

**WOONWENKEN**  
**Waelse Weelde – 's-Gravenzande**  
**Versie 31 juli 2023**

Wij informeren je graag zo volledig mogelijk over de 69 woningen in Waelse Weelde. Deze Woonwenken zijn opgesteld om je te informeren over enkele aandachtspunten. Heb je hierover vragen? Het makelaarsteam staat klaar om je vragen te beantwoorden.

Dit document maakt geen onderdeel uit van de contractstukken.

**Keuken of Keukencheque**

In de koopsom van de bouwnummers 2, 4, 9, 10, 16 en 20 is een stelpost t.b.v. een Bruynzeel keukeninrichting opgenomen. De stelpost bedraagt: € 9.680,- incl. 21 % BTW

NB: genoemd bedrag is een stelpost. Het verrekenbedrag voor cascolevering keuken wijkt af en bedraagt € 6.400,-).

De keukenbrochure is te vinden op [www.waelseweelde.nl](http://www.waelseweelde.nl).

**Mandelige watergang bouwnummers 1 t/m 22 en 29 en 37**

De percelen met genoemde bouwnummers grenzen aan een watergang die in mandeligheid wordt uitgegeven. Dat houdt in dat alle bewoners voor een gelijk deel (1/31<sup>e</sup> deel) eigenaar worden van deze watergang. Voor het onderhoud en in stand houding van dit water heeft Hoogheemraadschap Delfland regels opgesteld die o.a. zijn opgenomen in de Keur Delfland [Keur en algemene regels - Delfland \(hhdelfland.nl\)](http://hhdelfland.nl).

Bij oplevering is de helling van het talud bij benadering 1:3. Een doorsnede van de situatie van deze watergang met beschoeiing en talud wordt uitgewerkt en zodra mogelijk verstrekt. Deze tekening is informatief en dient niet als contractstuk.

Voor het beheer van de watergang wordt voor de oplevering van de woningen een beheervereniging opgericht. Na de oprichting wordt een vergadering belegd waarin een bestuur wordt gekozen en verdere afspraken worden gemaakt. Bij notarieel transport zal door de betreffende kopers een bedrag van € 75,- worden betaald aan de beheervereniging als voorschot van de beheerkosten.

**Water(deel) in eigendom bouwnummers 38 t/m 46**

De woningen met genoemde bouwnummers krijgen een deel van het water in eigendom. Het aantal m<sup>2</sup> per bouwnummer staat op de prijslijst opgenomen. Het talud en het water(deel) van het open vaarwater is een natuurlijke oever. Voor het onderhoud en in standhouding van het water(deel) en de natuurlijke oevers heeft Hoogheemraadschap Delfland regels opgesteld die o.a. zijn opgenomen in de Keur Delfland [Keur en algemene regels - Delfland \(hhdelfland.nl\)](http://hhdelfland.nl)

**Beschermingszone bouwnummers 25 t/m 28 en 38 t/m 54**

In het plan Waelse Weelde zal een (ondergrondse) waterkering worden gerealiseerd ter plaatse van bouwnummer 25 t/m 28 en 38 t/m 52. De ligging en minimale afmeting van de waterkering is vastgesteld in de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland. Rondom de kering is een keurzone vastgesteld. Deze bestaat uit het waterstaatswerk (de daadwerkelijke kering) en een beschermingszone. Binnen het waterstaatswerk en de beschermingszone zijn op basis van de Keur Delfland beperkingen gesteld aan activiteiten die het waterkerend vermogen van de kering nu en in de toekomst kunnen aantasten. Zonder watervergunning mogen geen activiteiten worden uitgevoerd zoals bouwen, ontgraven of ophogen. Ook gelden er beperkingen ten aanzien van diepwortelende beplanting.

De ligging en minimale afmetingen van de waterkering is geprojecteerd op de situatietekening zodat de ligging ten opzichte van de woning duidelijk is. De regels van het Hoogheemraadschap Delfland ten aanzien van het gebruik van de waterkering en beschermingszone zijn opgenomen in de Keur Delfland [Keur en algemene regels - Delfland \(hhdelfland.nl\)](http://www.hhdelfland.nl) en [de Beleidsregels Medegebruik Waterkeringen](#).

### **Warmtenet HVC bouwnummers 1 t/m 28 en 38 t/m 69**

De woningen in Waelpolder worden voorzien van duurzame warmte middels het warmtenet van HVC. Hiervoor dient een leveringsovereenkomst met HVC te worden gesloten. De tarieven van de warmtelevering zijn gereguleerd onder de Warmtewet. In de woning zal een afleverset van HVC worden gemonteerd.

### **Warmtepomp bouwnummers 29 t/m 37**

Bij enkele woningen is een aansluiting op het warmtenet niet mogelijk vanwege de ligging aan de Poelkade. Deze woningen, bouwnummers 29 t/m 37, worden niet aangesloten aan het warmtenet van HVC maar krijgen een lucht warmtepomp met (beperkte) koeling. De installaties bevinden zich op de 2<sup>e</sup> verdieping. Op de garage of in de berging wordt de buitenunit van de warmtepomp geplaatst, die warmte uit de lucht onttrekt om de woning te verwarmen.

### **Zetting en Waterinfiltratie**

De grond van Waelpolder is gevoelig voor bovengemiddelde voortdurende zetting. Zetting is een proces waarbij grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen.

De samenstelling van de grond heeft tevens effect op de mate van infiltratie van water in de bodem. Bij zeer hevige of langdurige regenval, wat als gevolg van klimaatverandering steeds vaker aan de orde zal zijn, kan het voorkomen dat de bodem het water niet snel genoeg kan verwerken waardoor plassen ontstaan.

In verband met zowel de zettingsgevoeligheid van de bodem alsmede de beperkte mate van waterinfiltratie wordt geadviseerd om de voor- en achtertuin zo min mogelijk verhardingen toe te passen.

Ter inspiratie zijn enkele tuinen uitgewerkt door een landschapsarchitect. Deze tuinen zijn allemaal klimaat adaptief ontworpen en onderhoudsvriendelijk.

### **Algemeen**

- Alle woningen voldoen ruimschoots aan de BENG eisen. De installatie heeft garantie volgens het SWK en de bewoner dient de installaties zelf te laten onderhouden door een installateur.
- Alle woningen hebben triple glas.
- Alle woningen worden uitgevoerd met een standaard uitbouw van 2,4 meter bij de Koperwiek en Kolibrie (alleen de hoofdbeuk) en 1,2 meter bij de Appelvink, Goudvink, IJsvogel, Nachtegaal en Witte Zwaan. Bij de woningen met garage is deze tevens met 1,2 meter uitgebouwd. Er worden géén aanvullende uitbouwen aangeboden.
- De volgende woningen worden uitgevoerd met een dakkapel: Appelvink aan de achterzijde, Goudvink, Kolibrie, IJsvogel en Nachtegaal aan de voorzijde. De impressies van Kolibrie nog niet aangepast met de dakkapel.
- Alle woningen krijgen een regenton in de tuin, aangesloten op de hemelwaterafvoer van de berging of woning. Hiermee dragen we allemaal bij aan waterberging in de nattere seizoenen en kun je het water in het droge seizoen gebruiken om de planten water te geven.
- De bergingen zijn voorzien van een groen (sedum) dak. Dit is niet alleen prettiger om van bovenaf te zien maar ook beter voor de biodiversiteit en klimaatadaptatie.
- De buitenlamp is onderdeel van het woningontwerp en wordt bij de voordeur aangebracht.

### **Instandhoudingsverplichtingen**

- Er geldt een instandhoudingsverplichting voor diverse hagen en hekwerken bij de voortuinen, zijtuinen (grenzend aan openbaar gebied) en bij een deel van de achterzijde van de tuinen. Op de situatietekening vind je de diverse hagen en hekwerken met hoogte terug.
- Voor de twee hoekwoningen Appelvink, bouwnummers 64 en 69 alsmede alle twee-onder-een kap-woningen en vrijstaande villa's is een instandhoudingsverplichting en een gebruiksverplichting voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein van toepassing.

Meer over de instandhoudingsverplichtingen lees je in de concept akte van levering