



# Tweede Weverskade



Kavelboek – Leidraad voor zelfbouw

# Inhoudsopgave

➤ Inleiding Wilgenrijk .....	3	➤ Stichting Beeldkwaliteit Wilgenrijk .....	15
Kenmerken woongebied		➤ Woonwinkel Wilgenrijk .....	16
Uw eigen huis ontwerpen aan de Tweede Weverskade		➤ Handige adressen .....	17
➤ Het reserveren en kopen van een kavel .....	5		
➤ Omgevingsvergunning .....	8		
➤ Aansluiting nutsvoorzieningen en riolering .....	9		
➤ De bouwplaats .....	10		
➤ Het bouwen .....	11		
➤ Kavel- en tuinrichting .....	12		
Peilen			
Hagen/Inrit			
Parkeren			
Afvoer regenwater			
Erfafscheidingen openbaar/privé			
Erfafscheidingen privé/privé			
Steiger			
Afvalinzameling			



# Inleiding Wilgenrijk

## Landelijk, groen en waterrijk

Wilgenrijk is een nieuw stukje Nederland tussen Rotterdam en Den Haag, dicht bij Maassluis, Maasland en het natuurgebied Midden-Delfland. Het gebied is landelijk, groen en waterrijk. Het staat voor de schoonheid en kracht van Holland in zijn meest pure vorm. Met een rust die zeldzaam is in de Randstad.

Lanen, straten en pleintjes gaan aange-naam op in de boomrijke, groene omgeving. Kinderen banjeren in een natuurlijke omgeving en spelen bij en op het water. Wie hier woont, kiest voor een kalme, ontspannen manier van leven in een geriefelijke omgeving. Thuiskomen en genieten

begint niet pas bij de voordeur, maar zodra je Wilgenrijk binnenkomt. Zo wonen geeft rust, daar word je gelukkig van.

## Ontwerpfilosofie

Wilgenrijk kent een doordachte ontwerpfilosofie, de Maassluise School. Het geeft principes en inspiratie voor architectuur en landschap. Dit zijn kaders voor huizen, gebouwen en de inrichting van kavels, tuinen, lanen en straten. Er is eenheid, ruimte voor variatie en een hoge mate van kwaliteit. De ontwerpfilosofie is ontstaan vanuit een zoektocht van 35 (landschaps-) architecten en stedenbouwers naar de betekenis van Echt, ontspannen, Hollands, mooi wonen.

## Rust in bruisende regio

Wilgenrijk ligt in de bruisende en actieve regio te midden van Rotterdam en Den Haag. Tegelijk biedt het rust en ontspanning: zee, strand en natuurgebied Midden-Delfland liggen om de hoek. Net als de pittoreske stadskernen van onder andere Maasland, Maassluis en Delft. Slenteren langs de grachtjes, uitrusten op de vele terrassen of ontspannen winkelen. De dagelijkse boodschappen zijn daarnaast gewoon op loopafstand te doen. Heerlijk toch?

## Kenmerken woongebied

- Landelijk, groen en waterrijk
- Knusse eilanden, statige lanen en meanderende lintwegen
- Vrijstaande-, twee-onder-een-kap-, korte rijhuizen en kleinschalige appartementen
- Hoogwaardige en stijlvolle visie op architectuur en buitenruimte
- Grotere kavels dan elders in de regio voor een vergelijkbare prijs
- Zeer kindvriendelijk en veilig, natuurspelen in eigen gebied
- Recreatieve parkwal ter afscherming omgevingsgeluid
- Bijzondere voorzieningen voor hoog comfort en ontspanning
- Duurzame en waardevaste ontwikkeling

## Uw eigen huis ontwerpen aan de Tweede Weverskade

U begint aan een prachtige reis. Zelf een huis ontwerpen met een architect en het laten bouwen door een aannemer. U heeft uw kavel gereserveerd, het Stijlboek Maassluise School ontvangen en het kavelpaspoort gekregen. Samen met uw architect werkt u een schetsontwerp uit met daarin alles wat u graag in uw nieuwe huis wilt hebben. Woonwensen inventariseren en vertalen naar een huis op maat betekent veel keuzes maken en vergt de nodige tijd. Na al het kiezen maakt u het schetsontwerp definitief. Vervolgens biedt u het schetsontwerp aan het kwaliteits-team van de gemeente en Wilgenrijk aan.

Zij zullen het toetsen op de Maassluise School, duurzaamheid en geldende wet- en regelgeving. Kleine aanwijzingen worden verwerkt en er komt een definitief ontwerp van uw architect. Vervolgens vraagt u een bouwvergunning aan. Als deze afgegeven is, kunt u beginnen met bouwen. Voordat u het weet, woont u op een van de meest begeerde plekken aan de Tweede Weverskade. Helemaal zoals u het zelf heeft bedacht.

- Zelf uw kavel en architect kiezen
- Uw eigen woondroom verwezenlijken
- Onder architectuur van de Maassluise School

# Het reserveren en kopen van een kavel

Nadat u zelf uw favoriete plek aan de Tweede Weverskade heeft gevonden, start het reserverings- en aankooptraject met het sluiten van een kavelreserveringsovereenkomst. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst (24 weken) doorloopt u de volgende stappen:

1. Tekenen van de reserveringsovereenkomst.
2. U ontvangt van Wilgenrijk:
  - a. een op maat gemaakte planning met alle stappen in de tijd gezet
  - b. de model koopovereenkomst
  - c. het concept kavelpaspoort
  - d. een model Eigen verklaring financiering
  - e. het Stijlboek Maassluise School
  - f. de gedragscode voor aannemers
3. Na het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst moet u de reserveringsvergoeding overmaken. nadat de vergoeding bij Wilgenrijk binnen is, heeft u de reservering daadwerkelijk gemaakt.
4. Met Wilgenrijk neemt u op hoofdzaken uw woonwensen door. Op basis hiervan zal Wilgenrijk een situering en volumestudie maken. Deze wordt samengevoegd met het kavelpaspoort van uw keuze.
5. U ontvangt digitaal van Wilgenrijk het kavelpaspoort, de situering- en volumestudie voor het huis, deze zijn leidend voor het verdere traject.
6. Samen met uw architect maakt u op basis van de door Wilgenrijk verstrekte stukken een schetsontwerp van het huis dat voldoet aan uw specifieke woonwensen.
7. Het schetsontwerp biedt u aan het Kwaliteitsteam Wilgenrijk aan, tezamen met de eigen verklaring financiering.
8. Het Kwaliteitsteam beoordeelt uw schetsontwerp en voorziet dit eventueel van commentaar of aanwijzingen. Hierover ontvangt u digitaal bericht.
9. Zodra uw schetsontwerp definitief is, ontvangt u de volgende zaken:
  - a. De koopovereenkomst en algemene voorwaarden

- b. Het definitieve kavelpaspoort op basis van uw schetsontwerp
  - c. Een goedgekeurd schetsontwerp van uw huis
10. Het ondertekenen van de koopovereenkomst en het storten van de waarborgsom is de volgende stap.
  11. Vervolgens kunt u samen met de architect het huis verder uitwerken om van het schetsontwerp een definitief ontwerp te maken.
  12. U biedt het definitief ontwerp aan Wilgenrijk aan, zij beoordeelt of het schetsontwerp en het definitief met elkaar overeenkomen. Hierover ontvangt u digitaal bericht.
  13. U kunt nu een omgevingsvergunning

aanvragen bij de gemeente.

14. Zodra de omgevingsvergunning is afgegeven kunt u beginnen met het bouwen van uw droomhuis.

Om tot een schetsontwerp voor het huis te komen, is het wenselijk en raadzaam de beoogd architect of bouwer in te schakelen. Zij kunnen een kosteninschatting maken voor het realiseren van het huis, zodat u snel weet wat de totale kosten van het huis en het kavel zijn. De Eigen verklaring financiering dient ervoor om zeker te weten dat voor alle betrokkenen duidelijk is wat de totale financieringsopgave is.



In de brochure 'Bouwen met een architect' van de Bond van Nederlandse Architecten (te downloaden via [www.bna.nl](http://www.bna.nl)) vindt u informatie over wat een architect voor u kan doen. Bij de keuze van een architect draait het om twee vragen: spreekt zijn werk u aan en zit u met hem op het zakelijke en persoonlijke vlak op één lijn.

Speciaal voor (kleinere) opdrachten van particulieren aan architecten is de Consumentenregeling 2006 Rechtsverhouding Consument – Architect CR 2006 (kortweg CR 2006) ontwikkeld. De Consumentenregeling bestaat uit een modelovereenkomst, algemene voorwaarden en bijlagen waaronder het invulformulier waarin de

taakbeschrijving van de architect wordt vastgesteld. Via [www.bna.nl](http://www.bna.nl) kunt u deze modellen downloaden.

De kavelreserveringsovereenkomst wordt opgevolgd door de koopovereenkomst voor de kavel. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst wordt het schetsontwerp uitgewerkt tot een definitief ontwerp en kunt u de financiering voor de kavel en het huis zekerstellen. Voor het verkrijgen van de financiering is een voorbehoud van financiering van 12 weken van kracht.

De koopovereenkomst wordt afgesloten met een op beeldkwaliteit goedgekeurd ontwerp van het huis en de levering van de

kavel. Vanaf dat moment bent u de trotse eigenaar van een kavel aan de Tweede Weverskade en kan de voorbereiding van de bouw starten.

# Omgevingsvergunning



Op basis van het definitieve ontwerp, zoals bij de koopovereenkomst is opgenomen, kan bij de gemeente Maassluis een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

De aanvraag van de omgevingsvergunning voor de woning dient te voldoen aan:

- het bestemmingsplan
- het bouwbesluit
- het kavelpaspoort
- het door het Kwaliteitsteam goedgekeurde ontwerp

Normaal gesproken wordt de aanvraag van de omgevingsvergunning door de architect of bouwer verzorgd, zij hebben hier veel ervaring mee. De omgevingsvergunning

dient digitaal te worden aangevraagd op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). De reguliere doorlooptijd voor een omgevingsvergunning is 6-8 weken. Nadat de gemeente de omgevingsvergunning heeft verleend, is er nog een wettelijke bezwaartermijn van 6 weken van kracht. In deze periode kunt u (op eigen risico) al wel beginnen met de werkzaamheden.

De legeskosten zijn vastgelegd in de gemeentelijke leges verordening. Voor 2015 bedragen de legeskosten voor een omgevingsvergunning € 200,- + 1,6% van de bouwkosten. De gemeente zal deze kosten bij de aanvrager in rekening brengen.



## Aansluiting nutsvoorzieningen en riolering

In de Tweede Weverskade liggen de kabels en leidingen voor:

- Riolering (Wilgenrijk)
- Gas (Westland Infra)
- Water (Evides)
- Electra (Westland Infra)
- Glasvezel (WE-Connect)

Uw huis dient hierop te worden aangesloten door de verschillende netwerkbeheerders. Deze aanvraag moet door u of uw bouwer worden gedaan. Meer hierover kunt u vinden op [www.aansluitingen.nl](http://www.aansluitingen.nl).

De kosten voor deze aansluitingen worden bepaald door de netwerkbeheerders en zijn voor uw eigen rekening.

De kosten zoals bij ons bekend voor 2015 zijn:

1. Aansluiting Water:  
€ 1.000,- excl. belastingen
2. Aansluiting Gas:  
€ 882,- excl. belastingen
3. Aansluiting Electra:  
€ 732,- excl. belastingen
4. Aansluiting Riool:  
€ 700,- excl. belastingen
5. Aansluiting Glasvezel:  
Gratis

Het regenwater van uw huis en kavel dient te worden afgevoerd naar de sloten en het open water. Dit betekent dat de afvoer van de dakgoten via de eigen kavel naar een sloot dient te worden afgevoerd. De aansluiting op de riolering is slechts geschikt voor toilet, douche, wastafels, etc. Hier dient u bij het ontwerp dan ook rekening mee te houden.

## De bouwplaats

Wilgenrijk kent een 'Gedragscode voor aannemers'. Hierin staat beschreven hoe aannemers zich in het gebied en op de bouwplaats dienen te gedragen. Dit met als doel de woonomgeving zo netjes mogelijk te houden en overlast te beperken. Het is raadzaam de bouwer(s) de gedragscode zo snel mogelijk beschikbaar te stellen, zodat ze weten waar ze rekening mee moeten houden. De gedragscode is te vinden op [www.wilgenrijk.nl/gedragscode](http://www.wilgenrijk.nl/gedragscode). Wilgenrijk beschikt over een uitvoeringscoördinator welke zal toezien op de handhaving hiervan.



## Het bouwen

Het bouwen zal afhankelijk van het type huis circa 12 maanden in beslag nemen. Het is raadzaam om tijdens de selectie van een aannemer u bij te laten staan door een architect of een deskundige van bijvoorbeeld de Vereniging Eigenhuis. Voor meer informatie over het selecteren van een aannemer wordt verwezen naar [www.eigenhuis.nl/nieuwbouw/huis-bouwen/aannemer/](http://www.eigenhuis.nl/nieuwbouw/huis-bouwen/aannemer/).

Na de selectie van een aannemer zal er een aanneemovereenkomst worden gesloten. Ook hier is het aan te bevelen u bij te laten staan door een deskundige. Deze overeenkomst is de juridische verbinding tussen u en de bouwer, waarin

wordt vastgelegd wat de aannemer gaat maken voor u. Om teleurstellingen/problemen te voorkomen moet het voor iedereen duidelijk zijn wat wel of niet is inbegrepen.

De bouw in Nederland kent een verschillende garantie- en waarborgregeling (SWK, Woningborg, Bouwgarant, GIW, etc.) Bespreek met uw aannemer of en bij welke regeling zij is aangesloten en of deze ook van toepassing is op uw huis. Dit dient in de aanneemovereenkomst te worden opgenomen.

Gedurende de bouw is het raadzaam een vorm van toezicht op de aannemer te

regelen. Ook hier kan een architect of deskundige van de Vereniging Eigen Huis u bijstaan. Deze kunnen ook eventuele tussen- en eindopleveringen begeleiden. Dit voorkomt discussie achteraf.

# Kavel- en tuinrichting

In de koopovereenkomst voor de kavel en het kavelpaspoort is onder andere aangegeven in welke staat Wilgenrijk de kavel levert. Onderstaand een korte toelichting:

## Peilen

Het vloerpeil (VP) is het peil voor de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Dit is belangrijk in verband met de hoogten opzichte van de weg en de riolering in de straat. Zowel de architect als de bouwer dienen zich te houden aan dit peil. Zorg er dus voor dat zij dit peil kennen!

Het kavelpaaspeil (KP) is het peil waarop de kavel is afgewerkt. Dit is circa 10 cm lager dan het definitieve niveau van uw

tuin. Deze 10 cm kunnen worden aangevuld met teelaarde voor de tuin of zand voor de bestrating. Gezien de matige cultuurtechnische kwaliteit van de ondergrond adviseren wij gronden uit de ontgraving van de bouwkuip niet op de kavel te verwerken, maar af te voeren naar een depot binnen het woongebied. Dit kan plaatsvinden in overleg met de uitvoeringscoördinator. Mocht u grond nodig hebben om uw kavel aan te vullen dan kunt u dit via de uitvoeringscoördinator ontvangen.

Om de beleving van het water maximaal te laten zijn, adviseert Wilgenrijk de kavel richting het water te laten aflopen.

## Hagen/Inrit

Op het kavelpaspoort zijn de hagen en de plaats van uw inrit aangeduid. Wilgenrijk zal ter plaatse van de inrit de reeds aangeplante hagen verwijderen en het deel van de inrit buiten de kavelgrens bestraten. Bestrating van de inrit op het kavel is een verantwoordelijkheid van u. Desgewenst kunt u via Wilgenrijk dezelfde straatbakstenen kopen als die Wilgenrijk heeft toegepast in de straat. Om uw inrit te markeren, plaatst Wilgenrijk links en rechts een eikenhouten paal waartegen de hagen eindigen. De hagen aan de straatzijde zijn opgenomen als kwalitatieve verplichting en mogen niet worden verwijderd.

## Parkeren

Elke kavel dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm van twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

De gemeente hanteert hierbij de volgende wijze van tellen:

Parkeervoorziening bij woningen	Theoretisch aantal p.p.	Berekenings-aantal	Opmerkingen
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,5m diep en 2,5m breed
Lange oprit zonder garage/carport	2	1,0	Oprit min. 10m diep en 2,5m breed
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 5,5m diep en 4,5m breed
Garage zonder oprit (bij woning) dus geen berging	1	0,4	Garage min. 5,5m diep en 4,5m breed
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	Garage min. 5,5m diep en 4,5m breed
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,5m diep en 2,5m breed
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 10m diep en 2,5m breed
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 5,5m diep en 4,5m breed
Gemeenschappelijke garage (bij appartementen)	1	1	Toewijzing parkeerplaatsen aan appartement

## Afvoer regenwater

Het regenwater wordt afgevoerd naar de sloten en het open water. Dit betekent dat de afvoer van de dakgoten via de eigen kavel naar een sloot dient te worden afgevoerd. Wilgenrijk schijft, ter voorkoming van uitspoeling van het talud, het volgende principe voor:



*Bijvoorbeeld:*

Haner - Eindbuis taludbeschermer

## Erfafscheidingen openbaar/ privé

Wilgenrijk streeft een zo groen mogelijk beeld in de wijk na. Daarom heeft Wilgenrijk de hagen aan de openbare zijde(n) van een kavel reeds aangeplant. Deze hagen dienen ook tijdens de bouw instant te blijven. Ze vormen een beeldbepalend element van de straat en dienen dan ook te allen tijde te worden gehandhaafd.

## Erfafscheidingen privé/privé

Wilgenrijk en het project streven naar een zo groen mogelijk beeld. Dit wordt mede bepaald door de erfafscheidingen met uw burens. Met onder andere beuken en liguster zijn prachtige afscheidingen te maken.

## Steiger

In het kavelpaspoort is (indien van toepassing) een zone aangegeven waarin een steigertje kan worden aangebracht, met de maximale afmetingen zoals aangegeven.

## Afvalinzameling

Het afval op de Tweede Weverskade zal worden ingezameld middels kliko's. Hou met de inrichting van uw tuin dan ook rekening met een plek voor deze containers.

## Stichting Beeldkwaliteit Wilgenrijk

Om niet alleen nu, maar ook in de verre toekomst, Wilgenrijk mooi te houden is er de Stichting Beeldkwaliteit Wilgenrijk. Deze ziet toe op het juiste gebruik en de uitvoering van de kwalitatieve verplichtingen uit het kavelpaspoort en de toepassing van het Stijlboek Maassluise School. Nu wordt de stichting nog bestuurd door mensen van Wilgenrijk, op termijn zal dit bestuur worden overgedragen aan de bewoners. De statuten kunt u inzien via [www.wilgenrijk.nl/sbkw](http://www.wilgenrijk.nl/sbkw).



# Woonwinkel Wilgenrijk

Op enig moment kan het zijn dat u vragen heeft of graag eens met een specialist praat. Laat het ons dan weten. Bij Wilgenrijk is veel kennis aanwezig en zijn we altijd bereid u waar nodig te ondersteunen en te helpen. Ook dat is wonen en leven in Wilgenrijk.

Weverskade 110  
3147 PA Maassluis  
088 1228866  
[www.wilgenrijk.nl](http://www.wilgenrijk.nl)  
[info@wilgenrijk.nl](mailto:info@wilgenrijk.nl)





## Handige adressen

### **Stichting Woningborg (SWB)**

Postbus 805  
2800 AV Gouda  
0182 - 58 00 04  
[www.woningborggroep.nl](http://www.woningborggroep.nl)

### **Bond van Nederlandse Architecten - BNA**

Jollemanhof 14  
1019 GW Amsterdam  
020 - 55 36 66  
[www.bna.nl](http://www.bna.nl)

### **Stichting BouwGarant**

Postbus 340  
2700 AH Zoetermeer  
0900 - 224 22 42  
[www.bouwgarant.nl](http://www.bouwgarant.nl)

### **Stichting Garantie Waarborg**

**Nederland (SGWN)**  
Postbus 148  
7240 AC Lochem  
0573 - 44 26 16  
[www.garantiewaarborg.nl](http://www.garantiewaarborg.nl)

### **Stichting Waarborgfonds**

**koopwoningen (SWK)**  
Postbus 29160  
3001 GD Rotterdam  
010 411 16 74  
[www.swk.nl](http://www.swk.nl)

### **Milieukeur**

Postbus 17186  
2502 CD Den Haag  
070 - 358 63 00  
[www.milieukeur.nl](http://www.milieukeur.nl)

### **Zelfbouw in Nederland**

[www.zelfbouwinnederland.nl](http://www.zelfbouwinnederland.nl)

### **Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw**

[www.politiekeurmerk.nl](http://www.politiekeurmerk.nl)

### **Omgevingsvergunningenloket**

[www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

**Vereniging Eigen Huis**

Postbus 735

3800 AS Amersfoort

033 - 450 77 50

[www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)

Uitgave: bouw uw eigen huis

**Bouwend Nederland (het vroegere nvob)**

Vereniging van bouw- en infrabedrijven

Postbus 340

2700 AH Zoetermeer

079 - 325 22 52

[www.bouwendnederland.nl](http://www.bouwendnederland.nl)

**Gemeente Maassluis**

Bezoekadres:

Koningshoek 93.050, 3144 BA Maassluis

Postadres:

Postbus 55, 3140 AB Maassluis

Tel. 14 010

**Gebiedscoördinatoren Wilgenrijk**

Weverskade 110

3147 PA Maassluis

010 - 122 88 66

[gebiedscoordinator@wilgenrijk.nl](mailto:gebiedscoordinator@wilgenrijk.nl)

**Kwaliteitsteam Wilgenrijk**

Weverskade 110

3147 PA Maassluis

010 - 122 88 66

[kwaliteitsteam@wilgenrijk.nl](mailto:kwaliteitsteam@wilgenrijk.nl)

**Stichting Beeldkwaliteit Wilgenrijk**

Weverskade 110

3147 PA Maassluis

010 - 122 88 66

[SBKW@wilgenrijk.nl](mailto:SBKW@wilgenrijk.nl)

# WILGENRIJK.NL/TWEEDEWEVERSKADE

Weverskade 110 | 3147 PA Maassluis | 088 1228866 | [info@wilgenrijk.nl](mailto:info@wilgenrijk.nl)

Het Tweede Weverskade kavelboek is een uitgave van Wilgenrijk B.V.

DISCLAIMER: De informatie in dit handboek is met zorg samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat informatie niet juist, onvolledig of niet up-to-date is.