

**Woonwenken**

Schoemaker Plantage - Grasbuurt 2  
versie 25 april 2022

We informeren je graag zo volledig mogelijk over de 41 woningen in Grasbuurt 2. 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 woningen in Grasbuurt hebben een prachtige ligging en zijn omgeven door het groen, met aan de oostzijde van het plan de waterplas 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](#). 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.

**Royale gezinswoningen (Type C)**

Deze woningen liggen aan de oostzijde 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 geluidsluw 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 m<sup>2</sup> en een nokhoogte van 3 meter. De vliering is geen verblijfsruimte omdat er geen verwarming en ventilatie is.

De kavels van 101 t/m 105 en 112 t/m 114 grenzen direct aan een parkeerhof en hebben geen achterpad. Kavels 106 t/m 111 hebben een gedeeld achterpad met het blok erachter. Zie daartoe de situatietekening.

Bouwnummers 103 en 114 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 geluidwerende gevel (de dove gevel) zit. De niet te openen delen moeten instand gehouden worden.

De woning krijgt een lucht-water warmtepomp. De installaties bevinden zich op de 2e verdieping, in de berging wordt de buitenunit van de warmtepomp geplaatst.

### **Brede gezinswoning (Type D)**

De tweede verdieping is ten gevolge van de geluidbelasting, niet geschikt om als verblijfsruimte (bijv. slaapkamer) te worden gebruikt. Er zijn wel andere mogelijkheden waarmee de tweede verdieping goed te gebruiken is. Als meerwerkoptie kun je kiezen voor een indelingsvariant waarbij er onbenoemde ruimtes gecreëerd kunnen 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.

#### **Dakkapel / dakramen**

Dakkapellen en dakramen zijn mogelijk conform de optietekeningen. Het is mogelijk de woning ter plaatse van de woonkamer aan de achtergevelzijde uit te breiden met een uitbouw van 1,2 m (vaste maat). De woning krijgt een lucht warmtepomp met koeling. De installaties bevinden zich op de 2e verdieping, in de berging wordt de buitenunit van de warmtepomp geplaatst.

De perceeloppervlakte van bouwnummer 79 t/m 85 grenzen direct aan het parkeerhof en hebben geen achterpad. De kavels 76, 77 en 78 hebben een deel van een achterpad. 86 t/m 90. Kavels 91 t/m 100 hebben geen gedeeld achterpad, deze grenzen direct aan een parkeerhof. Paden tussen 78-79 en 96-97 en 146-147 behoren tot het openbaar gebied. De perceeloppervlakte van bouwnummer 76 t/m 78, 86 t/m 90 is inclusief een deel van het achterpad. 91 t/m 100 niet, deze grenzen direct aan een parkeerhof of groenstrook. Zie daartoe de situatietekening.

### **Twee-onder-een kapwoning (Type E)**

De tweede verdieping is ten gevolge van de geluidbelasting, niet geschikt om als verblijfsruimte (bijv. slaapkamer) te worden gebruikt. Er zijn wel andere mogelijkheden waarmee de tweede verdieping goed te gebruiken is. Als meerwerkoptie kun je kiezen voor een indelingsvariant waarbij er onbenoemde ruimtes gecreëerd kunnen 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.

#### **Dakkapel / dakramen**

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 lucht warmtepomp met koeling. De installaties bevinden zich op de 2e verdieping. In de buitenberging wordt de buitenunit van de warmtepomp geplaatst.

## Algemeen

### In en rond de woning

- Net als bij de reeds opgeleverde woningen in Professor Schoemaker Plantage worden de twee-onder- een kapwoningen en brede gezinswoningen uitgevoerd met 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.
- Alle woningen voldoen ruim aan de BENG eisen. De installatie heeft garantie volgens het SWK en de bewoner dient de installaties zelf te laten onderhouden door een installateur.
- Alle woningen worden uitgerust met een complete keuken met ATAG apparatuur.
- De buitenlamp is onderdeel van het woningontwerp en wordt bij de voordeur aangebracht. Woningtype C, H en V hebben eenzelfde buitenlamp en woningtype D en E hebben eenzelfde buitenlamp.
- Alle woningen hebben triple glas.
- Alle woningen krijgen een regenton (circa 150 liter) in de tuin, aangesloten op de hemelwaterafvoer van de berging. 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).
- De installaties en het boiler vat worden in de technische ruimte op de tweede verdieping geplaatst. In de berging staat de warmtepompunit die warmte uit de lucht onttrekt.
- Grasbuurt heeft haar eigen metselwerksteen; type Irish Falls.

### 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. De erfafscheiding naar het park van bouwnummer 74 en 75 wordt gevormd door een haag met een variabele breedte. Deze haag wordt aangelegd op gemeente grond. Bij bouwnummer 74 en 75 mag een schutting nooit hoger zijn dan de haag. De haag heeft een uiteindelijke hoogte van circa 1,8 meter. Bewoners van bouwnummers 74 en 75 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 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 beschikken over twee parkeerplaatsen op eigen perceel. Voor deze parkeerplaatsen op eigen perceel geldt een gebruiksverplichting, zodat er geen parkeerdruk ontstaat op de in het openbare gebied aanwezige parkeerplaatsen. Voor Grasbuurt 2 geldt dit voor bouwnummer 74 en 75.

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 2 wordt door de 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. Na de oplevering van de woningen van Grasbuurt 1 wordt ook het park ter hoogte van Grasbuurt 1 ingericht. Vervolgens wordt met de oplevering van de woningen van Grasbuurt 2 ook het park ter hoogte van Grasbuurt 2 ingericht. Op deze wijze wordt het park steeds een stukje verder voltooid, zo ook voor de komende fasen.

#### Speelgelegenheid

In Grasbuurt komen diverse 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. Het ontwerp van de speelgelegenheid is nog nader te bepalen. Wij zijn in overleg met de Gemeente hoe hier, eventueel in overleg met bewoners, invulling aan kan worden gegeven.

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. Over hoe het er precies uit komt te zien zijn wij in overleg met de Gemeente en wordt er nagedacht hoe en wanneer toekomstige bewoners hierin kunnen participeren.

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. Ook voor deze speelplek geldt dat wij in overleg zijn met de gemeente over de exacte uitwerking en het betrekken van toekomstige bewoners bij de verdere keuzes.