WEYPOORTSCHE

REED

De beste reden om naar huis te gaan

WEYPOORTSCHE REEDE

De beste reden om naar huis te gaan

KAVELPASPOORT

Woerden, 28 juni 2019 / Versie 1

Inhoud

INLEIDING 05

WEYPOORTSCHE REEDE
- Kavel 06
- Ligplaats 06
- Mandelig gebied 06
- Bouwregels 06

KOOPAKTE
- Prijs 08
- Waarborgsom 08
- Rente 08

VOORBEHOUDEN
- Bouwvergunning 09
- Financiering 09
- Brug in Jaagpad 09

ADVISEURS & PARTNERS
- Architect 10
- Regisseur 10
- Supervisor 10
- Aannemer 11

KAVELPASPOORT
- Veld 1 14
- Veld 2 16
- Veld 3 18

VERENIGING VAN EIGENAREN
- Mandelig gebied 21
- Oplevering mandelig gebied 21

TIJDSPAD
- Planning 22

ANNULERING
- Onverwachte gebeurtenissen en situaties 24

VERKOOP & INFORMATIE 26

Thuiskomen.

In een gebied waar de tijd stil heeft gestaan.

Midden in het Groene Hart

grenzend aan de Oude Hollandse Waterlinie.

Waar water op een

vanzelfsprekende manier overgaat in het groen.

Een plaats waar jouw droomhuis staat.

INLEIDING GREEN

Weypoortsche Reede,
De beste reden om naar huis te gaan...

Aan de Weijpoort in Nieuwerbrug aan den Rijn wordt een nieuw, kleinschalig woongebied gerealiseerd. Op deze bijzondere locatie aan de Oude Rijn ontwikkelden wij 14 bouwkavels met ligplaatsen in een parkachtige omgeving. De groene scheggen met doorzicht naar de Oude Rijn vormen daarbij het hoogtepunt van deze bijzondere verkaveling. In dit nieuwe woongebied met de markante naam 'Weypoortsche Reede' kunnen woondromen werkelijk waargemaakt worden. De ontwikkeling biedt 14 unieke kansen voor de particuliere bouw van duurzame vrijstaande- en 2 onder 1 kap woningen met een royale tuin in een prachtige groene omgeving. Een eigen ligplaats voor een sloep in de haven is inbegrepen bij de kavel.

Rust, vrijheid, water en groen... Weypoortsche Reede biedt u een heerlijke woonomgeving op een van de mooiste plaatsen in het Groene Hart.

GREEN Real Estate B.V.

WEYPOORTSCHE
REEDE
De beste redden om naar huis te gaan

WEYPOORTSCHE REEDE

1. De kavel

U koopt de kavel zoals weergegeven op het inrichtingsplan. Nadat de kavel op uw naam is gesteld zal het kadaster de exacte maat vaststellen. Mocht hieruit blijken dat de werkelijke kavelgrootte meer afwijkt dan 5% van de door ons opgegeven grootte, dan vindt er een verrekening plaats van meer en minder meters op basis van de prijs die u betaalt voor de kavel per m2 (koopsom gedeeld door het opgegeven aantal m2).

2. Ligplaats

U koopt een kavel en u krijgt onlosmakelijk met de kavel 1 ligplaats in de haven geleverd.

3. Mandelig gebied

U koopt een kavel en een ligplaats voor persoonlijk gebruik en u koopt samen met uw buren in het veld waar uw kavel is gelegen een gemeenschappelijk perceel, de scheg. Samen met de overige kopers binnen het project de Weypoortsche Reede koopt u een aandeel in het mandelig gebied van de overige “openbare” ruimten. Hiermee wordt onder andere bedoeld de looppaden en de haven.

4. De bouwregels

Het bestemmingsplan is voor een gemeente en voor u als burger het instrument waarin u kunt zien wat er gebouwd mag worden. Belangrijk zijn dan altijd de maximaal toegestane inhoud en goot- en nokhoogte. Op pagina 14 tot en met 19 hebben wij de belangrijkste kenmerken benoemd.

Het bestemmingsplan is hierin bepalend en daarin staan meer zaken die ook relevant zijn voor u en uw architect. Dat vindt u terug op www.ruimtelijkeplannen.nl. Zoekt u op: Weijpoort 21a, 2415 BV Nieuwerbrug aan den Rijn.

bron: Barbecook

WEYPOORTSCHE
REEDE
De beste redden om naar huis te gaan

KOOPAKTE

1. De koopakte
Heeft u eenmaal besloten om een kavel te kopen dan maken wij een koopakte op, waarin de wederzijdse afspraken worden vastgelegd.

Wat komt u daarin zoal tegen: wie zijn de (contracts) partijen, welke kavel koopt u en wat is de koopprijs. Maar ook wie de projectnotaris is, wanneer u eigenaar van de kavel wordt en wanneer u de koopsom betaalt. U koopt de kavel met de bedoeling om 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.

Ook moet u een aannemer contracteren die de woning gaat bouwen en misschien heeft u een financiering nodig voor de aankoop en bouw van de woning. Hierover maken wij afspraken en die leggen wij vast in de koopakte.

GREEN zal u niet alleen de kavel leveren maar zal ook het “openbaar” gebied aan u opleveren.
Dat zetten wij ook op papier en voegen wij in bij de koopakte.

2. De prijs
De prijs van de kavel is vrij op naam. Dat wil zeggen dat de notaris- en kadasterkosten om de kavel op uw naam te zetten in de koopsom zijn begrepen evenals de belastingen (21% BTW).

3. Waarborgsom
Als koper van een kavel betaalt u binnen 14 dagen na ondertekening van de koopakte een waarborgsom van € 50.000,- te storten op de bankrekening van de notaris.

4. Rente
De koopprijs is vast tot 1 juni 2020. Dat wil zeggen dat wanneer u als koper voor 1 juni 2020 naar de notaris gaat en de kavel op naam laat stellen en de kavel betaalt, u geen extra rente verschuldigd bent. Wordt u na 1 juni 2020 eigenaar dan bent u vanaf 1 april 2020 een rente van 4 % verschuldigd over de koopsom.

Gaat u voor 1 juni 2020 naar de notaris om eigenaar te worden en betaalt u dan ook de koopsom dan ontvangt u een korting ter grootte van 3% rente op jaarbasis voor iedere dag dat u eerder naar de notaris gaat.

VOORBEHOUDEN

1. Bouwvergunning
U koopt de kavel en voor u is er een ontbindende voorwaarde dat u binnen 12 maanden een bouwvergunning ontvangt en dat deze onherroepelijk is.
De bouwvergunning, formeel de omgevingsvergunning, moet u aanvragen voor een bouwplan welke voldoet aan het bestemmingsplan. Op www.ruimtelijkeplannen.nl staat de verbeelding en staan de regels waar een woonhuis aan moet voldoen om een vergunning te kunnen krijgen naast de voorwaarden welke het Bouwbesluit stelt aan een te bouwen woonhuis.

2. Financiering
Wanneer dat voor u belangrijk is nemen wij een voorbehoud financiering op in de akte voor een nader vast te stellen bedrag. Dit voorbehoud geldt tot 10 weken na afgifte van de bouwvergunning. Dit stelt u in de gelegenheid om bij een bank of financieringsinstelling een voor u passende financiering aan te vragen als zij als voorwaarde stellen voor de afgifte van een acceptatieofferte, nadat er een omgevingsvergunning is voor het te bouwen woonhuis.

3. Brug in Jaagpad
Als ontwikkelaar vinden wij het een USP van de locatie dat wij u een haven met ligplaats kunnen aanbieden. Op dit moment is deze haven ook bereikbaar echter niet met een sloep. Om dit wel mogelijk te maken moet de brug breder en hoger worden. Hiervoor is een vergunning nodig van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk | de instemming van de Provincie Zuid-Holland | en het Waterschap HDSR te Houten. Het verzoek om deze brug te mogen aanpassen is door ons ingediend bij de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De formele toestemming zal een aantal maanden op zich laten wachten nu meerdere instanties hier hun goedkeuring aan moeten geven.
In het geval dat de toestemming hiervoor definitief geweigerd wordt, ontvangt u van ons een compensatie van € 10.000,-.

WEYPOORTSCHE
REEDE
De beste redden om naar huis te gaan

ADVISEURS & PARTNERS

1. De architect

Wij hebben in goed overleg met het ontwikkelteam de keuze gemaakt voor een projectarchitect. Wij bieden u de ruimte en vrijheid om een woning te laten bouwen naar uw wensen. Het is van belang dat het totaal van woningen in Weypoortsche Reede straks een eenheid in verscheidenheid is. Dan pas zijn wij tevreden. Voor u is dat een garantie dat er niet een mix van buitensporige en individuele misschien wel hele mooie woningen naast elkaar in Weypoortsche Reede gebouwd gaan worden. De architect welke wij geselecteerd hebben is Architectenbureau Ben Kraan BNA.

2. De Regisseur

Wij als GREEN hebben een Regisseur ingeschakeld die in opdracht van ons ervoor zorgt dat de “openbare” ruimten correct aan u en uw medebewoners worden opgeleverd. Oftewel de scheggen en de haven met de ligplaatsen.

Hij is de regisseur en de contactpersoon als het gaat om de aanleg van de bestrating, de waterafvoer maar ook de nutsleidingen, de aanplant van bomen, plaatsing verlichting et cetera. Op een later moment zullen wij de Regisseur aan de Kopers voorstellen.

3. De Supervisor

Bouwplannen worden in de meeste plaatsen in Nederland onderworpen aan de goedkeuring van Welstand, zo ook in Bodegraven-Reeuwijk. Als ontwikkelaar vinden wij het belangrijk dat niet alleen de individuele woning beoordeeld wordt maar ook afgezet wordt tegen het collectief van de woningen in Weypoortsche Reede, zodat de woningen straks elkaar versterken en het wonen in Weypoortsche Reede een genot voor u mag zijn.

IMOSS ontwerpbureau voor stedenbouw, landschap en buitenruimte uit Amersfoort, de heer Serge Vonk neemt deze rol op zich. De Supervisor kijkt al in een vroeg stadium mee om te bereiken dat het een extra service is in plaats van een obstakel. Een akkoord van de Supervisor is nog geen akkoord van de Welstand. Wij streven er wel naar dat Welstand en de Supervisor zoveel mogelijk dezelfde kaders bij toetsing toepassen, zodat u minimaal risico loopt op het in een laat stadium alsnog “opnieuw” doen of het rigoureus aanpassen van uw ontwerp.

4. De aannemer

Laten wij alles aan de markt over dan kan het zo zijn dat straks ieder huis een eigen aannemer heeft. Dat wordt complex op een dergelijk relatief kleine locatie. De kans op schade aan het openbaar gebied en het niet kunnen achterhalen door wie dit is veroorzaakt is dan groot. Het is belangrijk dat er een logistieke afstemming komt bij de bouw van de verschillende woningen. Zo zijn er kostenvoordelen voor u te behalen door zaken te combineren. De aannemer moet van ons, GREEN, transparant zijn in prijsvorming en openstaan voor een gesprek hierover, liefst met u en zo nodig met een door u ingeschakelde deskundige op het gebied van bouwkosten. Transparantie en tijdens de ontwerpfase service verlenen, zodat u in een vroeg stadium een indicatie van bouwkosten hebt en duidelijkheid over de vraag of er alternatieven zijn die u een prijsvoordeel opleveren, zonder dat u aan kwaliteit inboet. De geselecteerde aannemer is Aannemersbedrijf Kwakkenbos B.V.

Heeft u redenen om te overwegen dat een andere aannemer voor u moet gaan bouwen, adviseren wij u dit op te nemen met de makelaar. Hij zal dit nader met ons bespreken.

KAVELPASPOORT
VELD 1

WONINGGROOTTE MAXIMAAL	750 M³
GOOTHOOGTE MAXIMAAL	4,5 METER
NOKHOOGTE MAXIMAAL	10 METER
AANTAL PARKEERPLAATSEN OP EIGEN ERF	2
IEDERE WONING LIGPLAATS	JA, 1
SCHEGGEN OPENBAAR GEBIED	NEEN
DUURZAAMHEID	GASLOOS BODEMWARMTE
STIMULEREN	ZONNEPANELEN
EPC MAXIMAAL	0,2

** Vergunningsvrij zijn er mogelijkheden om een woning te vergroten.*
De Wabo biedt los van het bestemmingsplan mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen (schuur etc).

KAVELPASPOORT
VELD 2**

WONINGGROOTTE MAXIMAAL	750 M³
GOOTHOOGTE MAXIMAAL	6 METER
NOKHOOGTE MAXIMAAL	11 METER
AANTAL PARKEERPLAATSEN OP EIGEN ERF	2
IEDERE WONING LIGPLAATS	JA, 1
SCHEGGEN OPENBAAR GEBIED	NEEN
DUURZAAMHEID	GASLOOS BODEMWARMTE
STIMULEREN	ZONNEPANELEN
EPC MAXIMAAL	0,2

** Vergunningsvrij zijn er mogelijkheden om een woning te vergroten.*
De Wabo biedt los van het bestemmingsplan mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen (schuur etc).

*** binnen het bestemmingsplan is er een ontheffingsmogelijkheid voor het bouwen van woningen met een goothoogte en nokhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter.*

KAVELPASPOORT
VELD 3

WONINGGROOTTE MAXIMAAL	750 M³
GOOTHOOGTE MAXIMAAL	4,5 METER
NOKHOOGTE MAXIMAAL	10 METER
AANTAL PARKEERPLAATSEN OP EIGEN ERF	2
IEDERE WONING LIGPLAATS	JA, 1
SCHEGGEN OPENBAAR GEBIED	NEEN
DUURZAAMHEID	GASLOOS BODEMWARMTE
STIMULEREN	ZONNEPANELEN
EPC MAXIMAAL	0,2

** Vergunningsvrij zijn er mogelijkheden om een woning te vergroten.*
De Wabo biedt los van het bestemmingsplan mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen (schuur etc).

VERENIGING VAN EIGENAREN

1. Mandelig gebied

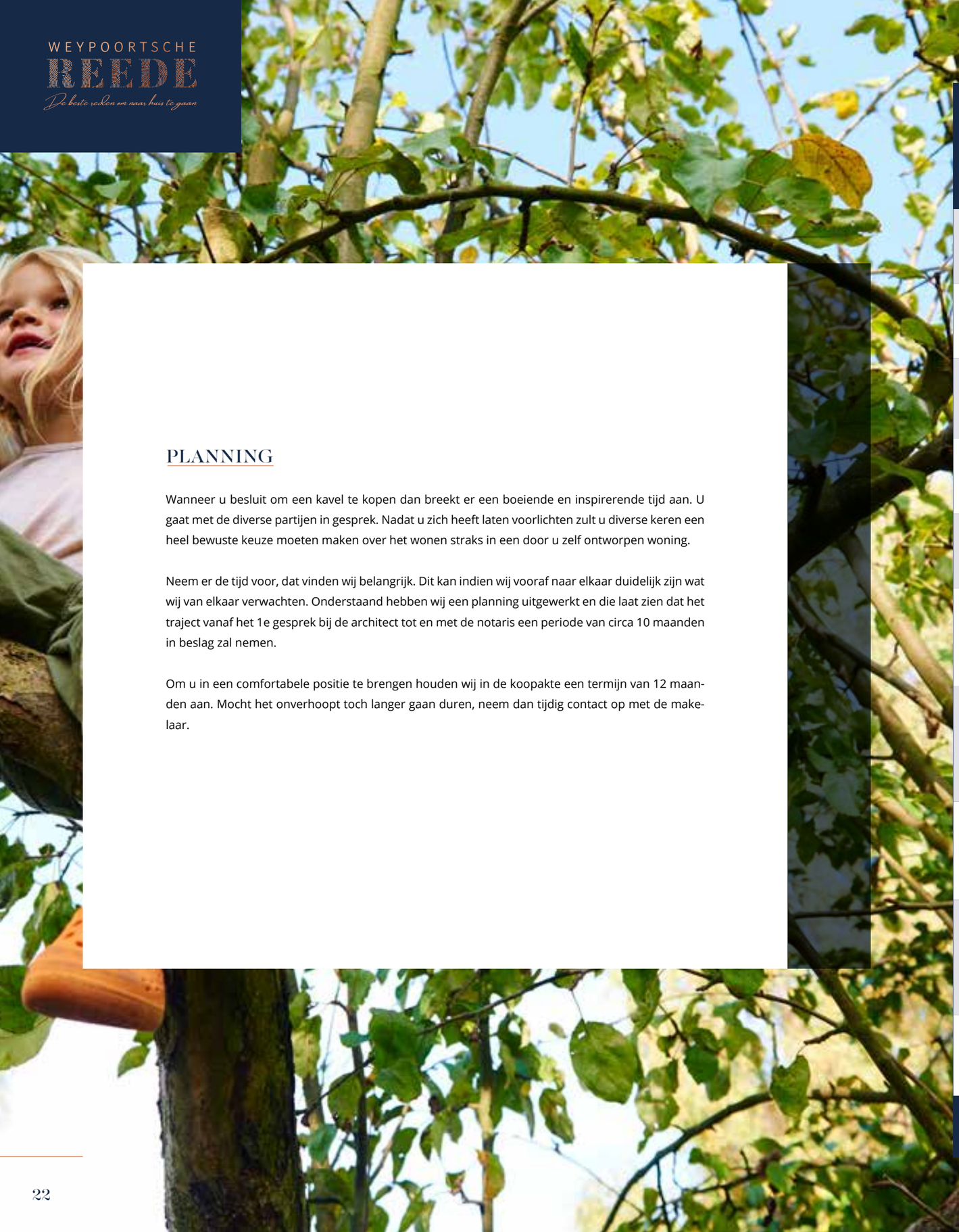
De scheggen en de haven komen in privé bezit en niet bij de gemeente. Privé wil zeggen bij u en uw buren gemeenschappelijk. Bij de scheggen zijn dat woningen welke de in/uitrit op de scheggen hebben. Voor de haven, niet de ligplaats en het wandelpad en de overige ruimten bent u dit samen met alle overige kavelkopers.
De aanleg van het gebied wordt gedaan en betaald door ons – GREEN – als ontwikkelaar. Het toekomstig beheer en onderhoud komen bij u te liggen. Het voordeel is dat derden niet zonder uw toestemming in de scheggen kunnen verblijven, in het bijzonder denken wij dan aan auto parkeren. Het nadeel is dat wanneer er een keer onderhoud nodig is, dat u dit samen met uw buren moet betalen en laten uitvoeren.

Het is verstandig om voor de mandeligheid een vereniging op te richten, die het beheer (laat) doe(t)n. Een kleine maandelijkse inleg moet hiervoor voldoende zijn. Beheerskosten zullen voortvloeien uit elektriciteit voor verlichting, onderhoud scheggen, struiken en bomen en incidenteel zal er eens een wegreparatie nodig zijn. Het mandelig gebied heeft een hoge mate van kwaliteit en privacy als resultaat.

Opmerking:
in de scheg tussen Veld 1 en Veld 2 komt een openbaar voetpad. Met toegang tot het Jaagpad.

2. Oplevering mandelig gebied

Voor het mandelig gebied zal een bestuur opgericht moeten worden uit de groep van kopers. Wij zullen het openbaar gebied binnen 6 maanden (juridisch 90 werkbare dagen) nadat de laatste woning is opgeleverd door de aannemer woonrijp opleveren aan het bestuur.
Een ruime periode denkt u misschien op het 1e oog. Dat klopt maar nadat de aannemer klaar is zullen er nog diverse bedrijven komen met grote auto's voor de levering van vloeren, keukens etc. Om schade aan de scheggen te voorkomen doen wij iets langer over de oplevering. Wanneer iedereen van mening is dat het sneller kan en het kan, dan zullen wij hieraan zeker meewerken.



PLANNING

Wanneer u besluit om een kavel te kopen dan breekt er een boeiende en inspirerende tijd aan. U gaat met de diverse partijen in gesprek. Nadat u zich heeft laten voorlichten zult u diverse keren een heel bewuste keuze moeten maken over het wonen straks in een door u zelf ontworpen woning.

Neem er de tijd voor, dat vinden wij belangrijk. Dit kan indien wij vooraf naar elkaar duidelijk zijn wat wij van elkaar verwachten. Onderstaand hebben wij een planning uitgewerkt en die laat zien dat het traject vanaf het 1e gesprek bij de architect tot en met de notaris een periode van circa 10 maanden in beslag zal nemen.

Om u in een comfortabele positie te brengen houden wij in de koopakte een termijn van 12 maanden aan. Mocht het onverhoopt toch langer gaan duren, neem dan tijdig contact op met de makelaar.

WIE	OPDRACHT	TIJD IN MAANDEN
Architect	kennismaking | schetsontwerp | voorlopig ontwerp	3
Supervisor	beoordeling van het voorlopig ontwerp	½
Architect	definitief ontwerp met de technische- en installatieberekeningen	1
Welstand	beoordeling ontwerp	1
Architect	aanvraag omgevingsvergunning	½
Gemeente |ODMH	beoordeling aanvraag en afgifte vergunning ** gemeente kan eenmaal de behandeltermijn verlengen met 8 weken*	2
Aannemer	prijsvorming met de aannemer en sluiten aannemingsovereenkomst *dit proces start al in een eerder stadium bij het ontwerpen van de woning*	
Beroepstermijn	tegen een afgegeven vergunning is wettelijk beroep mogelijk termijn 6 weken, geen beroep dan vergunning onherroepelijk	1½
Financiering	indien van toepassing aanvraag financiering te starten na afgifte vergunning, termijn 6 weken deze termijn is gelijk aan beroepstermijn vraagt niet om extra tijd.	
Notaris	aankoop en definitieve overdracht van de kavel en betaling koopsom	½

WEYPOORTSCHE
REEDE
De beste redden om naar huis te gaan

ANNULERING

1. Onverwachte gebeurtenissen en situaties

Het is goed om ook even stil staan bij situaties die je niet verwacht maar die toch kunnen voorkomen.
U heeft gekocht en u heeft een reden om voor de start bouw uw aankoop te annuleren.
Dan nemen wij als ontwikkelaar de kavel van u terug. U rekent met de architect de kosten af die hij tot dat moment voor u gemaakt heeft. U heeft aan ons een waarborgsom betaald en die ontvangt u van ons terug nadat u met de architect alle kosten heeft afgerekend heeft. Wij brengen tevens in mindering op de waarborgsom:

• In de periode van 0-3 maanden na tekenen koopakte
> € 10.000,-

• in de periode van 3-6 maanden na tekenen koopakte
> € 16.000,-

• in de periode na 6 maanden na tekenen koopakte
> € 24.000,-

Het bedrag wat wij in mindering brengen is een compensatie die wij van u vragen voor werkzaamheden die partijen die betrokken zijn bij het proces hebben verricht en een vergoeding voor de vertraging die wij oplopen hierdoor in het project. Van deze compensatie ontvangt u een factuur en het bedrag is inclusief 21% BTW. De notaris zal de waarborgsom aan u uitbetalen minus de compensatie en nadat de architect bericht heeft aan de notaris dat zijn honorarium, voor de werkzaamheden tot dat moment is voldaan.

U bent gestart met bouwen en u besluit om toch niet te gaan wonen in de in aanbouw zijnde villa.
Uitgangspunt is dat de aannemer de woning in opdracht van u afbouwt en aan u oplevert.

Er kunnen zich situaties voordoen waar u en wij vandaag niet bij hebben stilgestaan. Doet zoiets zich voor maak dan een afspraak met de makelaar en leg de situatie voor die zich voordoet. Hij zal naar u luisteren en hij zal met ons contact opnemen. Wij kijken dan welke mogelijkheden wij u kunnen bieden.

WEYPOORTSCHE

REEDE

De beste reden om naar huis te gaan

Een ontwikkeling van:
GREEN Real Estate B.V.
www.green.nl

Architect:
Ben Kraan Architecten bna
Prins Hendrikstraat 16
2411 CT Bodegraven
T: 0172 – 619 211

Stedebouwkundige:
IMOSS
www.imoss.nl

Aannemersbedrijf:
Kwakkenbos B.V.
www.kwakkenbos-bv.nl

Informatie & verkoop:
De Koning makelaars
Haven 7
3441 AS Woerden
info@dekoningnieuwbouw.nl
T: 0348 – 488 005

WEYPOORTSCHEREEDE.NL

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 ontlenen.

Ontwerp : Graphic Design, Diebruggen | www. ontwerpbureau.com

WEYPOORTSCHE

REDE

De beste reden om naar huis te gaan