



NIEUW RIJNVAERT



*Vrijheid, complete rust en
alles heerlijk nieuw*

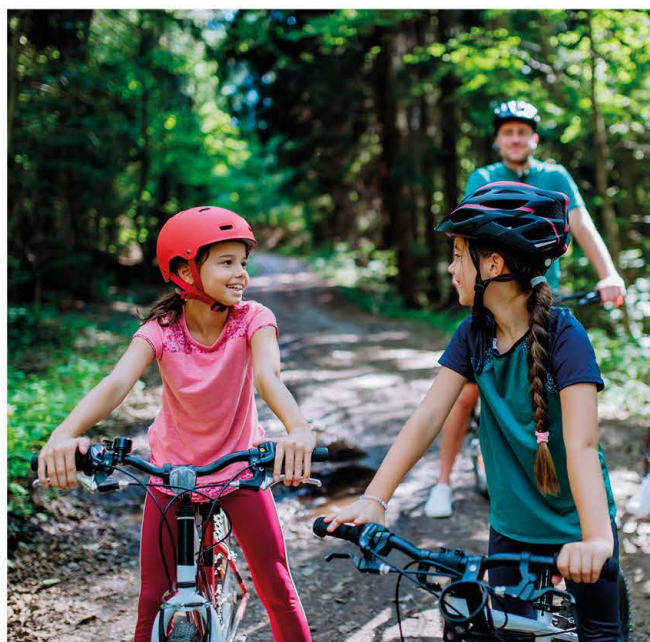
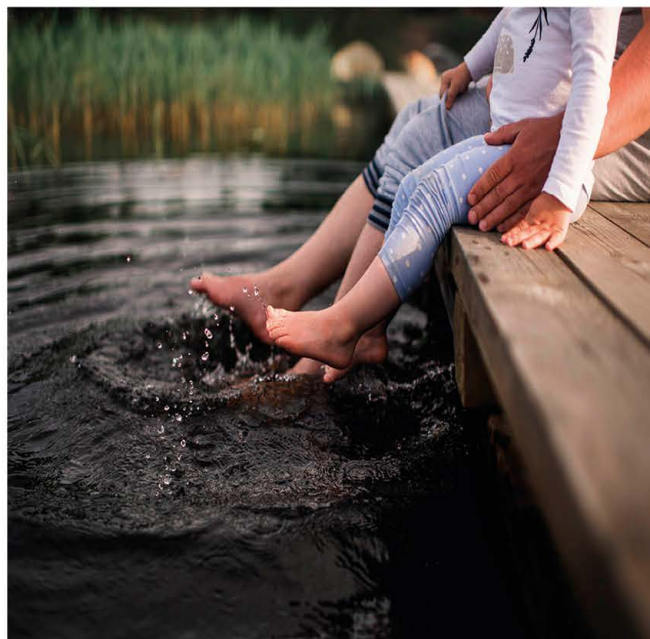
Kavelpaspoort

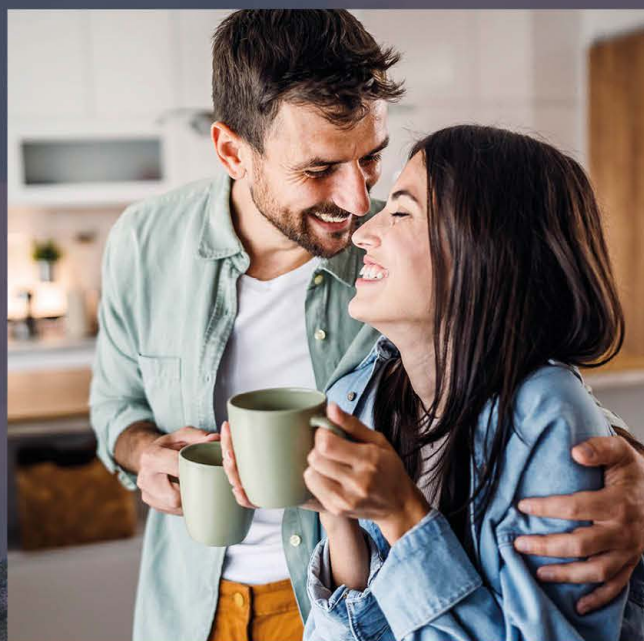
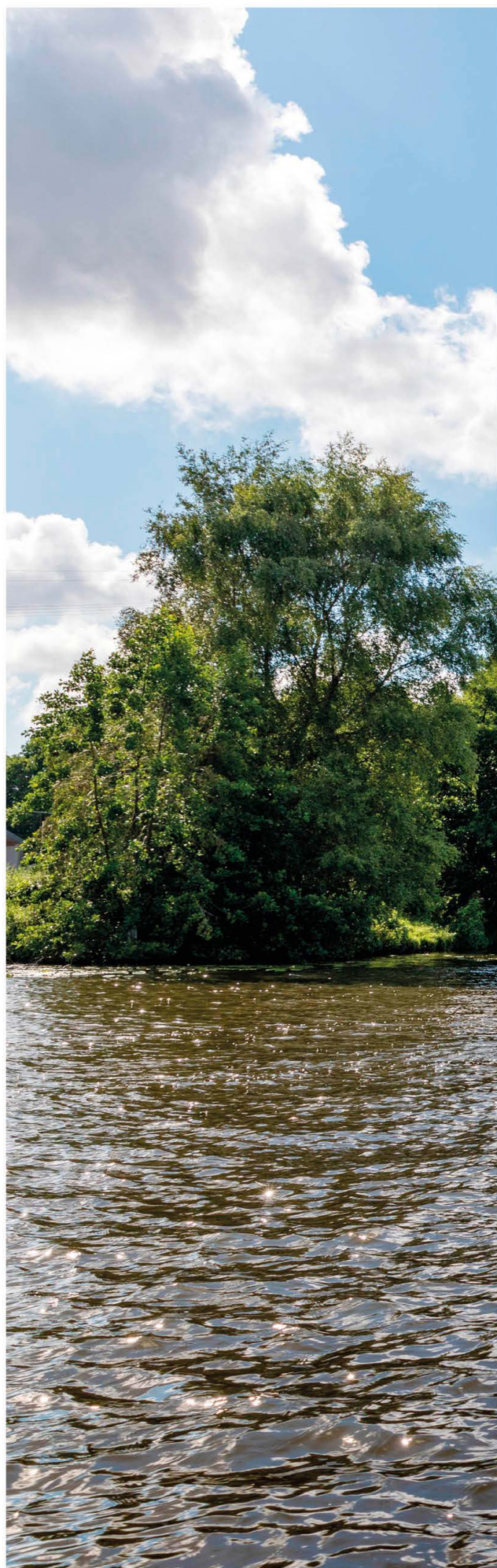
Nieuw Rijnvaert kavel 1, Porseleinlaan 29 - Rijnsburg

Inhoud

Nieuw Rijnvaert	3
Omgeving	4
Locatie	5
Afmeting bouwka­vel	6
Afwerking bouwka­vel	7
Planologische voor­waarden	8
Deelgebied Valkenburgerweg	9
Nuts, ontwerp en uitvoering	13
Proces en planning	14
Kosten	15
Contactinformatie	16

Nieuw Rijnvaert, december 2025



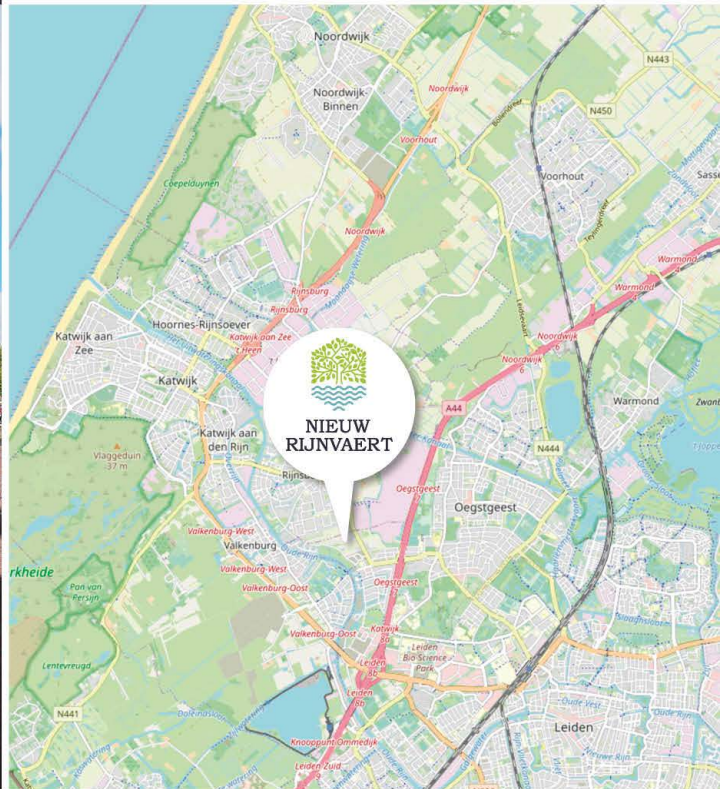


Ultieme woonbeleving in Nieuw Rijnvaart

Vrijheid, complete rust en alles heerlijk nieuw. Het kan in Nieuw Rijnvaart, het verlengde van het al eerder succesvol gerealiseerde Rijnvaart Oegstgeest nabij de Oude Rijn.

Maar liefst 285 nieuwe woningen met traditionele architectuur vormen deze nieuwe buurt, Nieuw Rijnvaart. De variatie aan woningen is groot en daarmee creëren we de sfeer van een oud Hollands waterdorp waar iedereen zich welkom voelt. De woningen worden in fasen worden verkocht. Fase 1 is reeds opgeleverd. Fase 3a en 3b zijn in aanbouw. Naast de nieuwbouwwoningen zijn er ook diverse vrije bouw kavels beschikbaar.

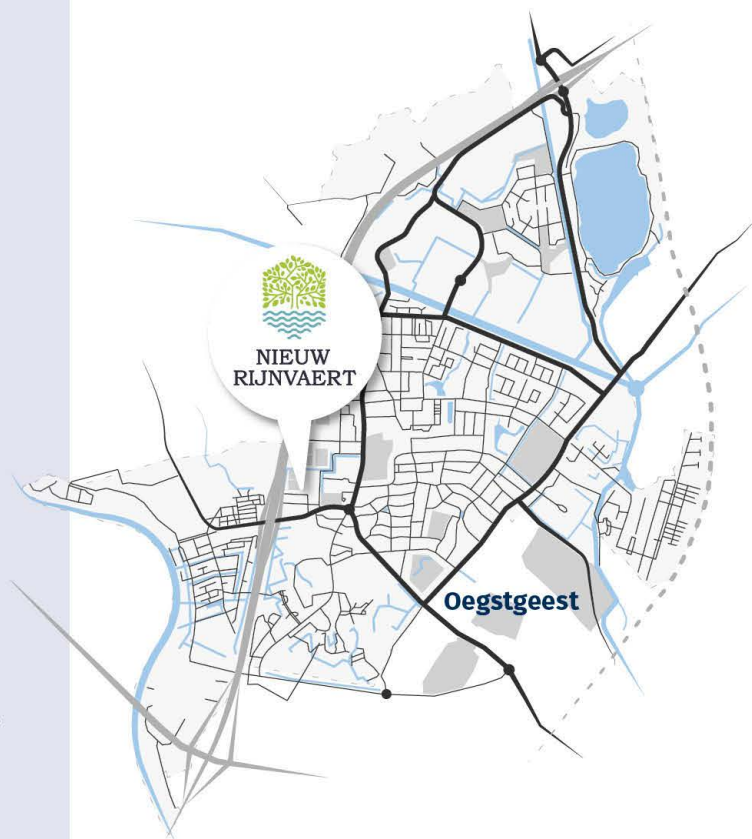
In dit kavelpaspoort vindt u alle randvoorwaarden voor kavel nummer 1, gelegen aan Porseleinlaan 29 te Rijnsburg, gemeente Katwijk.

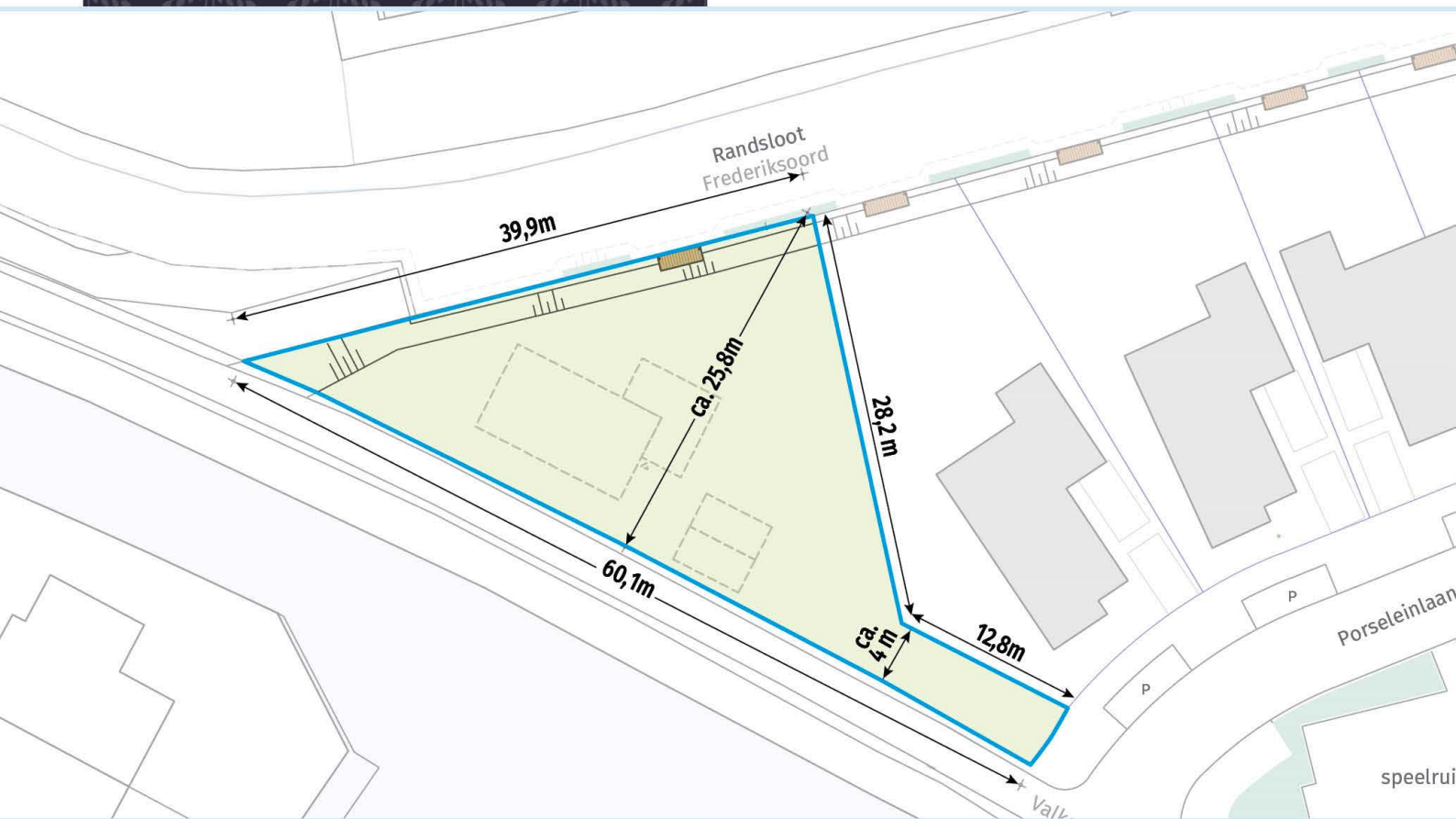


Genoeg te beleven in de omgeving

Nieuw Rijnvaert ligt op steenworp afstand van het strand en de levendige binnenstad van Leiden. Aan voorzieningen dichtbij ook geen gebrek, want Oegstgeest heeft leuke winkels, vele scholen (met zelfs een Internationale School), uitstekende horeca-gelegenheden en vele sportfaciliteiten. Water is niet te missen in Nieuw Rijnvaert. U kijkt erop uit, woont er langs en er komen ook woningen met tuin direct aan het water. De Singel slingert door het gebied en vormt daarmee het hart van Nieuw Rijnvaert. Hiervandaan vaart u zo de Oude Rijn op.

Met de auto bent u via de Rijnsburgerweg zo op de A44. Leiden ligt op slechts 12 minuten rijafstand, Den Haag bereikt u in een half uur en in 15 minuten rijdt u naar Schiphol. Het strand van Katwijk aan Zee en het karakteristieke oude centrum van Oegstgeest liggen op 12 minuten fietsafstand. Ideaal! En wilt u naar Valkenburg? Neem het voetveer over de Oude Rijn of de fietsbrug naar de overkant. Ook bevindt het Centraal Station Leiden zich op fietsafstand en is het openbaar vervoer vanuit de wijk goed geregeld.





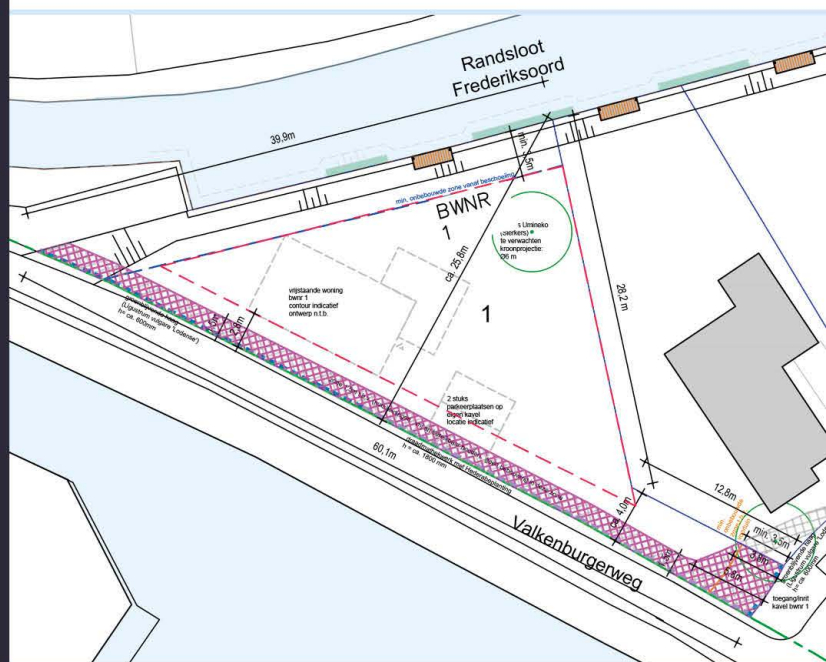
Afmeting bouwkavel nr.1

De kavel heeft een royale omvang van circa 706 m², wat zorgt voor volop ruimte rondom de woning. Het totale oppervlak is inclusief de inrit. Op beide tekeningen is schetsmatig weergegeven hoe de woning op het perceel gepositioneerd zou kunnen worden.

De weergegeven situatie en maatvoering dienen uitsluitend als indicatie; de exacte afmetingen en ligging kunnen in de praktijk enigszins afwijken van de uiteindelijke situatie.

Legenda

- Rode streep lijn: bouwvlak
- Blauwe lijn: kadastrale grens
- Roze gearceerd: zone tbv (nuts)leidingen, vrij en bereikbaar houden
- Illustratieve bomen: te verwachten bomen
- Groene gestreepte lijn: groenblijvende haag en draadmathekwerk met hедера (aan te brengen door koper)





Afwerking bouwkaavel nr. 1

U krijgt de bouwkaavel in bouwrijpe staat opgeleverd. De nutsvoorzieningen (water, elektriciteit en vuilwater- riolering, geen gas) bevinden zich nabij de erfgrans van de kaavel. De aansluitingen op het woonhuis dienen door de koper zelf te worden aangevraagd.

Uitzetten bouwkaavel

De grenzen van het perceel worden eenmalig uitgezet. Bij de realisatie van de woning dient u rekening te houden met de bepalingen uit het bestemmingsplan, met name ten aanzien van bouwhoogte en rooilijnen. Indien een hoekpunt van het perceel zich bevindt in het water of in de openbare weg, zal dit punt worden uitgezet in de nabijheid van dat hoekpunt.

Fundering

Voor het bepalen van de juiste fundering van de woning zal uw bouwadviseur of aannemer een funderingsadvies opstellen. Het onderzoek naar de bodemgesteldheid en de keuze van de fundering zijn voor rekening en risico van de koper.

Het uitvoeren van sonderingen en een draagkrachtonderzoek dient door de koper zelf te worden geregeld. De verkoper heeft reeds

sonderingen laten uitvoeren; deze rapporten worden bij aankoop van de kaavel ter inzage beschikbaar gesteld.

Bouwpeil

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat het bouwpeil per kaavel wordt vastgesteld door de gemeente Katwijk. De definitieve peilmaat wordt opgenomen in de af te geven omgevingsvergunning. Het advies voor het vloerpeil bedraagt +1,1 meter NAP. Koper dient deze maatvoering zelf te verifiëren bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Katwijk.

Lasten en beperkingen

De onderstaande lasten en beperkingen zullen nader uitgewerkt worden in de leveringsakte en betreffen in hoofdzaak:

- De ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen;
- Het maximum van één woning op het kaavel;
- De rechten en verplichtingen om de huidige situatie te bestendigen.

Bodemkwaliteit

De milieukundige kwaliteit van de bodem is zodanig dat deze geschikt is voor wonen.

Zoek op adres

Postcode en huisnummer

Kadastraal nummer

Coördinaten

Kadastrale gemeente of gemeentecode

Sectie

Perceelnummer

Zoeken

Teken een gebied op de kaart

Kaartlagen

+

-

Planologische voorwaarden

Voor deze kavel gelden specifieke ruimtelijke en stedenbouwkundige voorwaarden die zijn vastgelegd in het uitwerkingsplan Nieuw Rijnvaart. Dit plan is op 30 november 2021 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. De regels, toelichting en bijlagen van dit plan kunt u raadplegen via de website omgevingswet.overheid.nl

Wanneer u zoekt op “Perceel Rijnsburg (RBG02) C 7206”, vindt u de specifieke eisen die gelden voor deze locatie. Voor nadere informatie over de vergunningsprocedure(s) kunt u contact opnemen met de gemeente Katwijk, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Omgevingsdienst West-Holland.

Beeldkwaliteitsplan

In het Beeldkwaliteitsplan (beschikbaar als document via omgevingswet.overheid.nl onder het kopje “Bijlagen bij Toelichting”) zijn de kenmerken en richtlijnen beschreven op pagina 31 t/m 34 voor woningen die grenzen aan de Valkenburgerweg. Deze pagina’s zijn in hoofdstuk 5 van dit kavelpaspoort integraal opgenomen, zodat u direct inzicht heeft in de beeldkwaliteitseisen die voor deze locatie van toepassing zijn.





Deelgebied Valkenburgerweg

Ambitie en beoogde sfeer

In tegenstelling tot de andere deelgebieden hangen de woningen in dit deelgebied niet alleen samen met de nieuwe woonwijk maar ook van de Valkenburgerweg en het tegenoverliggende Rijnvaart. De Valkenburgerweg is een structuur op hoger schaalniveau en deze is leidend. Hierlangs is sprake van vrijstaande woningen in wisselende landelijke stijl. In Rijnvaart is passend gereageerd op dat beeld door hier klassieke, traditionele woningen in jaren dertig stijl te realiseren. De ambitie voor dit deelgebied is om daarop en op de typologie van vrijstaande bebouwing op grote, groen omzoomde kavels aan de Valkenburgerweg aan te sluiten.

Situering hoofdgebouwen

Om aan te sluiten op het lint is er sprake van vrijstaande woningen die op ruime afstand van elkaar staan. De hoofdvolumes staan op min. 8 meter van elkaar. De hoekwoning die aan de fietsdoorsteek grenst mag aan die zijde dicht op de erfgrans staan. De woningen volgen daarnaast het verloop van de weg. De rooilijn mag daarbij verspringen en de woningen worden afwisselend haaks op en evenwijdig aan de Valkenburgerweg gesitueerd.

Oriëntatie

Hoewel de woningen via Nieuw Rijnvaart worden ontsloten is de primaire oriëntatie op de Valkenburgerweg. Hier bevindt zich de voorzijde van de woning. Aan deze zijde komen gevelopeningen met daarachter een representatief woonprogramma (woonkamers, werkkamers, woonkeuken). Voor de hoekwoning aan de fiets- doorsteek geldt dit voor beide gevels die aan de openbare ruimte grenzen.

Bijgebouwen

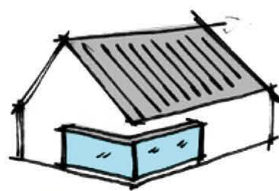
Aan de zijde van de Valkenburgerweg is het van belang dat de hoofdgebouwen het beeld bepalen en dat er voldoende openheid tussen de bebouwing bestaat. Bijgebouwen staan daarom zoveel mogelijk uit het zicht en op meer dan 2 meter achter de voorgevelrooilijn.

Verhouding kavel en bebouwing

Om passend aan te sluiten op het bebouwingsbeeld van ruime, groene kavels is het zaak dat de footprint van de bebouwing in goede verhouding staat tot de kavelomvang. Het hoofdvolume bedraagt daarom maximaal 35% van het perceel.



Basis



Uitkraging



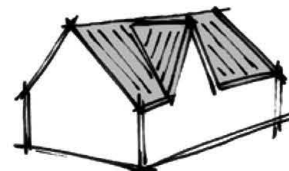
Gootdoorbreking



Gevelsprong



Uitsparing



Kapverdraaiing



Gootverlaging



Aanbouw

Bouwhoogte

De max. bouwhoogte is twee lagen met kap. Aan de zijde van de Valkenburgerweg is er sprake van een lage goot van max. 4 meter hoog. Voor ondergeschikte gebouwonderdelen mag de max. goothoogte aan deze zijde worden overschreden tot max. 6 meter. Er is sprake van ondergeschikte gebouwonderdelen indien deze niet meer dan 1/3 van de gevelbreedte beslaan. Aan de achterzijde mag de goothoogte in zijn geheel 6 meter bedragen.

Bouwmassa en korrelgrootte

Alle hoofdmassa's worden voorzien van een kap. Passende kapvormen zijn schilddaken, mansardedaken en zadeldaken. Parcellering zoals in de rest van Nieuw Rijnvaert is hier

niet aan de orde. Wel is er sprake van één samenhangend, samengesteld volume dat is opgedeeld in verschillende afzonderlijke delen. Middelen waarmee die opdeling van het hoofdvolume plaatsvindt zijn (een combinatie van)gevelverspringingen, gootverlagingen, nokverdraaiingen, goot- en nokverspringingen, prominente uitkragingen, diepe uitsparingen en beeldbepalende aanbouwen. Er worden per volume minimaal twee van deze of andere middelen ingezet om de bouwmassa op te delen.

Op deze pagina zijn verschillende schema's opgenomen die de mogelijke opdeling en verdeling van de bouwmassa illustreren.



Opdeling volume, witte gevel, prominente daklijsten.



Opdeling volume, witte gevel, prominente daklijsten.



Benadrukken entree, erker, robuust / transparant.



Benadrukken entree, erker, robuuste gevel.



Benadrukken entree, daklijsten, witte gevel.



Afwisseling robuust / transparant, hoekvensters.



Benadrukken entree, vensterverdeling.



Robuuste gevel, transparante erker en hoekvenster.

Gevelindeling

Aan de zijde van de Valkenburgerweg is een representatief gevelbeeld het streven. Robuust geveldelen en transparante geveldelen wisselen elkaar af. Er is sprake van een variatie aan asymmetrische gevelopeningen. Begane grond en verdieping zijn als één samenhangend geheel uitgevoerd.

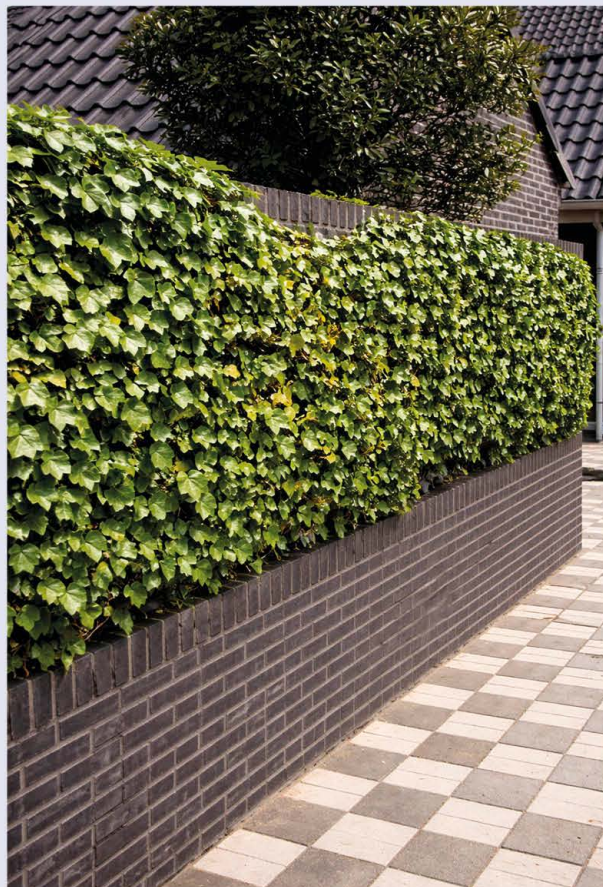
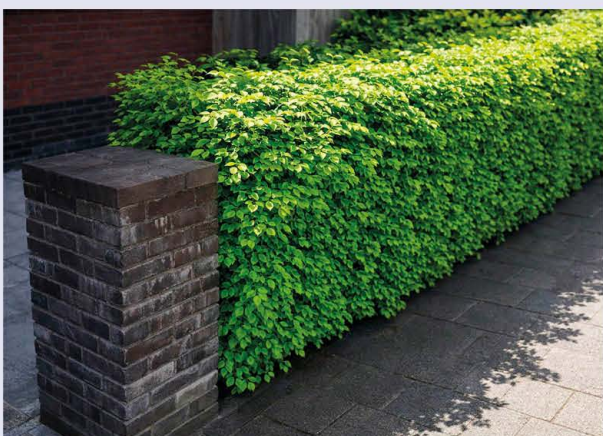
Entree

De entree tot de woning wordt als belangrijk element benadrukt in de compositie van de

gevel. Dit kan met meerdere middelen zoals bijvoorbeeld luifels, omlijstingen, bordessen, daglichten en zijvensters.

Detailering

De detailering is rijk en afgestemd op klassieke jaren dertig woningen. Een combinatie van forse overstekken, daklijsten, luifels, hoekvensters, erkers, serres, vensterverdelingen, variaties in metselwerk draagt hier aan bij. Deze elementen worden meeontworpen en maken onderdeel uit van de welstandstoetsing.



Materiaal- en kleurgebruik

Het hoofdmateriaal is baksteen in warmrode, bruine tinten of gebroken wit stucwerk/ gebroken wit geverfd. Bakstenen gevels worden gecombineerd met witte lijsten witte gevels met neutrale donkerkleurige lijsten. Kappen bestaan uit keramische pannen, antraciet of oranje.

Erfgrenzen & overgangen

Een forse groene omkadering van de percelen is het streven. Met uitzondering van de zijdelingse erfgrenzen tussen twee woningen zijn alle erfgrenzen daarom met groen omgeven.

Aan de zijde van de Valkenburgerweg is er sprake lage hagen van 0,6 tot 1,0 meter hoog (beukenhaag, liguster, taxus). Aan de achterzijde is er sprake van een afschermende bomenrij in combinatie met heesters of hagen.

Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op het achterste deel van de kavels en uit het zicht van de Valkenburgerweg.

De woningen in dit deelgebied grenzen aan bestaande openbare ruimte. Nadere inrichtingseisen zijn hier daarom verder niet van toepassing.



Nuts, ontwerp en uitvoering

Nutsvoorzieningen

U draagt zelf zorg voor de aanleg en aansluiting van kabels en leidingen op de aanwezige nutsvoorzieningen. Deze werkzaamheden dienen voor eigen rekening te worden opgedragen aan de betreffende nutsbedrijven. Het betreft onder andere:

- De huisaansluiting op de riolering.
- De verplichting om binnen of op het verkochte perceel de aanwezigheid van voorzieningen van algemeen nut te dulden, waaronder kabels en leidingen ten behoeve van energie, water, data en, indien van toepassing, waterkering of een drainagestelsel. U dient eveneens te gedogen dat de hiervoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel kunnen uitvoeren.
- U wordt verzocht zich te onthouden van werkzaamheden of activiteiten op of nabij het perceel die schade kunnen veroorzaken aan genoemde voorzieningen. Eventuele schade die hierdoor ontstaat, komt voor uw rekening en risico.
- Het gedeelte van het perceel dat op de bijgevoegde situatietekening is aangeduid als 'zoninging kabels en leidingen' dient vrij te blijven van obstakels, zoals bouwwerken, gesloten wegdek/verhardingen, bomen of diepwortelende beplanting. Deze zouden de toegankelijkheid of werking van in het vorige lid benoemde voorzieningen kunnen belemmeren.

Ontwerp- en uitvoeringsfase

Voor de ontwerp- en uitvoeringsfase gelden enkele praktische voorschriften en verantwoordelijkheden. Deze zijn bedoeld om een zorgvuldige uitvoering van de werkzaamheden te waarborgen en hinder voor de omgeving te beperken. U dient daarbij rekening te houden met het volgende:

- U bent verantwoordelijk voor het aanvragen van alle benodigde vergunningen en goedkeuringen, evenals voor het naleven van de daaruit voortvloeiende bepalingen en regelgeving.
- De bouw mag pas aanvangen nadat het kavel notarieel is overgedragen en de vereiste omgevings- vergunning is verleend.
- Voor aanvang van de werkzaamheden dient u de omwonenden tijdig te informeren over de geplande bouwactiviteiten.
- Tijdens de bouw dient de openbare weg vrij te worden gehouden, en moet u rekening houden met bouwactiviteiten elders in het plan en met de voorschriften van de wegbeheerder.
- Funderingspalen dienen, conform de gemaakte afspraken met de (huidige) burens, vrij van trillingen te worden aangebracht.
- Eventuele overtollige grond dient binnen het eigen kavel te worden verwerkt.
- Indien het openbaar gebied wordt beschadigd door het gebruik van zwaar materieel, zullen de herstelkosten op u als koper van het kavel worden verhaald.



Proces en planning

Na contact met de makelaar wordt een eerste gesprek ingepland. De makelaar zal tijdens dit gesprek een toelichting geven op het kavelpaspoort en eventuele vragen beantwoorden. Hierna krijgt u de gelegenheid een optie op de kavel te nemen en eventuele zaken verder te onderzoeken (financiering, aannemer, architect).

Binnen 3 weken na het eerste gesprek bij de makelaar staat het tekenen van de reserveringsovereenkomst op de planning. In deze reserveringsovereenkomst worden afspraken vastgelegd over de reserverings- vergoeding en de termijnen waarin de vergunningsaanvraag ingediend dient te worden en de koopovereenkomst getekend zal worden. Na het tekenen van de reserveringsovereenkomst heeft u 4 maanden de tijd om tot een ontwerp te komen en de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Vervolgens tekent u de definitieve koopovereenkomst.





Kosten

De koopprijs voor de kavel bedraagt:
€ 885.000,- vrij op naam inclusief btw.

Inbegrepen kosten in de koopprijs:

- De kavel in de huidige staat;
- 21% btw;
- De verkoopkosten;
- De notariële kosten met betrekking tot de overdracht en inschrijving in de openbare registers;
- De kadastrale vorming van het perceel;
- Een hardhouten beschoeiing en een steiger van circa 1 x 3 meter;
- Een boom in de achtertuin (levering volgt nog).

Niet inbegrepen kosten in de koopprijs en dus voor rekening van de koper:

- De aanleg- en aansluitkosten voor riolering, elektra, water en data;
- De honoraria voor architect, constructeur en overige adviseurs;
- De aanvraag- en legeskosten voor de benodigde vergunningen;
- De bouwkosten van de woning;
- Eventuele zakelijke lasten en belastingen.



NIEUW RIJNVAERT

*Vrijheid, complete rust en
alles heerlijk nieuw*

Ontwikkeling en realisatie



Trots onderdeel van KlokGroep

Verkoop en informatie



071 - 515 25 55

www.pannevansoest.nl

Disclaimer:

Ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, kunnen aan dit paspoort en de bijlagen geen rechten worden ontleend. Dit kavelpaspoort maakt onderdeel uit van de contractstukken. Vooraf dienen kopers zich goed te informeren naar de laatste stand van planologische mogelijkheden. Nieuw Rijnvaart. December 2025