

Woonwenken

Schoemaker Plantage - Grasbuurt 3
versie 9 november 2023 – 1.1

We informeren je graag zo volledig mogelijk over de woningen in Grasbuurt 3. Deze Woonwenken zijn opgesteld om je per woningtype 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.

De verkoop van Grasbuurt 3 vindt gefaseerd plaats. Op 9 november is de verkoop gestart van Grasbuurt 3a en 3b totaal: 60 woningen. Op een later moment volgt de verkoop van Grasbuurt 3c.

Grasbuurt 3a bestaat uit:

- De villa en twee-onder-een kapwoningen aan het park
bwnr 138 t/m 142 en bwnr 167 t/m 170
- Het eerste hof met 28 hofwoningen

Grasbuurt 3b bestaat uit:

- 21 Royale gezinswoningen
- 2 speciale hoekrijwoningen

Grasbuurt 3c bestaat uit:

- Het tweede hof met 21 hofwoningen
- De villa en twee-onder-een kapwoningen aan het park
bwnr 188 t/m 192



Grasbuurt 3 heeft een prachtige ligging en is omgeven door het groen, met aan de oostzijde van het plan een uitgestrekte watergang en groenstrook. Hierachter bevindt zich de A13. Alle woningen voldoen aan de geluidseisen, waarmee een goed leef- en woonklimaat in de woningen conform alle actuele regelgeving is gegarandeerd.

Meerwerkopties via MijnHomestudios

Alle mogelijkheden van jouw favoriete bouwnummer(s) ontdek je op Mijn Homestudios voor Grasbuurt via deze link: <https://homestudios.nl/grasbuurt3/open/>. Dat doe je door het maken van je eigen woonontwerpen. Van indelingsvarianten voor elke verdieping en extra lichtpunten, tot volledig in jouw woonstijl afgewerkte vloeren, wanden en trappen; je krijgt snel inzicht in alle mogelijkheden en

bijbehorende kosten zodat je een bewuste keuze kunt maken voor de woning die het beste bij je past. We stellen alles in het werk om – met hulp van onze interieur designers en technisch designers – een zo compleet mogelijk aanbod van opties voor onze woningen samen te stellen. Buiten de, in het overzicht van beschikbare opties getoonde mogelijkheden, kunnen we helaas geen maatwerk aanbieden.

Hofwoningen (type A)

Dit is het nieuw ontwikkelde woningtype, een complete en compacte eengezinswoning gelegen aan een groen hof met speelvoorziening. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers. Afhankelijk van het woningtype is er een slaapkamer of onbenoemde ruimte op de 2^e verdieping. De kunt bij dit woningtype kiezen voor een uitbouw van 2,4 m of kies voor een dakkapel voor meer ruimte en daglicht op de 2^e verdieping. Zie voor alle uitbreidingsopties de MijnHomestudios omgeving en de optietekeningen. Een badkamer op de 2^e verdieping is niet mogelijk. Bouwnummer 143, 204, 171 en 209 zijn hoekwoningen met een standaard zijuitbouw.

De woning krijgt een water-water warmtepomp. De perceeloppervlakte van bouwblokken 24, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35 hebben een gedeeld achterpad met de het aangrenzende woonblok. De perceeloppervlakte is inclusief het achterpad. De perceeloppervlakte van de woningen in deze bouwblokken is inclusief een deel van het achterpad. De overige hofwoningen hebben een tuin grenzend aan een pad, groenstrook of parkeerhof. Dit pad, groenstrook of parkeerhof grenzend aan de tuin is openbaar gebied. Zie daartoe de situatietekening (ook voor vermelding bouwblokken).

Royale gezinswoningen (Type C)

Deze woningen liggen aan de oost- en zuidzijde van het plan en zijn extra hoog (12,75m). De hoge kap ziet er niet alleen prachtig uit, maar zorgt er in de woning voor dat er nog meer ruimte is. De woning is standaard voorzien van een vliering. Naast de extra ruimte is de kap ook onderdeel van het ontwerp om aan de geluidsnormen te voldoen. De kap zorgt daardoor voor het luwen van geluid voor de achterliggende tuinen en woningen. Ten gevolge van de geluidsbelasting op de gevel is de voorgevel een zogenaamde 'dove gevel'. Dit houdt in dat er geen te openen delen in de gevel zijn toegestaan die direct in contact staan met het geluid. Zo kunnen de ramen in de voorgevel niet geopend worden en zijn verblijfsruimtes (zoals bijvoorbeeld slaapkamers) direct achter deze gevel niet toegestaan. Natuurlijk zorgt het ventilatiesysteem ervoor dat alle ruimtes goed geventileerd worden. De woning is voorzien van een (ongeïsoleerd) gemetseld voorportaal, middels een tweede vlakke hardhouten deur bereik je de hal van de woning. Op die wijze is de woning dus wel geluidluw te betreden. De voorkamer op de eerste verdieping kan gebruikt worden als kantoor ruimte. Daarnaast heeft de woning drie volwaardige slaapkamers aan de geluidluwe achtergevelzijde. Ook is het mogelijk om te kiezen voor een uitbouw aan de woonkamer. Deze uitbouw is 2,4 meter diep. Bij dit type woningen is het niet mogelijk om een dakkapel of extra dakramen te plaatsen, omdat op de zongeoriënteerde zijde van het dak drie dakramen zijn en de overige ruimte is gevuld met PV panelen. Aan de voorgevelzijde kan geen dakkapel of dakraam worden geplaatst in verband met de geluidbelasting op deze gevel. Tevens is het niet mogelijk om een tweede badkamer te plaatsen op de tweede verdieping. De reden hiervan is dat er geen ruimte beschikbaar is: dat de slaapkamer op de tweede verdieping minimale afmetingen moet hebben om aan wet- en regelgeving te voldoen en de installatieruimte die aan de voorgevelzijde gesitueerd is, is benodigd vormt een buffer waarmee het vereiste geluidniveau in de slaapkamer behaald wordt. De vliering heeft een vloeroppervlakte van circa 15 m² en een nokhoogte van 3 meter. De vliering is geen verblijfsruimte omdat er geen verwarming en ventilatie is.

De kavels van bouwnummers 115 t/m 119, 126 t/m 128 en 131 t/m 137 grenzen direct aan een parkeerhof/-straat en hebben geen achterpad. De kavels van bouwnummers 120 t/m 125 hebben een gedeeld achterpad met het blok erachter. Zie daartoe de situatietekening.

Bouwnummers 118, 126 en 134 hebben een dakopbouw (tuitgevel) op de zolder aan de voorgevelzijde van de woning. Het raam van de dakopbouw wordt als niet te openen deel uitgevoerd omdat dit raam in de zogenaamde 'dove gevel' zit. In een dove gevel mogen geen te openen delen zitten. De niet te openen delen moeten in stand gehouden worden.

Bouwnummer 115 is een hoekwoning met zij-uitbouw. Bouwnummer 137 is een hoekwoning met zijramen. Het raam in de zijgevel op de eerste verdieping kan aangepast worden in een te open raam (meerwerk), waardoor deze ruimte voldoet aan de eisen van een slaapkamer.

De woning krijgt een water - water warmtepomp.

Riante twee-onder-een kapwoning (Type E)

De tweede verdieping is een onbenoemde ruimte. Als meerwerkoptie kun je kiezen voor een indelingsvariant waarbij onbenoemde ruimtes gecreëerd worden. De ruimtes kunnen gebruikt worden als bijvoorbeeld kantoor- en/of speelruimte en kunnen worden uitgevoerd met vloerverwarming en ventilatie. Het is mogelijk om een tweede badkamer te kiezen op de tweede verdieping of alleen te kiezen voor het aanbrengen van het leidingwerk en de afvoer ten behoeve van na aflevering zelf verder te realiseren en af te werken tweede badkamer.

Uitbreidingsopties

Dakkapellen en dakramen zijn mogelijk conform de optietekeningen. Het is mogelijk de woning uit te breiden met een uitbouw van 2,4 m over de (hoofd)beuk van 4,8 meter. De uitbouw heeft een vaste maat.

De woning krijgt een water – water warmtepomp.

Special hoekrijwoningen (Type F)

Deze woningen liggen aan de zuid-oost zijde van het plan en liggen tussen de Royale gezinswoningen. De hoge kap ziet er niet alleen prachtig uit, maar zorgt er in de woning voor dat er nog meer ruimte is. De woning is standaard voorzien van een vliering. Naast de extra ruimte is de kap ook onderdeel van het ontwerp om aan de geluidsnormen te voldoen. De kap zorgt daardoor voor het luwen van geluid voor de achterliggende tuinen en woningen. Ten gevolge van de geluidsbelasting op de gevel is de voorgevel een zogenaamde 'dove gevel'. Dit houdt in dat er geen te openen delen in de gevel zijn toegestaan. Daarom zitten er geen te openen ramen in de gevel, maar hebben de gevelopening vast glas en zijn verblijfsruimtes (zoals bijvoorbeeld slaapkamers) direct achter deze gevel niet toegestaan. Natuurlijk zorgt het ventilatiesysteem ervoor dat alle ruimtes goed geventileerd worden. De woning is voorzien van een (ongeïsoleerd) gemetseld voorportaal, middels een tweede vlakke hardhouten deur bereik je de hal van de woning. Op die wijze is de woning dus wel geluidluw te betreden. De voorkamer op de eerste verdieping kan gebruikt worden als kantoor ruimte. Daarnaast heeft de woning vijf volwaardige slaapkamers aan de geluidluwe achtergevelzijde. Bouwnummer 129 (type F2) heeft daarnaast een werkkamer aan de 'dove gevel'.

De woningen hebben een speelse plattegrond en een groot woonoppervlakte. Bij dit type is het niet mogelijk om te kiezen voor een uitbouw aan de woonkamer.

Bij dit type woningen is het evenmin mogelijk om een dakkapel of extra dakramen te plaatsen, omdat op de zongeorïënteerde zijde van het dak drie dakramen zijn en de overige ruimte benodigd is t.b.v. de PV panelen.

Aan de voorgevelzijde kan geen dakkapel of dakraam worden geplaatst in verband met de geluidbelasting op deze gevel. Tevens is het niet mogelijk om een tweede badkamer te plaatsen op de tweede verdieping. De reden hiervan is dat er geen ruimte beschikbaar is: dat de slaapkamer op de tweede verdieping minimale afmetingen moet hebben om aan wet- en regelgeving te voldoen en de installatieruimte die aan de voorgevelzijde gesitueerd is, is benodigd vormt een buffer waarmee het vereiste geluidniveau in de slaapkamer behaald wordt. De vloering heeft een vloeroppervlakte van circa 16m² (type F1) en 19m² (type F2) en een nokhoogte van circa 2.45 meter. De vloering is geen verblijfsruimte omdat er geen verwarming en ventilatie is.

De kavels van 129 en 130 grenzen direct aan een parkeerhof en hebben geen achterpad. Zie daartoe de situatietekening.

De woning krijgt een water - water warmtepomp.

Twee-onder-een kapwoning XL (Type H)

De tweede verdieping is een onbenoemde ruimte. Als meerwerkoptie kun je kiezen voor een indelingsvariant waarbij onbenoemde ruimtes gecreëerd worden. De ruimtes kunnen gebruikt worden als bijvoorbeeld kantoorruimte en kunnen worden uitgevoerd met vloerverwarming en ventilatie. Het is mogelijk om een 2e badkamer te kiezen op de zolderverdieping of te kiezen voor het aanbrengen van alleen het leidingwerk en de afvoer en de badkamer later zelf te realiseren.

Uitbreidingsopties

Dakkapellen en dakramen zijn mogelijk conform tekeningen Het is mogelijk de woning ter plaatse van de woonkamer aan de achtergevelzijde uit te breiden met een uitbouw van 1,2 meter (vaste maat).

De woning krijgt een water-water warmtepomp.

Vrijstaande villa (Type V)

De tweede verdieping is een onbenoemde ruimte. Als meerwerkoptie kun je kiezen voor een indelingsvariant waarbij onbenoemde ruimtes gecreëerd worden. De ruimtes kunnen gebruikt worden als bijvoorbeeld kantoorruimte en kunnen worden uitgevoerd met vloerverwarming en ventilatie. Het is mogelijk om een 2e badkamer te kiezen op de 2e verdieping of te kiezen voor het aanbrengen van alleen het leidingwerk en de afvoer en de badkamer later zelf te realiseren. De Vrijstaande villa is voorzien van een erker ter plaatse van de eerste en tweede verdieping van de zijgevel.

Uitbreidingsopties

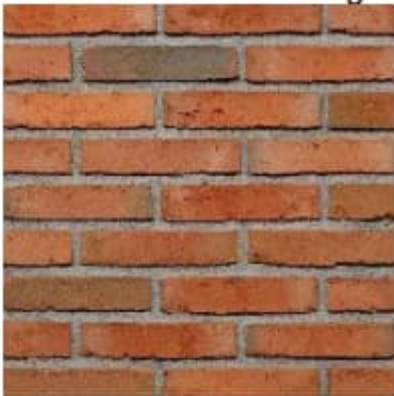
Het is mogelijk de woning ter plaatse van de woonkamer aan de achtergevelzijde uit te breiden met een uitbouw van 1,2 meter (vaste maat)

De woning krijgt een water-waterwarmtepomp.

Algemeen

In en rond de woning

- Net als bij de reeds opgeleverde woningen in Professor Schoemaker Plantage krijgen de twee-onder-een-kapwoningen en hofwoningen ter plaatse van de entree een natuursteen plaat van 1 x 1 m die, als entree, buiten voor de voordeur wordt gelegd. De natuursteenplaat heeft in het midden een uitsparing. In de uitsparing wordt een natuursteen tegel met het huisnummer aangebracht. I.v.m. onvoldoende diepte van de voortuin wordt bij de royale gezinswoning de natuursteen van 1x1 m niet aangebracht.
- Alle woningen voldoen ruim aan de BENG eisen.
- De installaties hebben garantie volgens het SWK en de bewoner dient de installaties zelf te laten onderhouden door een deskundig installateur.
- Alle woningen worden uitgerust met een complete keuken met ATAG apparatuur.
- De buitenlamp is onderdeel van het woningontwerp en wordt bij de voordeur aangebracht. Woningtype C, F, H en V hebben eenzelfde buitenlamp en woningtype A en E hebben eenzelfde buitenlamp.
- De beglazing van de buitengevelramen/-kozijnen van alle woningen is triple glas.
- Alle woningen krijgen een eigen regenton (circa 150 liter) in de tuin, aangesloten op de hemelwaterafvoer van de berging of garage. Hiermee dragen we allemaal bij aan waterberging in de nattere seizoenen en kunt u het water in het droge seizoen gebruiken om de planten water te geven.
- Alle bergingen worden voorzien van een sedummat (natuurdak).
- Alle woningen krijgen verdiepingshoge binnendeuren (uitgezonderd is de meterkastdeur en deuren op de 2^e verdieping).
- De installaties en het boilervat worden in de technische ruimte op de tweede verdieping geplaatst.
- Grasbuurt heeft haar eigen metselwerksteen; type Irish Falls.



2^e verdieping type E, H, V

De 2^e verdieping van type E, H en V wordt opgeleverd als een onbenoemde ruimte, met het treffen van de juiste maatregelen kunnen deze ruimtes als slaapkamer worden gebruikt. Vanuit de bouw wordt deze optie niet aangeboden. Als meerwerkoptie kun wel kiezen voor een indelingsvariant waarbij onbenoemde ruimtes gecreëerd worden. De ruimtes kunnen gebruikt worden als bijvoorbeeld kantoor- en/of speelruimte en kunnen worden uitgevoerd met vloerverwarming en ventilatie.

Instandhoudingsverplichtingen

Er geldt een instandhoudingsverplichting voor diverse hagen 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 met hoogte terug. Voor de parkrandwoningen (bouwnummers 138 t/m 142, 167 t/m 170, 188 t/m 192) wordt de erfafscheiding naar het park gevormd door een haag met een variabele breedte. Deze haag wordt aangelegd op gemeente grond. Bij de parkrandwoningen mag een schutting nooit hoger zijn dan de haag, alleen de eerste 50 cm vanaf de erfgrans. De haag heeft een uiteindelijke hoogte van circa 1,8 meter. Bewoners van de parkrandwoningen hebben straks de verplichting om de haag vanaf hun eigen tuin zijde zelf te onderhouden in hoogte en breedte (voor zover dit de breedte betreft aan de zijde van de tuin. Hagen tussen de woningen onderling hebben geen maximale hoogte.

Bij de Royale gezinswoningen geldt tevens een instandhoudingsverplichting (met kettingbeding) voor het voorportaal met deur naar entree én de lichte scheidingswand op de 2e verdieping tussen slaapkamer en technische ruimte.

Voor de Royale twee-onder-een kapwoningen, Twee-onder-een-kapwoning XL en de Vrijstaande villa is een instandhoudingsverplichting en een gebruiksverplichting voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein van toepassing.

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

Parkeren

De wijk is voorzien in voldoende parkeermogelijkheden voor alle bewoners. Dit is in overeenstemming met de eisen van gemeente Delft. De bewoners van de eengezinswoningen kunnen parkeren in openbaar gebied in de directe nabijheid van de woning. De bewoners van de Royale twee-onder-een kapwoningen, Twee-onder-een kapwoning XL en de Vrijstaande villa's beschikken over twee parkeerplaatsen op eigen perceel. Voor deze parkeerplaatsen op eigen perceel geldt een instandhoudings- en gebruiksverplichting, zodat er geen parkeerdruk ontstaat op de in het openbare gebied aanwezige parkeerplaatsen. Voor Grasbuurt 3 geldt dit voor de parkrandwoningen (bouwnummers 138 t/m 142, 167 t/m 170, 188 t/m 192)

Op Schoemaker Plantage is sinds februari 2021 betaald parkeren ingevoerd. Je leest er meer over op de website van [gemeente Delft](#). Hier vind je ook meer informatie over de uitgifte van parkeervergunningen en onder welke voorwaarden je hiervoor in aanmerking kunt komen.

Elektrische oplaadpalen

In Grasbuurt 3 wordt door Gemeente Delft een nog nader aantal te bepalen elektrische oplaadpunten geplaatst. De parkeerplaatsen aangewezen voor het laden van elektrische voertuigen kunnen daartoe worden gebruikt.

Het Park

Het Schoemakerpark groeit mee met de ontwikkeling van de wijk. De oplevering van de woningen in Grasbuurt 1 is in volle gang, ook het park ter hoogte van Grasbuurt 1 wordt ingericht, ook het eerste speeltuintje is in gebruik genomen. Vervolgens wordt met de oplevering van de woningen van Grasbuurt 2 ook het park ter hoogte van Grasbuurt 2 ingericht. Na de oplevering van Grasbuurt 3 volgt de inrichting van het park en de sport-, spel- en speelplekken ter hoogte van de woningen van Grasbuurt 3. Op deze wijze wordt het park steeds een stukje verder voltooid, zo ook voor de komende fasen.

Sport-, spel- en speelgelegenheid

In Grasbuurt komen diverse sport-, spel- en speelgelegenheden. Aan de westzijde van het park, ten zuiden van bouwnummers 1 t/m 5 wordt een speelgelegenheid gemaakt voor kinderen in de leeftijd

van 6 – 12 jaar. De speelgelegenheid wordt uitgevoerd met natuurlijke materialen wat bijdraagt tot natuurlijke speelaanleiding van de kinderen en de fantasie van de kinderen stimuleert.

In Grasbuurt 2 komen twee speelgelegenheden. In het woonhof gelegen tussen de bouwnummers 76 t/m 100 komt een speelgelegenheid voor kinderen in de leeftijd 2 – 5 jaar. Uitgangspunt is om de speelplek aan te leggen met natuurlijke materialen.

In het park, naast bouwnummer 75, komt een speelgelegenheid voor kinderen in de leeftijd van 6-12 jaar. Gedacht wordt aan houten speel/klim elementen in combinatie met zand en water.

In Grasbuurt 3 komt in elke hof met brede gezinswoningen een speelgelegenheid voor kinderen in de leeftijd van 2 – 5 jaar. Aan de parkrand komen 2 speelvoorzieningen, in het park tussen bouwnummer komt een speelplek voor kinderen van 6 – 12 jaar in de vorm van een verdiept trap- en speelveld op gras. In het park bij bouwnummer 170 en 188 komt een speelplek voor kinderen in de leeftijd van 6-12 jaar.

De komende periode wordt de inrichting van de openbare ruimte, waaronder de sport-, spel- en speelgelegenheden, nader uitgewerkt en informeren we de bewoners van de Klinkerbuurt en toekomstige bewoners van de Grasbuurt hierover. Zie ook de informatie over de speelvoorzieningen op de website onder Service > Documentatie Grasbuurt 3.

Realisatie sociale huurappartementen

Aan de rand van Grasbuurt, zuid/oostzijde van Grasbuurt 3, zijn de plannen in ontwikkeling voor circa 100 sociale huurappartementen. Het voorlopige bouwvolume en de (maximale) hoogte conform het bestemmingsplan staat op de situatietekening aangegeven.

Afhankelijk van de realisatie van de appartementen zal de definitieve inrichting van de straat voor de bouwnummers 129 t/m 137 en 192 later aangelegd worden. De woningen zijn bereikbaar middels een tijdelijke weg.

Groenverklaring

Voor Grasbuurt 3 is een groenverklaring aangevraagd door BAM Wonen. Bij de onderstaande Hofwoningen is een groenverklaring niet mogelijk, dit heeft te maken met het aantal PV panelen versus het beschikbare dakoppervlak.

- Type A2.3 - ZW - links (bnr.155/181)
- Type A2.3s - ZW- rechts (bnr.160/186)

Meer over de groenverklaring lees je hier: [register Groenverklaring \(registergroenverklaringen.nl\)](https://registergroenverklaringen.nl)