



Windvaan

31 appartementen voor starters



De Jonge Veenen

Wonen en spelen in het groen

Windvaan biedt 31 geweldige kansen

Hier woon je als starter op niveau. Er wordt werkelijk een fantastische prestatie geleverd om de wens van de gemeente om goede en toch betaalbare starterswoningen te realiseren. Comfortabele twee-kamer-appartementen met balkon of terras, die voldoen aan alle moderne eisen ten aanzien van energiezuinigheid. Wat helemaal uniek is: elke woning wordt verkocht voor 1 vaste lage prijs. Elke woning is bereikbaar. Met een keuze uit 5 types en verschillende varianten.

In het groen en toch levendig
Een unieke ligging tussen een groen speelpark en het einde van het park dat de wijk met de polder verbindt. **4**

Een volwassen nieuwe wijk
De Jonge Veenen staat al helemaal op de kaart. Een nieuwe groene wijk met aantrekkelijke architectuur. **6**

Een gebouw met alleen maar voorzijdes
Onder architectuur ontworpen met een onverwachts luxe uitstraling van dit markante gebouw. **8**

Duurzaam, comfortabel en energiezuinig
Heerlijk wooncomfort en besparen op de energierekening. En OnzeAuto is er voor iedereen. **10**

Wonen in het Groene Hart
Centraal in de Randstad met de rust van een dorp in de polder. **12**

Verdiepingsoverzichten
Alles overzichtelijk op vier pagina's, wat, waar en hoe? **14**

Woningplattegronden
Voor iedereen een passend appartement. De keuze is reuze. **18**

Kijk je ogen uit
Die raampartijen! En dat terras! Op de eerste verdieping lopen de ramen tot aan de vloer. **24**

Informatie voor de koop
De makelaar van dienst. Altijd betrokken en direct bereikbaar. **26**

De betrokken partijen
De bouwer, de architect, de stedenbouwkundige. Maak kennis. **28**

De ontwikkelaars van Vosplan
Even voorstellen? Goede kans dat je ze al kent. **30**



Een mooi vooruitzicht

IN HET GROEN EN TOCH LEVENDIG

Het markante gebouw ligt aan de kop van een groene long die deze plek met de polder verbindt. Aan de andere kant ligt het parkachtige speelplein. De appartementen liggen boven een uitbreiding van de twee basisscholen Christelijke Basisschool Rehoboth en OBS Keijzerschool. Met de ingang voor de schoollokalen aan de kant van het 'speelpark' en de ingang voor de bewoners aan de andere zijde, zodat er minder verkeers hinder is. De woningen zijn bovendien niet alleen goed geïsoleerd voor een lager energieverbruik. De isolatiemaatregelen zorgen ook voor minder geluid.



Hier woont u heerlijk comfortabel met ofwel de levendigheid van het speelplein of uitzicht op het groene park. Bijna alle woningen zijn gelegen op het zuidwesten of zuidoosten. En parkeren kan direct voor of naast het gebouw op de openbare parkeerplaatsen. En als u geen auto heeft is er een eenvoudig alternatief. Windvaan heeft twee deelauto's via Onze Auto. Daarover meer op pagina 11.

WONEN IN DE JONGE VEENEN



In 2018 sloeg minister Blok de eerste paal. De Jonge Veenen was na de crisis een van de eerste grote projecten in Nederland dat een succes werd.

Een volwassen nieuwe wijk

De Jonge Veenen is een geliefde wijk aan de rand van Moerkapelle in het Groene Hart. De polder is altijd dichtbij. Overal in de wijk zijn mooie zichtlijnen naar de polder. In 2014 werden hier de eerste woningen gebouwd. Het succes en de kwaliteit van de nieuwe wijk bleef niet onopgemerkt. De trotse minister van volkshuisvesting kwam speciaal langs voor de eerste paal van fase 2.

De Jonge Veenen staat letterlijk en figuurlijk op de kaart. Inmiddels is het een volwassen wijk met scholen en goede sportvoorzieningen zoals de voetbal- en tennisvereniging om de hoek. De nieuwe fases die nu in verkoop gaan zijn nog ruimer opgezet.



Het schoolplein dat eigenlijk een speelpark is, vormt een echte blikvanger. Hier is gekozen voor een eigentijds groen ontwerp met weinig bestrating. Een aantrekkelijk plein met hoogtevverschillen, waterpartijen, eetbare planten en veel verschillende bomen. Het 'schoolpark' verandert met de seizoenen. Leerzaam voor de kinderen en heerlijk om naar te kijken.

Rechts van het appartementengebouw liggen parkeerplaatsen, hier komen ook de plekken voor de deelauto's. Aan de overkant van het water komt het 'tiny forest', een educatieve tuin en tegelijkertijd het uiteinde van het lange park dat de wijk met de polder verbindt.



De school
van eigentijdse
architectuur

EEN GEBOUW MET ALLEEN MAAR VOORZIJDEN

Het bestaande schoolgebouw is een ontwerp van Cita architecten. Het was een logische keuze om het nieuwe gebouw met 31 appartementen bovenop de uitbreiding voor de school te laten ontwerpen door hetzelfde bureau. Zo ontstaat er een aantrekkelijke eenheid, die een mooi contrast vormt met de omringende woningbouw, waardoor de bijzondere functie meteen duidelijk is.

De woningen zijn allemaal betaalbare starters-appartementen. Dan denk je niet direct aan luxe. Toch wilde de architect, Gert Jan Doelman, alles er uithalen wat er in zat. Dat begon met de keuze voor een binnengang als ontsluiting voor de appartementen. Zo kon het gebouw aan alle zijden aantrekkelijk ontworpen worden. "Elke kant van het gebouw is fraai geworden. Naar de randen toe wordt het gebouw stapsgewijs lager, hierdoor sluit het qua schaal goed aan bij de omliggende woningen.

Met fraai metselwerk in een mooie okerleurige steen, een bijzonder metselverband, uitgekiende belijning en zorgvuldige detaillering krijgt het gebouw een tijdloze hoge architectonische kwaliteit."



Het groene speelplein dat oogt als een park.

De entree is royaal met veel daglicht. Overal in het gebouw is gewerkt aan een prettige verblijfsruimte. Gert Jan: "De centrale binnengang naar de woningen is kort en heeft een aangename brede maat. Iedere woning heeft een mooie maat slaapkamer en woonkamer met veel daglicht en uitzicht. Waar ik ook trots op ben is dat elk appartement een goede buitenruimte heeft, een balkon of terras, van ruim tot zeer ruim." Ook de fraaie aluminium kozijnen mogen niet onvermeld blijven. Deze zijn bovendien onderhoudsarm.



Hier ziet u de zijde met de entree voor de appartementen in het midden van het gebouw.

DUURZAAM, COMFORTABEL EN ENERGIEZUINIG

Het voordeel van een nieuwbouwwoning anno nu is dat je gegarandeerd een duurzame energiezuinige woning hebt met een lagere energierekening. Op het dak liggen zonnepanelen voor de gemeenschappelijke ruimtes en het opladen van de deelauto's. En elk appartement heeft een warmtepomp. Het comfort is helemaal van deze tijd. Warme voeten en een koel hoofd dankzij de vloerverwarming en nooit meer tocht met een uitgebalanceerd centraal ventilatiesysteem. En wist u dat de vloerverwarming in de zomer ook enkele graden kan koelen? De uitstekende isolatie met HR-glas zorgt er ook voor dat de woning in winter warmer blijft en in de zomer koeler.

“De stijlvolle aluminium kozijnen
is niet iets wat je verwacht
bij betaalbare appartementen.”

MET DEELAUTO'S DE TOEKOMST IN

Wie een appartement koopt, wordt automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw. De VVE heeft een contract voor twee deelauto's van OnzeAuto. Zo beschikt de VVE gezamenlijk over twee deelauto's die alleen door de leden/bewoners kunnen worden gebruikt. De auto's zijn bovendien geheel elektrisch. Omdat er minder parkeerplakken in de buurt nodig zijn, één per huishouden in plaats van twee, creëer je met de deelauto meer ruimte en een aantrekkelijkere buurt.

Op vakantie

Bovendien zijn er geen zorgen over onderhoud en verzekeringen en geen onverwachte kosten. Want met een deelauto weet je precies wat je betaalt. Dat is normaal gesproken een stuk voordeliger dan een eigen (tweede) auto. Je hebt geen last van bijtelling en je kunt zelfs met een deelauto op vakantie of een weekend weg.

Alles goed geregeld

Voor het gebouw staan twee laadpalen en twee deelauto's voor de bewoners van de Windvaan. Het contract wordt verzorgd door OnzeAuto. Een gespecialiseerd bedrijf dat uitstekende service verleent en altijd bereikbaar is voor vragen. Als er meer deelauto's nodig zijn, is dat ook snel geregeld. Meer details over het contract en de kosten vindt u bij de verkoopdocumentatie.



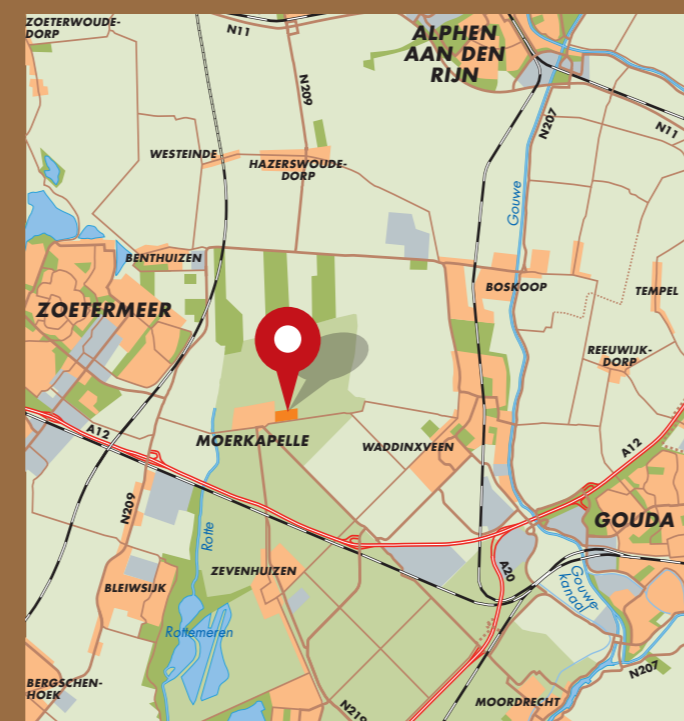
WONEN IN HET GROENE HART

In de Jonge Veenen is de polder altijd dichtbij. De rust van wonen in het Groene Hart. Maar toch dichtbij alle voorzieningen. Hier heb je buiten echt de ruimte. En dankzij het balkon of terras is buiten ook altijd dichtbij.

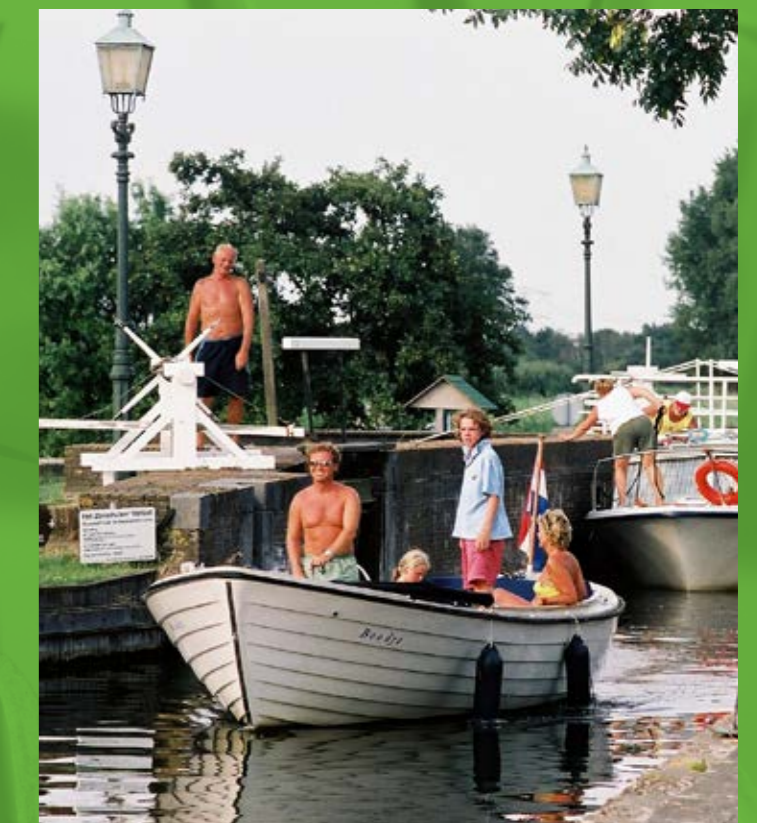
Het centrum van Moerkapelle ligt op vijf minuutjes lopen afstand. Daar vindt u alles voor de dagelijkse boodschappen. De grote nieuwe Plusmarkt trekt klanten uit de hele regio. Binnen de wijk ligt de tennis- en voetbalvereniging op een balworp afstand. Ten noorden van de Jonge Veenen ligt het Bentwoud, een van de jongste natuurgebieden van Staatsbosbeheer. Het is prachtig om te zien hoe het elk jaar verder groeit. Je kunt er heerlijk wandelen, de hond uitlaten en op excursie gaan. Je mag van de paden af en lekker struinen. Naar het zuiden toe vind je het recreatiegebied de Rottemeren, de beroemde molenviergang uit 1722 en de nieuwe internationale Willem Alexander Roeibaan in de Eendragtspolder.

Strategisch gelegen

Moerkapelle is strategisch gelegen. Vlakbij Zoetermeer met al haar grote stadsvoorzieningen en aan de andere kant de gezellige stad Gouda. Via de nabijgelegen A12 of de regionale wegen bent u zo in Den Haag, Leiden of Rotterdam. In een grotere cirkel rond Moerkapelle liggen de andere grote steden: Amsterdam en Utrecht. Zelfs het strand is maar een half uur rijden. Op slechts een paar kilometer afstand ligt station Lansingerland-Zoetermeer, een treinverbinding naar Den Haag, Rotterdam en verder.



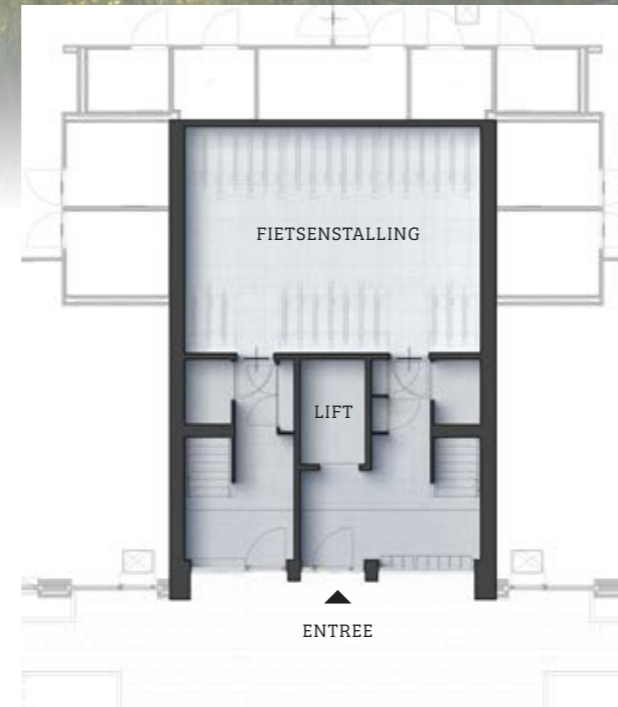
Met de klok mee, het natuurgebied Bentwoud, een pittoreske oude boerderij in de kern van Moerkapelle, bootje varen kan op de Rottemeren en de Reeuwijkse Plassen, de Plusmarkt en de Molenviergang.



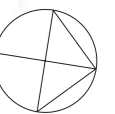
BEGANE GROND



Aan de oostkant bevindt zich de entree naar de appartementen. Hier ligt ook het parkeerterrein voor de bewoners. De gebruikers van de school hebben een eigen ingang en parkeerterrein aan de andere kant van de school. Vanuit de entree is de gemeenschappelijke inpandige fietsenstalling bereikbaar. Via de lift of het trappenhuis zijn de drie etages met de appartementen bereikbaar.



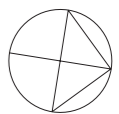
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING





“Voor iedereen een passend appartement.”

KEUZE UIT VERSCHILLENDE TYPEN

Er worden 5 verschillende woningtypen en 4 varianten aangeboden. Daarbij is er de keuze tussen de zuidoostkant of de zuidwestkant. Met andere woorden, de zon in de ochtend of de avond. Het zijn allemaal tweekamerwoningen en elk appartement heeft een aantrekkelijke buitenruimte. Op de eerste etage een terras (op de volgende pagina's afgebeeld) en op de hogere verdiepingen een balkon. Verder kun je kiezen tussen dichtbij het trappenhuis of juist helemaal op de kop, waar ook nog twee appartementen zijn te vinden op het zuiden en het noorden. De verschillende typen hebben allemaal net even een andere indeling. Je kunt letten op de ligging van de keuken en de vorm van de woonkamer, een rechthoek of meer een vierkant. Zo is er voor iedereen een appartement dat bij hem of haar past.

TYPE Aα2_{sp}



Gebruiksoppervlak: 61,1 m²

TYPE Aa2



Gebruiksoppervlak: 61,1 m²

TYPE Bb_{sp}



Gebruiksoppervlak: 65,8 m²

TYPE Bb



Gebruiksoppervlak: 65,8 m²

TYPE Cc



Gebruiksoppervlak: 64,2 m²

TYPE C_{sp}



Gebruiksoppervlak: 64,2 m²

TYPE Dd



Gebruiksoppervlak: 63 m²

TYPE E_{sp}

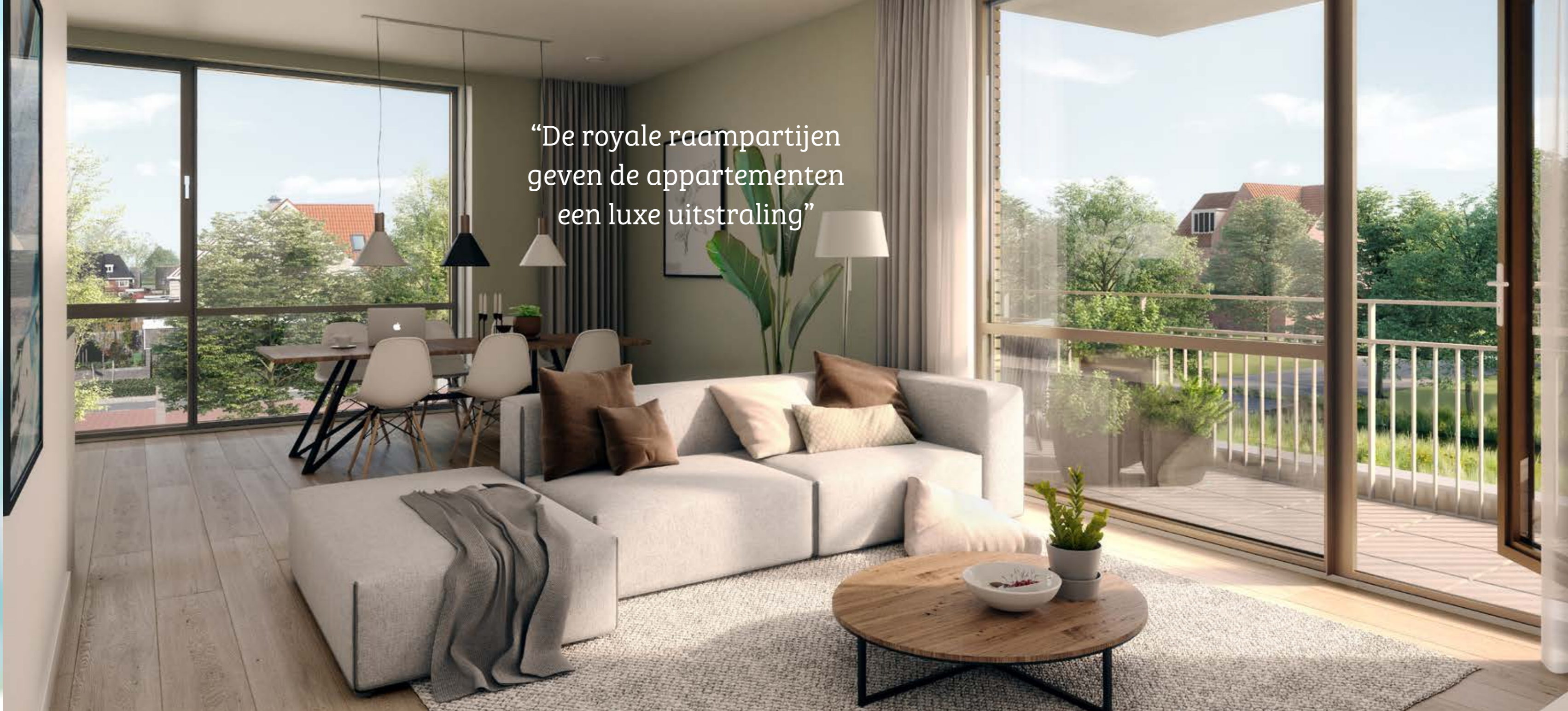


Gebruiksoppervlak: 62,3 m²

TYPE E



Gebruiksoppervlak: 62,3 m²



“De royale raampartijen
geven de appartementen
een luxe uitstraling”

Voor de 31 appartementen is Gouwestad Makelaardij de aangewezen makelaar. Het kantoor is al sinds de start van de Jonge Veenen betrokken bij de verkoop en heeft een ruime ervaring met nieuwbouw. Korte lijnen en gedegen kennis van het project kenmerken de makelaar. (Aspirant) kopers worden hartelijk ontvangen op het kantoor in Waddinxveen en voor vragen kunt u altijd bellen.

KOOPINFORMATIE

De beslissing tot aankoop van een woning is geen eenvoudige zaak. Het is een grote stap, zowel financieel als emotioneel. Dan is het in ieder geval fijn dat er een aantal zekerheden zijn ingebouwd.

Woningborg-garantie

De woningen worden gebouwd onder Woningborggarantie en waarborgregeling 2021. Dit garandeert de afbouw en de kwaliteit in het uitzonderlijke geval dat de aannemer failliet gaat en bemiddeld indien er een geschil is met de aannemer.

Duurzaam

Bij nieuwbouw ligt de lat steeds hoger ten aanzien van energiezuinigheid. Deze woningen voldoen aan de nieuwe BENG eisen. Ze hebben een lucht-warmtepomp. Op het dak van het gebouw worden PV-panelen aangebracht. Verder zijn er twee elektrische deelauto's beschikbaar. Goed voor het milieu en voor uw portemonnee.

Nieuwbouw is voordeliger

De stookkosten zijn aanzienlijk lager en dat geldt ook voor de onderhoudskosten. Kosten koper zijn er niet en het is eenvoudiger om een voordelige hypotheek te krijgen. Dankzij de voordelige prijs van de appartementen vallen ze binnen de NGH grens. Daardoor krijgt u korting op de hypotheek rente.

Technische informatie

Meer gedetailleerde informatie over de woningen met tekeningen inclusief complete maatvoering vindt u in de koperscontractmap. Deze ontvangt u wanneer u een woning toewezen heeft gekregen. De sfeerbrochure die nu voor u ligt, is vooral gemaakt om een goed beeld van het plan en de woningen te geven. Mocht u nog opmerkingen of vragen hebben, laat het ons weten via de makelaar.

Vereniging van eigenaren

Voor Windvaan wordt een nieuwe vereniging van eigenaren opgericht waar elke koper automatisch lid van wordt. De vereniging zorgt voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen en de gehele buitenschil van het appartementencomplex. De kosten delen de bewoners via de servicekosten. In de maandelijkse bijdrage zit ook een vaste bijdrage van ongeveer 27,50 euro voor de twee deelauto's. De VVE gaat een contract aan van 5 jaar met Onze Auto.

Disclaimer

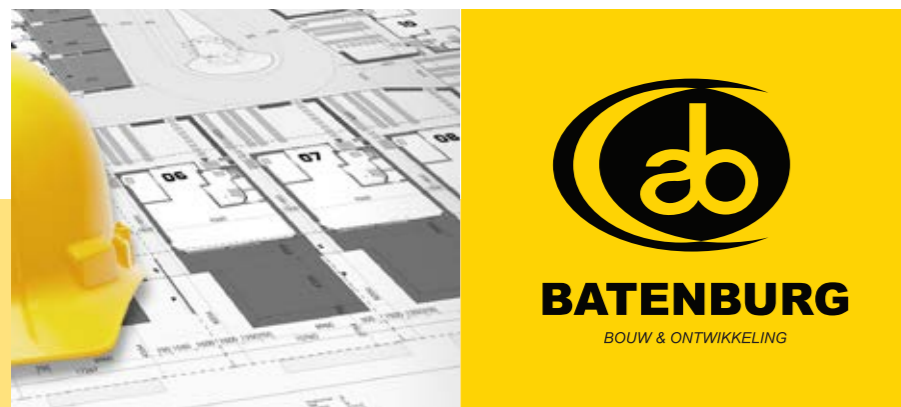
Deze brochure is met grote zorg samengesteld. De afgebeelde 3D-visualisaties zijn echter impressies, evenals de ingerichte plattegronden. Het is geen precieze weergave van de werkelijkheid. Genoemde maten zijn circamaten.

De brochure is uitsluitend bedoeld om een goede indruk van de woningen te geven. De brochure is geen contractstuk en hieruit kunnen geen rechten worden ontleend. De koperscontractmap is het contractstuk. Deze bevat de exacte tekeningen en plattegronden. Het is belangrijk om deze goed te bekijken voordat u de woning koopt.

Antispeculatie-maatregelen

De 31 appartementen in Windvaan worden zeer voordelig aangeboden. Dit in het kader van de wens van de gemeente om betaalbare woningen aan te bieden voor starters in Moerkapelle. Dat betekent dat we hier geen speculanten willen of kopers die als enig doel hebben om geld te verdienen aan deze woningen. Daarom zijn er enkele regels van kracht. Regels die kopers met de verkeerde motieven afschrikken waardoor we er zeker van zijn dat de appartementen goed terecht komen. Dat zijn een antispeculatiebeding (met meerwaardeclausule) en een zelfbewoningsplicht. Bij de verkoopdocumenten vindt u meer informatie over wat dit voor u betekent.

BETROKKEN PARTIJEN



Familiebedrijf met koninklijke onderscheiding

Batenburg Bouw & Ontwikkeling is in 1865 begonnen. Inmiddels is het een vijfde generatie familiebedrijf én hofleverancier bij koninklijke beschikking. Het bedrijf kenmerkt zich al ruim 155 jaar door een flexibele inzetbaarheid van vakmensen en het leveren van maatwerk. Batenburg ontwikkelt, realiseert en onderhoudt woningen, appartementen, zorgcomplexen en bedrijfspanden in de regio Groot Rotterdam. In samenwerking met VOSPlan werden in Moerkapelle al de eerste fases van De Jonge Veenen gerealiseerd. Er is al veel ervaring opgedaan met energiezuinig bouwen.



Met vakmanschap en enthousiasme

Cita Architecten is een bureau met een rijk oeuvre. Variërend van grote complexe multifunctionele centra voor educatie, zorg en sport tot kleinschalige invullingen, renovaties en herbestemmingen. Zo heeft het bureau al vaker scholen ontworpen, en verschillende vormen van woningbouw.

Met vakmanschap en enthousiasme werkt Cita Architecten aan gebouwen waar mensen graag verblijven. Ze passen perfect in hun omgeving, hebben een herkenbare signatuur en mooie details. Het zijn hedendaagse gebouwen die de tand des tijds kunnen doorstaan.

Het bureau creëert gebouwen met een heldere structuur, rust en ruimte voor ontmoetingen. Schaal speelt hierin een belangrijke rol. De ontwerpen zijn herkenbaar op grote afstand en interessant tot op het kleinste niveau.



Stedenbouw met oog voor het landschap

IMOSS is geen onbekende in De Jonge Veenen. Net als bij de vorige fases in het project zijn de stedenbouwkundige ontwerpen van de hand van Tijn Hekking, stedenbouwkundige en partner bij IMOSS. De relatie met de polder was hierbij altijd belangrijk. In deze fase is het ruim opgezette 'polderpark' dat vanuit de polder de wijk insteekt tot aan het appartementengebouw, de drager binnen deze fase. Het is nog breder en interessanter geworden.

IMOSS is ook verantwoordelijk voor de inrichting van het speelpark. Hier is gekozen voor een eigentijds groen ontwerp. Geen versteende, open ruimte, maar een aantrekkelijk groen plein. IMOSS benadert een ontwerp voor een wijk altijd vanuit het bestaande landschap. Tijn Hekking: "De ondergrond is belangrijk voor de herkenbaarheid en verbondenheid. We denken na over routes, bewegingen en ontmoetingen. Niet de huizen en de auto's staan centraal, maar de plek en de mensen."



Samen impact maken

Nieuwbouw en deelmobiliteit zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Onze leefomgeving vraagt om oplossingen met minder (geparkeerde) auto's. Er zijn simpelweg teveel (fossiele) auto's en in een nieuwe leefomgeving wordt autoluw gebouwd met lagere parkeernormen. Met OnzeAuto draag je bij aan een duurzame(re) buurt en rijd je goedkoper een tweede of eerste auto.

OnzeAuto helpt bewoners in wijken, buurten en gemeenten met elkaar auto's te delen. Dat lokale gevoel trekken we in alles door. Van lokale websites, onderling contact tussen autodelers tot zelf af en toe door de wasstraat rijden. Want alleen dan voelt OnzeAuto, als jouw auto.

www.onzeauto.com

DE ONTWIKKELAARS VAN VOSPLAN

Vosplan is sterk geworteld in het Groene hart, met name in Reeuwijk en Moerkapelle. Dat maakt ons betrokken en toegankelijk. We blijven altijd nieuwsgierig. Zo zien we steeds weer nieuwe kansen. Voor nieuwe woningen en andere gebouwen waar mensen met plezier wonen en leven.

Vosplan is al ruim 15 jaar actief in Moerkapelle. Zo werd de dorpskern gerevitaliseerd met winkels aan de dorpsstraat, de seniorenwoningen op de schapenweide en de moerdijkhof.

De Jonge Veenen

De geschiedenis van de Jonge Veenen gaat terug tot begin deze eeuw. Toen we de eerste plannen voor deze nieuwe wijk aan de rand van het Groene Hart maakten begon al snel de kredietcrisis die uiteindelijk een groot effect zou hebben op de vastgoedontwikkeling.

We hebben niet opgegeven en hebben vastgehouden aan de oorspronkelijke doelstelling; betaalbare, ruime woningen met een goede kwaliteit. Samen met onze partner Batenburg Bouw & Ontwikkeling zijn we er in geslaagd deze belofte waar te maken.

Middenin de crisis ging de eerste fase in de verkoop.

Het werd een groot succes. Bij de start bouw van fase 2 kwam zelfs een trotse minister de eerste paal slaan.

De Jonge Veenen was een voorbeeldproject. Het kon toch.

Betaalbare starters appartementen voor de dorpingen

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Door de stijgende grondkosten, bouwkosten en kostbare gasloze installaties wordt het steeds lastiger om betaalbare woningen te realiseren. Op deze locatie hebben we het wél voor elkaar gekregen. Mede door de appartementen te combineren met de uitbreiding van de scholen op de begane grond. Daar zijn we erg blij mee. Door de realisatie van het nieuwe multifunctionele gebouw worden er diverse bestaande problemen in de wijk opgelost. Zo is het huidige schoolgebouw te klein, is er nu geen goed speelplein voor de schoolkinderen en is er op piekmomenten gedurende de dag een verkeersprobleem op de Koningsspil. In de nieuwe situatie zijn al deze problemen in één keer opgelost. De hele wijk gaat er straks op vooruit. En daar zijn we trots op.



Jan-Piet de Vos



Bob de Vos

'Het zijn natuurlijk starterswoningen. Maar de kwaliteit van ontwerp en plattegronden is voor gevorderden.'

Gert Jan Doelman, architect

'We denken niet in woningen maar in plekken, prettige plekken om te verblijven. Daar hebben we hier alle ruimte voor gekregen.'

Tijl Hekking, stedenbouwkundige

Colofon

Concept, tekst en vormgeving Het Rotterdamse.

Artist Impressions Zes x Zes Visuele Communicatie.

Drukwerk Impressed Print & Sign.

VOSPLAN
VASTGOEDONTWIKKELING



www.dejongeveenen.nl