



Waelse Tuin

'S-GRAVENZANDE

FASE 3

Een nieuw hoofdstuk in Waelpolder



INHOUDSOPGAVE

WAELPOLDER	8
‘S-GRAVENZANDE	10
WAELE TUIN FASE 3	12
ARCHITECT AAN HET WOORD	16
HET PLAN FASE 3	18
EENGEZINS (SCHUUR)WONINGEN	20
TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN	34
TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING (SPECIAL)	44
VRIJSTAANDE VILLA	50
LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN	58
SFEERVOLLE KEUKENS EN BADKAMERS	66
ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE	68
DUURZAAMHEID	70
MANDELIGHEID	71
COLOFON	72



Waelse Tuin
‘S-GRAVENZANDE

WAELESETUIN.NL

- 8 EENGEZINS (SCHUUR)WONINGEN
- 6 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN
- 1 VRIJSTAANDE VILLA
- 2 LEVENSLÖOPBESTENDIGE WONINGEN

VOGELVLUCHT FASE 3



HET NIEUWE WESTLAND



Van tuinbouw naar thuisgevoel

Tussen 's-Gravenzande en Naaldwijk heeft het Westland een metamorfose ondergaan. Het tuinbouwgebied verandert in een paar jaar in een nieuw woongebied met allure. Gevarieerd van opzet, doordat elk deelplan anders is.

Het nieuwe Westland

In de Waelpolder heeft gemeente Westland de lat hoog gelegd. Het wordt een woongebied, bijna onherkenbaar voor de streek. Vooral doordat de Waelpolder rijk is aan natuur en water. De opzet is om er één grote ecologische zone van te maken, die ook de verschillende buurten met elkaar verbindt.

Met 720 woningen lijkt het een grote wijk, maar ook één die klein aanvoelt. Intiem bijna, gemoedelijk. De vele deelplannen verschillen allemaal van elkaar. Per deelplan is weer een andere ontwikkelaar aan het werk. En dus ook een andere architect.



DE WAELPOLDER

De herkenning blijft

Wat in de herontwikkeling van het gebied niet verloren gaat, zijn de herkenningspunten in het gebied. Zoals de Poelkade, toen een belangrijke aanvoerroute over water naar de veiling. En de Plas van Alle Winden, een goed bewaard natuurgeheim in het Westland.

Een wijk op zich

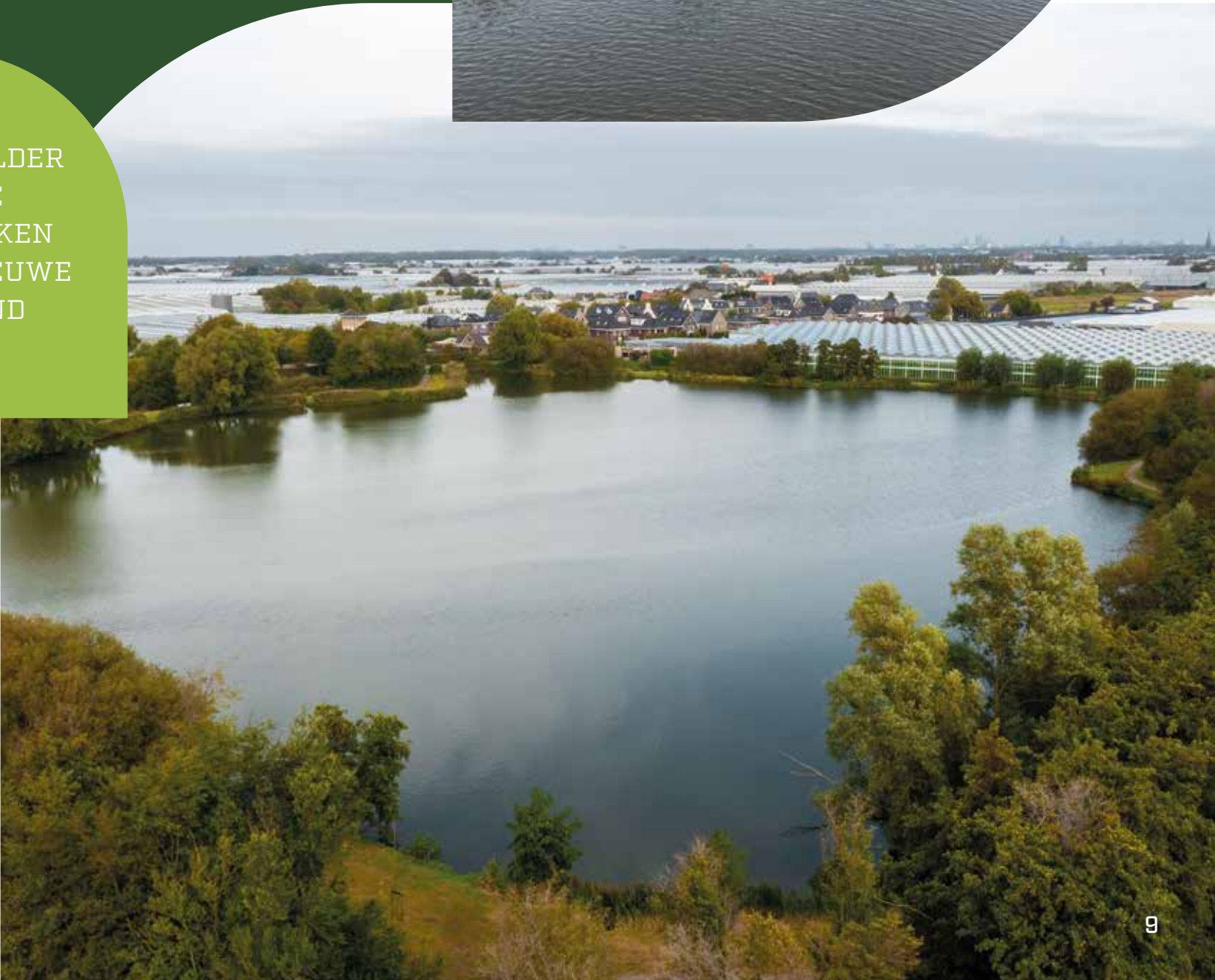
Na het slopen van de kassen bleef er een leeg gebied over. De stedenbouwkundigen die zich over Waelpolder bogen, konden daardoor vanaf nul beginnen. Zo kon er bij de start al rekening worden gehouden met een goed wegennetwerk, met een goede ontsluiting richting de omgeving. Maatschappelijke voorzieningen krijgen een plek in het plan. Kinderen kunnen ravotten op plekken met speeltoestellen, of in het Waelbos met zelfs een eigen pumptrack (fietsbaan). Inmiddels is ook kindcentrum Waalcampus een feit, voor opvang en onderwijs.



DE WAELPOLDER
LAAT JE
KENNISMAKEN
MET HET NIEUWE
WESTLAND

Wonen voor alle Westlanders

Fiets of wandel er doorheen en het eerste wat opvalt is de verscheidenheid aan woningen. Daarmee is Waelpolder een wijk voor iedereen.



‘s-GRAVENZANDE E.O.

Wonen in het groene hart van het Westland

In Waelse Tuin heeft u het beste van twee werelden. Het plan is onderdeel van het grote groengebied rondom én u woont vlakbij ‘s-Gravenzande. Met genoeg voorzieningen die u maar liever in de buurt heeft.

Een karakteristiek dorp, ‘s-Gravenzande

Natuurlijk is ‘s-Gravenzande onderdeel van de grotere gemeente Westland. Maar het blijft een dorp op zich. Met z’n eigen Marktpllein, z’n eigen feestweek en z’n eigen winkelhart, met veel lokale speciaalzaken. Kortom, een dorp met een eigen karakter. Met bijna 24 duizend inwoners is ‘s-Gravenzande bovendien groot genoeg om belangrijke voorzieningen binnen de grenzen te hebben. Scholen, sportverenigingen, medische faciliteiten en maatschappelijke organisaties: prettig dat u er niet ver weg voor hoeft.



Vier seizoenen badplaats

Zomer of winter, lente of herfst: de zee heeft altijd aantrekkingskracht. Heerlijk om in de buurt van het strand te wonen om even uit te waaien.



Ook Naaldwijk is dichtbij

En als inwoner van ‘s-Gravenzande profiteert u natuurlijk ook van alles wat er in de directe omgeving is. Een paar kilometer verderop ligt Naaldwijk al, op fietsafstand van Waelse Tuin. Eigenlijk heeft u dus alle gemakken van twee dorpen binnen bereik.

Strand of bos? U heeft beide

En vergeet ook hét pluspunt van ‘s-Gravenzande niet: het strand. Hoeveel kustplaatsen hebben de luxe van maar liefst drie kilometer aan (breed) zand, met ook nog eens drie verschillende strandopgangen? Die van Beukel is het meest dichtbij vanuit Waelse Tuin: kwartiertje fietsen en de tenen kunnen voorzichtig in het water.

Over fietsen gesproken: de duinenroute tussen Hoek van Holland en Kijkduin is er één met veel afwisseling. En natuurliefhebbers zien elk seizoen hoe het Staelduinse Bos van kleur verandert.



WAEELSE TUIN FASE 3



Westlandse gemoedelijkheid ontmoet stadse chique

Het is een bijzonder stukje Westland: de Poelkade. Ooit het domein van de tuinders, in enkele jaren tijd veranderd in een groene ader tussen 's-Gravenzande en Naaldwijk. Zo'n bijzondere plek verdient bijzondere woningen.

Chique op z'n Westlands

Kijk die architectuur: waar vind je die in het Westland? De vier woningtypen ogen één voor één anders, en zijn toch familie van elkaar. Elk type heeft wel iets eigens. Tweekappers die ogen als een vrijstaande villa. Hier en daar een veranda. Houten geveldelen. Chique, maar dan wel Westlandse chique: luxe en ruim. Natuur krijgt een centrale plek. Letterlijk: dwars door Waelse Tuin loopt een groenstrook die herinnert aan de vroegere groentetuinen.

Een plan met veel variatie

Met 47 woningen is Waelse Tuin vooral een overzichtelijk project. En toch heb je alle keuze: de allure van een vrijstaande villa, het gemak van een levensloopbestendig huis, de charme van een twee-onder-een-kapwoning of de stoerheid van een schuurwoning.

Exclusief en toekomstbestendig

De indruk van exclusiviteit die Waelse Tuin van buiten heeft, ervaar je ook binnen. Vier slaapkamers zijn standaard in alle woningen, behalve bij de levensloopbestendige variant, die heeft er drie en de special twee-onder-een-kapwoning die er zelfs zes heeft. Alle gebruikte materialen zijn duurzaam en degelijk. Alle installaties zijn uiteraard toekomstbestendig en het gehele project is gasloos. Een warmtepomp houdt het warm én koel, via vloerverwarming en -koeling. Elke woning is voorzien van een voor- en achtertuin met veel groen, dus tuinplezier verzekerd.

RUIM EN
ROBUUST, MAAR
WEL MET EEN
STIJLVOLLE
TWIST



DE WAELE TUIN HEET NIET VOOR NIETS ZO!

Doit stonden er groentetuinen op het gebied dat nu woongebied is. Maar niet alleen daarom heet het project 'Waelse Tuin'. Groen heeft aan de oevers van de Poelkade en aan de Fluwijn net zoveel aandacht gekregen als de woningen zelf. Kijk zelf maar naar de natuurlijke invulling van het plan. U komt er een hoeveelheid van beplanting tegen, fijn voor mens en dier. En wat zou u denken van een boom, standaard aangeplant in de voortuin voor oplevering van uw woning. Reken maar dat al die bomen eenmaal volgroeid een fraai groen gezicht vormen. Die voortuinen worden trouwens van het openbaar gebied gescheiden door 'Westlandse' hagen.

Als alle fasen van Waelse Tuin zijn gerealiseerd, ligt er een groen mini-parkje tussen. Een ruimte om even van de zon te genieten, of voor kinderen om te spelen. Langs de Fluwijn, ter hoogte van fase 2, is nog meer 'tuin' gepland: een ecologische zone, waar flora en fauna letterlijk de ruimte krijgen.



‘Buurten creëren waar mensen hun leven lang graag wonen’

Straatjes die maar een paar huizenblokken lang zijn. Woningen in een veelheid van smaken. Ruim baan voor de natuur. Ja, in Waelpolder hebben de stedenbouwkundigen de lat hoog gelegd. In tien jaar tijd ondergaat het gebied tussen ‘s-Gravenzande en Naaldwijk een metamorfose: die van tuinbouw naar groene ‘buitenplaats’. Met Waelse Tuin komen er in drie fasen 47 woningen bij, van eengezinswoning tot vrijstaande villa. Veranda’s, rieten daken en houten geveldelen verraden dat hier niet de eerste de beste architect aan het werk is: Van Egmond Architecten.

Inmiddels is de Waelpolder al voor een groot deel gevuld. De nieuwbouw van Waelse Tuin komt op een van de mooiste stukjes te liggen, aan de historische Poelkade. Fase 1 van het plan ligt zelfs geheel aan het binnendoorweggetje tussen de twee Westlandse kernen. ‘Een leuk gebied’, herinnert architect Britta van Egmond zich haar eerste kennismaking met de locatie. ‘Aan de Poelkade heb je een lint van vrijstaande villa’s. Aan de waterkanten staan knotwilgen. Ik vind het een echt Hollands landschap.’

Samen met haar broer Diederik is zij de tweede generatie Van Egmond. Het bureau in Noordwijk heeft landelijke en zelfs internationale bekendheid. Ook in het Westland staan projecten met de handtekening van Van Egmond: De Ranken in Kwintshul, Op De Akkers in De Lier en Noorderduin in Monster.

‘Echte buurtjes ontwerpen’

Eén voor één verschillende projecten, maar ook herkenbaar door de architectuur. Mooi om te zien, rijk gedetailleerd en vooral: méér dan woningen alleen, zegt Britta. ‘We willen echte buurtjes creëren. Buurten waar mensen hun leven lang graag wonen, zo ontworpen dat je met elkaar een band voelt.’ Ze wijst op de schets van Waelse Tuin. ‘Hier heb je een strook met groen en water, tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw van de Fluwijn in. Dat is een leuke verbindende factor. Mensen ontmoeten elkaar daar, je loopt er een rondje met de hond en er komt een speelplekje voor kinderen.’

Vier verschillende typen woningen

In het plan van - in drie fasen - 47 woningen is ruimte voor verschillende typen: 14 eengezinswoningen, 18 twee-onder-een-kapwoningen, 8 levensloopbestendige woningen en 7 vrijstaande villa’s.

Britta: ‘We hebben er niet voor gekozen om aaneengesloten rijen te maken. De openheid van het landschap willen we graag behouden, zodat je tussen de huizen door kunt kijken naar het landschap erachter.’

‘Luxe’ architectuur

Ook hier is de ‘luxe’ architectuur van Van Egmond herkenbaar. ‘We hebben gekozen voor vrij traditionele materialen die het natuurlijke karakter van het gebied benadrukken. De warme, bruingele baksteen en de houten geveldelen passen heel goed bij de natuurlijke sfeer, en bij de huizen die er al staan. Sommige huizen hebben juist weer witte accenten in de gevel. Een aantal woningen krijgt een rieten kap. Dat vonden we ook goed passen in het gebied.’

Asymmetrisch ontwerp tweekappers

Opvallend zijn ook de twee-onder-een-kapwoningen. Britta: ‘Die hebben we asymmetrisch ontworpen, alsof het een vrijstaande villa is. De ene helft heeft een dwarskap, de andere niet. Daardoor lijken de tweekappers groter. Bij woningen op een hoek hebben we weer extra aandacht gegeven aan de zijgevel. Er is er heel veel variatie te zien als je door het plan loopt, maar blijft het wel een samenhangend geheel.’

Duurzame bouw

Eén kenmerk gaat zeker in het oog springen: de veranda’s die hier en daar in het plan zijn getekend. ‘Ook op die manier brengen we de huizen en de directe omgeving dicht bij elkaar. En die veranda’s zorgen ook weer voor schaduw, dus voor minder warmte in huis’, verwijst Britta naar het aspect duurzaamheid. Alle huizen voldoen aan de BENG-norm, voor bijna energieneutrale gebouwen. De woningen zijn voorzien van een warmtepomp. Zonnepanelen (optioneel) wekken deels de eigen elektriciteit op.

Veel kwaliteit in de openbare ruimte

‘De parkeerplaatsen zijn voorzien van halfverharding, waar regenwater goed doorheen kan. Door het niveauverschil van de Poelkade naar de Fluwijn loopt regenwater in greppels naar de groenzone ertussenin. ‘Daar planten we bijzondere bomen en struiken, voor de bijen, de vlinders en de vogels. In de gevels komen nestkastjes. We voegen heel veel kwaliteit toe aan de openbare ruimte. Niet alleen aan mensen wordt er gedacht, ook aan de natuur.’

En om die openbare ruimte niet al te ‘blikkerig’ te maken, komen er parkeerhofjes aan de randen van Waelse Tuin. Wie wil, kan ook nog kiezen uit opties om de woningen nog meer op de eigen smaak of wensen toe te snijden.



HET PLAN FASE 3



- 8 EENGEZINS (SCHUUR)WONINGEN
- 6 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN
- 1 VRIJSTAANDE VILLA
- 2 LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN

ALLE FASES VAN
NIEUWBOUWPROJECT
DE WAELE TUIN
IN EEN OVERZICHT



PROJECT IN AANBOUW

PROJECT IN ONTWIKKELING

WONINGEN DIE
LANDELIJKHEID
EN WARMTE
UITSTRALEN

WONINGTYPE A

Eengezinswoningen die zo vormgegeven zijn dat ze er meteen uitspringen: dat zijn de schuurwoningen in Waelse Tuin. Die vorm is een knipoog naar wat hier ooit stond, de tuindersschuren. En wat te zeggen van de rieten kap. Uniek voor het Westland en een zeer exclusieve en luxe uitstraling.

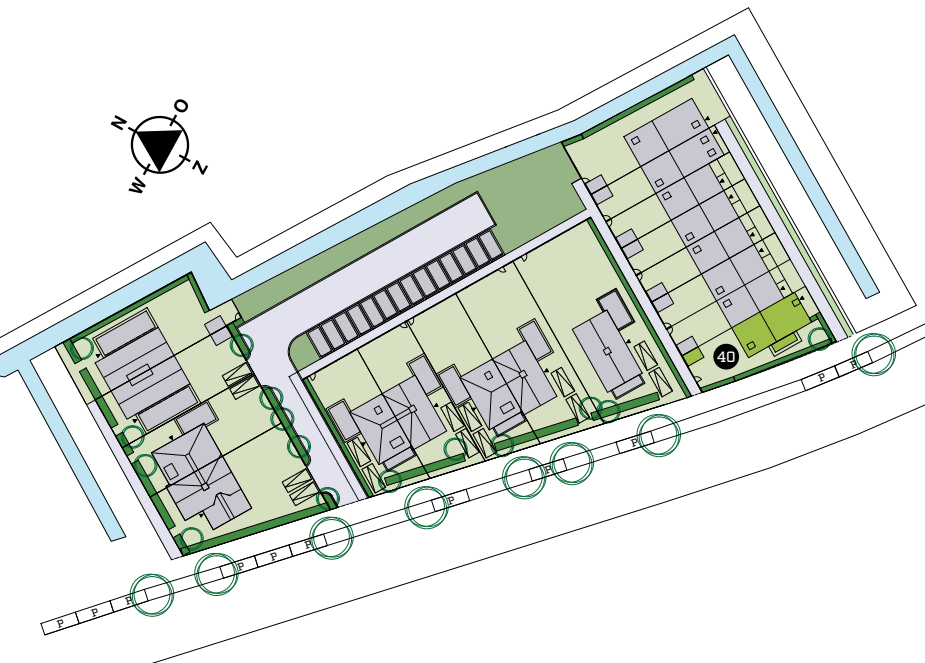
U heeft er alle comfort en gemakken die u van een moderne woning verwacht. Zoals de ruimte voor wel vier slaapkamers en een zolder die vrij indeelbaar is. Woonkamer en open keuken zijn al even royaal. En buiten wacht een tuin met genoeg vierkante meters tuinplezier.



EENGEZINS (SCHUUR)WONING

KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 153 m²
- Kaveloppervlakte ca. 209 m²
- Vier slaapkamers
- Ruime, ingedeelde zolderverdieping
- Badkamer met separaat toilet op de 1e verdieping
- Achtertuin met vrijstaande berging en achterom
- Ruime zijtuin met erker
- Twee vaste parkeerplaatsen op nabij gelegen mandelig parkeerterrein



BEGANE GROND

BOUWNUMMER 40



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING

WONINGTYPE A4
SCHAAL 1:75



HOEKWONING:
IETS VOOR U?

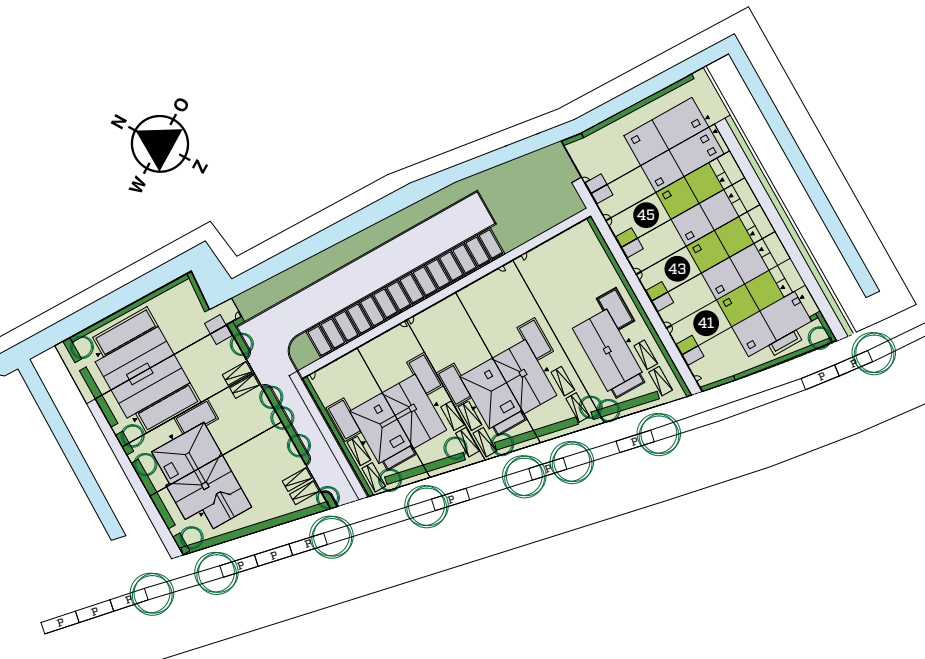
Als extra accent heeft de zijgevel van bouwnummer 40 een erker meegekregen. Die vergroot de ruimtelijke beleving nog eens extra.



EENGEZINS (SCHUUR)WONING

KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 119 m²
- Kaveloppervlakte ca. 120 m²
- Vier slaapkamers
- Ruime zolderverdieping
- Badkamer met separaat toilet op de 1e verdieping
- Achtertuin met vrijstaande berging en achterom
- Een vaste parkeerplaats op nabij gelegen mandelig parkeerterrein



BEGANE GROND

BOUWNUMMERS 41, 43 EN 45



EERSTE VERDIEPING



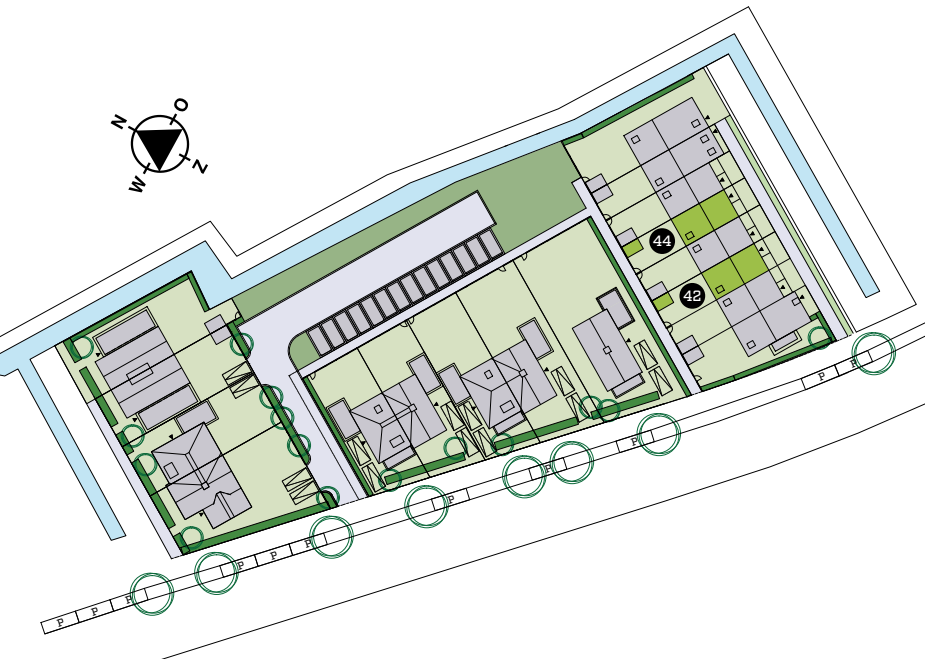
TWEEDE VERDIEPING

WONINGTYPE A1
SCHAAL 1:75

EENGEZINS (SCHUUR)WONING

KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 119 m²
- Kaveloppervlakte ca. 120 m²
- Vier slaapkamers
- Ruime zolderverdieping
- Badkamer met separaat toilet op de 1e verdieping
- Achtertuin met vrijstaande berging en achterom
- Een vaste parkeerplaats op nabij gelegen mandelig parkeerterrein

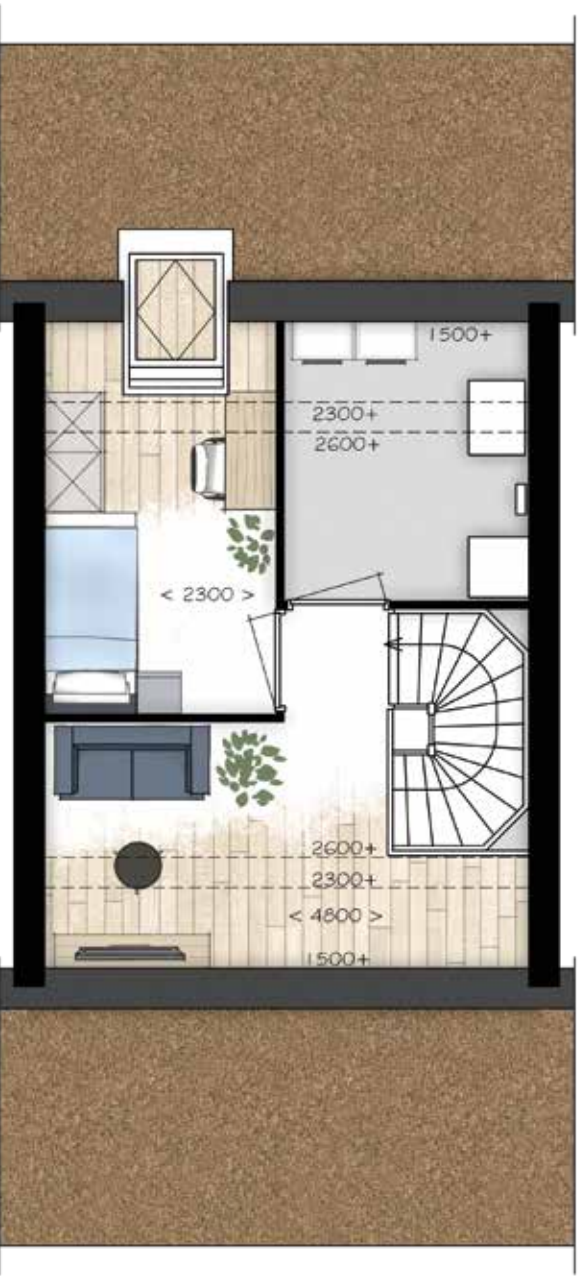


BEGANE GROND

BOUWNUMMERS 42 EN 44



EERSTE VERDIEPING



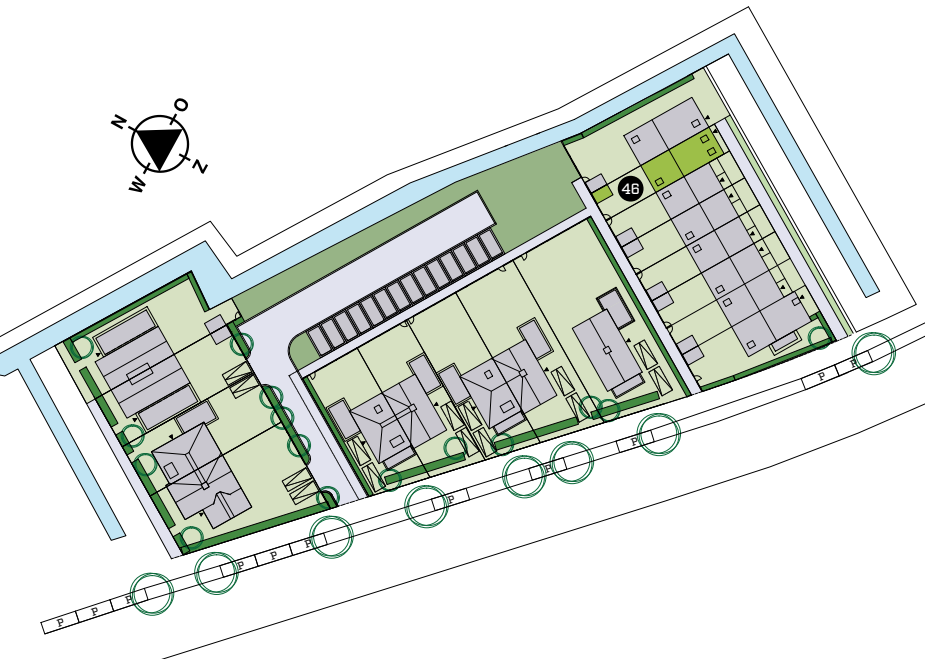
TWEEDE VERDIEPING

WONINGTYPE A1sp
SCHAAL 1:75

EENGEZINS (SCHUUR)WONING

KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 141 m²
- Kaveloppervlakte ca. 120 m²
- Vier slaapkamers
- Ruime, ingedeelde zolderverdieping
- Badkamer met separaat toilet op de 1e verdieping
- Achtertuin met vrijstaande berging en achterom
- Een vaste parkeerplaats op nabij gelegen mandelig parkeerterrein



BEGANE GROND

BOUWNUMMER 46

WONINGTYPE A5
SCHAAL 1:75



EERSTE VERDIEPING

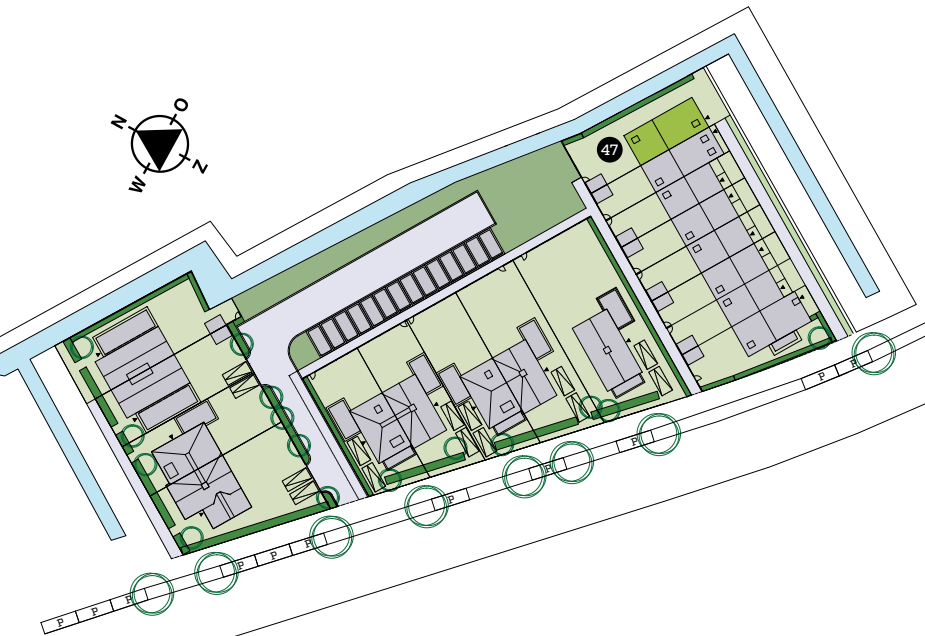


TWEEDE VERDIEPING

EENGEZINS (SCHUUR)WONING

KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 150 m²
- Kaveloppervlakte ca. 248 m²
(ca. 314 m² incl. deel watergang)
- Vier slaapkamers
- Ruime, ingedeelde zolderverdieping
- Badkamer met separaat toilet op de 1e verdieping
- Achtertuin met vrijstaande berging en achterom
- Twee vaste parkeerplaatsen op nabij gelegen
mandelig parkeerterrein



BEGANE GROND

VERHOOGDE BESCHOEIING / GEEN TALUD

BOUWNUMMER 47



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING

WONINGTYPE A3
SCHAAL 1:75

WONINGTYPE B

De twee-onder-een-kapwoningen aan de Fluwijn ogen als één imposante villa.

Het asymmetrische ontwerp met dwars- of langskap biedt drie woonlagen en standaard van ca. 137 tot ca. 196 m² woonoppervlakte.

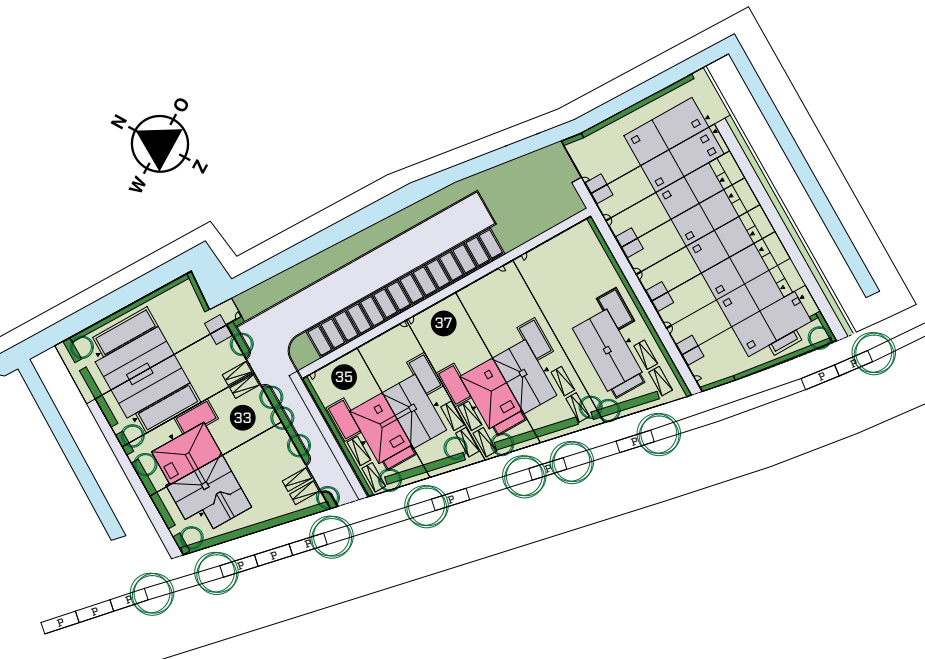
Op de begane grond bevinden zich een woonkeuken, woonkamer en toegang tot de ruime tuin. Boven zijn vijf slaapkamers mogelijk. Parkeren op eigen terrein.

IMPOSANT
WONEN MET
VEEL RUIMTE

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING

KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 137 m²
- Kaveloppervlakte van ca. 234 m² tot ca. 258 m²
- Vier slaapkamers
- Ruime, ingedeelde zolderverdieping
- Badkamer met separaat toilet op de 1e verdieping
- Achtertuin en ruime berging aan de woning
- Houten veranda in de voortuin
- Keuze uit verschillende indelingsvarianten
- Bouwnummer 33 heeft één parkeerplaats op eigen terrein (achtertuin) plus één parkeerplaats op mandelig terrein
- Bouwnummers 35 en 37 hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Bouwnummers 33 en 35 hebben een rieten dakbedekking
- Bouwnummer 37 heeft keramische dakpannen
- Achterom met toegang tot collectief mandelig terrein
- Bouwnummer 33 heeft geen veranda



BOUWNUMMER 33
HEEFT GEEN VERANDA

BEGANE GROND

BOUWNUMMERS 33, 35 EN 37

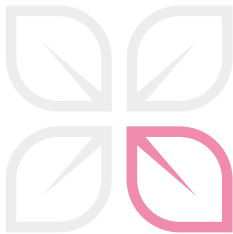
WONINGTYPE B1
SCHAAL 1:75



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING

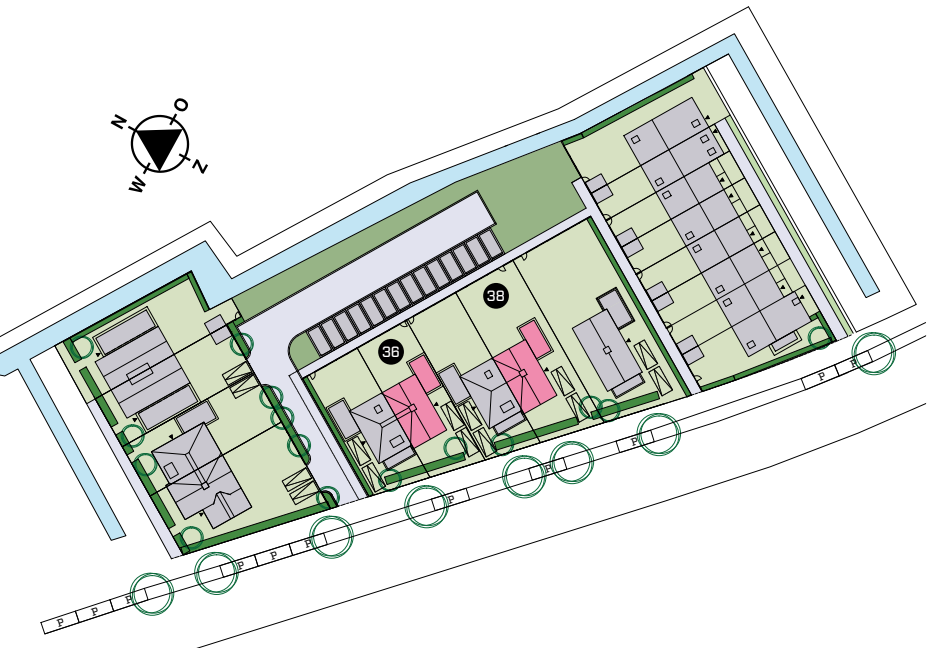
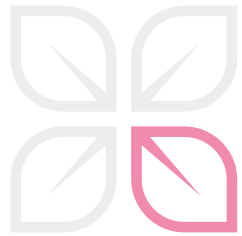


RUIMTELIJK
WONEN

Het voordeel van wonen in een twee-onder-een-kap woning ervaart u vooral binnen. Met nét die extra ruimte roept dat het gevoel van “vrij wonen”.

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING

- KENMERKEN
- Woonoppervlakte ca. 156 m²
 - Kaveloppervlakte van ca. 239 m² en ca. 322 m²
 - Vier slaapkamers
 - Ruime, ingedeelde zolderverdieping
 - Badkamer met separaat toilet op de 1e verdieping
 - Achtertuin en ruime berging aan de woning
 - Keuze uit verschillende indelingsvarianten
 - Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
 - Bouwnummer 36 heeft een rieten dakbedekking
 - Bouwnummer 38 heeft keramische dakpannen
 - Achterom met toegang tot collectief mandelig terrein



BEGANE GROND

BOUWNUMMERS 36 EN 38



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING

WONINGTYPE B2
SCHAAL 1:75



GENIETEN VAN
DE HEERLIJKE
ACHTERTUIN
MET GOEDE
ZONORIËNTATIE



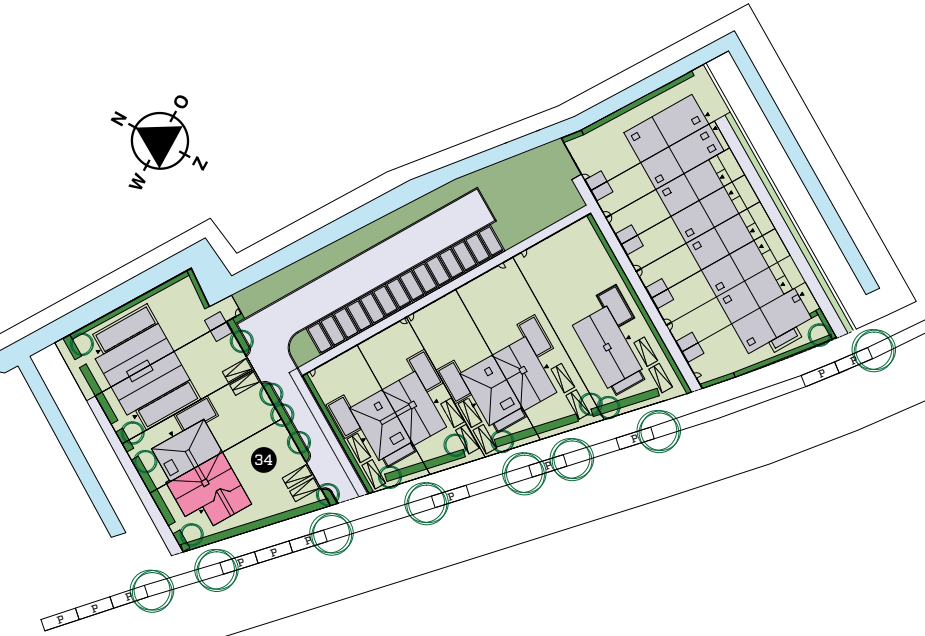
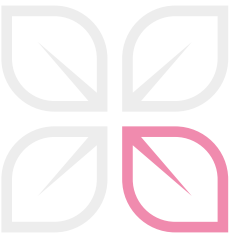
ALSOF ELKE
WONING APART
IS ONTWORPEN



TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING
[SPECIAL]

KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 196 m²
- Kaveloppervlakte ca. 346 m²
- Zes slaapkamers
- Ruime, ingedeelde zolderverdieping
- Badkamer met separaat toilet op de 1e verdieping
- Zonnige achtertuin en inpandige berging
- Extra grote living met tuinkamer
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein (achtertuin)
- Achterom met toegang tot collectief mandelig terrein



BEGANE GROND

BOUWNUMMER 34



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING

WONINGTYPE B3
SCHAAL 1:75



STANDAARD
EEN RIANTE
ACHTERTUIN.
ZIET U ZICH AL
ZITTEN OP EEN
ZOMERAVOND?

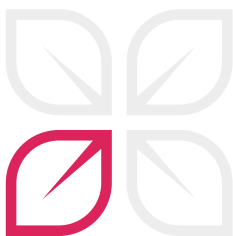


FAMILIE VAN
ELKAAR, EN TOCH
VERSCHILLEND

WONINGTYPE C

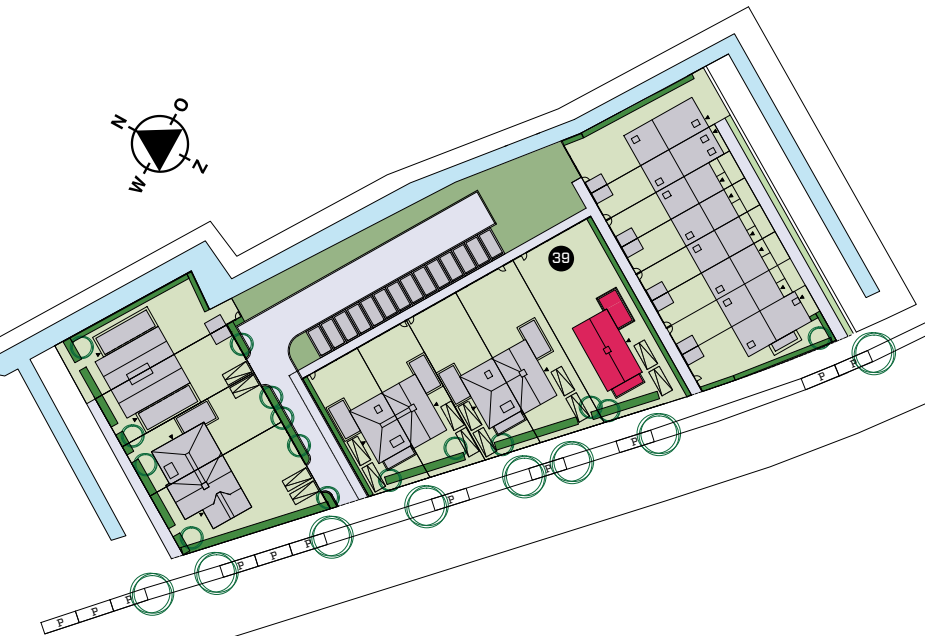
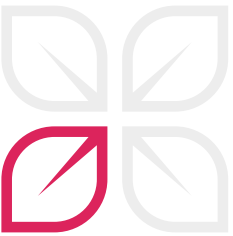
Deze chique en statige vrijstaande villa is standaard voorzien van een veranda aan de voorgevel, georiënteerd op de Fluwijn. Dankzij de zuidwestelijke ligging van zowel de veranda als de voortuin geniet u van een optimale zonoriëntatie. Met een royale woonoppervlakte van ca. 170 m² biedt deze luxe villa volop leefruimte. Aan de zijgevel bevindt zich een berging, die optioneel bij de woonkamer kan worden betrokken.

De villa heeft een karakteristieke dakkap met keramische dakpannen met voldoende (slaap)kamers voor iedereen. Daarnaast beschikt de woning over een grote tuin binnen het project. Parkeren kan op eigen terrein.



VRIJSTAANDE VILLA

- KENMERKEN**
- Woonoppervlakte ca. 170 m²
 - Kaveloppervlakte ca. 480 m²
 - Riante living met woonkeuken
 - Vier slaapkamers
 - Badkamer met separaat toilet op de 1e verdieping
 - Ruime, ingedeelde zolderverdieping
 - Ruime tuin en ruime berging aan de woning
 - Keuze uit verschillende indelingsvarianten
 - Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
 - Standaard voorzien van een veranda
 - Dakbedekking met keramische dakpannen
 - Achterom met toegang tot collectief mandelig terrein



BEGANE GROND

BOUWNUMMER 39

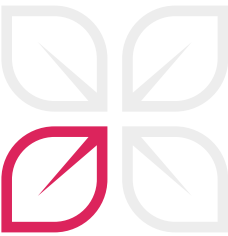


EERSTE VERDIEPING

WONINGTYPE C1
SCHAAL 1:75



TWEEDE VERDIEPING



WOON- OF
LEEFKEUKEN

Hoe je het ook noemt, het is maar al te vaak een plek waar de dag begint of eindigt. De eettafel opstelling kan ook centraal in de living geplaatst worden, vlakbij de zijramen.

DAN VOELT EEN
KEUKEN INEENS ALS
EEN WOONKEUKEN





VRIJSTAANDE VILLA TYPE C1
BOUWNUMMER 39

WONINGTYPE D

In Waelse Tuin is levensloopbestendig wonen mogelijk in een bijzondere tweelaagse twee-onder-een-kapwoning met een ruime tuin met vrijstaande berging.

Op de begane grond bevinden zich naast de riante woonkamer en eetkeuken ook een ruime slaapkamer, badkamer en zelfs een werkkamer. Woonoppervlakte ca. 139 m².

Bouwnummer 31 heeft twee parkeerplaatsen op mandelig terrein. Bouwnummer 32 heeft één parkeerplaats op eigen terrein (achtertuin) en één parkeerplaats op mandelig terrein.



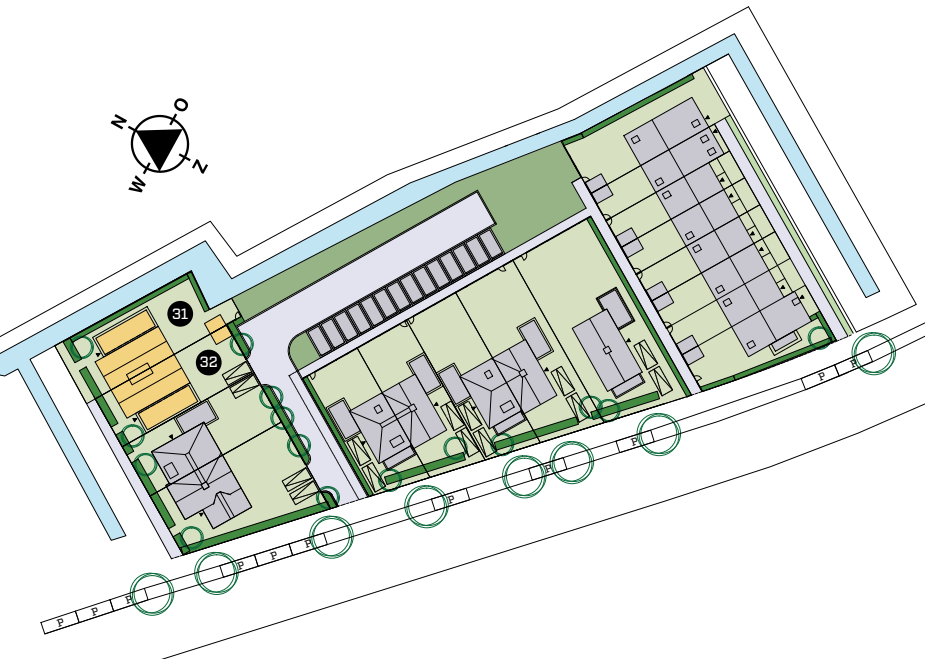
HET PLEZIER VAN WAELSE TUIN, HET GEMAK VAN GELIJKVLOERS



LEVENSLOOPEBESTENDIGE WONING

KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 139 m²
- Kaveloppervlakte bouwnummer 32 van ca. 227 m²
- Kaveloppervlakte bouwnummer 31 van ca. 289 m² (ca. 423 m² incl. deel watergang)
- Slaapkamer met badkamer ensuite en wasmachine opstelplaats op de begane grond
- Twee slaapkamers met tweede badkamer en separaat toilet op de verdieping
- Werkkamer op de begane grond
- Achtertuin met vrijstaande berging
- Bouwnummer 31 heeft twee parkeerplaatsen op mandelig terrein
- Bouwnummer 32 heeft één parkeerplaats op eigen terrein (achtertuin) en één parkeerplaats op mandelig terrein
- Achterom met toegang tot collectief mandelig terrein



BEGANE GROND INCLUSIEF TUIN

BOUWNUMMERS 32 ALS GETEKEND
BOUWNUMMERS 31 GESPIEGELD



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

WONINGTYPE D
SCHAAL 1:75



GELIJKVLOERS
WOONGEMAK

Woningen die erop berekend zijn
dat u graag gelijkvloers woont.
En die er ook rekening mee houden
dat u in deze levensfase graag de
ruimte heeft.





STANDAARD
EEN RIANTE
ACHTERTUIN.
ALLE RUIMTE OM
SAMEN OF ALLEEN
TE GENIETEN



SFEERVOLLE KEUKENS EN BADKAMERS

Gezellig, warm en vol bruisende acitiviteit

De keuken is voor veel mensen het kloppend hart van de woning en dat is meer dan alleen de plek waar je kookt en eet. Het is de ruimte waar na het werk een glas wijn of een kopje thee wordt gedronken, waar ongedwongen kan worden gepraat. Een ontmoetingspunt om te koesteren dus. En een ruimte om functioneel en met stijl en zorg in te delen.

De woningen in Waelse Tuin worden standaard niet voorzien van een keuken. Zo kunt u geheel zelf bepalen hoe uw keuken eruit moet komen te zien en welke keukenapparatuur u kiest. Samen met uw keukenleverancier maakt u een keukenontwerp. Wellicht inspireren de illustratief getekende keukenoptellingen in de gemeubileerde plattegrond tekeningen? Uw definitieve ontwerp zal door de aannemer van Waelse Tuin de basis zijn om de juiste aansluitingen aan te laten leggen.



Keuken en badkamer

De plek waar de dag begint en waar deze eindigt. Ook in de Waelse Tuin.



Uw badkamer is uw privé domein

Een badkamer moet een ruimte zijn waar u snel even een verfrissende douche kunt nemen, maar waar u ook, als u daar zin in heeft, net zo uitgebreid moet kunnen genieten van een weldadig, ontspannend bad.

Wij laten u, met de door ons samengestelde en complete badkamer(s) nog meer genieten. Een badkamer die voldoet aan de wensen en eisen van deze tijd.

Hoe mooi uw sanitair ook kan zijn, zonder een goede samenhang met de afwerking van de wanden en vloeren kan een badkamer of toilet niet volledig tot zijn recht komen. Ook hier hebben we een basis samengesteld. Maar uiteraard staat het u vrij om geheel naar eigen wens in materialisatie en design uw ideale persoonlijke (optionele) afwerking te kiezen via de showroom van de aannemer.



Algemene verkoopinformatie

Deze verkoopbrochure en bijbehorende website www.waelse.tuin.nl hebben als doel geïnteresseerden een goede indruk te geven van het project en de woningen. Naar aanleiding hiervan kunt u zich inschrijven voor een bouwnummer in het project.

Na inschrijving kunt u tijdens de toewijzingsprocedure als kandidaat voor een bouwnummer geselecteerd worden. U ontvangt hiervan bericht. Via de website zijn alle (contract)stukken beschikbaar met gedetailleerde informatie zoals contracttekeningen, technische omschrijving, een (concept) koopovereenkomst voor de verwerving van de grond en een (concept) aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning, (concept) leveringsakte en (concept) akte van mandeligheid (parkeren). Deze stukken vormen de basis van de uiteindelijke koop- en aannemingsovereenkomst. De (digitale) verkoopdocumenten en artist impressions maakt daar nadrukkelijk geen onderdeel van uit.

Aannemer

Het project zal worden gerealiseerd door Niersman Bouw Haaglanden B.V., een allround bouwonderneming actief in de Randstad. Niersman Bouw Haaglanden voert voornamelijk projecten uit in het midden- en hoge segment met de nadruk op (nieuwbouw) woningbouw. In de afgelopen jaren heeft Niersman Bouw Haaglanden een uitstekende reputatie opgebouwd op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Ambachtelijk vakmanschap wordt binnen het bedrijf gekoppeld aan moderne bouwprocessen en bouwtechnieken.

Begrippen als korte lijnen, no-nonsense-mentaliteit en afspraak is afspraak, zijn kenmerkend voor Niersman Bouw Haaglanden. Voor wie een huis koopt in het project Waelse Tuin betekent dit maar één ding: de bouw van uw toekomstige woning is in goede handen!

Koperswensen

U kunt uw woning naar uw wensen inrichten binnen de geldende regelgeving, technische en organisatorische mogelijkheden,. De kopers begeleider vanuit Niersman Bouw Haaglanden staat voor u klaar om uw woning te personaliseren. De kopers begeleider neemt met u door hoe uw leefsituatie is, wat u mooi vindt, waar u van droomt en hoe dit het beste kan worden toegepast binnen de mogelijkheden van uw woning.

De eventueel getekende opties behoren niet tot de standaard levering. U kunt de meer- en minderwerkkosten hiervoor terugvinden in de keuzelijst. In de handleiding treft u ook richtlijnen aan voor het kenbaar maken van uw individuele wensen. Uw wensen worden in uw digitale woningdossier verwerkt.

Ook een groot deel van de communicatie zal via dit digitale woningdossier geschieden. Het uitvoeren van werkzaamheden door andere partijen dan Niersman Bouw Haaglanden is tijdens de bouw niet toegestaan.

Koopovereenkomst

De grond van de bouw kavels is in eigendom van WDevelop B.V. Om die reden sluit u een koopovereenkomst voor de grond met WDevelop B.V.

Aannemingsovereenkomst

Voor de bouw van uw woning sluit u een aannemingsovereenkomst met Niersman Bouw Haaglanden B.V.

Betalingen

De termijnen en de wijze van betaling worden vermeld in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst. De termijnen aangegeven in de aannemingsovereenkomst zijn geheel volgens de Woningborg-richtlijn.

Verzekering

Alle woningen zijn tijdens de bouw verzekerd. Vanaf de dag waarop uw woning wordt opgeleverd, dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (o.a. een opstalverzekering) te zorgen. U bent hiervoor zelf verantwoordelijk.

Wijzigingen

Bouwen is nog steeds een ambachtelijke zaak. Detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking zijn voorbehouden aan Niersman Bouw Haaglanden. Ook ten aanzien van wijzigingen die voortkomen uit wet- en regelgeving van de overheid en/of nutsbedrijven moeten wij een voorbehoud maken.

De artist impressions en eventuele foto's in deze brochure en op de website geven slechts een impressie weer, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Maatvoering

De op de tekeningen in de vouwfolder aangegeven maten zijn 'circa' maten in millimeters. Bij de maat tussen wanden is geen rekening gehouden met wandafwerking.

Bouwnummering

In de situatietekening treft u in de kavels de bouwnummers aan. Tijdens de bouw worden deze nummers door alle betrokkenen gehanteerd in officiële stukken en correspondentie als referentie aan de betreffende kavel. Deze nummers hebben echter niets van doen met uw toekomstige adres.

In de loop van het bouwproces worden door de gemeente de huisnummers definitief vastgesteld en met u gecommuniceerd.

Situatietekening

De situatietekening is bedoeld om u een indruk te geven van de ligging van de bouw kavels en de mandelige gebieden en de relatie van het plan tot de omliggende openbare woonomgeving in de directe nabijheid.

De situatietekening vormt geen onderdeel van de contractstukken.

De juiste maten van de kavels worden vastgelegd na inmeting. De inrichting van de openbare ruimten (wegen, groenvoorzieningen, bestaande bebouwing, etc.) is slechts een impressie ontleend aan de gegevens van de gemeente Westland en Ontwikkelingsmaatschappij “Het Nieuwe Westland” (ONW).

U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen in het openbare aangrenzende gebied kunnen de betrokken partijen geen verantwoordelijkheid nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

Bouwbesluit

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning (2023). In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

In onderstaand lijstje staat een aantal voorbeelden van naamgeving die op uw woning van toepassing kan zijn.

Benaming Bouwbesluit	Benaming in de verkoopdocumenten
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken/eetkamer, slaapkamer
Verkeersruimte	Entree, hal, overloop, trap
Bergruimte	Berging
Technische ruimte	Opstelruimte voor warmtepomp/mv, meterkast
Badruimte	Badkamer
Buitenruimte	Tuin
Onbenoemde ruimte	Bergkast, kast, zolder

Woningborg-garantie

De woningen worden verkocht en gebouwd met het garantiecertificaat van Woningborg N.V., Niersman Bouw Haaglanden is aangesloten bij Woningborg. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt aan ondernemingen die zijn ingeschreven bij Woningborg. Zij voldoen aan de stringente technische eisen, die worden gesteld, alsmede wordt getoetst of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de ondernemers niet te boven gaat.

Meer informatie over de Woningborg garantie kunt u vinden op www.woningborg.nl. Hier is tevens het door Woningborg uitgegeven boekje Garantie- en waarborgregeling en overeenkomsten van 2024 opgenomen. In dit boekje treft u informatie aan over o.a. de garantieregeling, de garantienormen en het reglement van inschrijving.

Pluk de duurzame vruchten van Waelse Tuin

Een project dat Waelse Tuin heet: had u anders verwacht dan dat er maximaal aandacht is voor duurzaamheid? Of het nu gaat om energie, om milieu of om klimaat: Waelse Tuin is voorbereid op de toekomst.

Waelse Tuin houdt rekening met energiebronnen
Terecht dat u het energieverbruik van uw nieuwe woning meeneemt als punt van aandacht. Alle woningen in Waelse Tuin worden gebouwd als BENG-woning: Bijna Energie Neutraal Gebouw. In energielabel uitgedrukt: A+++. Zuinig dus. Die zuinigheid is te danken aan de bodem-water-warmte-pomp, die elke woning individueel verwarmt én ook iets koelt.

De temperatuur kunt u in elke verblijfsruimte apart regelen. Gevels en daken zijn optimaal geïsoleerd, de beglazing heeft dubbel isolerende eigenschappen. Kan het nog zuiniger? Ja, door gebruik te maken van de optie om meteen zonnepanelen te installeren op het dak.

Waelse Tuin houdt rekening met het milieu
De bouw is tegenwoordig ver gevorderd in de inspanningen om het milieu te ontzien. Zo wordt er op de bouwplaats veel gewerkt met onderdelen die zijn geprefabriceerd in de fabriek: minder bouwtijd, minder afval en minder transport. Materialen zijn geselecteerd op hun duurzaamheid en eventuele mogelijkheden tot hergebruik. Deels is materiaal ook ‘biobased’, afkomstig van hernieuwbare materialen: het hout van de kozijnen en de gevels, het riet op sommige daken en de keramische materialen, zoals dakpannen en gevelstenen.

Waelse Tuin houdt rekening met een ander klimaat
Het plan is ‘klimaatadaptief’ ontworpen, met andere woorden: berekend op een veranderend klimaat. Met veel groen in het gebied kan zelfs de zwaarste bui worden opgevangen. Ook doordat platte daken in Waelse Tuin een mos-sedumdak hebben. Veel groen in het gebied brengt automatisch verkoeling. En ook dieren vinden er een veilig heenkomen: in het ontwerp is er al rekening mee gehouden dat vogels en vleermuizen er kunnen nestelen.

Zelf kunt u ook veel doen
U ziet, er is al veel ‘duurzaam voorwerk’ gedaan. En ook zelf kunt u er nog een bijdrage aan leveren: door uw tuin natuurvriendelijk in te richten. Met andere woorden: liever groen dan grijs, het grijs van tegels. Een verdeling van 60 procent groen en 40 procent tegels is al genoeg om bij te dragen aan een vermindering van hittestress in de wijk. En wist u dat een vijver een element met een verkoelende werking is op de heetste dagen? Eén of meer grote bomen in de tuin geven dan welkome schaduw.

Dieren doet u een plezier met een schutting van natuurlijk materiaal, zoals een haag of een begroeide schutting. Een paar klimplanten zijn genoeg voor een veilig nestje voor vogels. En als u kinderen heeft: een nestkastje aan de muur ophangen vergroot de kans op nieuwe ‘buren’.

Houd rekening met de neerslag door een regenton in de tuin te zetten: het is meteen gratis gietwater voor de beplanting. En als u op de plekken waar het water zich als eerste verzamelt waterminnende planten neerzet, heeft de beplanting geen last van overtollige regen.

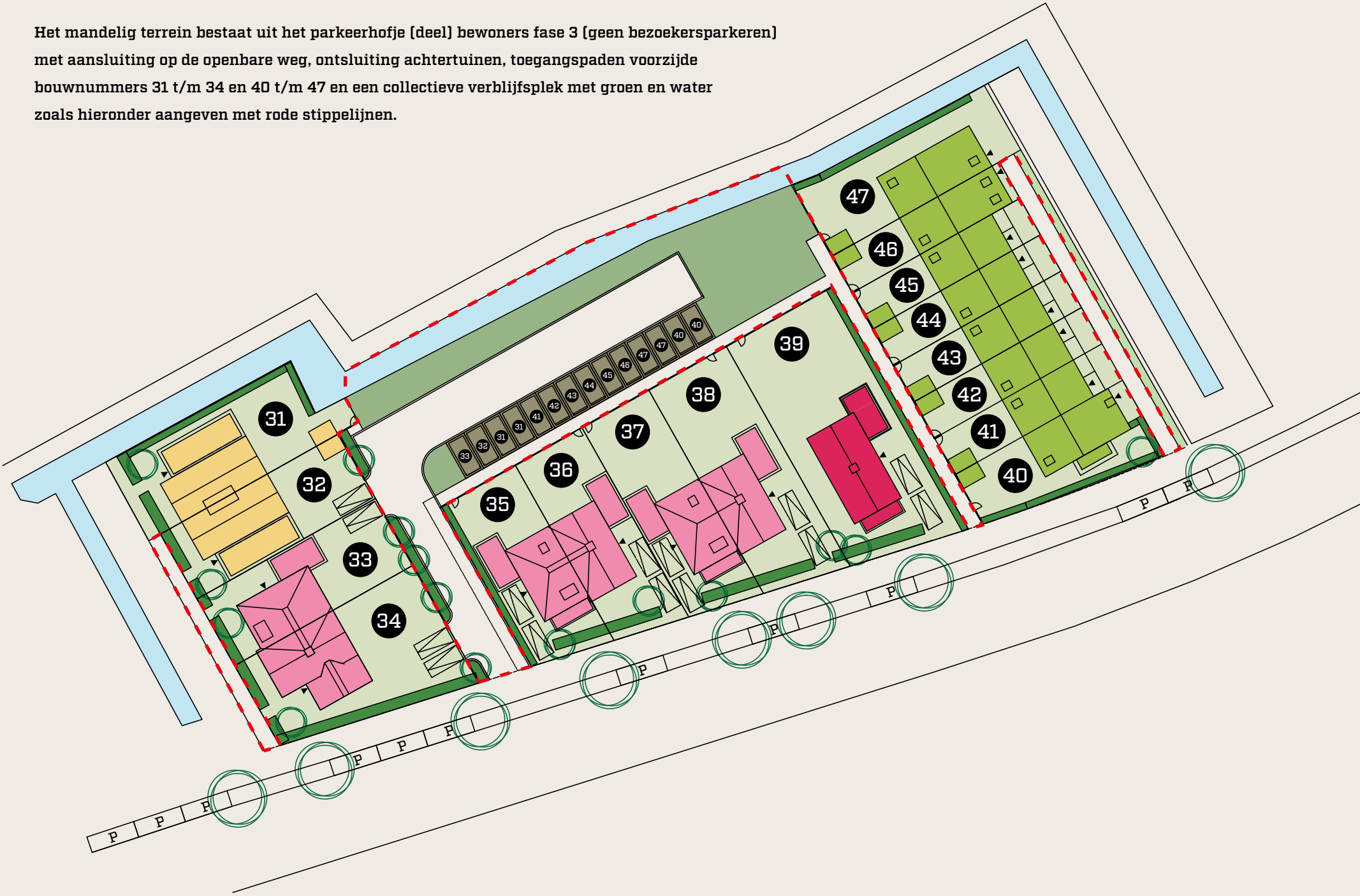


Mandelig terrein

Bij de koop van de woning koopt u ook een stuk mandelig terrein. Op de situatietekening staan de exacte grenzen van het mandelig gebied. Mandeligheid is een bijzondere vorm van mede-eigendom. Dit mede-eigendom is gekoppeld aan de woning. De woning kan niet zonder het aandeel in het mandelige terrein worden verkocht. In de notariële akte van mandeligheid staat hoe de grond gebruikt mag worden.

De personen die eigenaar zijn van een aandeel in een mandelig terrein, en eventuele via erfdienstbaarheden (b.v. recht van overpad) of opstalrecht (b.v. nuts-bedrijven) betrokken eigenaren, hebben allemaal toegang tot dit terrein. Iedereen die een aandeel (of recht) in het mandelige terrein heeft is, samen met de andere eigenaren, verantwoordelijk voor het in stand houden, het beheer en het onderhoud van het mandelige terrein. Onder beheer wordt onder meer verstaan: het onderhouden, het schoonhouden en het vernieuwen (indien nodig) van het mandelige terrein. Onderdeel van de verkoop is het oprichten van een beheervereniging voor de mandeligheid.

Het mandelig terrein bestaat uit het parkeerhofje (deel) bewoners fase 3 (geen bezoekersparkeren) met aansluiting op de openbare weg, ontsluiting achtertuinten, toegangspaden voorzijde bouwnummers 31 t/m 34 en 40 t/m 47 en een collectieve verblijfsplek met groen en water zoals hieronder aangeven met rode stippellijnen.



COLOFON

VERKOOPINFORMATIE



Makelaarskantoor Reichman & Rommelaar
Cornelis de Wittlaan 39, Den Haag
Tel. 070 - 354 66 00
nieuwbouw@reichmanenrommelaar.nl



Rijnpoort Makelaars
Heulweg 80, Kwintsehl
Tel. 0174 - 29 46 52
nieuwbouw@rijnpoort.nl

ONTWIKKELAAR



REALISATIE



PARTNERS



CONCEPT EN PRODUCTIE

Leitmotiv, Den Haag

DISCLAIMER

Ondanks dat alle informatie met grote zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen geen rechten worden ontleend aan de in deze sfeerbrochure getoonde teksten, ingetekende plattegronden, artist impressies, foto's, etc. Maatvoeringen en oppervlaktematen zijn circa maten. Het is mogelijk dat de impressies zijn voorzien van meerwerkopties. Deze sfeerbrochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken.

April 2025

WAESETUIN.NL



POELKADE



Waelse Tuin

'S-GRAVENZANDE

FASE 3

WAESETUIN.NL