

ALGEMEEN

Uit welke deelgebieden bestaat RijswijkBuiten?

In 2013 is de eerste paal geslagen en gestart met de ontwikkeling van RijswijkBuiten, een duurzame woonwijk gelegen tussen het centrum van Rijswijk en Delft. In dit voormalig glastuinbouwgebied worden tot 2026 ruim 3500 nieuwe duurzame woningen gebouwd, verdeeld over de deelgebieden Sion, Parkrijk en Pasgeld.



Waar ligt De Machinist?

De Machinist is een nieuwbouwwontwikkeling in Rijswijk Buiten in de wijk Parkrijk. De Machinist is gelegen in het noord-oostelijke deel van Parkrijk. De exacte locatie van het project is op de projectwebsite aangeduid.

Hoe blijf ik geïnformeerd?

Schrijf je in voor de nieuwsbrief via de projectwebsite (parkrijk-demachinist.nl). Je kunt je inschrijven door op de contactpagina je gegevens achter te laten.

Geldt er een zelfbewoningsplicht / antispeculatiebeding voor dit project?

Voor dit project geldt een zelfbewoningsplicht.

Je bent verplicht om de woning zelf (met het gezin) te betrekken binnen twee maanden, nadat de woning is opgeleverd gedurende een periode van minimaal vierentwintig maanden. Binnen deze periode is het niet toegestaan om de woning zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Rijswijk te verkopen of te verhuren.

Er zijn meerdere redenen waarom de zelfbewoningsplicht opgeheven kan worden, zoals een noodzakelijke verhuizing (vanwege werk of gezondheid), scheiding of andere bijzondere en dringende omstandigheden. Daarnaast is het wel toegestaan om een appartement te kopen voor bewoning door familie in de eerste graad.

Welke zekerheid heb ik dat mijn huis wordt afgebouwd?

Alle woningen worden gebouwd onder de SWK garantie. Als eigenaar van de woning heb je hiermee de garantie van een kwalitatief goede woning. Verder weet je dat jouw woning gegarandeerd wordt afgebouwd mochten zich onverhoopt problemen bij de aannemer voordoen. Je hebt bovendien als eigenaar de zekerheid dat eventuele gebreken gedurende de garantietermijn worden hersteld. Voor uitgebreide informatie: www.swk.nl

PROGRAMMA

Wat voor soort appartementen worden er gebouwd in De Vertrekhal en De Wagon?

In De Vertrekhal en De Wagon worden in totaal 42 appartementen gerealiseerd. De oppervlaktes van de appartementen variëren van circa 56 – 84 m².

Hoe ziet de straat eruit?

Op de impressies wordt de inrichting van de straten (openbaar gebied) ook weergegeven. De impressies zijn slechts bedoeld om een sfeer van het project weer te geven en is een interpretatie van hetgeen op tekeningen is weergegeven. Aan deze impressies kunnen geen rechten worden ontleend. Het ontwerp van het openbaar gebied wordt door de gemeente Rijswijk gemaakt en aangelegd en is op dit moment nog niet definitief, de weergave in onder andere de situatietekening geeft de huidige stand weer van het ontwerp. Wijzigingen in het openbaar gebied kunnen zich voordoen.

Waar kan ik informatie vinden over de verdere plannen in de wijk?

RijswijkBuiten is een nieuwbouwwijk in ontwikkeling en aanbouw. Meer informatie hierover staat op de website van RijswijkBuiten (www.rijswijkbuiten.nl).

Welke voorzieningen zijn er in de wijk?

In deelgebied Sion zijn een basisschool, kinderopvang, gymzaal en een tijdelijk gezondheidscentrum te vinden. Dit gezondheidscentrum verhuist eind 2023 naar deelgebied Parkrijk om de hoek van De Lanen fase 3 langs de Laan van 't Haantje. Daarnaast zijn in deelgebied Parkrijk inmiddels twee basisscholen gevestigd: één basisschool in een tijdelijke school aan de Laan van 't Haantje en één basisschool in combinatie met een kinderopvang en gymzaal in de nieuwbouw van (Integraal Kindcentrum) IKC Parkrijk.

In heel de wijk zijn diverse speelplekken te vinden en zowel in de deelgebieden Sion en Parkrijk worden de komende jaren nog meer speelvoorzieningen aangelegd. In het winkelcomplex van De Koploper is een Lidl supermarkt gevestigd en zijn dagwinkels te vinden. Tenslotte is er aan de zuidkant van Parkrijk een kleinschalig bedrijventerrein te vinden. Kijk voor meer informatie op www.rijswijkbuiten.nl.

Welke maatregelen worden er getroffen tegen het geluid vanaf het spoor?

Om na te gaan of de appartementen voldoen aan de regelgeving voor geluidsbelasting zijn verschillende geluidsberekeningen opgesteld. De appartementen in De Machinist zijn zo ontworpen dat de buitenruimte (balkons) aan de geluidsluwe zijde liggen. Er dienen geen aanvullende maatregelen zoals geluidschermen en comfortboxen toegepast te worden.

OPLEVERNIVEAU

Zit er een keuken in de VON prijs?

In de koopsom (v.o.n. prijs) is een keukencheque opgenomen van € 5.445. De genoemde prijs is incl. btw. De keukencheque kan worden ingeleverd bij de project keukenshowroom. Indien er geen keuken wordt afgenomen bij de project keukenshowroom ontvangt de koper het volledige bedrag van de keukencheque retour na notarieel transport bij de notaris.

Zit er een badkamer in de VON prijs?

De woning is voorzien van een compleet afgewerkte badkamer en toilet. Bekijk voor de specificaties van het sanitair en tegelwerk de technische omschrijving. Naast het standaard sanitair zijn ook persoonlijke wensen ten aanzien van sanitair mogelijk, hiervoor kan de koper gebruik maken van de showroom. Dura Vermeer zal u hierover nader informeren.

Zijn de appartementen duurzaam?

De appartementen zijn energiezuinig, zo worden er onder andere hoge isolatiewaarden toegepast, vindt warmteopwekking en warmtapwater bereiding plaats via een bodemwarmtepomp, worden de appartementen voorzien van dubbel glas, een ventilatiesysteem met warmteterugwinning en worden er zonnepanelen op het dak geplaatst. De energie die de zonnepanelen opwekken worden gebruikt voor het energieverbruik van de algemene ruimtes (lift, verlichting, etc.).

Zit de warmtepomp in de koopsom?

Ja, de warmtepomp is onderdeel van de VON prijs. Om de appartementen zo energiezuinig te krijgen, is er gewerkt met bodemwarmtepompen. De boiler van de warmtepomp bevindt zich in de technische ruimte van de appartementen.

Welke opties (upgrades) zijn mogelijk?

Het is mogelijk om verschillende appartementen aan te passen aan de woonwensen van de koper, zoals dat binnen de zogenoemde "koperskeuzelijst" wordt aangeboden. Indien er specifieke optiewensen zijn zullen deze met de aannemer besproken worden.

PLANNING

Wanneer start de bouw?

De start van de bouw is afhankelijk van het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden. Op basis van onze huidige inschatting verwachten wij dat in Q2 van 2024 gestart kan worden met de bouw. Dit is nadrukkelijk een prognose en afhankelijk van het verloop van de opschortende voorwaarden en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Wanneer is de oplevering?

De oplevering van de woningen is afhankelijk van diverse invloeden. Onder andere de start van de bouw, maar ook de weersomstandigheden. Een definitieve datum van de oplevering is zodoende nog niet te geven. Wij verwachten op basis van de huidige prognose van de aannemer de eerste appartementen circa 1,5 jaar na start bouw op te kunnen leveren. Dit is nadrukkelijk een prognose, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PARKEREN

Waar kan ik parkeren?

In het openbaar gebied zullen parkeerplaatsen worden aangelegd. Bewoners worden gestimuleerd om zo veel mogelijk gebruik te maken van duurzamere vormen van mobiliteit, zoals fietsen, deelauto's en openbaar vervoer. Daarom is hier bij de ontwikkeling van deelgebied Parkrijk vanaf het begin rekening mee gehouden. Zo is er wat minder ruimte voor auto-verkeer met een gemiddelde parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Kies je voor wonen in parkrijk dan kies je voor een leefbare buurt, waar ruimte is voor groen, minder auto's in de wijk en meer ruimte voor voetgangers en fietsers in de autoluwe straten.

Wat is een hely hub?

Als alternatief voor de (tweede) auto kunnen bewoners gebruik maken van duurzame (elektrische) deelauto's en (bak)fietsen. De aanleg en het aanbod van deze voorzieningen maken onderdeel uit van de ontwikkeling van Parkrijk. Dit houdt in dat er op 8 tot 11 centrale plekken in Parkrijk mobiliteitspunten (zogenaamde Hely Hubs) gerealiseerd worden. Kijk voor meer informatie op www.rijswijkbuiten.nl/deelmobiliteit.

Hoe werkt het?

- Om gebruik te maken van de deelmobiliteit registreer je jezelf als gebruiker bij deelfervoerder Hely. Op basis van uw mobiliteitsbehoefte is het mogelijk om te kiezen voor een betaald of onbetaald abonnement.
- Vervolgens kan je eenvoudig via de app van Hely een deelauto of -fiets reserveren. Zodra de rit begint open je het door u gekozen voertuig door middel van de Hely app. Na afloop van de rit breng je het voertuig terug naar de Hely Hub. Het is dus niet mogelijk om de auto of fiets op een andere plek achter te laten.
- Je betaalt maandelijks voor de ritten via automatische incasso. Op basis van uw mobiliteitsbehoefte kun je kiezen voor een betaald of onbetaald abonnement. Kijk voor meer informatie over de verschillende abonnementen en de tarieven op www.hely.com/parkrijk.

De voordelen van deelmobiliteit;

• Centraal

De vervoermiddelen worden op een aantal centrale plekken verspreid over de wijk aangeboden. Zo weet iedereen altijd precies waar men het vervoermiddel kan vinden én achterlaten.

• Samen delen

Het delen van mobiliteitsvoorzieningen verlaagt de parkeervraag en bevordert de leefbaarheid van Parkrijk. Delen doe je samen met de (nieuwe) burens. Dat schept een band.

• Duurzaam

Delen in plaats van bezit: dat is duurzaam. Met deelfervoer bespaart u veel CO2 en fossiele grondstoffen.

• Flexibel

Met Hely reis je zoals je wilt: op elk moment, met een voertuig naar keuze. Neem bijvoorbeeld op een zonnige dag een elektrische fiets naar het werk of ga erop uit met de kinderen in de bakfiets.

- **Voordelig**

Het gebruikstarief bij Hely is all-in: geen borg, geen extra kilometerkosten en tanken is kosteloos. Zo weet je altijd precies waar je aan toe bent en krijg je geen verrassingen achteraf.

- **Alles is geregeld**

De verzekering maar ook hulp onderweg is voor je geregeld. Bovendien hoef je niet om te kijken naar het onderhoud of het wassen van de voertuigen.

- **Makkelijk**

Openen, sluiten, reserveren en starten; simpel met een druk op de knop in de app. Binnen een paar klikken ben je op pad!



De locaties op bovenstaande plattegrond zijn indicatief en er kunnen daarom geen rechten aan worden ontleend. Kijk voor meer informatie op www.rijswijkbuiten.nl/deelmobiliteit.

Wat is een Hely abonnement?

Om de deelmobiliteit te stimuleren in het plangebied Parkrijk zullen er zogenoemde "Mobiliteitspunten" ten behoeve van de deelauto's en deelbakfietsen gerealiseerd. Alle kopers van De Machinist ontvangen na de eerste oplevering van hun woning een mobiliteitsbudget van 15 euro per maand voor een periode van twee jaar. Je betaalt maandelijks voor de ritten via automatische incasso waarbij het mobiliteitsbudget van 15 euro per maand verrekend wordt.

Hoe kan ik mijn elektrische auto opladen?

De gemeente Rijswijk stimuleert elektrisch rijden, in Parkrijk zijn meerdere openbare laadpalen te vinden. De laadpalen zijn er voor bewoners die niet op eigen terrein kunnen parkeren. De openbare oplaadpunten worden nooit gekoppeld aan één gebruiker. Iedereen met een elektrische auto kan deze laadpalen gebruiken. Op de website van de gemeente Rijswijk leest u meer informatie over openbare laadpalen en hoe u een openbare laadpaal kunt aanvragen.

DUURZAME WOONWIJK

Wat is bovengrondse waterafvoer?

In RijswijkBuiten wordt bovengrondse waterafvoer toegepast. Het regenwater van de daken en wegen stroomt bovengronds af naar speciale goten, die het laagste punt vormen in het wegprofiel. Vervolgens zorgen de watergangen en de speciaal ingerichte openbare groenstroken voor de (tijdelijke) opvang van het water en een (vertraagde) afvoer naar het Wilhelminapark. Hierdoor kan regenwater versneld worden afgevoerd naar omliggende waterpartijen en wordt schade door wateroverlast aan woningen en infrastructuur voorkomen.

FINANCIEEL

Wat betekent VON?

Vrij op naam. Dit betekent dat de koper boven op de koopsom geen extra kosten betaalt voor het overdragen van de woning. Die kosten neemt de verkoper voor zijn rekening, zoals overdrachtsbelasting, kadastrale kosten en notariskosten voor de akte van levering.

Koop ik de grond of is er een erfpachtregeling?

In De Machinist kies je zelf hoe je koopt en zijn dus beide opties mogelijk. Beide opties hebben zo hun eigen voordelen. Onze hypotheekadviseur NEXTHome bespreekt graag de financiële mogelijkheden van beide opties met je. Bekijk [hier](#) meer informatie over "kies hoe je koopt".

Wat houdt erfpacht in?

In RijswijkBuiten, en dus ook project De Machinist is het mogelijk om bij het kopen van uw woning de grond niet direct te kopen, maar als het ware te 'huren' van de gemeente Rijswijk. Je krijgt in dat geval de grond in erfpacht, waarvoor je een zogenaamd erfpachtcanon betaalt. De erfpachtovereenkomst is voor onbepaalde tijd. Groot voordeel is dat het erfpachtcanon, net als de hypotheekrente, aftrekbaar is! En u behoudt het recht om in een later stadium de grond alsnog te 'kopen'. Daarnaast heeft erfpachten van de grond nog het voordeel dat je minder aflossing hoeft te betalen, waardoor een lagere maandlast ontstaat. Verder geldt voor de erfpachtconstructie ook een rentevoordeel. Kijk voor meer informatie over erfpacht op www.rijswijkbuiten.nl/erfpacht.

Hoe weet ik of ik een woning kan betalen?

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste emotionele aankoop in je leven en er komt veel bij kijken. De koop van een nieuwbouwwoning levert vaak meerdere vraagstukken op over de woning zelf, maar ook wat dit financieel betekent. Bij De Machinist helpen de financieel adviseurs van NEXTHome je graag met de mogelijkheden voor financiering (en advies voor verkoop van je huidige woning). Je kunt gratis en vrijblijvend een oriëntatiegesprek aanvragen.

Wanneer moet ik mijn hypotheek rond hebben?

Vanaf het moment van ondertekening van de koop-/erfpachtovereenkomst en aannemingsovereenkomst heb je twee maanden de tijd voor de financiering. Dit worden de ontbindende voorwaarden genoemd.

De Machinist is een ontwikkeling van Ontwikkelcombinatie Spoorzone Rijswijk
(een samenwerking tussen Stevast Ontwikkeling en Dura Vermeer)



Frisia Makelaars B.V.
Javastraat 1A
2585 AA 's-Gravenhage

T. 070 - 342 01 01
info@frisiamakelaars.nl



Den Haag | Wateringse Veld
Santiagosingel 1
2548 HN Den Haag

T. 070 308 46 56
nieuwbouw@olsthoornmakelaars.nl



Nieuwbouwhypotheken
Oost-Voorstraat 75
3262 JH Oud-Beijerland

T. 0186 - 74 57 72
info@nexthome.nl