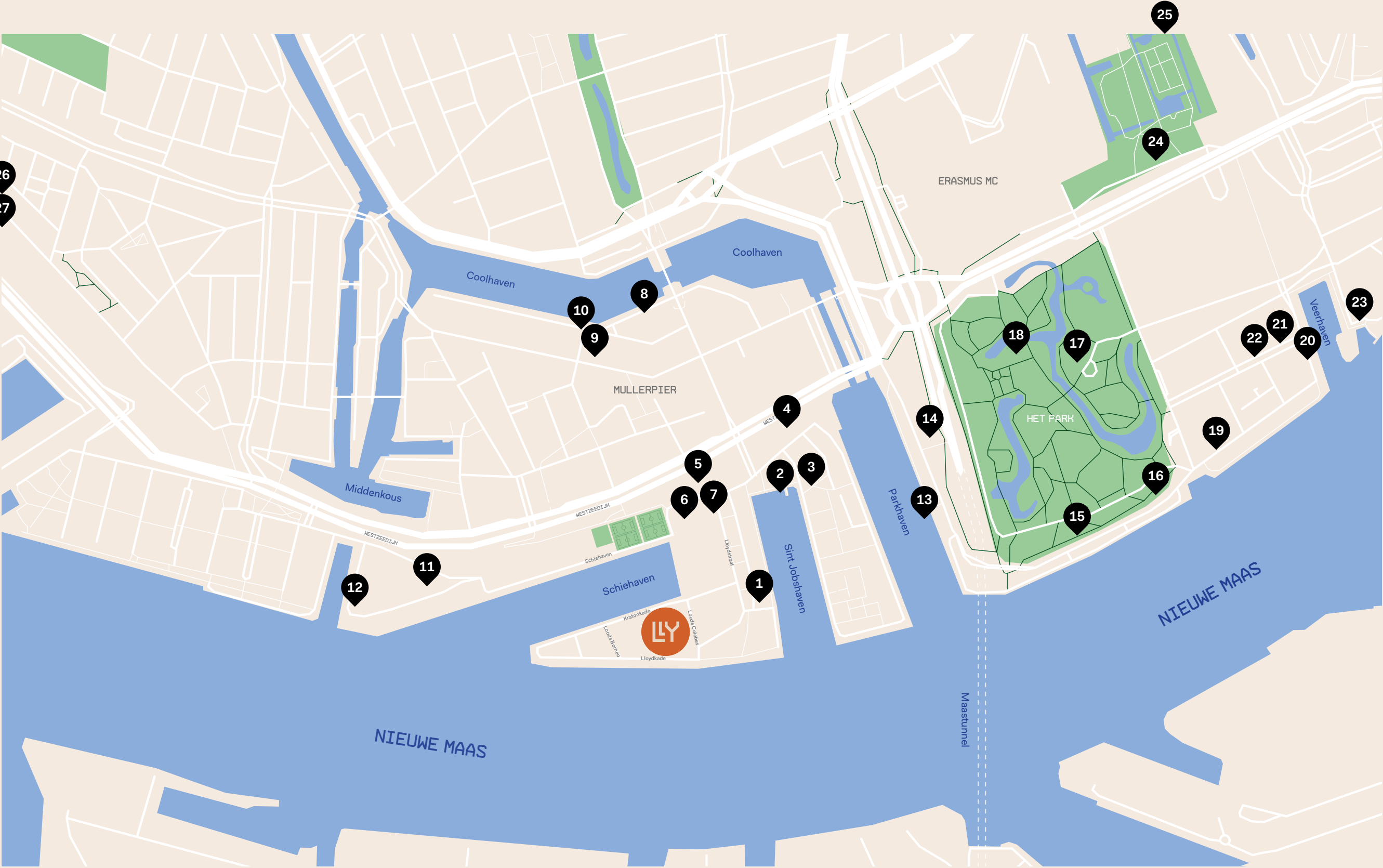


Lloyd Yard ligt niet midden in de stad. Gelukkig maar, anders had je nooit dat briljante uitzicht op de Maas gehad. Maar: je zit wel overal dichtbij.

Wonen in alle rust. Met een majestueus uitzicht over de Maas. En toch met alle faciliteiten en gezelligheid om de hoek. Op wandel- of op fietsafstand; er is zoveel te beleven en te genieten. Dat is hoe je het wilt. Dat is hoe Lloyd Yard het biedt. Loop bijvoorbeeld in een paar minuutjes naar de ultiem Rotterdamse havenkroeg Verhip, voor een koffietje of een gezellige borrel. Of proef, daar vlakbij, de pure Italiaanse keuken van Trattoria Sophia. En moeten die calorietjes er de volgende ochtend weer af, wandel dan naar Workoutclub

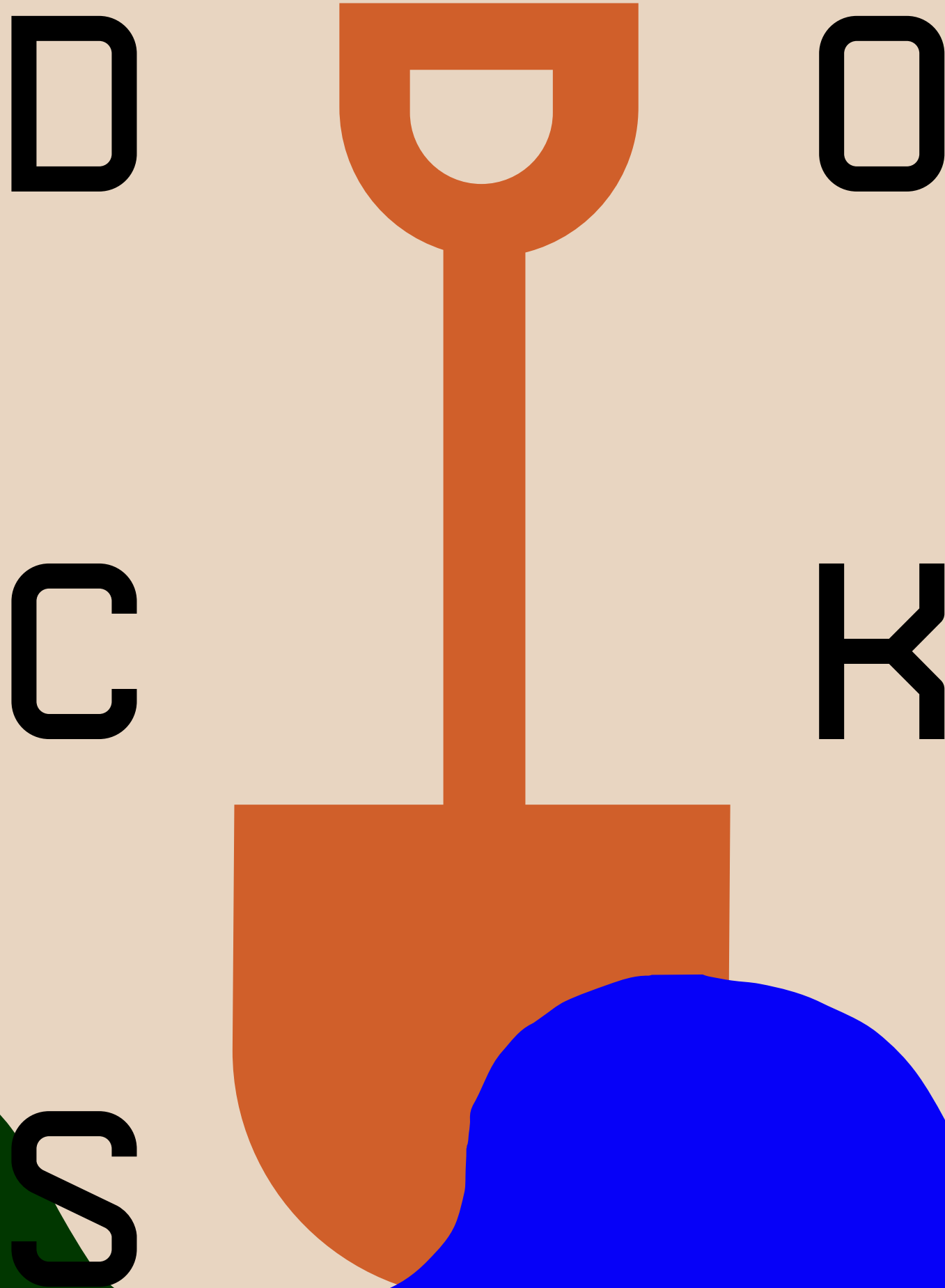
West of jog een rondje in het park. Je ziet, rond jouw fabuleuze helemaal-naar-mijn-smaak-plekje aan de Maas is er van alles te doen en te beleven. Om het je makkelijk te maken, en alvast een voorproefje te geven, hebben we de beste, leukste, mooiste, boeiendste en absoluut onmisbare hang-outs op een rijtje gezet. En, ach, waarom niet: ga er gewoon eens heen voor nog meer voorpret. Wat betreft komen en gaan is Lloyd Yard sowieso een prima locatie. Ga je te voet de deur uit, dan is het 5 minuten lopen naar de St. Jobshaven voor de

watertaxi of waterbus. In 10 minuten loop je naar de tramhalte Pieter de Hooch aan de Westzeedijk voor tramlijn 8. En wil je met de metro, dan loop je in een kwartier naar station Coolhaven. Met een gewone stadsfiets doe je daar dik 5 minuten over. Met dezelfde fiets ben je in ongeveer een kwartier bij de Bijenkorf, de Markthal of Rotterdam CS. Wil je met de auto de stad uit? Je bent met 15 minuten bij de oprit naar de A13/A20 en het vraagt 20 minuten om bij de A16 te komen.



- | | | | | | | | |
|---|-------------------------|----|--------------------|----|--------------------|----|------------------------|
| 1 | Goud | 8 | Crossfit Coolhaven | 15 | Parkheuvel | 22 | Zinc |
| 2 | Watertaxi St. Jobshaven | 9 | Wijnbar Fok | 16 | De Ballentent | 23 | Loos |
| 3 | Fitland/zwembad | 10 | Flowers & Sours | 17 | Harbour Club | 24 | De Kunsthal |
| 4 | Theater Maaspodium | 11 | WAREHOUSE | 18 | Parqiet | 25 | Boijmans Van Beuningen |
| 5 | Verhip | 12 | Rook | 19 | Houtman & Menkveld | 26 | M4H terrein |
| 6 | Workoutclub West | 13 | Chinese boot | 20 | Petite Louise | 27 | Studio Roosegaarde |
| 7 | Trattoria Sophia | 14 | Euromast | 21 | Bar Berta | | |

JE ZOU GRAAG ANDERS WILLEN WONEN.
MISSCHIEEN WIL JE MEER LEEFRUIMTE.
EEN GROTE LEEFKEUKEN. EN WAT MEER
SLAAPKAMERS. OF EEN ROYALE WERK-
PLEK. MET VEEL GROEN EROMHEEN. OP
EEN MARKANTE PLEK IN DE STAD. EN JE
WILT EIGENLIJK HET LIEFST ZELF DAT
HUIS ONTWERPEN. HET KAN ALLEMAAL IN
LLOYD YARD DOCKS.



Jouw droomhuis realiseren in Lloyd Yard Docks is een proces waarin je zelf de regie neemt en beslissingen neemt over het ontwerp en de uitvoering van je huis. Daarbij geniet je van heel veel vrijheid. Maar er zijn ook regels waar je rekening mee moet houden.

Ben je een kookfanaat en wil je een enorme leefkeuken in je huis? Wil je een yogastudio in je huis realiseren? Wil je een werkruimte waar je met meer mensen tegelijk kunt zitten? Wil je een atelier waar je mooie lichtinval hebt? Wat je wensen ook zijn, je krijgt alle kansen om het maximale uit je ontwerp te halen.

Tijdens het ontwerpen en bouwen kom je voor soms lastige keuzes te staan die grote impact op je huis kunnen hebben. En waarbij je soms rekening moet houden met de bouwensen van je burens. Daarom kies je samen voor een architect en bouwadviseurs die je ondersteunen bij het ontwikkelen van je woning. Daarbij helpt de architect bij het ontwerpen van de gevel en, als je dat wilt, bij het uitwerken van de plattegronden voor de indeling van het huis. Daarnaast word je vanaf het eerste tot en met het laatste moment van het hele proces begeleid door de zelfbouwspecialisten van Steenvlinder.

Kavels

Lloyd Yard Docks maakt acht ruime kavels beschikbaar voor vierlaagse woningen die aaneengesloten worden gebouwd. Kavel A is 102,0 m² groot, de kavels B tot en met H 96,0 m². De kavels B t/m H maken het mogelijk om 192 m² BVO te realiseren en kavel A zelfs 205 m² BVO. Binnen die oppervlakte mag maximaal 30% worden ingericht als praktijkruimte voor vrije beroepsbeoefening. De kavels I en J maken geen deel uit van het zelfbouwproject en worden verkocht als reguliere vierlaagse woningen. Elk huis heeft een eigen voorplateau van circa 10 m² met zicht op de Maas, het tegenovergelegen monument Kuehne + Nagel of de Schiehaven. Aan de achterkant heeft ieder huis een grote privétuin van circa 40 m² op het zuidwesten die aansluit op de collectieve binnentuin.

Gevels

In Lloyd Yard Docks is het mogelijk om hoogteverschillen te creëren tussen de verschillende verdiepingen van

je woning, je kunt dus zelf kiezen of je verdieping 2,5 meter of misschien zelfs 4 meter hoog is. De totale hoogte van de woning kan 13,5, 14 of 14,5 meter bedragen. Op die manier laat je speelse hoogteverschillen ontstaan die zorgen voor een gevarieerd straatbeeld. Elke woning heeft uitstekende gevelkaders, passend bij de vele kaders die Lloyd Yard rijk is. De kaders omlijsten de woning en lopen over in het voorplateau. Aan de voorkant reageren deze gevelkaders op de ritmiek van het monument Kuehne + Nagel. De materialisatie van de voor- en achtergevel is anders. De voorkant is industrieel en stoer. De achterkant zacht en groen, passend bij de binnentuin. Als zelfbouwer ben je vrij om met verschillende raampartijen, erkers, balkons en dakterrassen een heel eigen gevel te ontwerpen. Kavel A heeft zelfs 2 extra openingen op de 1ste verdieping die uitkijken in de poort.



LLOYD YARD DOCKS

Schiehaven



Nieuwe Maas

Lloyd Yard Docks situatietekening begane grond

Indeling

Geef je creativiteit de ruimte. Visualiseer het, ontwerp het en bouw het. Want Lloyd Yard Docks biedt je ruimte en vrijheid om het interieur naar jouw smaak en praktische inzicht te realiseren. Van de positie van je keuken, badkamer of slaapkamer, tot de keuze voor een ruimtelijke, open vloer of stijlvolle vide. Als zelfbouwer krijgt jouw creativiteit alle ruimte.

Duurzaamheid

Het duurzaamheidsniveau van Lloyd Yard is hoog en vanzelfsprekend voldoet Lloyd Yard Docks aan

dezelfde eisen. Dat zorgt ervoor dat ook jouw huis gaat voldoen aan de BENG-norm uit het Bouwbesluit, waarbij BENG staat voor bijna energie neutraal gebouw. Niettemin is er nog voldoende ruimte voor eigen initiatief. Je hebt voor je eigen huis de mogelijkheid om duurzaamheidsmaatregelen toe te passen op het gebied van klimaatadaptatie, energie, circulariteit en natuurinclusiviteit. Lloyd Yard Docks, dus ook jouw woning, is aangesloten op het collectieve systeem voor warmte- en koudeopslag (WKO) van Lloyd Yard.

Dat betekent dat de verwarming in jouw huis, ook kan koelen. Voor het toepassen van een ventilatiesysteem, zonnepanelen, verschillende ecomaterialen of de aanleg van een groen dak staan de architect en technische adviseurs klaar om je te helpen de juiste keuze te maken.

In de ondergrondse parkeergarage is er de mogelijkheid om een eigen parkeerplaats te kopen die gereserveerd is in een halfautomatisch systeem voor elke zelfbouwer.

Z E L

F B

O U W

Zelf bouwen in Lloyd Yard Docks is een proces waarin je zelf keuzes maakt en tegelijkertijd samen met andere zelfbouwers beslissingen neemt. Om dat allemaal goed te regelen, vormen alle zelfbouwers samen een Vereniging van Opdrachtgevers (VvO).

Zelf een huis bouwen is spannend, leuk en uitdagend. Maar het is ook iets dat je niet mag onderschatten; er komt veel op je af en je moet over enorm veel dingen beslissen. Overleg met andere zelfbouwers van Lloyd Yard Docks en een beroep kunnen doen op goede adviseurs is dan belangrijk. Vandaar de VvO: de Vereniging van Opdrachtgevers. De VvO wordt gedurende het gehele zelfbouwproces in alle uitdagingen en keuzes begeleid door Steenvlinder.

Met de VvO maak je allereerst de gezamenlijke, belangrijke keuze voor de architect die jullie gaat ondersteunen in de uitwerking van de buitenkant van de woningen en, onder andere, de adviseurs waarmee je gaat werken. De uitwerking van de binnenkant van je woning en de plattegronden kun je zelf doen of met een eigen architect. Vervolgens doorloop je, met het kavelpaspoort als leidraad, met de VvO als collectief verschillende fases: van voorlopig

ontwerp, definitief ontwerp en de presentatie van het ontwerp bij Welstand tot het aanvragen van de omgevingsvergunning en de uitvoering. Wat mag je je daarbij voorstellen?

Het voorlopig ontwerp is de eerste ontwerpfase waarin jouw ideeën worden vertaald naar een eerste gevelindeling met daarin onder meer het aantal ramen en de eerste indeling van de plattegronden. Voor de samenhang van Lloyd Yard Docks worden naast individuele gesprekken met de architect, ook verschillende ontwerpen in VvO-verband besproken tijdens de verschillende ALV's (algemene ledenvergaderingen) die door Steenvlinder worden begeleid.

In het definitief ontwerp worden jouw keuzes voor de gevel, de materialisatie en afwerking op detailniveau uitgewerkt door de architect en de adviseurs. Dit ontwerp vormt de basis voor een eerste inschatting van de

bouwkosten. Als het definitief ontwerp akkoord is, wordt aan de hand daarvan de omgevingsvergunning aangevraagd. Die is nodig om Lloyd Yard Docks te kunnen bouwen. De vastgestelde termijn van deze procedure is 8 weken en kan nog eens met 6 weken worden verlengd. De procedure start direct na het indienen van de aanvraag. Hierna kan de koopovereenkomst voor de grond en de aanneemovereenkomst met de aannemer worden getekend en de hypotheek worden aangevraagd.

Als de omgevingsvergunning is afgegeven, kan de bouw starten. Het is belangrijk dat er voor de start van de uitvoering een aannemer is geselecteerd waarmee een prijs en planning is afgesproken. Deze afspraken worden vastgelegd in de aanneemovereenkomst. Tijdens de uitvoering daarvan houden de adviseurs van Steenvlinder toezicht op de wijze van uitvoeren.

K A V E

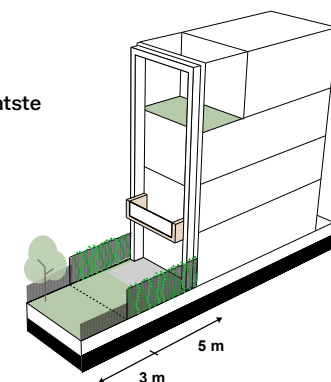
L P A S

P O O R

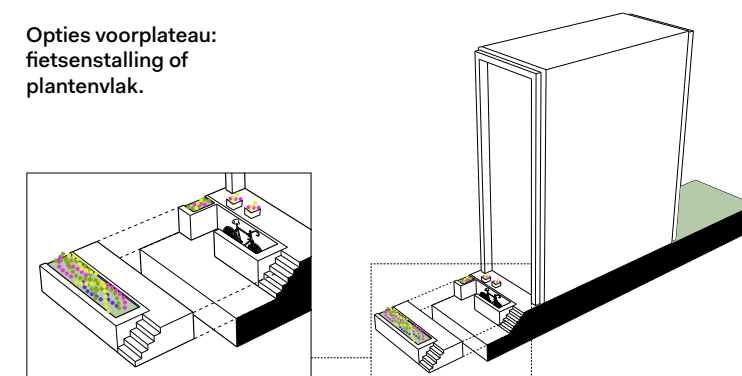
T

Zelf bouwen betekent dat je heel veel van je eigen ideeën kwijt kunt in het ontwerp en de realisatie van je huis. Maar het betekent ook dat je niet alles kunt bedenken en doen wat je wilt; er is een kavelpaspoort opgesteld waarin alle informatie over de mogelijkheden van de kavel en alle regels voor het bouwen zijn vastgelegd.

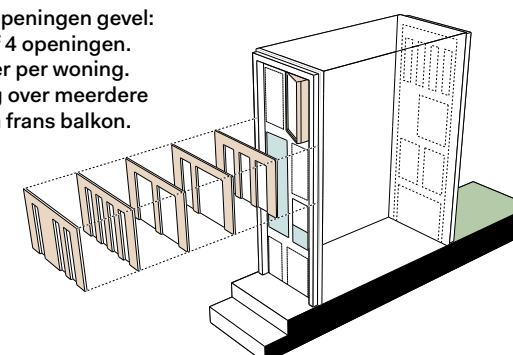
Opties buitenruimtes
achtergevel: eerste 5 m
max. 50% verhard en laatste
3 m 100% onverhard.



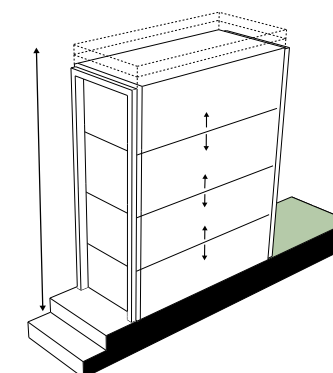
Opties voorplateau:
fietsenstalling of
plantenvlak.



Opties openingen gevel:
1, 2, 3 of 4 openingen.
Eén erker per woning.
Opening over meerdere
lagen en frans balkon.



Opties hoofdvolume:
13,5, 14 of 14,5 m hoog



Kavelpaspoort

In het kavelpaspoort zijn alle opties en mogelijkheden vastgelegd over het gebruik van de kavel en de minimale en maximale maten in het ontwerp. Het kavelpaspoort is zorgvuldig samengesteld, zodat Lloyd Yard Docks past bij het beeldkwaliteitsplan van Lloyd Yard, en er tegelijkertijd voldoende individuele expressie mogelijk is. Lloyd Yard is stoer en industrieel vanbuiten met metselwerk gevels en kaders die refereren aan de oude portaalconstructies van de kranen op de pier. En zacht en groen vanbinnen als een oase midden in de stad. Lloyd Yard Docks reageert hierop met het metselwerk aan de

voorkant en doordat elke woning een eigen gevelportaal heeft in dezelfde ritmiek als het tegenoverliggende Kuehne + Nagel. De achtergevels zijn gemaakt van zachte materialen en lopen over in de groene binnentuin. Op de Lloydpier vormen Lloyd Yard en Babel een ensemble van stoere hoge hoekblokken met daartussenin lagere blokken met specials zoals het Maasvenster en de Townhouses. Lloyd Yard Docks is ook een special waar zelfbouwers zelf aan de slag kunnen! Door de mogelijkheid van verspringingen in hoogte sluit Lloyd Yard Docks aan bij het totale ensemble en is tegelijk de individuele expressie goed zichtbaar.

In het kavelpaspoort is een volledig overzicht te zien van alle materialen die worden toegepast en de manier waarop dat gebeurt. Daarnaast geeft het een tweetal keuzes voor de inrichting van het voorplateau, ruimte voor 2 fietsplekken of een plantenvak, en de uitgangspunten waarbinnen de achtertuin kan worden ingericht. En: het bevat een menu met duurzaamheidsopties die je naar jouw wensen kunt toepassen. Een aantal belangrijke feiten uit het kavelpaspoort hebben we voor je op een rijtje gezet, de complete versie vind je op www.lloydyard.nl

In de uitvoering van jouw ontwerp, wordt onderscheid gemaakt in de materialisatie van de voor- en achtergevel. De materialen in de voorgevel zijn geselecteerd om aan te sluiten bij het industriële karakter van Lloyd Yard en Kuehne + Nagel. In de achtergevel wordt gebruikgemaakt van vriendelijk ogende materialen die passen bij de sfeer van de groene binnentuin.

Voorgevel

In de voorgevels van Lloyd Yard Docks wordt voor alle woningen dezelfde metselwerkkleur en hetzelfde voegwerk toegepast. Passend bij het metselwerk-pallet van Lloyd Yard. Samen met de VvO bepalen jullie met elkaar welke baksteen het wordt. Het is mogelijk om binnen dezelfde metselwerkkleur verschillende verbanden te gebruiken per woning, waarbij het voorplateau ook deels wordt uitgevoerd in dezelfde stijl. Voor elke woning kan er zelf gekozen worden welke kleur kozijn er wordt toegepast: antraciet of geanodiseerd C32 (een soort brons). Er mag één erker per woning worden gerealiseerd. Deze wordt uitgevoerd in dezelfde kleur als de kozijnen.

Achtergevel

In de achtergevel worden duurzame, houten planken verticaal verwerkt. In de VvO ga je met de andere zelfbouwers bepalen voor welke houtsoort wordt gekozen. Ook in de achtergevel komen kozijnen, waarbij de kleur, antraciet of geanodiseerd C32 is. Aan de achtergevel is het mogelijk om een uitstekend balkon van 1,5 m diep te maken en/of een dakterras op de bovenste verdieping.

Daken

De daken kunnen multifunctioneel worden ingericht. Dat wil zeggen dat elke zelfbouwer samen met de gekozen duurzaamheidsadviseur kan kiezen of zijn dak wordt ingericht voor groen, regenwateropvang en/of energieopwekking.

Voorgevel metselwerk



Achtergevel houten afwerking



**Kozijnen:
antraciet, geanodiseerd C32**



Daken: groen, energieopwekking, regenwater





- 1 Hoogte gevel 13,5, 14 of 14,5 m
- 2 Binnen grid zelf invullen open-dicht verhouding
- 3 1, 2, 3 of 4 raamopeningen
- 4 Raamopening over meerdere verdiepingen
- 5 Kozijnen: antraciet of in kleur geanodiseerd C32

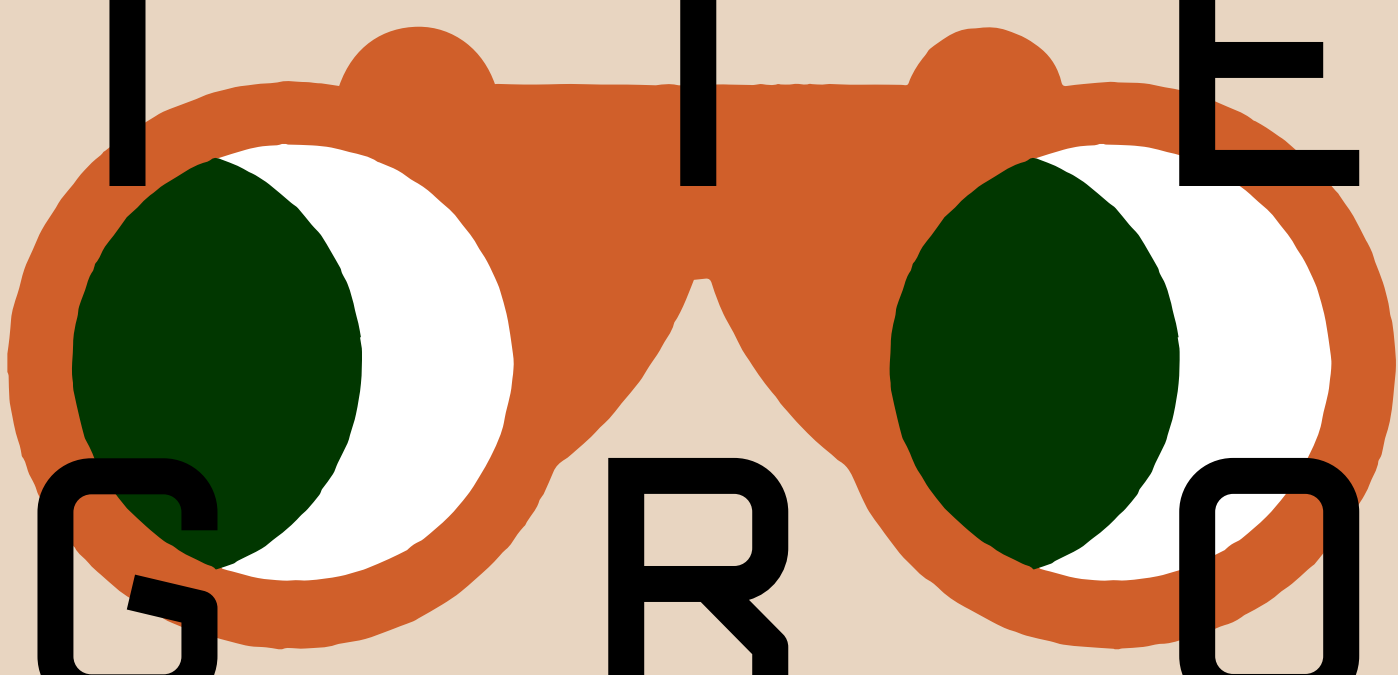
- 6 1 erker per woning in dezelfde kleur als de kozijnen
- 7 Eigen metselwerkverband, zelfde kleur voor alle woningen
- 8 Frans balkon met glasvulling of lamellen hekwerk in dezelfde kleur als de kozijnen
- 9 Voorplateau met fietsenstalling of plantenvak



- 1 Hoogte gevel 13,5, 14 of 14,5 m
- 2 Binnen grid zelf invullen open-dicht verhouding
- 3 1, 2, 3 of 4 raamopeningen
- 4 Raamopening over meerdere verdiepingen
- 5 Houten verticalen gevelplanken
- 6 Kozijnen: antraciet of in kleur geanodiseerd C32
- 7 Uitstekend balkon 1,5 m diep

- 8 Ruim dakterras
- 9 Frans balkon met glasvulling
- 10 Eerste 5 m achtertuin voor 50% onverhard inclusief begroeide schutting
- 11 Laatste 3 m achtertuin voor 100% onverhard inclusief laag transparant schapenhek
- 12 Groen tegen de gevel
- 13 Nestkasten in de gevel

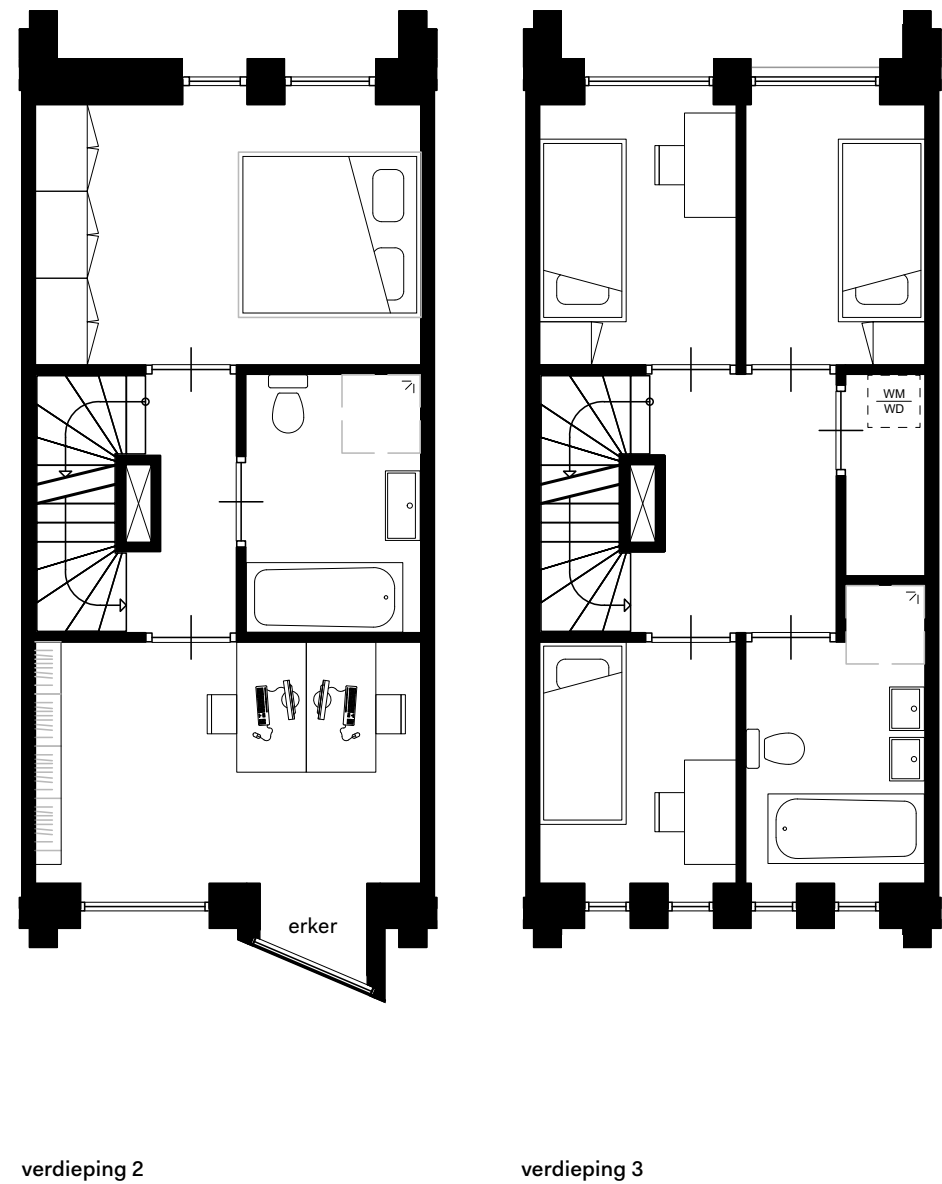
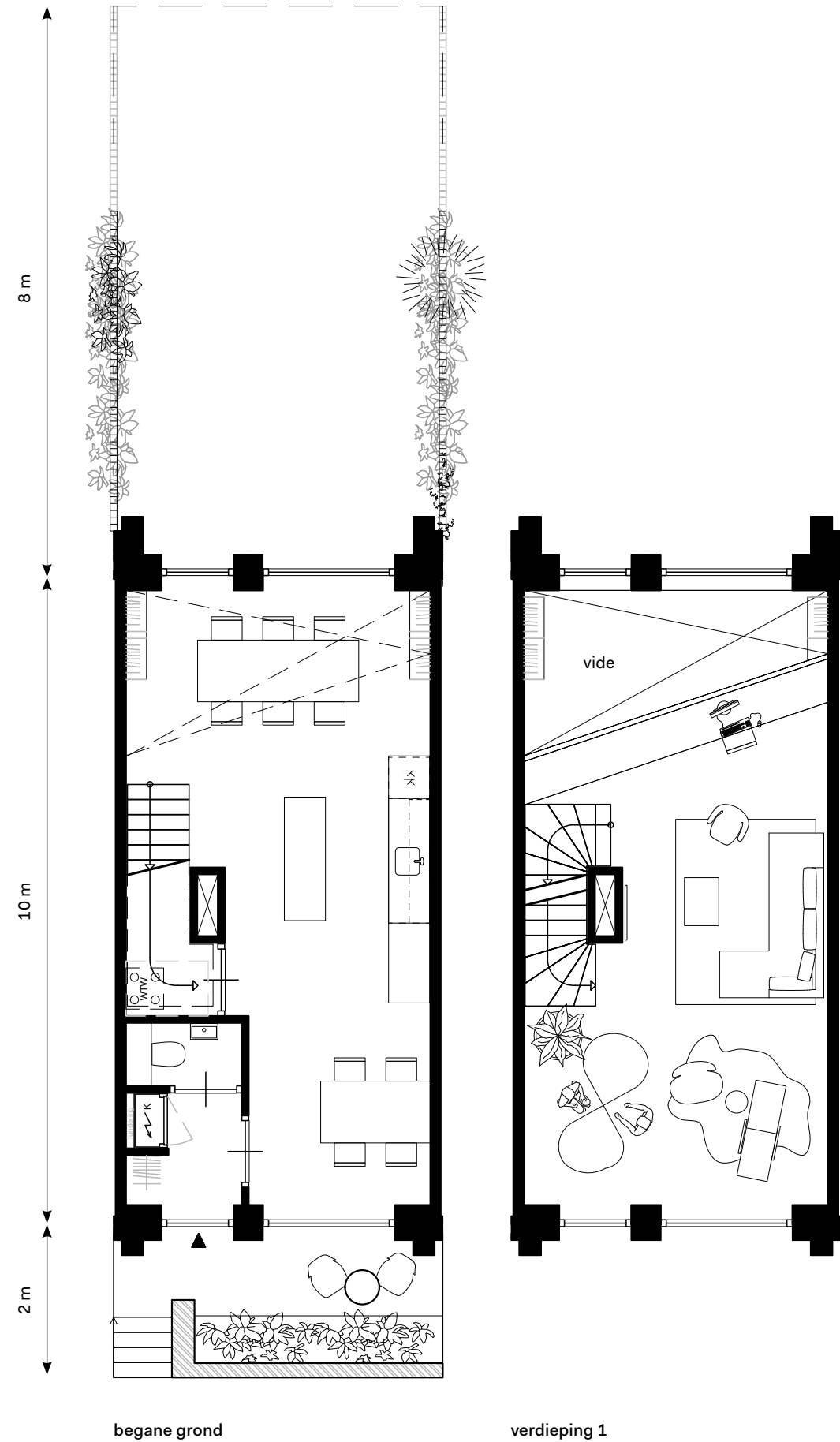
PLAATTEGROND



Laat je inspireren. Kies hoe jij wilt leven en welke indeling daarbij past. Want Lloyd Yard Docks biedt ruimte voor jouw ideeën. Bepaal de ligging van de woonkamer, de keuken of de badkamer. Creëer stijlvolle of juist praktische hoogteverschillen. En kies de materialen die feilloos passen bij jouw smaak en levensstijl. Van Family Dock tot Work-Life Dock tot Spacious Dock; wij hebben ter inspiratie vast een aantal voorbeeld-plattegronden voor je.

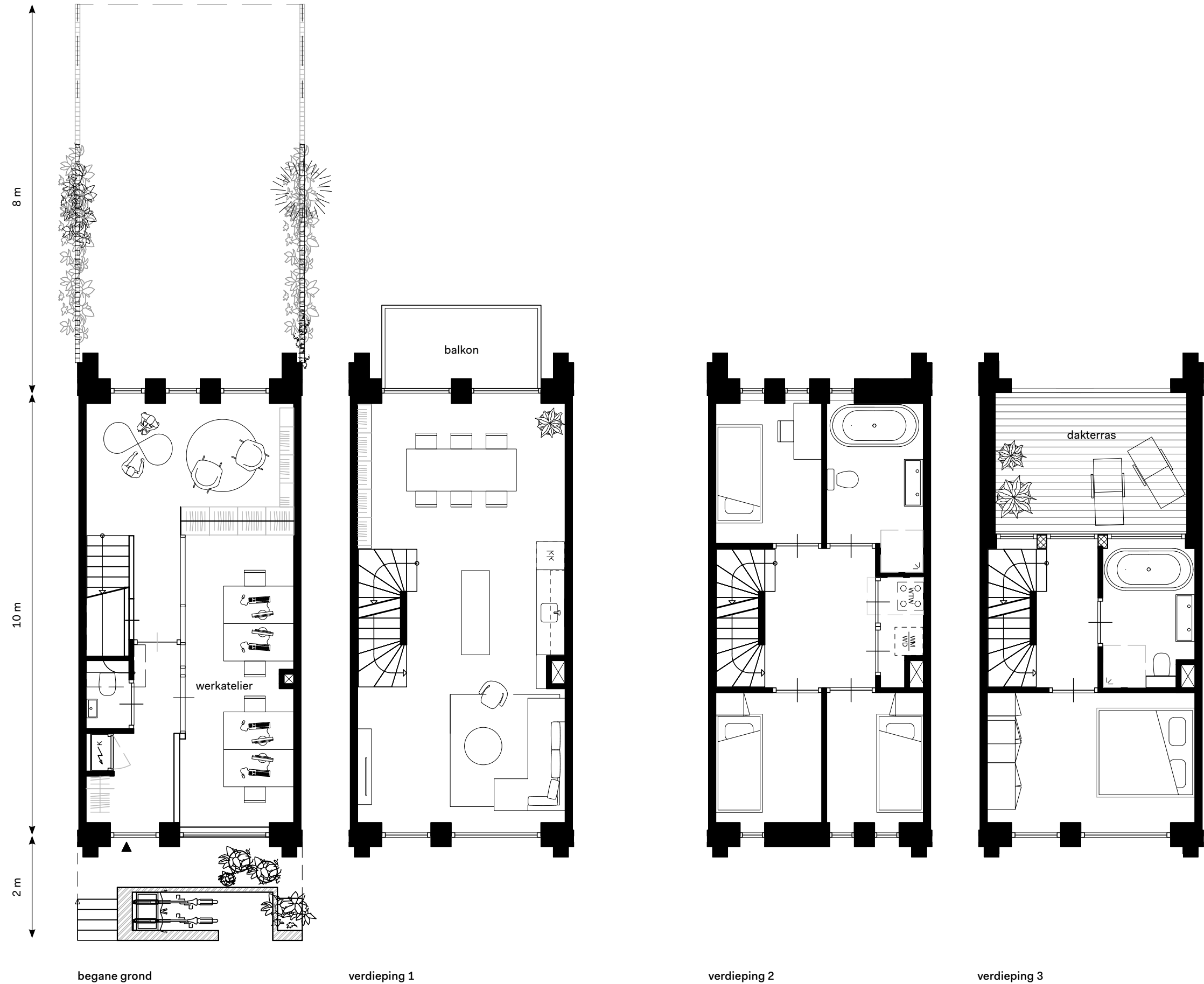
De plattegronden en het interieur kun je helemaal naar jouw ideeën en wensen ontwerpen, waarbij de positie van de keuken, woonkamer, werkkamer, atelierruimte, wenteltrappen of rechte trappen, praktijkruimte, meerdere badkamers of slaapkamers letterlijk geen beperkingen kent. Zolang je maar binnen de kaders van de kavel en het kavelpaspoort blijft en niet meer

dan 30% van de totale oppervlakte gebruikt als werkruimte. En je kan, zoals eerder aangegeven, spelen met hoogteverschillen in de verschillende vloeren om vides te maken. De buitenruimtes liggen vast: een plateau aan de voorkant, een privétuin grenzend aan de grote binnentuin aan de achterkant, eventueel nog een balkon aan de achterkant en een dakterras op de bovenste verdieping.



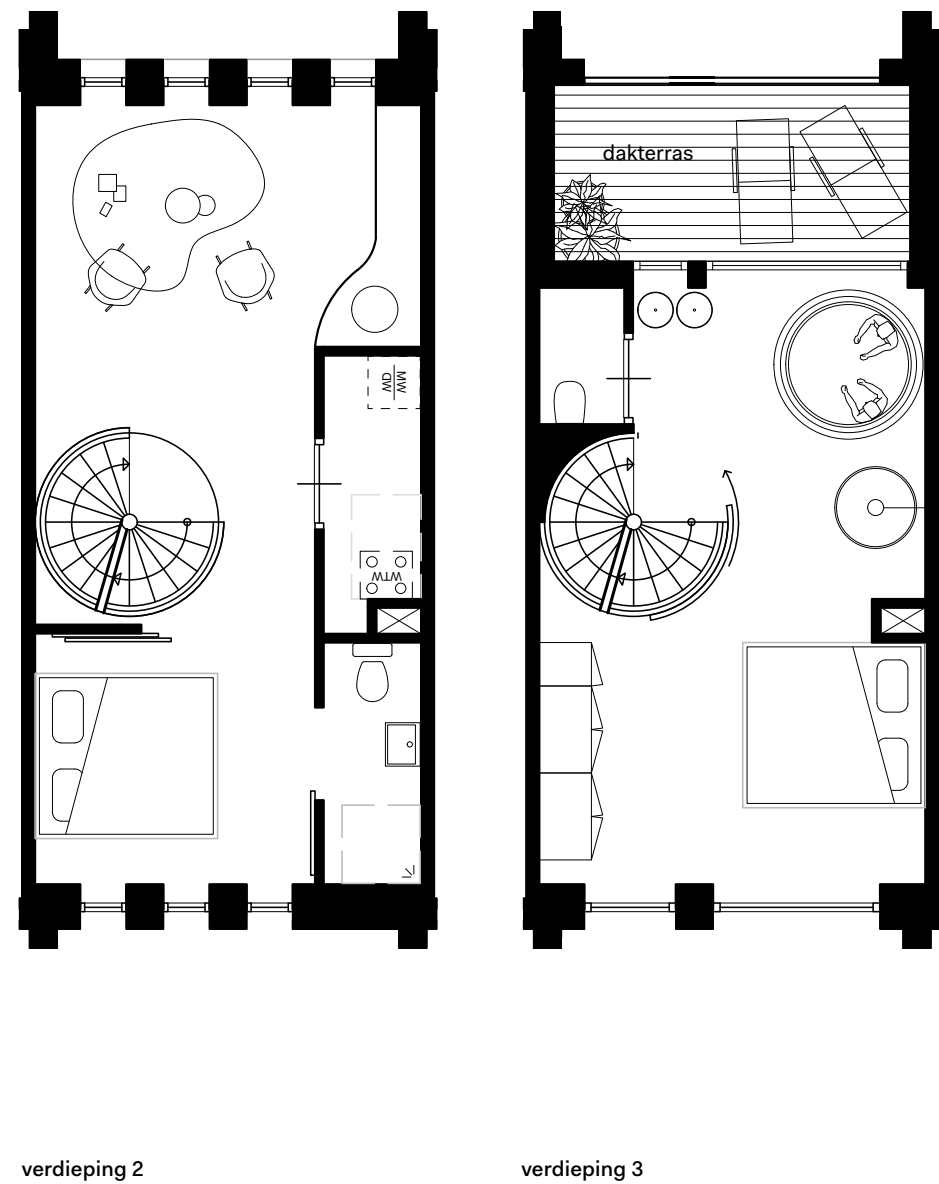
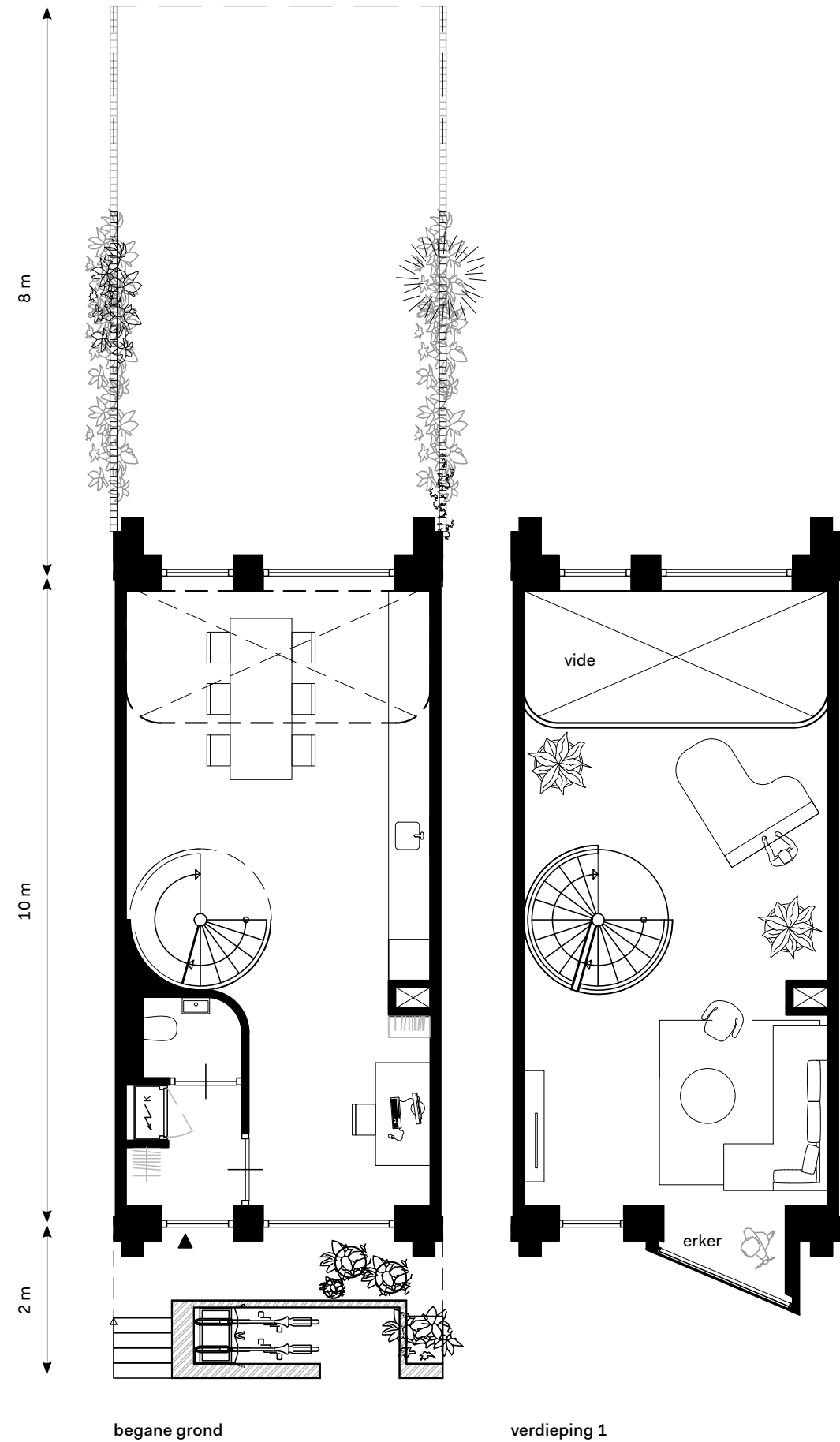
Plattegrond – Family Dock

Creëer de ideale woning voor jou en je gezin. Kies voor extra slaapkamers en een eigen werkplek, of voor extra buitenruimte met een lounge deck in de zon. Kies voor die extra lange eettafel met eindeloos gezellige etentjes, of voor die extra grote living. Net wat bij jullie past.



Plattegrond – Work-Life Dock

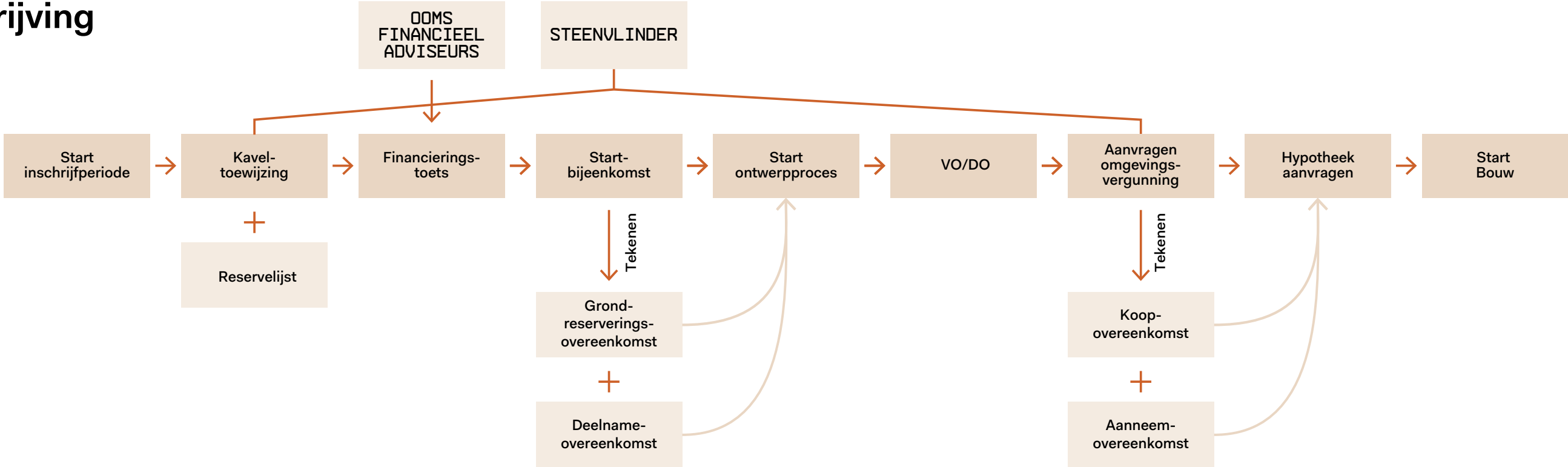
Combineer wonen en werken. Met volop comfort en toch praktisch ingedeeld. Misschien met een royale, rustige werkhoeek. En wellicht een aparte ruimte waar je klanten of collega's professioneel kunt ontvangen. Daarnaast kies je het aantal slaapkamers, de afmetingen van je badkamer en natuurlijk de materialen waar je van houdt.



Plattegrond – Spacious Dock

Live it large! Creëer schitterend grote ruimtes. Kies voor een stijlvolle keuken met kookeiland, een designtrap naar de verdieping en de mooiste design-meubelen. Bepaal zelf het aantal en de afmetingen van je slaapkamers en realiseer die badkamer waar je al jaren van droomt.

Proces & inschrijving



Inschrijving
De eerste stap richting jouw nieuwe zelfbouwwoning is de inschrijving. Deze start op woensdag 6 oktober 2021 om 12:00 uur en duurt twee weken; je dient de volledige inschrijving vóór woensdag 20 oktober 12:00 uur te verzenden. Als na de toewijzing blijkt dat er onvoldoende geldige inschrijvingen zijn voor de acht beschikbare kavels, dan volgt een tweede inschrijfronde.

Belangrijk om rekening mee te houden: je inschrijving is definitief als je € 500,- inschrijfgeld hebt overgemaakt. Mocht je na inschrijving geen kavel toegewezen krijgen, dan wordt dit bedrag op je bankrekening teruggestort.

Via het digitale inschrijfformulier 'Inschrijven zelfbouwkavels' op de website kun je je inschrijven op jouw kavels van voorkeur. Met dit inschrijfformulier kun je maximaal acht kavels selecteren op volgorde van jouw voorkeur, waarbij jouw eerste keuze uiteraard als jouw favoriete kavel wordt beschouwd.

Jouw motivatie voor zelfbouw speelt ook een rol in het proces. In maximaal 250 woorden kun je vertellen waarom jij graag in Lloyd Yard wilt bouwen. En met een eventuele extra PDF of JPG kun je jouw argumenten kracht bijzetten. Een verklaring dat je voldoende aanwezig kunt zijn tijdens de algemene leden vergaderingen (ALV), bijeenkomsten en werkgroepen – reken op minimaal één avond per week – maakt ook deel uit van de motivatie. Daarnaast speelt je financiële 'plan van aankoop' een belangrijke rol. Bij de downloads vind je de 'Wegwijzer bij inschrijving' waarin de hele inschrijfprocedure in detail staat beschreven.

Wanneer je een kavel toegewezen hebt gekregen worden alle relevante documenten zoals de overeenkomsten en aktes met je gedeeld. Vervolgens neemt Ooms Financieel Adviseurs contact met je op voor een financieringstoets waarna jouw inschrijving in behandeling wordt genomen. Deze financieringstoets moet je gereed hebben vóór de startbijeenkomst op woensdagavond 10 november 2021. Tijdens de

startbijeenkomst ontmoet je je mede zelfbouwers en neemt Steenvlinder het proces nogmaals met je door.

Na ondertekenen van de deelname-overeenkomst en het betalen van de reserveringsvergoeding als aanbetaling voor de grond ben je definitief lid van de Vereniging van Opdrachtgevers (VvO) en gaat het zelfbouwproces officieel van start.

Kaveltoewijzing & startbijeenkomst
Na sluiting van de inschrijving, woensdag 20 oktober 2021 om 12:00 uur, vindt de kaveltoewijzing plaats. Steenvlinder laat je binnen zeven dagen weten of je een kavel toegewezen hebt gekregen en welke kavel dat is.

De toewijzing van de kavels vindt achter gesloten deuren plaats. Het projectteam van Lloyd Yard houdt bij de toewijzing rekening met een aantal belangrijke onderdelen van je inschrijving, waarbij je financiële 'plan van aankoop' het zwaarst weegt. Maar ook jouw motivatie, en een eventuele extra ondersteuning daarvan, zijn van belang. Zorg ervoor dat je ook daarmee goed voor de dag komt, net als met

de verklaring voldoende aanwezig te zijn, één avond per week, bij ALV bijeenkomsten en werkgroepen.

Wanneer je in eerste instantie geen kavel krijgt toegewezen, ontvang je hierover binnen zeven dagen bericht en krijg je bij loting een plek op de reservelijst. Ook jouw €500,- inschrijfgeld wordt dan teruggestort. Als er op een later tijdstip een kavel beschikbaar komt, wordt deze aan een kandidaat op de reservelijst toegewezen waarbij de eerste vrije kavel wordt toegewezen aan nummer één, de tweede aan nummer twee, enzovoorts.

De acht geselecteerde zelfbouwers en de eerste vier inschrijvers op de reservelijst ontvangen alle relevante documenten, zoals overeenkomsten en aktes. Ook worden deze kandidaten door Ooms Financieel Adviseurs uitgenodigd voor een financieringstoets; dit betreft een verklaring waarmee wordt bevestigd dat je deze woning kan financieren. Deze financieringstoets is noodzakelijk om deel te kunnen nemen aan de startbijeenkomst voor de acht zelfbouwers en vier reservisten op

10 november 2021. Ooms Financieel Adviseurs houdt hier rekening mee en zorgt ervoor dat je snel terecht kunt.

Tijdens deze startbijeenkomst maak je kennis met de andere bouwers en wordt het hele proces doorgenomen met Steenvlinder. Daarna heb je een week de tijd om je handtekening onder de deelnameovereenkomst te zetten en de reserveringsvergoeding te betalen. Als dat achter de rug is, ben je definitief lid van de Vereniging van Opdrachtgevers (VvO) en kan het zelfbouwproces beginnen! Stap je uit het proces na de startbijeenkomst dan krijg je de helft van je inschrijfgeld (€250,-) teruggestort. Dit geldt alleen voor de acht geselecteerde zelfbouwers.

De kosten
Bij de start van het project vindt een raming van de totale kosten plaats. Deze kosten bestaan in belangrijke mate uit drie componenten (van groot naar klein):
• Bouwkosten; dit zijn de kosten om jouw ontwerp te realiseren en de woning te bouwen, dus onder andere de kosten voor de aannemer

en materialen;
• Grondkosten; dit zijn de kosten voor de aankoop van de kavel;
• Overige kosten; dit zijn de kosten voor onder andere het inzetten van de architect, adviseurs, leges en aansluitkosten.

Vanaf het moment van tekenen van de deelnameovereenkomst moet je rekening houden met al deze bijkomende kosten die vooruitlopend op de hypotheek moeten worden afgerekend. De bank verstrekt pas een hypotheek wanneer de plannen en aanneemovereenkomst voor jouw woning rond zijn en de omgevingsvergunning is aangevraagd en verleend. De kosten die je voor die tijd maakt, moeten daarom worden voorgefinancierd. Daarbij moet je rekening houden met een bedrag tussen circa € 30.000, - en circa € 35.000, -. Deze voorfinanciering betaal je in zestien maandelijkse termijnen, bij het afsluiten van een hypotheek kun je deze kosten meenemen, ze zijn immers een onderdeel van de ontwikkeling van je huis. Je kunt jezelf vervolgens het voorgefinancierde bedrag terugbetalen uit je hypotheek.

Onderdeel van dit bedrag is de reserveringsvergoeding; de aanbetalng voor de grond die direct na het tekenen van de deelnameovereenkomst moet worden betaald (november en december 2021). De eerste termijn bedraagt € 4.000,- en de tweede termijn € 4.500,-. Samen met de € 500,- inschrijfgeld betaal je bij aanvang dus een bedrag van in totaal € 9.000,-. Daarvan is € 8.000 bestemd voor de reserveringsvergoeding, € 1.000,- is bestemd voor de rekening van de VvO. Na betaling van deze twee termijnen is de verwachte maandelijkse termijn ongeveer € 2.000,-, hiervan worden de architect en overige adviseurs betaald.

Mocht je tijdens het proces besluiten om niet verder deel te nemen aan Lloyd Yard Docks, dan krijg je vrijwel het gehele bedrag van deze kosten terug nadat een nieuwe deelnemer voor jou in de plaats is gekomen en deze aan de financiële verplichtingen heeft voldaan. Afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt zal een deel van de voorgefinancierde kosten niet worden vergoed afhankelijk van het moment waarop er wordt uitgestapt. Dit staat volledig omschreven in je deelnameovereenkomst.

Proces
Zelf ontwikkelen en bouwen kost tijd en energie. Maar het betekent niet dat je alles zelf hoeft te doen en te besluiten. Of hoeft in te kopen. Volgens de gedachte ‘samen waar het moet, individueel waar het kan’ bepaal je helemaal zelf je ontwerp, maar maak je met alle acht eigenaren gebruik van één gevelarchitect, één constructeur, één duurzaamheidsadviseur

en één aannemer. Je geniet dan allemaal van een financieel voordeel door schaalgrootte van gezamenlijke inkoop. Bovendien worden de woningen tegelijk, in één bouwstroom, gebouwd, zodat je niet langer in een bouwput zit dan nodig.

Natuurlijk bepaal je zelf de kwaliteit van je woning en de materialen die je toepast, maar ook op dat punt kun je door samen op te trekken nog flink wat kosten besparen. Samen met anderen optrekken en kennis, ervaring en werkzaamheden delen heeft bovendien als voordeel dat je snel je burens leert kennen. Naast individuele gesprekken met jouw adviseurs zullen er gedurende het proces 8 ALV's (algemene ledenvergadering) georganiseerd worden. Tijdens deze vergaderingen worden er collectieve besluiten genomen over ontwerpkeuzes, prijzen en is er tijd voor een excursie naar een soortgelijk zelfbouwproject om inspiratie op te doen.

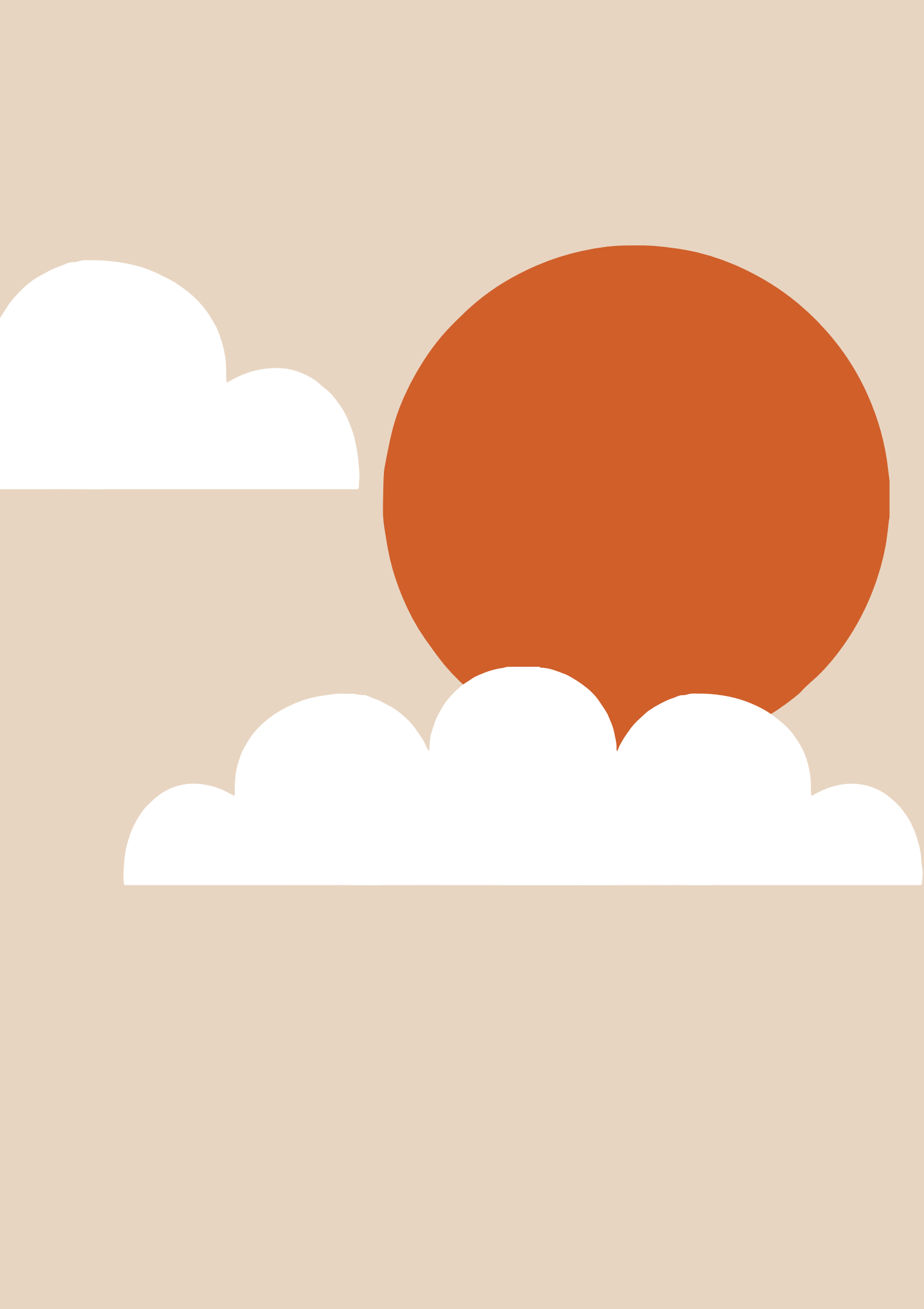
Begeleiding
Vanaf het moment van het tekenen van je deelname en grondreserverings-overeenkomst tot aan het moment dat je het huis in gebruik neemt, word je begeleid door Steenvlinder (www.steenvlinder.nl). Dit adviesbureau is gespecialiseerd in de begeleiding van zelf bouwen. In meer dan vijftien jaar tijd heeft Steenvlinder vele verschillende projecten succesvol begeleid, alle reden om Steenvlinder voor Lloyd Yard Docks het complete procesmanagement toe te vertrouwen. Dat betekent voor jou dat je je 100% op je woning kunt focussen omdat Steenvlinder veel regelwerk uit handen neemt. Zodat jij je hoofd erbij kunt houden om op de juiste momenten de

juiste beslissingen te nemen.

Ontwerpplanning
Begin oktober 2021 start de inschrijving voor de zelfbouwkavels van Lloyd Yard Docks. Daarna ziet het proces er als volgt uit (de genoemde data zijn streefdata):

Start verkoop kavels woe. 6 oktober 2021 vanaf 12:00 uur
Sluiting inschrijfperiode kavels* woe. 20 oktober 2021 om 12:00 uur
Toewijzing kavels binnen zeven dagen na de sluiting van de inschrijfperiode
Startbijeenkoms woe. 10 november 2021
Start zelfbouwproces november/december 2021
Voorlopig ontwerp januari 2022 – april 2022
Definitief ontwerp mei 2022 – september 2022
Omgevingsvergunning eind 2022
Tekenen koopovereenkomst en aanvraag hypotheek eind 2022
Technisch ontwerp eind 2022 – april 2023
Realisatie medio 2023 – medio 2024

* Als na de toewijzing blijkt dat er onvoldoende geldige inschrijvingen zijn voor de acht beschikbare kavels, dan volgt een tweede inschrijfronde. Bovengenoemde data kan in dat geval wijzigen.



LLOYD YARD

Ontwikkelaar
Kondor Wessels Vastgoed
020 851 1850
info@kondorwessels.nl
www.kondorwessels.nl

Kopersbegeleiding
Steenvlinder
lloydyarddocks@steenvlinder.nl
06 300 318 06

Makelaar
Ooms Makelaars
010 424 88 88
rotterdam@ooms.com
www.ooms.com

Architecten Lloyd Yard
Paul de Ruiter Architects
WE Architecten

Landschapsarchitect
ZUS

Design
DLVS

Online
PRSC.

Artist Impressions
beeks. (exterieur)

Inspiratieplattegronden
WE Architecten

Illustraties
Gino Bud Hoiting

lloydyard.nl

Disclaimer
Deze brochure van Lloyd Yard (Docks) is met zorg samengesteld en geeft een indruk van Lloyd Yard (Docks) en de daarin beschikbare woningen. De getoonde afbeeldingen (o.a. interieurs, exterieurs, plattegronden en materialisatiemogelijkheden) zijn impressies en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Opgenomen (oppervlakte)maten zijn indicatief en kunnen tijdens de uitontwikkeling van het project wijzigen. Tekeningen en afbeeldingen in deze brochure zijn bedoeld om een indruk te geven van de mogelijkheden. Deze brochure is nadrukkelijk geen contractstuk en bevat geen daarmee gelijk te stellen informatie. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de informatie die deze brochure bevat.



