

Buitengewoon te Sion



**“Een Buitengewoon
mooie kans om uw
eigen droomwoning
te realiseren op 1 van
de fraaist gelegen
locaties van Sion”**



4 uniek gelegen ruime kavels in Rijswijk Buiten

Inhoudsopgave

(november 2014)

3	Plangebied RijswijkBuiten
4	Lokatie kavels Buitengewoon te Sion
5-6	Kavelverkoop – Wat houdt dit in?
7	Buitengewoon te Sion – Ligging van de kavels
8-9	Kavelpaspoort Kavel 1
10-11	Kavelpaspoort Kavel 2
12-13	Kavelpaspoort Kavel 3
14-15	Kavelpaspoort Kavel 4
16-17	Kavelpaspoort – Toelichting



Plangebied RijswijkBuiten

De 4 kavels van *Buitengewoon te Sion* liggen in het plangebied RijswijkBuiten. Met RijswijkBuiten krijgt Rijswijk er in een periode van tien jaar ongeveer 3.500 woningen bij. Niet alleen vanwege dat aantal gaat het om een bijzonder project. Het is vooral de opzet die RijswijkBuiten straks tot één van de mooiste wijken van de regio maakt. Op het grondgebied van Sion en 't Haantje verrijst een wijk met een heel groene en duurzame uitstraling. U woont dus straks met recht 'Buitengewoon'!

De ontwikkeling door de gemeente Rijswijk van RijswijkBuiten is in een stroomversnelling geraakt. In september 2012 is het eerste project in verkoop gegaan. Achter de schermen werd ondertussen hard gewerkt aan het unieke karakter van het plan. Eén ding stond voor de gemeente Rijswijk voorop: RijswijkBuiten moest niet wéér een standaard nieuwbouwwijk worden, maar een heel bijzondere wijk. Een wijk waar iedereen - jong of oud - met plezier kan wonen. Per fase worden daarom meerdere typen woningen worden gebouwd en vindt u dus ook vrije kavels terug.

Elk deelplan een eigen identiteit

Door het gebied op te delen in meerdere deelplannen heeft elk plan zijn eigen sfeer. Voor Sion - het eerste deelgebied dat wordt ontwikkeld - is gekozen voor een dorps karakter. De wijk wordt ruim van opzet met veel variatie in architectuur. Kaarsrechte rijtjes woningen zult u er niet snel zien. Het stratenpatroon kenmerkt zich door de groene bermen en in veel gevallen water. En wat dacht u van fruitbomen?

Wonen met alles bij de hand

Groot voordeel van RijswijkBuiten is dat u weliswaar 'Buiten' woont, maar toch dichtbij alle voorzieningen van Rijswijk en Delft. Winkels, culturele activiteiten, scholen, uitgaansgelegenheden: tien minuten fietsen en u bent waar u wilt zijn. Steden als Rotterdam en Den Haag zijn eenvoudig te bereiken, ook met het openbaar vervoer. Vanuit RijswijkBuiten is het ook heerlijk recreëren in de omgeving, richting het Westland, Midden-Delfland en de Zweth. U kunt zelfs met een eigen bootje vanuit een aantal punten in de wijk naar verder gelegen bestemmingen varen! Dat maakt RijswijkBuiten tot een heel bijzondere wijk. En is het niet prachtig dat u uitgerekend hier uw eigen woondroom kunt realiseren?



kavels
Buitengewoon te Sion

Locatie kabels Buitengewoon te Sion



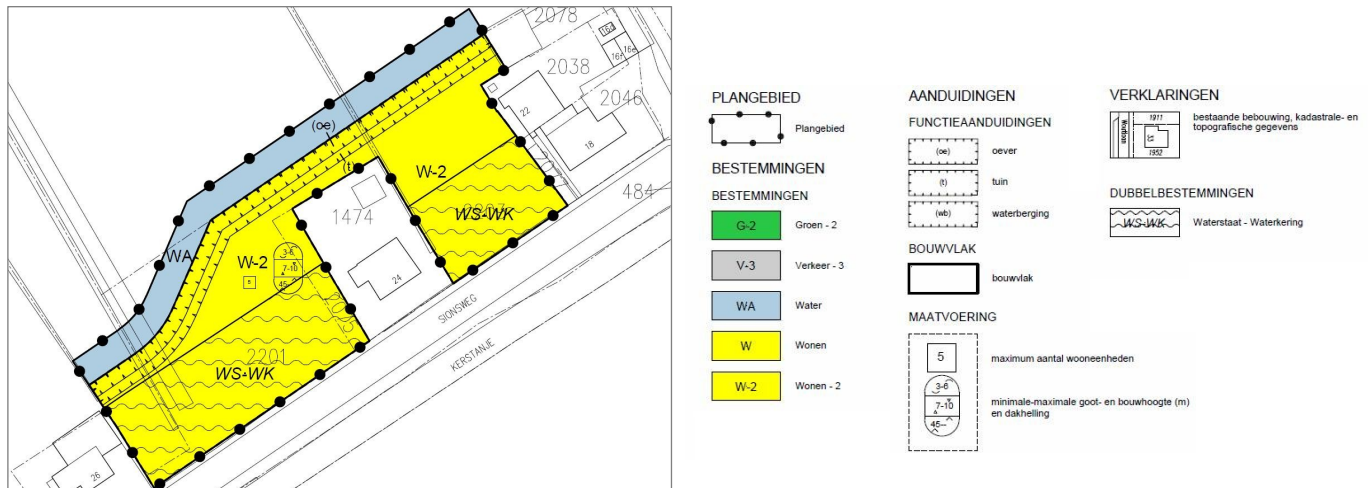
Kavelverkoop – Wat houdt dit in?

Een eigen huis bouwen...Wat moet u weten?

Wie zelf bouwt, kan het huis van zijn dromen realiseren. Voordat u aan de slag gaat, is het verstandig om een aantal zaken goed op een rij te zetten.

Is de kavel geschikt voor mijn droomhuis?

Voor het bouwen van een woning op een kavel in **Buitengewoon te Sion** geldt een aantal spelregels. Uiteraard gelden de spelregels die voor alle nieuwbouwwoningen zijn vastgelegd in het geldende bestemmingsplan/uitwerkingsplan, het Bouwbesluit, de bouwverordening, het geldende beeldkwaliteitplan en overige wet- en regelgeving.



Geldend Uitwerkings/wijzigingsplan "Deelplan deelplan 12, Sionsweg 32 en Sionsweg naast nr. 24"

Daarnaast zijn er ook specifieke spelregels voor de kavels in **Buitengewoon te Sion**: de zogenaamde bebouwingsvoorwaarden en beeldkwaliteiteisen.

De bebouwingsvoorwaarden zijn vastgelegd in de kavelpaspoorten, die u elders in deze brochure aantreft. De beeldkwaliteiteisen worden omschreven in het beeldkwaliteitplan, die u terug kunt vinden op de website van www.rijswijkbuiten.nl. Omdat deze voorwaarden niet vrijblijvend zijn, is het raadzaam na te gaan of uw ideeën en wensen over de woning binnen deze regels passen.



Beeldkwaliteitsplan, deelgebied: Linten (variatie aan in te passen tuinderswoningen langs de Sionsweg)

Het is vooral van belang om te bepalen of uw droomwoning 'past' op de kavel. Per kavel is in een kavelpaspoort vastgelegd hoe groot de woning mag zijn. Het is daarom van belang dat u voor uzelf op een rijtje zet welke functies in en om uw woning nodig zijn en wat per functie bij benadering de benodigde oppervlakte zou moeten zijn. Een dergelijk overzicht wordt een programma van eisen genoemd en het verdient absoluut aanbeveling om het al tijdens de inschrijfperiode op te stellen. Door uw programma van eisen met de bebouwingsvoorwaarden en beeldkwaliteiteisen te vergelijken, kunt u nagaan of het inderdaad mogelijk is om uw droomhuis te realiseren.

Wat kost dat nu, mijn eigen huis bouwen?

Als kavelkoper beheert en controleert u zelf uw uitgaven. Door vanaf de eerste oriëntatie tot en met het moment van sleuteloverdracht continu op de kosten te blijven letten, blijft u ook baas over uw eigen budget. Dat lijkt haast een open deur, maar bij het zelf bouwen van uw woning verdient dit extra aandacht. Een belangrijk, zo niet het belangrijkste, onderdeel in de periode dat u tot het verwerven van een bouwka­vel besluit, is dat u zich goed laat adviseren met welke totale investering u rekening moet houden. Ook moet u weten dat u in staat en bereid bent de benodigde investering op te brengen. De te maken kosten (ook wel 'stichtingskosten' genoemd) zijn opgebouwd uit drie bestanddelen, te weten:

- ❖ Grondkosten: de kavelprijs
- ❖ Bouwkosten: eenheidsprijs per m2 bruto vloeroppervlak x totaal bruto vloeroppervlak (op basis van programma van eisen)
- ❖ Bijkomende kosten: een percentage van de bouwkosten, waaronder kosten architect en adviseurs, legeskosten, kosten aansluiten nutsvoorzieningen, etc;

Kengetallen

Voor een eerste oriëntatie volstaat het maken van een raming op basis van kengetallen. De te hanteren kengetallen zijn onder andere afhankelijk van factoren zoals moeilijkheidsgraad van het ontwerp, materialen en afwerkingsniveau en de (aannemers)markt. Omdat kengetallen fluctueren zijn dergelijke getallen in deze brochure achterwege gelaten. Laat u hierover voorafgaande aan het nemen van uw aankoopbeslissing dan ook altijd professioneel adviseren.

Bouwen/ontwerpen

U kunt een bestaand ontwerp van een bouwbedrijf laten bouwen (mits het ontwerp voldoet aan de spelregels). Of een bouwbedrijf inschakelen om samen met u uw droomwoning te ontwerpen. Voorbeeld van een bouwbedrijf dat daarin is gespecialiseerd met zeer goede referenties: www.weboma.nl. U kunt uiteraard ook zelf een architect inschakelen en hem geheel naar uw wensen uw unieke woning laten ontwerpen.



Voorbeelden GAM Gemakswoningen van Weboma (6 standaard types)

Voorbeelden villa's op maat van Weboma

Wanneer u een bouwbedrijf en/of architect inschakelt, zult u het ontwerpproces in een aantal stappen (schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp) doorlopen. In de fase van het definitief ontwerp worden alle technische details van het ontwerp uitgewerkt: de bouwkundige constructies, de toe te passen materialen en de installaties (verwarming, ventilatie, elektra etc.).

Tussentijds overleg met de gemeente

Het is voor u van belang dat u tijdens het ontwerpproces kunt vaststellen of uw ontwerp voldoet aan de spelregels. U kunt daarom tussentijds uw (voorlopig) ontwerp voorleggen aan de gemeente. Zo weet u tijdig of u op de goede weg bent.

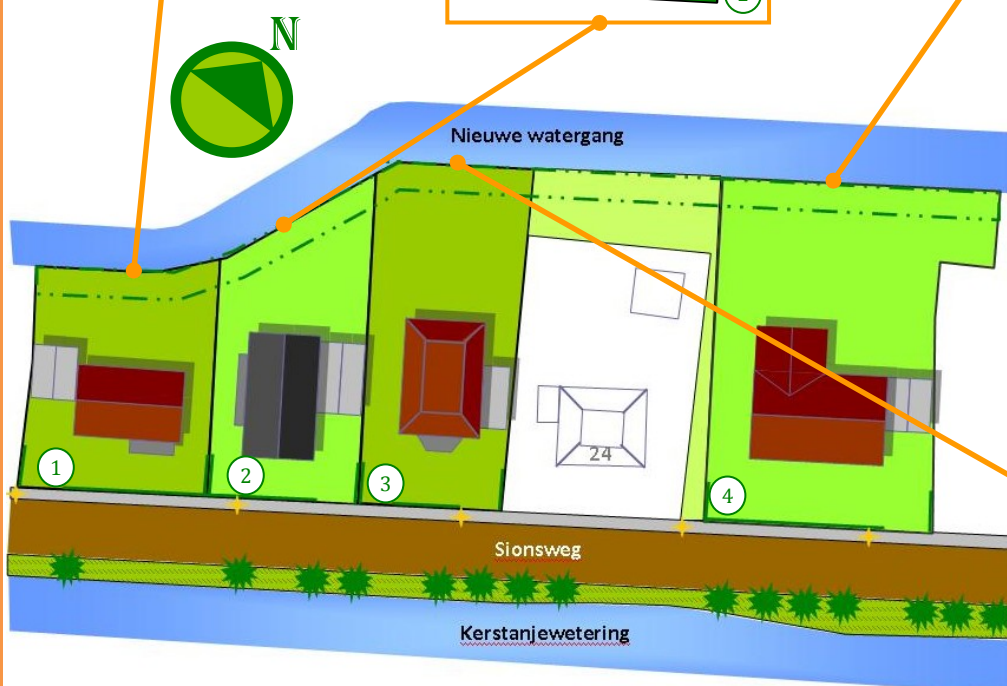
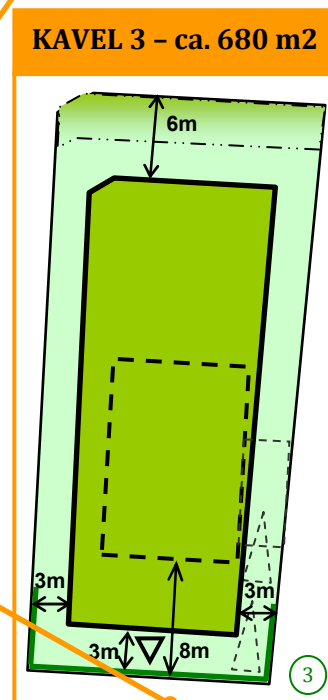
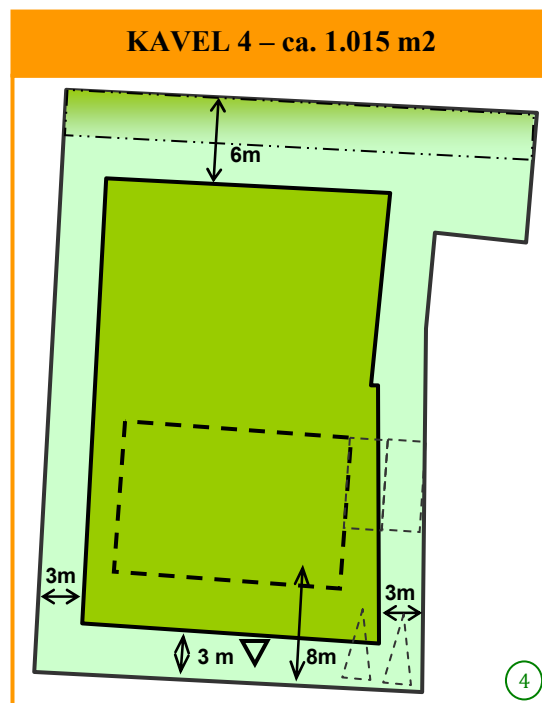
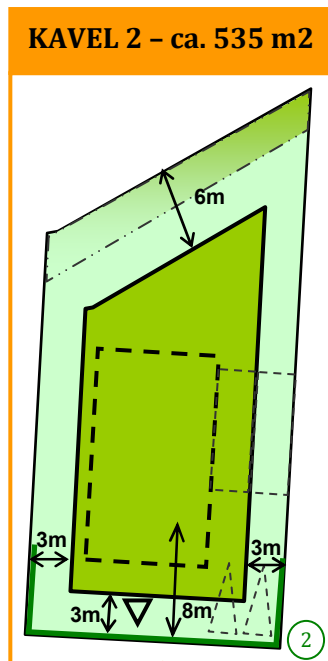
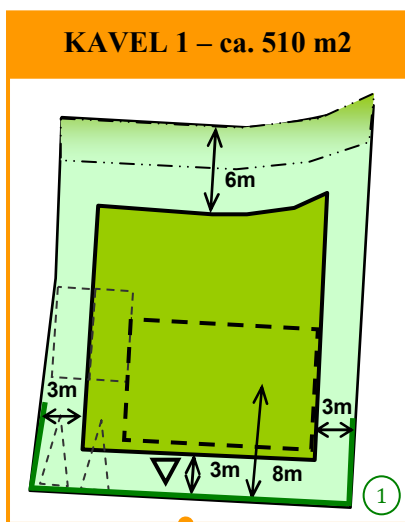
Indienen van de aanvraag omgevingsvergunning

Nadat u het definitief ontwerp heeft opgesteld en vooraf aan de gemeente ter toetsing heeft voorgelegd, kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente. Uw bouwbedrijf/architect kan de aanvraag verzorgen. De gemeente toetst uw aanvraag in ieder geval aan het geldende bestemmingsplan (en het daaruit voortvloeiende uitwerkingsplan), het Bouwbesluit, de bouwverordening en overige wet- en regelgeving waaronder Welstand. Wanneer de aanvraag en het bouwplan voldoen aan alle voorwaarden, kan de vergunning binnen 8 weken – behoudens een eenmalige mogelijkheid tot opschorting van deze termijn met 6 weken – worden verleend.

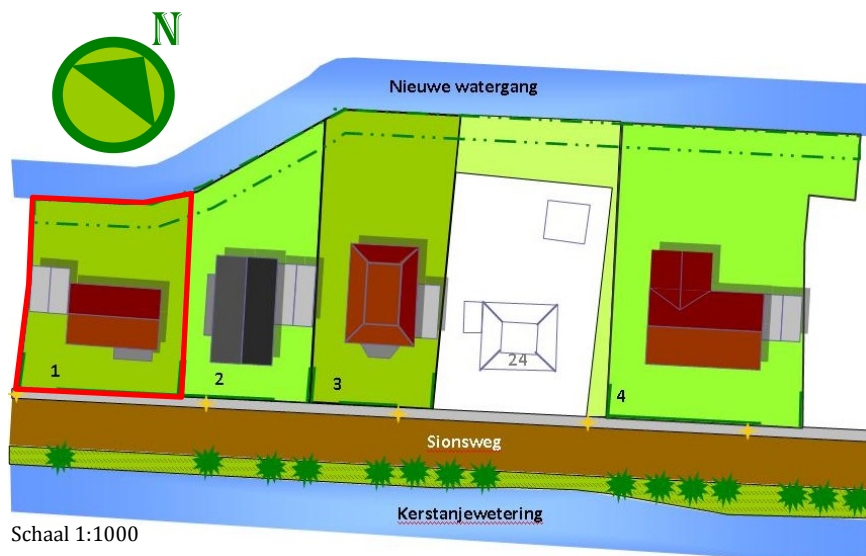
Buitengewoon te Sion – Ligging van de kavels

Waar ligt welke kavel?

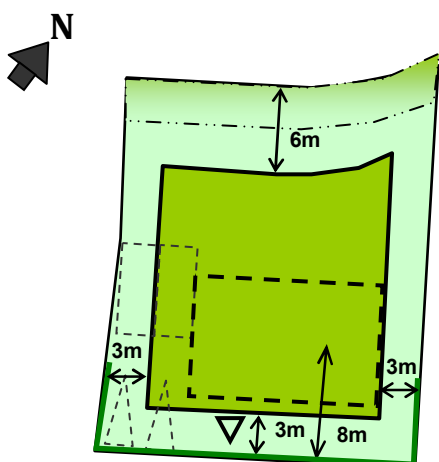
De kavels van Buitengewoon te Sion zijn fraai gelegen aan het mooiste stukje van de bestaande historische Sionsweg, met uitzicht op de grote doorgaande vaart Kerstanjewetering en het openbaar groen van Delft. Aan de andere zijde grenzen de kavels aan de nieuw aan te leggen groene, bijna 6 meter brede singel. De Sionsweg wordt in de nabije toekomst een rustige woonstraat omdat de directe aansluiting met de Prinses Beatrixlaan ter plaatse opgeheven wordt. Buitengewoon te Sion is onderdeel van een structuur van lintbebouwing: vrijstaande woningen, met een afwisselende uitstraling, openheid en doorzichten.



Kabel 1









KAVEL 1 – ca. 510 m²

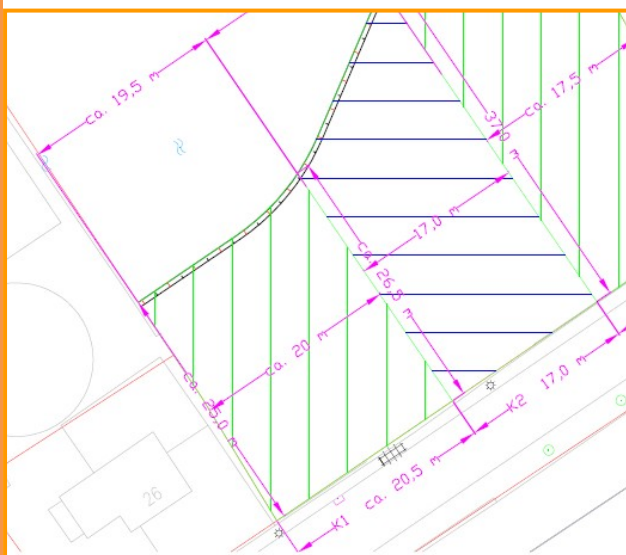


Schaal 1:500

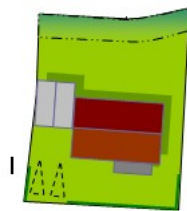
1

Legenda

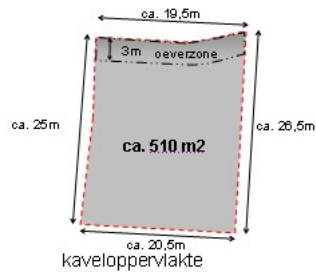
-  kavel
-  bebouwingsenvelop
-  bebouwing indicatief
-  oeverzone
-  representatieve zijde van de woning:
gevel behandelen als voorzijde
-  haag (1.00 meter):
- waar de kavel grenst aan openbaar gebied (m.u.v. water)
- op de zijgrens tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn



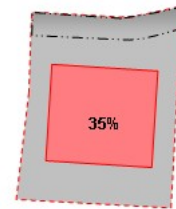
Kabelpaspoort Kabel 1



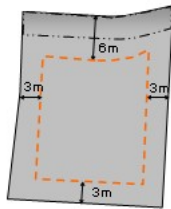
mogelijk eindbeeld



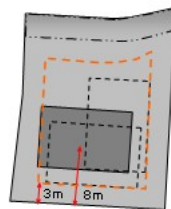
kaveloppervlakte



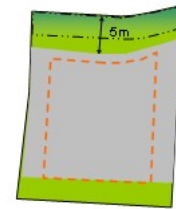
maximale bebouwingspercentage (hoofd-, aan- en bijgebouwen)



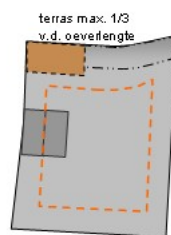
bouwenvelop



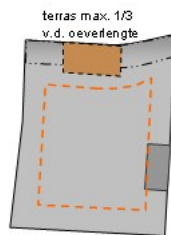
vrije positionering van het hoofdgebouw binnen de bouwenvelop, afstand voor-gevel tot voorgrens minimaal 3 meter en maximaal 8 meter



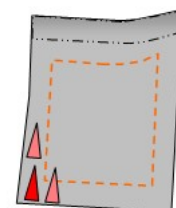
bebouwingsvrije zone voor bijgebouwen, aan één zijde dient de zone tussen de bouwenvelop en de zijgrens vrijgehouden te worden van bijgebouwen



mogelijke positionering van bijgebouwen, zoals een garage



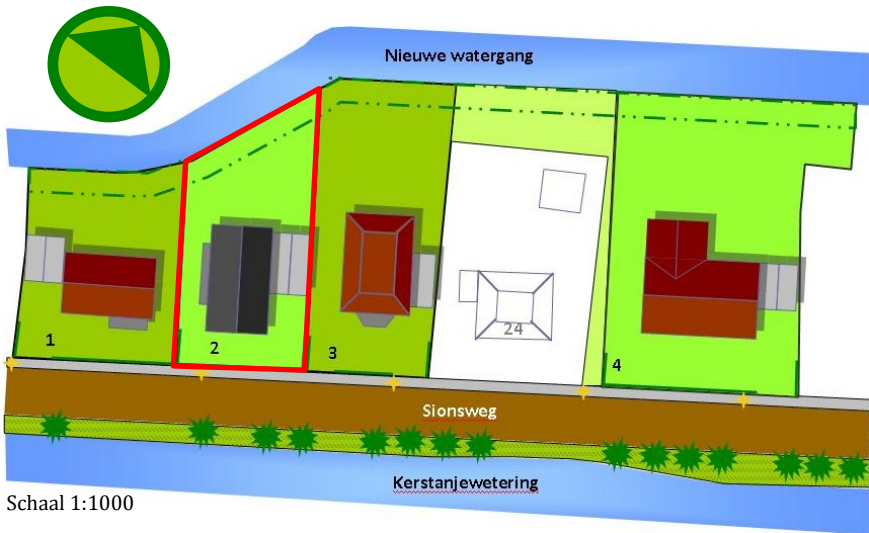
- terras aan het water:
- maximaal 1/3 van de oeverlengte
 - locatie vrij te bepalen



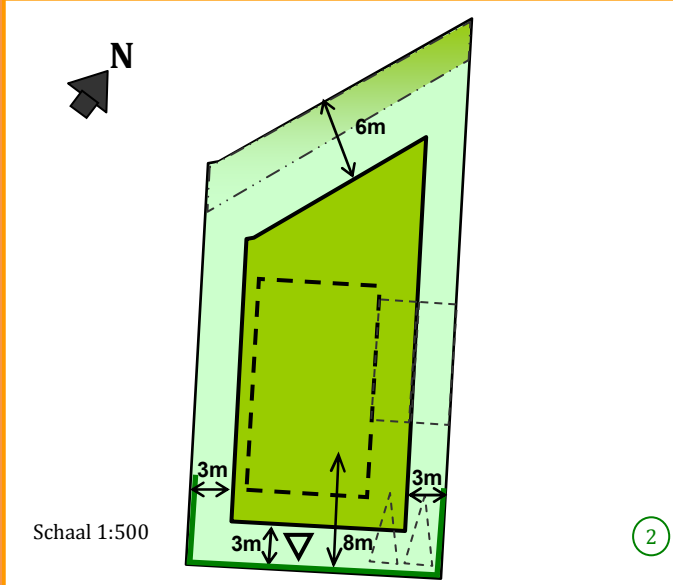
2 parkeerplaatsen op eigen terrein (voor of achter elkaar)

Schaal ca. 1: 1000







Kavel 2

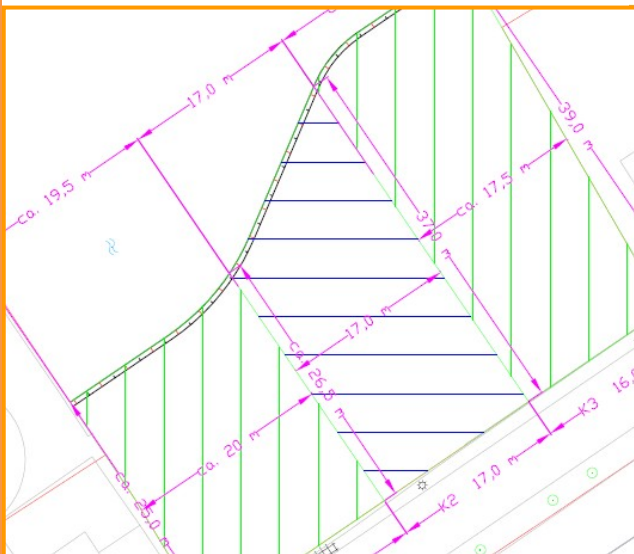


KAVEL 2 – ca. 535 m2

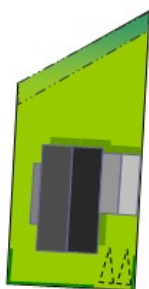


Legenda

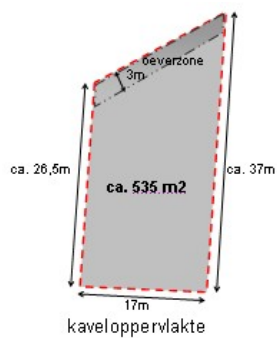
-  kavel
-  bebouwingsenvelop
-  bebouwing indicatief
-  oeverzone
-  representatieve zijde van de woning:
gevel behandelen als voorzijde
-  haag (1.00 meter):
- waar de kavel grenst aan openbaar gebied (m.u.v. water)
 - op de zijgrens tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn



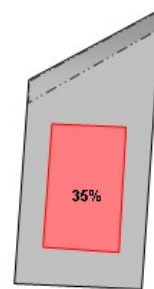
Kabelpaspoort kabel 2



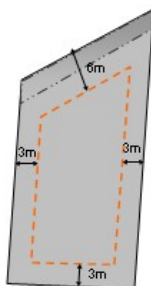
mogelijk eindbeeld



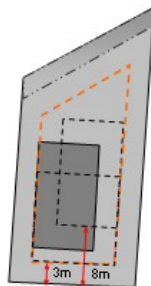
kaveloppervlakte



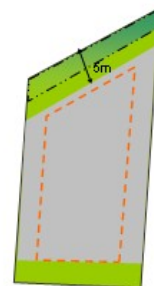
maximale bebouwingspercentage (hoofd-, aan- en bijgebouwen)



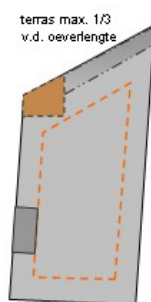
bouwenvelop



vrije positionering van het hoofdgebouw binnen de bouwenvelop, afstand voor-gevel tot voorgrens minimaal 3 meter en maximaal 8 meter

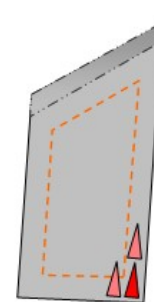
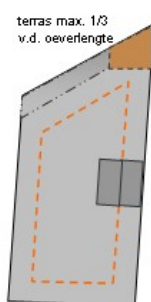


bebouwingsvrije zone voor bijgebouwen, aan één zijde dient de zone tussen de bouwenvelop en de zijgrens vrijgehouden te worden van bijgebouwen



mogelijke positionering van bijgebouwen, zoals een garage

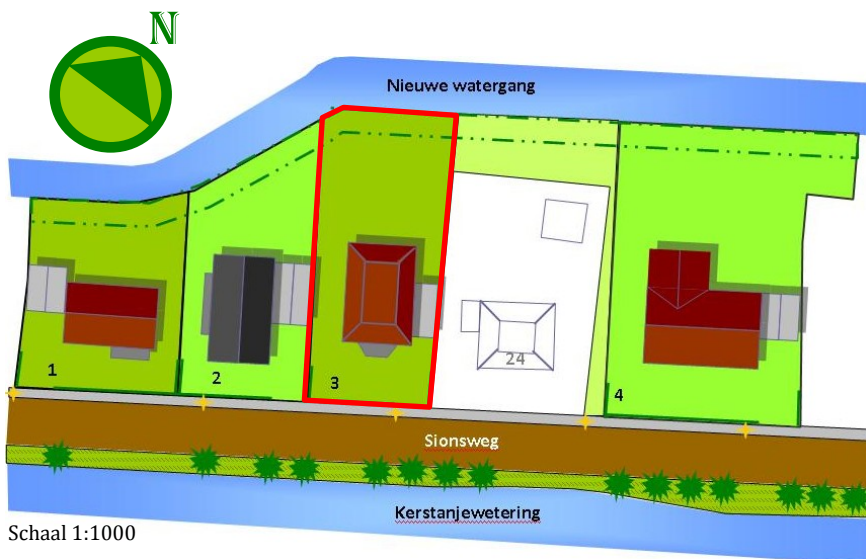
- terras aan het water:
- maximaal 1/3 van de oeverlengte
 - locatie vrij te bepalen



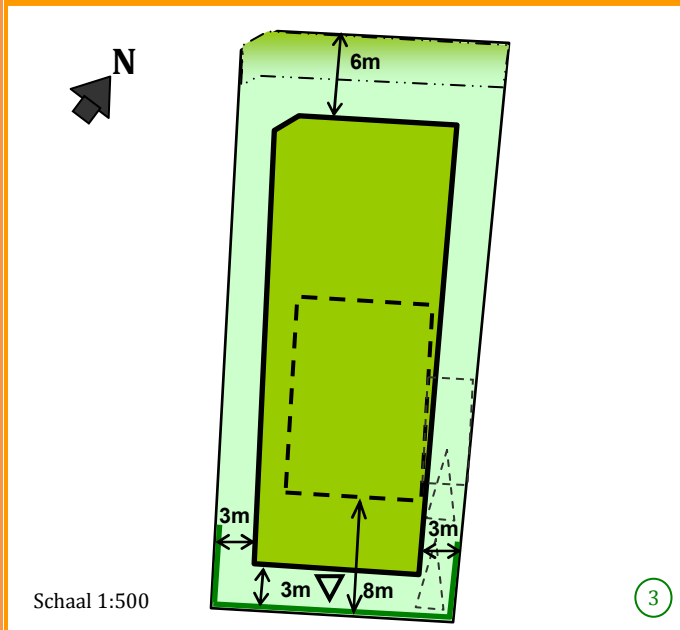
2 parkeerplaatsen op eigen terrein (voor of achter elkaar)

Schaal ca. 1:1000






Kabel 3

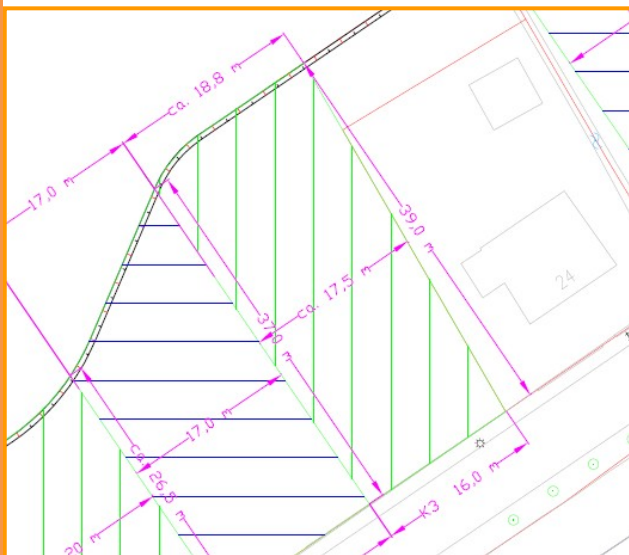


KAVEL 3 – ca. 680 m2

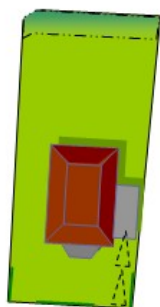


Legenda

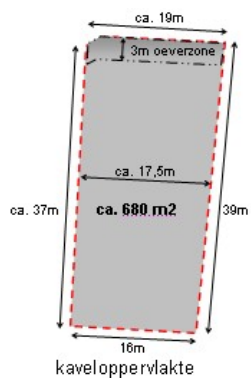
-  kavel
 -  bebouwingsenvelop
 -  bebouwing indicatief
 -  oeverzone
 -  representatieve zijde van de woning:
gevel behandelen als voorzijde
 -  haag (1.00 meter):
 - waar de kavel grenst aan openbaar gebied (m.u.v. water)
 - op de zijgrens tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn



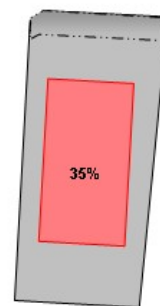
Kabelpaspoort kabel 3



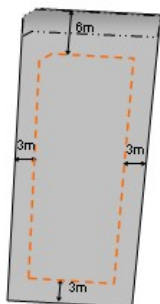
mogelijk eindbeeld



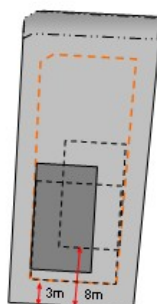
kaveloppervlakte



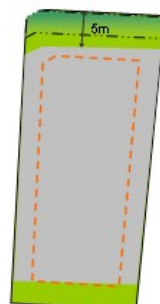
maximale bebouwingspercentage (hoofd-, aan- en bijgebouwen)



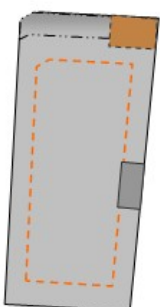
bouwenvelop



vrije positionering van het hoofdgebouw binnen de bouwenvelop, afstand voor-gevel tot voorgrens minimaal 3 meter en maximaal 8 meter

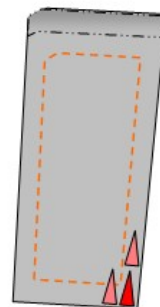
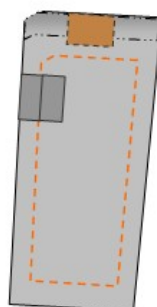


bebouwingsvrije zone voor bijgebouwen, aan één zijde dient de zone tussen de bouwenvelop en de zijgrens vrijgehouden te worden van bijgebouwen



mogelijke positionering van bijgebouwen, zoals een garage

- terras aan het water:
- maximaal 1/3 van de oeverlengte
 - locatie vrij te bepalen



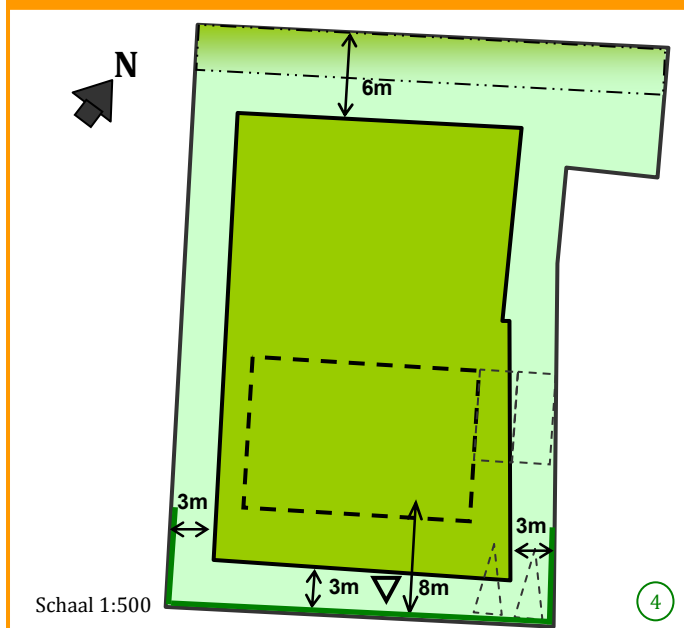
2 parkeerplaatsen op eigen terrein (voor of achter elkaar)

Schaal ca. 1:1000







Kavel 4

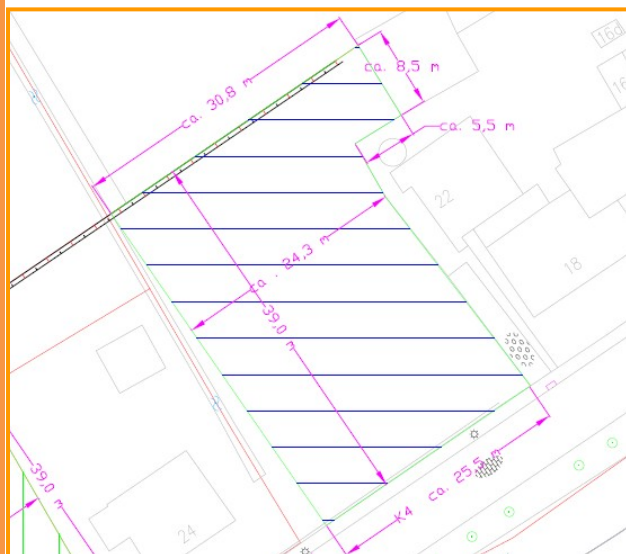


KAVEL 4 – ca. 1.015 m²

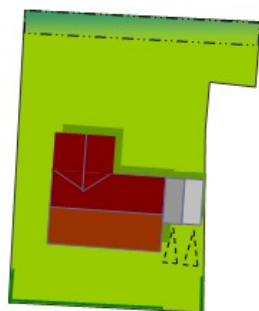


Legenda

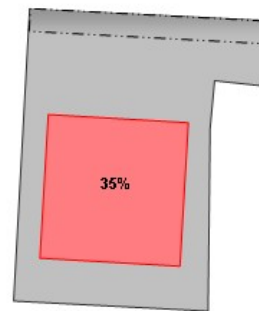
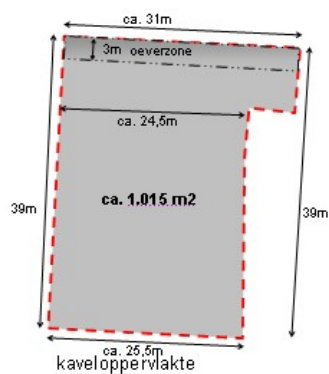
-  kavel
-  bebouwingsenvelop
-  bebouwing indicatief
-  oeverzone
-  representatieve zijde van de woning:
gevel behandelen als voorzijde
-  haag (1.00 meter):
- waar de kavel grenst aan openbaar gebied (m.u.v. water)
- op de zijgrens tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn



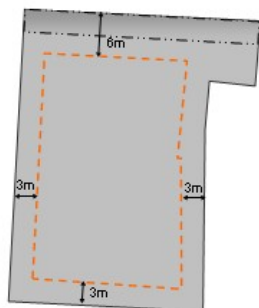
Kabelpaspoort kabel 4



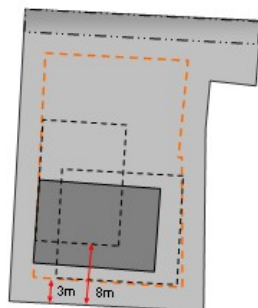
mogelijk eindbeeld



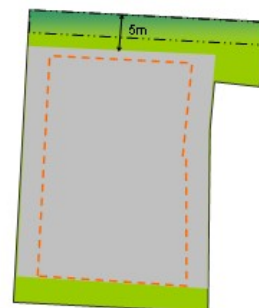
maximale bebouwingspercentage (hoofd-, aan- en bijgebouwen)



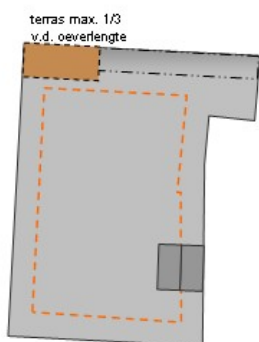
bouwenvelop



vrije positionering van het hoofdgebouw binnen de bouwenvelop, afstand voor-gevel tot voorgrens minimaal 3 en maximaal 8 meter

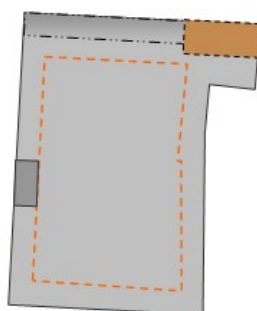


bebouwingsvrije zone voor bijgebouwen, aan één zijde dient de zone tussen de bouwenvelop en de zijgrens vrijgehouden te worden van bijgebouwen

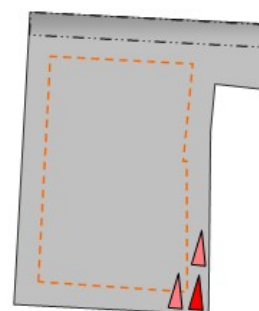


mogelijke positionering van bijgebouwen, zoals een garage

- terras aan het water:
- maximaal 1/3 van de oeverlengte
 - locatie vrij te bepalen



terras max. 1/3 v.d. oeverlengte



2 parkeerplaatsen op eigen terrein (voor of achter elkaar)

Schaal 1:1000

Kabelpaspoorten Buitengewoon te Sion

Oriëntatie en situering

Een deel van de karakteristieken van de kavels *Buitengewoon te Sion* is vastgelegd in een bouwenvelop per kavel. De bouwenvelop geeft aan binnen welk vlak de woning (het hoofdgebouw) mag worden gerealiseerd. De voorgevelrooilijn ligt minimaal 3 meter achter de erfgrens en maximaal 8 meter. Bij voorkeur zullen de woningen in straatbeeld ten opzichte van elkaar verspringen, waardoor een afwisselend beeld met groene voortuinen ontstaat.

Om de transparantie in het lint te bewaren, wordt voor de begrenzing van de bouwenvelop een afstand van drie meter tot de zijdelingse perceelgrens aangehouden. Om tevens voldoende tuin aan de zijde van de singel te realiseren, wordt een afstand aangehouden van 6 meter. De bebouwing staat in alle gevallen evenwijdig aan de perceelsgrens aan de voorzijde.

Naast de woning mogen op de kavel een aantal bijgebouwen (zoals garages en bergingen) gerealiseerd worden. Deze mogen worden gerealiseerd binnen de bebouwingsenvelop, maar onder een aantal voorwaarden ook daar buiten.

Wanneer een bijgebouw buiten de bouwenvelop wordt gerealiseerd, dient deze tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn te staan. Ook aan de singelzijde is het niet wenselijk binnen een zone van 5 meter vanuit de waterkant bijgebouwen te plaatsen.

De kavels worden aan beide zijden begrensd door een andere kavel.

Bijgebouwen mogen slechts aan één van de twee zijde van de woning tussen de bouwenvelop en de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd. Hierdoor wordt openheid tussen de bebouwing gegarandeerd.

Het totale oppervlak aan bebouwing (hoofd- en bijgebouwen) mag niet groter zijn dan 35% van de kaveloppervlakte.

Hoofdgebouw

Bouwhoogte en -massa

De woningen mogen worden gebouwd in één of twee bouwlagen met een kap. De hoogte van de goot mag variëren tussen de 3 en 6 meter hoog. De hoogte van de nok mag variëren tussen de 7 en 10 meter. Er wordt een beeld nagestreefd van steile kappen. Voorwaarde is daarom dat de hellingshoek van het dakvlak minimaal 45 graden is. Het heeft de voorkeur de eerste verdieplingslaag in de kap op te nemen, waarbij de goot lager is dan 6 meter.

Kapvorm en -richting

De vorm van de kap is vrij, waarbij de voorkeur uitgaat naar zadeldaken of varianten hierop. De hoofdrichting van de nok van de woning ligt in de lengterichting van het bouwvolume. Het is daarbij vrij de woning in de lengte of breedte richting op de kavel te plaatsen, binnen de aangegeven bouwenvelop.

Gevels

Alle zijden van het hoofdgebouw, die grenzen aan openbaar gebied dienen een representatieve uitstraling te krijgen en behandeld te worden als voorgevel.

Kleur- en materiaalgebruik

De keuze van het materiaalgebruik is vrij. De voorkeur gaat uit naar natuurlijke materialen. Kleurgebruik voor gevel en dak zijn tevens vrij. Uitzondering hierop is de kleur wit voor de gevel, welke alleen als accentkleur mag worden toegepast. In het straatbeeld is het wenselijk wanneer variatie in kleurgebruik tussen de woningen ontstaat. Deze zullen onderling op elkaar worden afgestemd.

Detailering

Voor de detailering van de woning kan inspiratie worden gehaald uit karakteristieke bestaande tuinderswoningen in het gebied.

Bijgebouwen

Het is wenselijk bijgebouwen in gelijke vormtaal en architectuur te realiseren. Garages mogen binnen dat beeld afgedekt worden met kappen. De maximale hoogte van een bijgebouw, dat plat afgedekt wordt, is 3 meter. Wanneer een bijgebouw wordt afgedekt met een kap is een maximale goothoogte van 3 meter toegestaan. De maximale nokhoogte is 6 meter. Voorwaarde hierbij is dat de hellingshoek van de kappen van de bijgebouwen gelijk is aan de hellingshoek van het dak van de woning. Tevens is het mogelijk bijgebouwen onderdeel te laten vormen van het hoofdgebouw, door ze onder één kap te plaatsen. Qua materiaal- en kleurgebruik gelden dezelfde vrijheden als bij hoofdgebouwen.

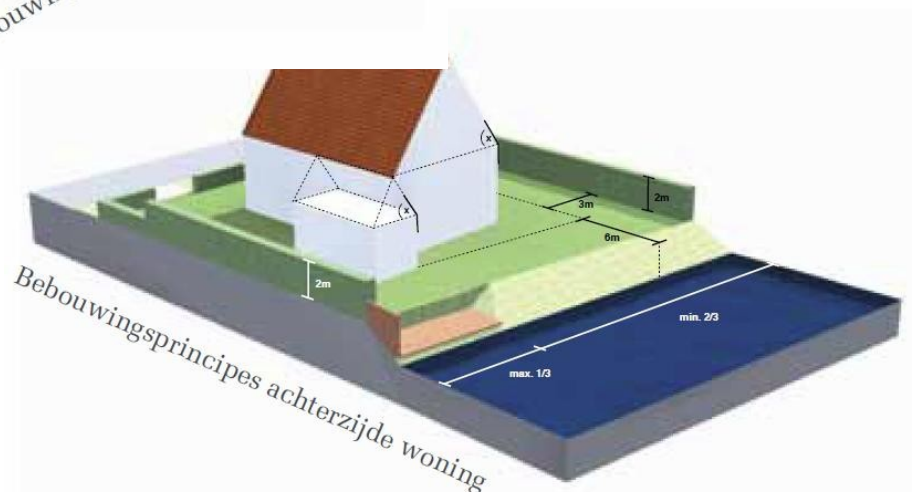
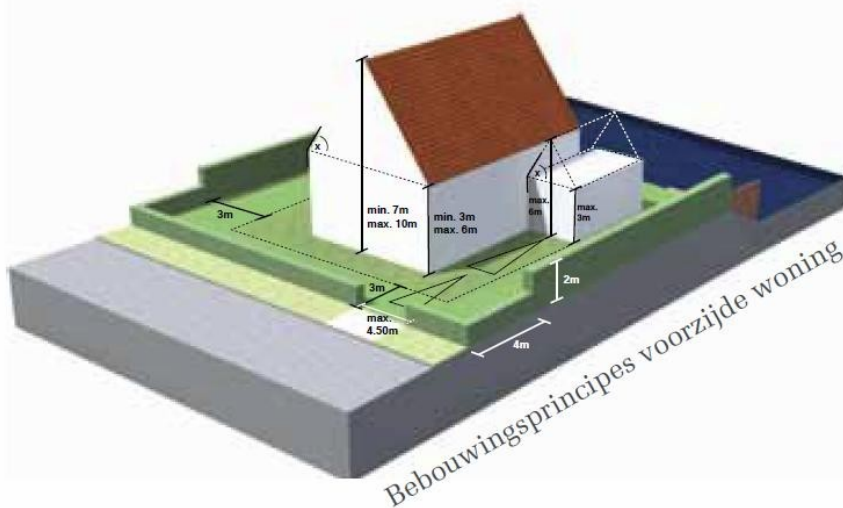
Parkeren

Op iedere kavel dienen minimaal twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze mogen achter of naast elkaar worden geplaatst en hebben een afmeting van 6,0 x 3,0 meter per parkeerplaats. Bezoekers kunnen (parkeernorm = 0,3 parkeerplaats per woning) conform hetgeen reeds in dit gebied gebruikelijk is in openbaar gebied aan de voorzijde langs de Sionsweg parkeren (langs het trottoir parkeren).

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen krijgen een groen karakter. Op de plekken waar de kavel grenst aan de openbare weg dient u een haag te plaatsen (1 meter hoog). Ter plaatse van de inritten mag een opening worden gemaakt van maximaal 4,5 meter breed. Tussen de woningen dienen de hagen te worden doorgezet tot één meter achter de voorgevelrooilijn. Daarachter mogen hogere erfafscheidingen (tot 2 meter hoog) worden geplaatst, zoals hagen, (begroeiende) hekwerken, etc. Deze eindigen vóór het talud naar de watergang. Langs de singel mogen geen erfafscheidingen worden geplaatst.

Iedere woning heeft de mogelijkheid tot een terras aan het water. De terrassen hebben een maximale breedte van 1/3 van de oeverlengte en liggen 1 meter onder de maaiveld hoogte, waardoor een beschutte plek dichtbij het water ontstaat. De terrassen moeten worden gezien als een uniform, terugkerend element, uitgevoerd in hout. De onderlinge samenhang tussen deze terrassen zorgt voor rust in het beeld van de oevers.





Buitengewoon te Sion

Verkoopinformatie:

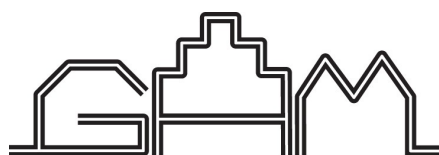
VAN LEERDAM

MAKELAARDIJ

Prinses Irenelaan 43, 2635 HP Den Hoorn - Telefoon:
015-257 38 98 info@vanleerddammakelaardij.nl

www.vanleerddammakelaardij.nl

Opdrachtgever:



G.A.M. van Leeuwen

Beheer b.v.

www.gambeheer.nl

