

Wuivend Riet

Wonen in een
Schitterende omgeving



Wuivend Riet

Een schitterende omgeving. Waar de tuinders en
rietsnijders hun ambacht uitoefenden.

Een unieke plek aan de Nieuwkoopse plassen.

Waar je kunt kiezen hoe jij wilt wonen.

Een keuze uit 10 kavels voor jouw nieuwe (t)huis.

Inhoud

Inleiding	5
Wuivend Riet	5
Uw kavel	6
De percelen	8
Perceel 113	10
Perceel 115	12
Perceel 117	14
Perceel 119	16
Perceel 121	18
Perceel 125	20
Perceel 127	22
Perceel 129	24
Perceel 131	26
Perceel 16	28
Downloads	31
Bouwregels	31
Koopakte	32
Voorbehouden	33
Veel gestelde vragen	35
Verkoop & informatie	36
Disclaimer	37
Situatieschets	38

Kavelpaspoort

Inleiding

Direct aan de Nieuwkoopse Plassen zijn op tien verschillende kavels schitterende vrijstaande woningen ontwikkeld. De toekomstige bouwlocatie bevindt zich op een voormalige kwekerij. Vanaf de Woerdense Verlaat gezien, aan het begin van de Voorweg, nummer 113 t/m 131.

Het lange lint van de Voorweg kenmerkt zich aan de noordkant door water en polders en aan de zuidkant door water en mooie rietlanden. Een prachtige plek om te wonen, te relaxen en te genieten van de natuur.

Wuivend Riet

Wuivend Riet dankt haar naam aan de rietsnijders en tuinders in de omgeving.

Wuivend Riet is een fantastische plek om te genieten van deze weidse uitzichten, het water, de vogels en de vlinders in de tuin. Een bron van inspiratie, om heerlijk te mijmeren of gewoon even je gedachten te verzetten vanwege de rust, de ruimte en het natuurschoon bij je eigen woning.

Maar ook gewoon een fantastische plek om vanuit huis te werken. Ruimte voldoende! Hier wil je echt nooit meer weg.

De natuur heeft het voor het zeggen achter uw kavel en dus vindt er geen pleziervaart plaats en geniet u in alle rust volop van de prachtige natuur en het uitzicht. U heeft een blijvend uniek uitzicht vanuit uw villa of tuin over het water.

NATURA 2000

Natura 2000 is een in Europees verband opgestelde richtlijn, waarin gebieden zijn aangewezen voor beschermde watervegetaties en als broedgebied voor vogelsoorten. In Nederland is er een netwerk van meer dan 150 beschermde gebieden en de Nieuwkoopse Plassen & de Haeck vallen hieronder. U woont straks aan de rand van dit gebied. Dit gebied vormt dus letterlijk uw achtertuin.

De Nieuwkoopse Plassen en de Haeck zijn restanten van het voormalige Hollandse kustvlakteveld. Het is een zogenaamd laagveenverlandingsgebied waarin, naast veenplassen met bijzondere watervegetaties, een grote oppervlakte overgangsvveen en moerasheide is gevormd. Het is tevens het meest westelijk gelegen verlandingsgebied waarin nog lokaal goed ontwikkelde vegetaties van basenrijk overgangsvveen te vinden zijn. Het is daarmee een belangrijk broedgebied voor broedvogels in rietmoerassen, zoals de Roerdomp, de Purperreiger, de Snor en de Rietzanger. Dit Natura 2000 gebied is ook van enig belang als broedgebied voor enkele andere moeras- en watervogels zoals de Zwartkopmeeuw en de Zwarte stern. Voor de Zwartkopmeeuw betreft het de grootste broedkolonie buiten de Delta.

Meer hierover kunt u lezen op:

<https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/>
U kunt de gegevens over de locatie ook vinden door de website te bezoeken: www.synbiosys.alterra.nl.
Vervolgens typt u in de zoekbalk het gebied in: **Nieuwkoopse Plassen**.

Uw perceel

Vanuit de voorzijde van de woning kijkt u uit over plas De Pot en aan de achterzijde over De Noordse Plassen. Dit is een uniek natuurgebied waar o.a. op karpers (van soms wel 40 pond) wordt gevestigd. Kom je te wonen op perceel 113 t/m 121, dan heb je vanuit je achtertuin direct zicht op deze plas.

Het terrein van het voormalige glastuinbouwbedrijf wordt getransformeerd. Dankzij Wuivend Riet komt er op deze schilderachtige plek dan iets voor terug dat veel meer bij de omgeving past, met mooie doorkijkjes over het water. Het woonhuis van de kwekerij krijgt overigens een totale metamorfose en integreert tussen de nieuw te bouwen woningen. Het plan dat hier wordt getoond, laat zien dat iedere kavel straks is omgeven door water.



Elk perceel krijgt een eigen opgang naar de Voorweg. De aparte noordelijke kavel krijgt een eigen opgang naar de Noordse Dorpsweg en krijgt huisnummer 16. De villa's op de getoonde ontwerpen worden gebouwd met luxe, organische materialen, passend bij de omgeving. De ontwerpen, in een Kempische bouwstijl en chaletstijl, zijn van de hand van Ben Kraan Architecten BNA en voor jou ter inspiratie. De architect staat bekend als ontwerper van vele luxe en exclusieve projecten. Hij heeft al over jouw kavel nagedacht.

Voor ieder ontwerp zijn verschillende varianten te bedenken, zoals een woon-werkvariant, een ontwerp dat inspeelt op het levensloopbestendig maken van de woning, of een variant voor gezinnen met een nannykamer. Het ontwerp dat we je hier laten zien is natuurlijk vrijblijvend. Je kunt binnen het bouwvlak ook een geheel nieuw ontwerp laten maken dat binnen de vergunde meters valt en aan de esthetische planeisen voldoet.

De percelen

De percelen zijn genummerd met het toekomstige huisnummer. De bestaande woning no. 113 wordt vernummerd tot no. 123. De percelen variëren in oppervlakte van 524 tot 1609 m² (dat is inclusief water) en een netto grondoppervlakte van 447 tot 823 m². De breedte van de percelen (incl. sloot) varieert van 13,5 tot 29,0 m. Je bereikt jouw perceel via een eigen opgang. De slootbreedte varieert van 4,0 tot 7,0 m, waardoor brede doorzichten naar het achterland ontstaan. Aan de voorzijde van het perceel is ruimte voor twee eigen parkeerplaatsen. Aan de achterzijde is volop ruimte voor de realisatie van een tuinpaviljoen met vlonder. De percelen 113 t/m 121 verkrijgen hierdoor een panorama-uitzicht over het water.

De bouwkundige inhoud van de ontwerpen gaat tot maximaal 750 m³. De villa ontwerpen bieden ruimte aan garderobe, toilet en natuurlijk een riante keuken en een living met geweldig uitzicht. Op de eerste verdieping vind je een master bedroom met badkamer en suite en een walk-in closet, een separate toiletruimte, twee slaapkamers waarvan een met balkon en een tweede badkamer. Op de tweede verdieping is er een technische ruimte, een wasruimte, een berging en nog een mogelijkheid voor een vierde slaapkamer. Over meerdere alternatieve indelingen is al nagedacht.

De ontwerpen zijn niet bindend, maar geven je een indicatie van de mogelijkheden op de percelen. Je bent, binnen de regels van het bestemmingsplan, vrij om een ander ontwerp te kiezen. Wel dient het ontwerp goedgekeurd te worden door Architectenbureau Ben Kraan BNA, die de bewaking heeft over de algehele kwaliteit van het bouwplan.

KAVELPASPOORT

Woninggrootte maximaal	750 m ³
Goothoogte maximaal	6 meter
Nokhoogte maximaal	10 meter
Bouwvlak maximaal	150 m ²
Duurzaamheid	Gasloos / warmtepomp
Stimuleren	Zonnepanelen



Voorweg Perceel 113



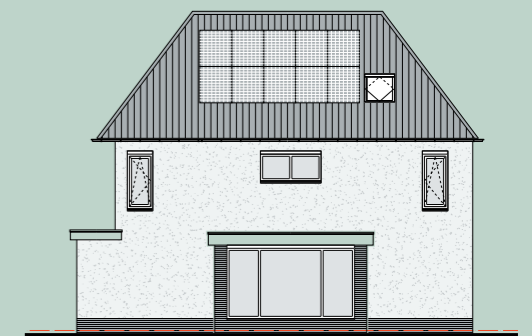
Voorgevel



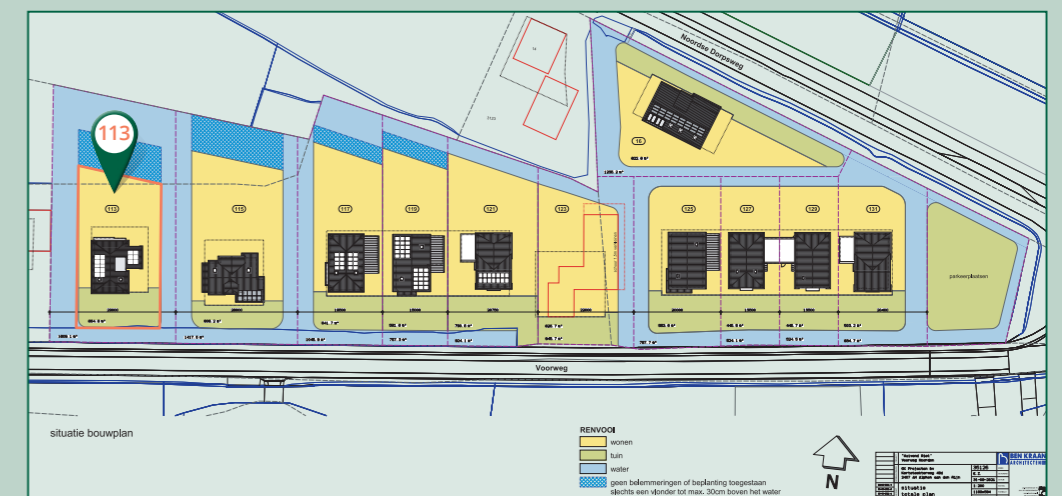
Rechtergevel



Achtergevel



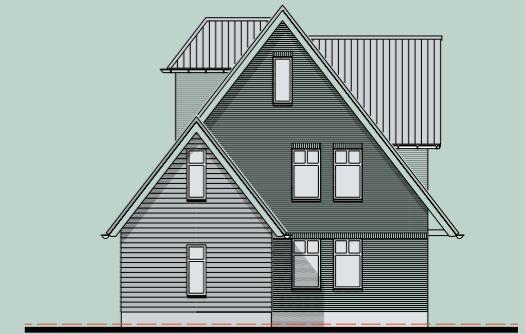
Linkergevel



Voorweg
Perceel 115



Voorgevel



Rechtergevel



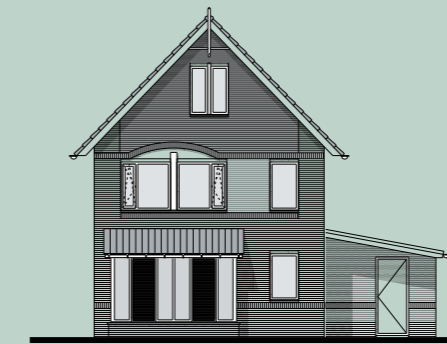
Achtergevel



Linkergevel



Voorweg Perceel 117



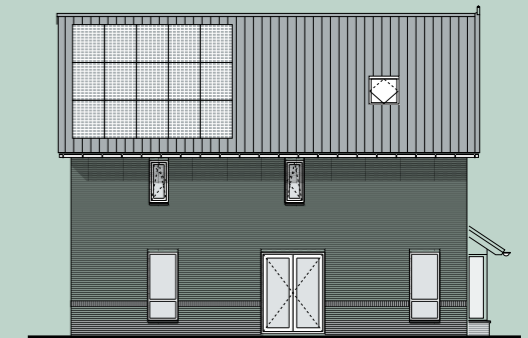
Voorgevel



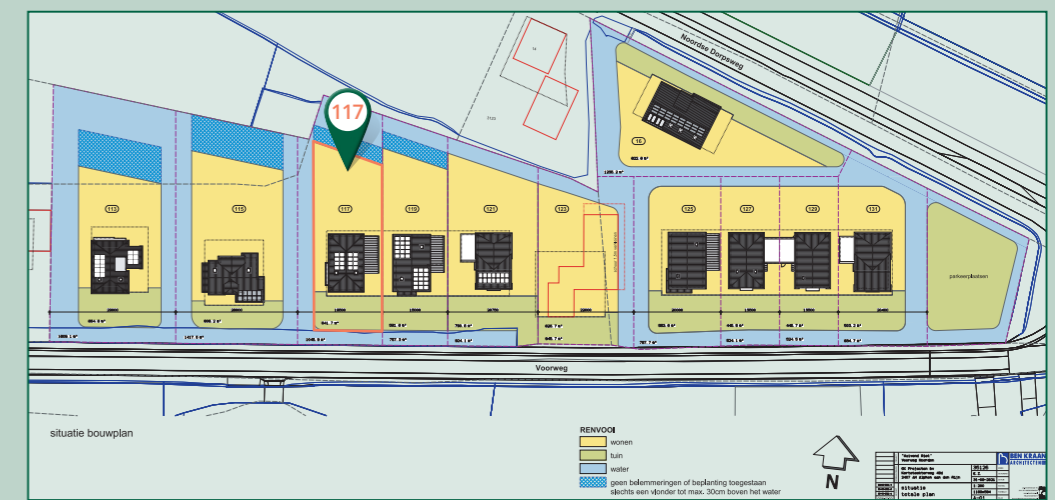
Rechtergevel



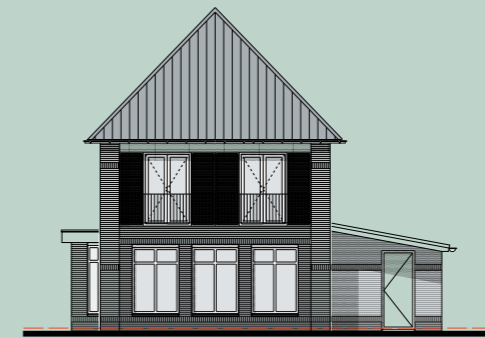
Achtergevel



Linkergevel



Voorweg Perceel 119



Voorgevel



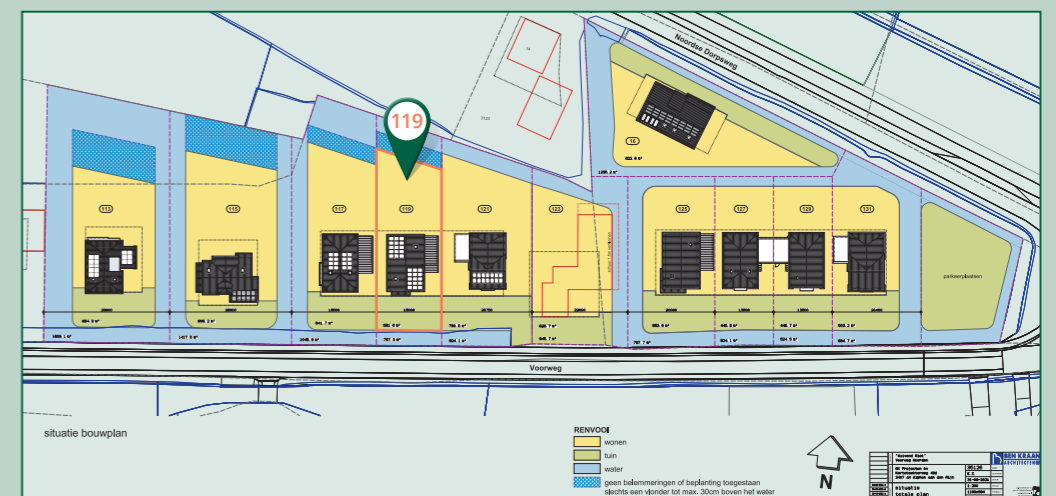
Rechtergevel



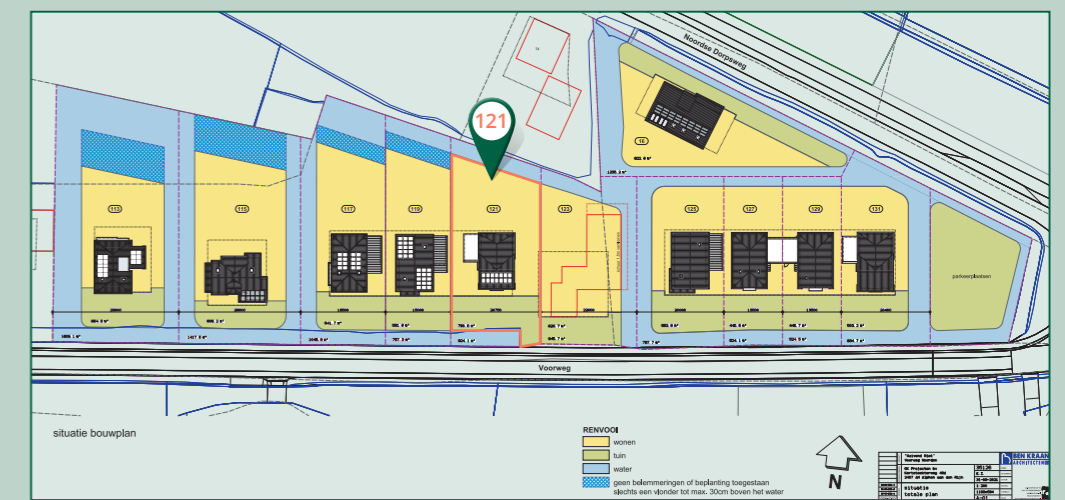
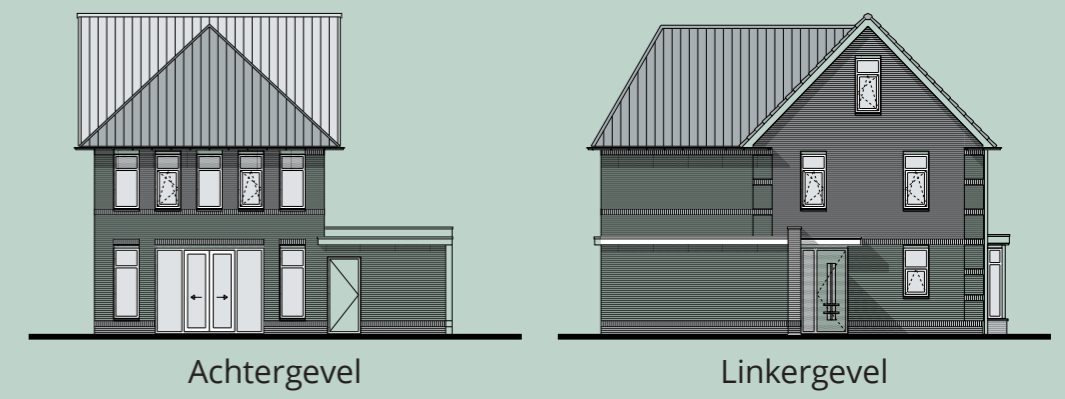
Achtergevel



Linkergevel



Voorweg
Perceel 121



Voorweg Perceel 125



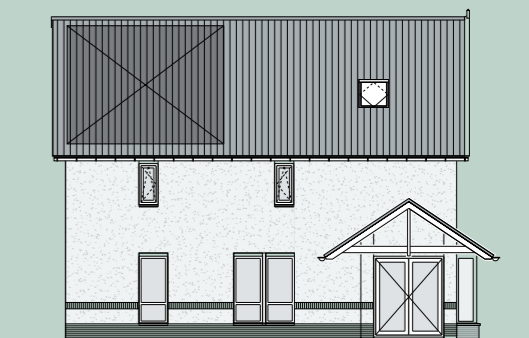
Voorgevel



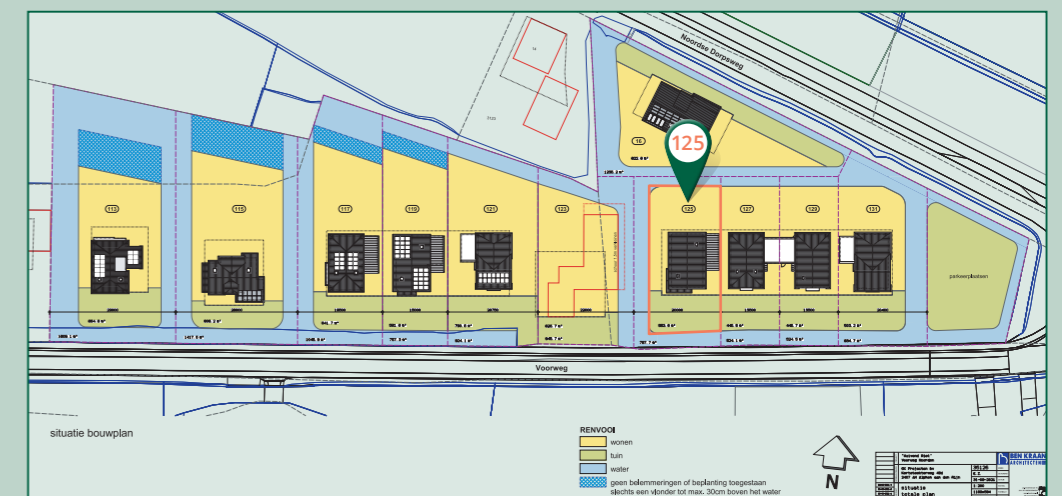
Rechtergevel



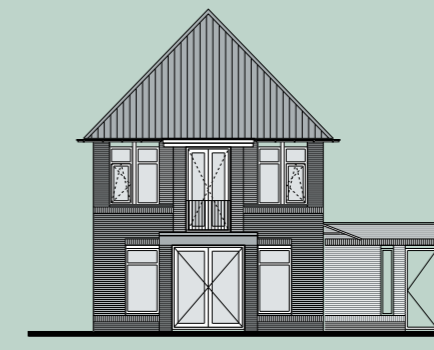
Achtergevel



Linkergevel



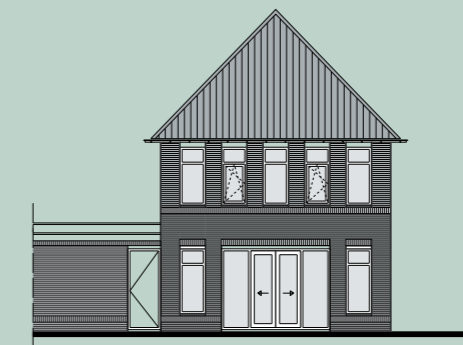
Voorweg Perceel 127



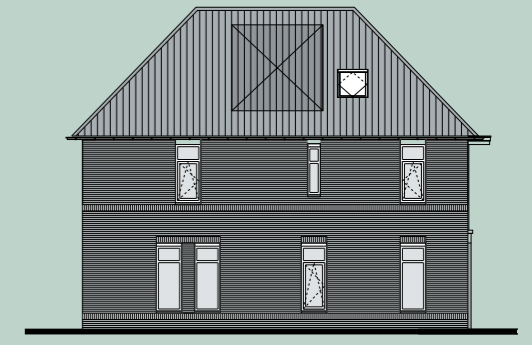
Voorgevel



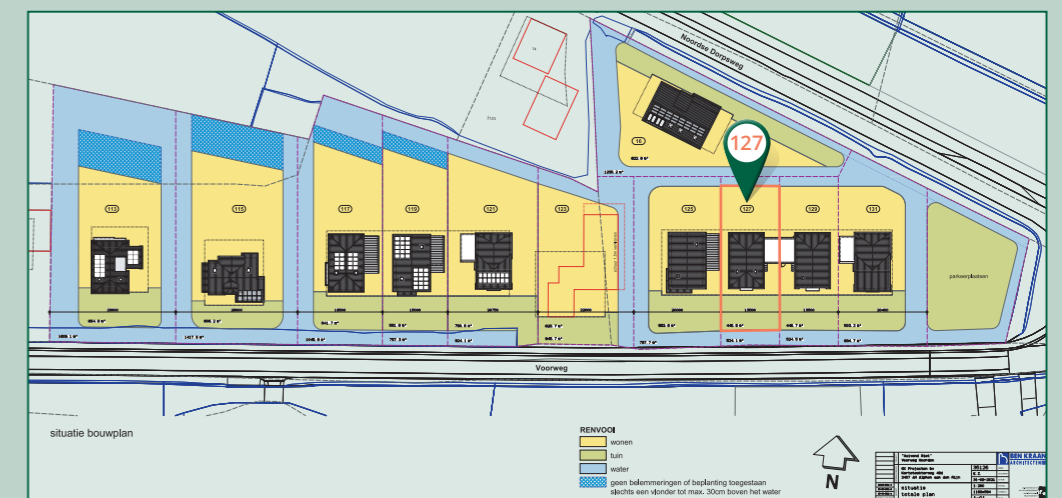
Rechtergevel



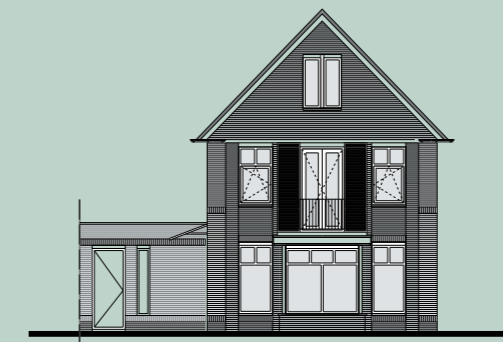
Achtergevel



Linkergevel



Voorweg
Perceel 129



Voorgevel



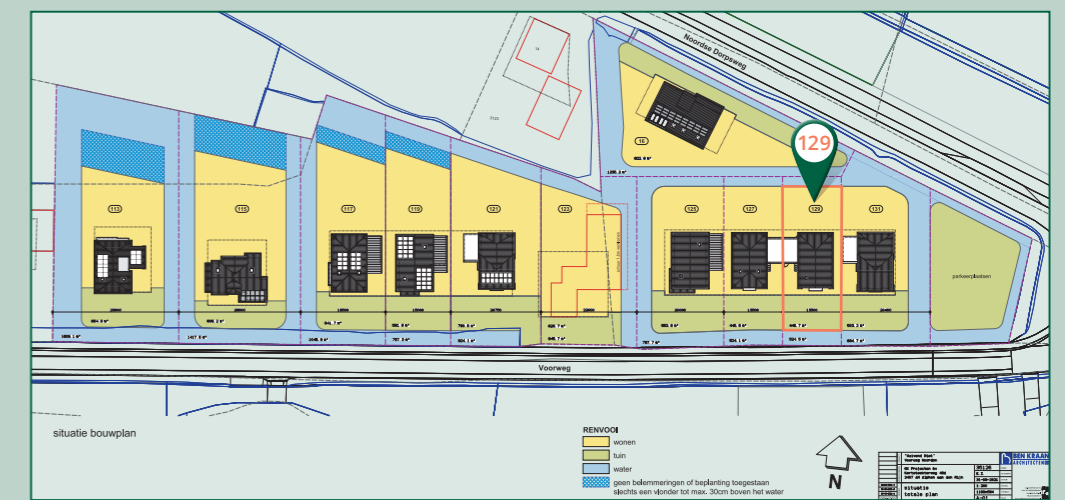
Rechtergevel



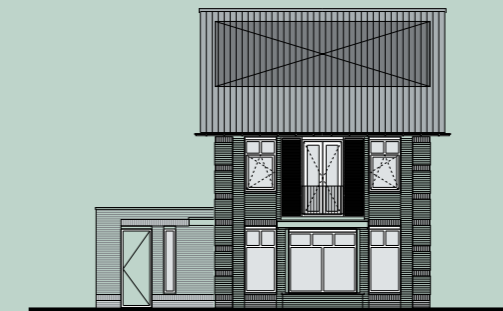
Achtergevel



Linkergevel



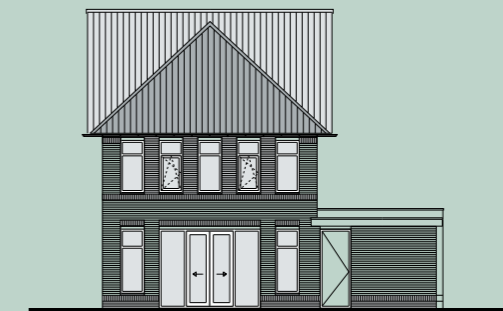
Voorweg Perceel 131



Voorgevel



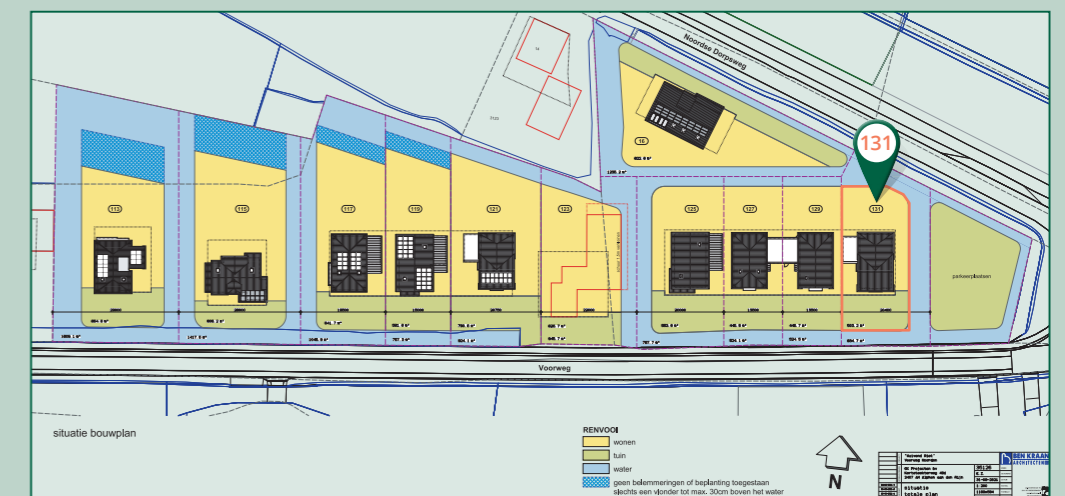
Rechtergevel



Achtergevel



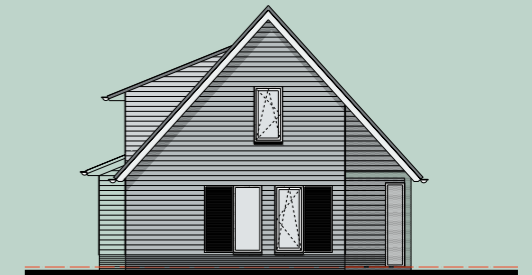
Linkergevel



Noordse Dorpsweg Perceel 16



Voorgevel



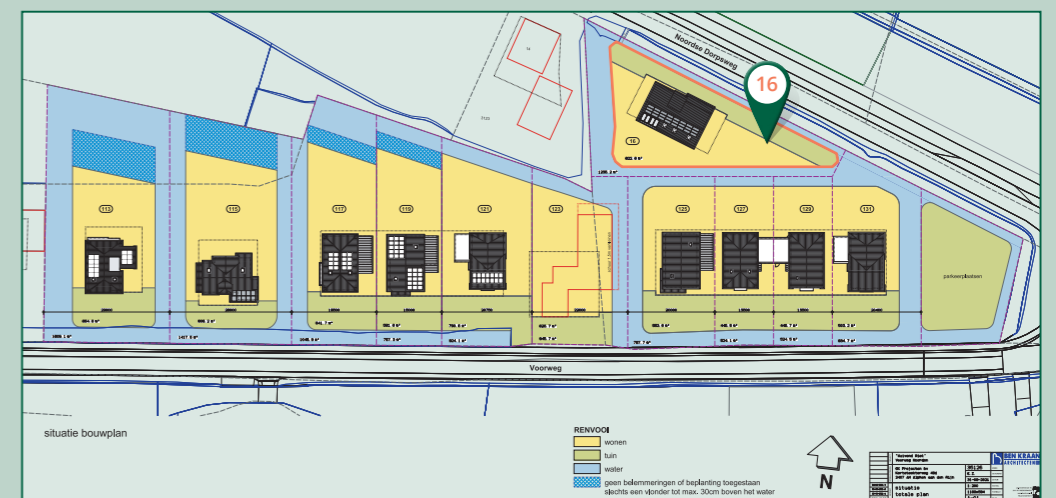
Rechtergevel



Achtergevel



Linkergevel



Downloads

Op de website www.wuivendriet.com kunt u bij downloads alle relevante documenten downloaden, waaronder de meest actuele prijslijst, de situatietekening en ook deze brochure digitaal.

Bouwregels

Het bestemmingsplan is voor een gemeente en voor u als burger een instrument waarin u kunt zien wat er gebouwd mag worden. Belangrijk zijn altijd de maximaal toegestane inhoud en goot- en nokhoogte.

Wat mag je bouwen op de kavels in Wuivend Riet?

- het bouwvlak mag maximaal 150 m² groot zijn
- de goothoogte is maximaal 6 meter hoog
- de nokhoogte is maximaal 10 meter
- de inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m³ (exclusief ondergrondse bouwwerken)

Separaat hiervan is het mogelijk om tot 50 of 80 m² aan vrijstaande bijgebouwen op de kavel te bouwen, afhankelijk van de kavelgrootte.

Los van de bouwregels uit het bestemmingsplan kent de wet Wabo regels voor vergunningsvrij bouwen. Dit biedt mogelijkheden om een uitbouw of erker toe te voegen aan de woning. Wat er vergunningsvrij gebouwd mag worden en hoe groot, leest u in de publicatie Wabo Vergunningsvrij bouwen.

Meer details over het bouwen van een woning op deze locatie kunt u vinden in het bestemmingsplan Voorwegzone Noord, zie: www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer Invoeren adres; Voorweg 113 Noorden (het betreffende bestemmingsplan is onherroepelijk vastgesteld op 8 maart 2018).

Koopakte

Heeft u eenmaal besloten om een perceel te kopen dan maken wij een koopakte op, waarin de wederzijdse afspraken worden vastgelegd. Wat komt u daarin zoal tegen?

Wie zijn de contractpartijen, welk perceel koopt u en wat is de koopprijs. Maar ook wie de notaris is, wanneer u eigenaar van de kavel wordt en wanneer u de koopsom betaalt.

U koopt de kavel met de bedoeling er een woonhuis op te laten bouwen. Hiervoor heeft u een architect nodig die de woning ontwerpt en die samen met u de omgevings(bouw) vergunning aanvraagt met alle daarbij behorende berekeningen.

U bent natuurlijk ook vrij om te kiezen voor een bouwbedrijf dat het hele proces voor u regelt. Afhankelijk van de snelheid van de verkoop kan overwogen worden om een aantal woningen geclusterd door hetzelfde bouwbedrijf te laten bouwen.

PRIJS

De prijs van een perceel is opgebouwd uit de kosten van de kavel en de kosten voor het bouwrijp maken. Daarnaast worden de notaris- en kadasterkosten om de kavel op uw naam te zetten en 8% overdrachtsbelasting over de koopsom aan u in rekening worden gebracht. De kavels zijn nog niet bouwrijp. Dat wil zeggen, u dient zelf de aanwezige opstallen te slopen, een dam aan te brengen, sloten te graven, beschoeiing aan te brengen en het perceel op te hogen. Voor de kosten van deze werkzaamheden heeft de makelaar een offerte beschikbaar, uitgaande van gelijkijdige uitvoering van 5 aaneengesloten woningen.

Vorbehouden

OMGEVINGSVERGUNNING (BOUWEN)

U koopt als individu een kavel maar het is economischer om het bouwrijp maken zoveel als mogelijk gezamenlijk uit te voeren. We streven er naar om zodra 5 aaneengesloten kavels verkocht zijn, gezamenlijk te gaan slopen. De omgevingsvergunning voor bouwen moet u zelf aanvragen voor een bouwplan dat voldoet aan het bestemmingsplan. Kiest u voor de reeds ontworpen woning op uw perceelnummer, dan kunt u sneller handelen omdat het ontwerp al is uitgewerkt. U kunt een voorbehoud maken voor de aankoop t.a.v. de omgevingsvergunning. Wel vragen we in geval van annuleren een onkostenvergoeding. Dit wordt mede veroorzaakt omdat we allemaal zeer serieuze kandidaten zoeken, zodat de kopers van de belendende kavels duidelijkheid hebben over de start van het gezamenlijk bouwrijp maken en mogelijk ook het gezamenlijk bouwen door een aannemer.

FINANCIERING

Wanneer dat voor u belangrijk is, nemen wij een voorbehoud financiering op voor een nader vast te stellen bedrag. Dit voorbehoud geldt tot 10 weken na afgifte van de omgevingsvergunning. Dit stelt u in de gelegenheid om bij een bank of financieringsinstelling een voor u passende financiering aan te vragen. Zij kunnen namelijk als voorwaarde stellen dat er een omgevingsvergunning is voor het te bouwen woonhuis, voorafgaand aan de afgifte van een acceptatie-offerte.

Is uw droomhuis niet mogelijk binnen uw financieringsmogelijkheden (en is versobering geen optie) dan kunt u met het voorbehoud annuleren.

Voor het project Wuivend Riet heeft de ontwikkelaar primair de keuze gemaakt om percelen te voorzien van een voorlopig ontwerp door Ben Kraan Architecten. Ons advies is: ga met hem in gesprek en laat het ontwerp optimaliseren naar uw persoonlijke wensen. Ben Kraan zal u dan ook verder begeleiden met de aanvraag van de omgevingsvergunning en de daarbij behorende berekeningen. Gaat u liever met een andere architect in zee, dan moet u dat met de makelaar bespreken.



Veel gestelde vragen

HOE GROOT ZIJN DE KAVELS?

De belangrijkste maten zijn per kavel aangegeven op de meest actuele prijslijst.

In het terrein zijn globaal de begrenzingen van een kavel aangegeven.

BOUWRIJP MAKEN, WIE DOET DAT?

Als koper van een nog bebouwde kavel dient u zelf deze bouwrijp te maken. Om u daarbij te helpen heeft de ontwikkelaar een offerte opgevraagd bij een deskundige aannemer. De offerte bestaat uit de volgende onderdelen: het slopen, het graven van sloten, het aanbrengen van beschoeiing, een tijdelijke gezamenlijke dam voor bouwverkeer, een definitieve eigen dam en ophogen van het terrein rondom de woning. Grotendeels worden deze werkzaamheden na de realisatie van de woning uitgevoerd, zodat de sloten nog als bouwterrein beschikbaar zijn en beschoeiingen niet beschadigd.

IS DE GROND GESCHIKT VOOR WONINGBOUW?

Wanneer u een bouwkauf koopt, wilt u ook weten of de grond geschikt is voor woningbouw. Een vraag die ook de gemeente stelt zodra u een vergunning aanvraagt. De eigenaar stelt aan u als koper een recent bodemrapport ter beschikking waaruit blijkt dat dit ook het geval is.

HOE BEREIK IK MIJN KAVEL?

Het plan is om elk perceel met een dam bereikbaar te maken. In de dam wordt een waterdoorlaat geplaatst. De dam krijgt een breedte van 4 meter (de maximaal toegestane breedte). Je bent vrij om tegen meerprijs een brug i.p.v. een dam aan te leggen. Ook is het combineren van twee dammen tot één brede dam bespreekbaar.

OKÉ EN NU KOOP IK DE KAVEL OM EEN VILLA TE BOUWEN EN DE ANDERE KAVEL WORDT OOK VERKOCHT. HOE GAAT HET DAN VERDER?

Het plan Wuivend Riet omvat 10 kavels. Er wordt gestreefd naar de gelijktijdige realisatie van 5 aaneengesloten woningen. Zodra er 5 definitieve kopers zijn, kan gestart worden met gezamenlijke sloop. Mocht een kavel nog geen definitieve koper hebben gekregen, dan wordt uiterlijk 1 mei 2022 met het bouwrijp maken gestart. Direct daarna kan de bouw van de woning aanvangen.

WANNEER IS DE KAVEL BESCHIKBAAR?

De kavels zijn per direct beschikbaar. Maak met de makelaar een tijdsplanning. De gemaakte afspraken leggen wij vast in de koopovereenkomst. Wel zo helder.

Verkoop & informatie

Hoe gaat het nu allemaal verder wanneer ik interesse heb en wat moet ik doen om een villa te laten bouwen? Vragen voldoende als u enthousiast wordt om één van de 10 percelen te kopen. Logisch. Dan neemt u contact op met de makelaar, deze zal met u doornemen of u de omvang van een dergelijk zelfbouw project kan overzien. Al snel zal deze u in contact brengen met de ontwikkelaar van het project om de mogelijkheden met u te bespreken. Hij maakt graag vrijblijvend een afspraak met u.



BIANCA VAN DER LAAN
m a k e l a a r d i j

I: www.biancavanderlaanmakelaardij.nl

E: info@biancavanderlaanmakelaardij.nl

T: 06-444 21 411



Disclaimer

Dit kavelpaspoort is een "handleiding" om u in het aankooptraject in een overzichtelijk document relevante informatie te verstrekken. Het is geen juridisch document. U kunt er geen rechten aan ontlennen.

04-10-2021
Situatieschets



situatie bouwplan

RENVOOI

- wonen
- tuin
- water
- geen belemmeringen of beplanting toegestaan slechts een vlonder tot max. 30cm boven het water



"Wuivend Riet" Voorweg Noorden		35126		BEN KRAAN ARCHITECTEN	
OK Projecten bv	Kortsteekterweg 46d	E. Z.	31-08-2021	31-08-2021	31-08-2021
2407 AH Alphen aan den Rijn					
1:200					
Situatie					
totale plan					
A-01					

Wuivend Riet



www.wuivendriet.com