

De Klapwijkse eilanden

105 eilandwoningen | Berkel en Rodenrijs |



PROPER
STOK

*Inspirerende woonformule
op land- en waterbasis*





Opdrachtgever

Proper-Stok Woningen B.V.

Postbus 22050

3003 DB Rotterdam

Architect

Mecanoo Architecten

Oude Delft 203

2611 HD Delft

Verkoop

Proper-Stok Woningen B.V.

Maasboulevard 148

3011 TX Rotterdam

tel: (010) 413 70 50

email: info@proper-stok.nl

site: www.properstok.nl

Geopend op werkdagen

van 9.00 tot 17.30 uur.



**POLITIE
KEURMERK
VEILIG
WONEN**

Is aangevraagd.



GIW
Ceramic Institute Woningbouw



Lid van:
Vereniging van Nederlandse Projectontwikkelings
Maatschappijen.

De op deze pagina's afgebeelde tekening is slechts een impressie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Deze tekening is bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de woningen. De inrichting van het groengebied, openbare weg en de uitvoering in detail van de woningen kunnen t.o.v. deze impressie bij de uiteindelijke totstandkoming afwijkingen vertonen.

Berkel en Rodenrijs
Landelijke rust en ruimte op de
grens van stedelijke dynamiek





Voorzieningen in Berkel en Rodenrijs

- | Basisscholen
- | Sporthal
- | Sportpark: voetbal, hockey, handbal, tennis
- | Supermarkt
- | Horeca
- | Watersport
- | Recreatiegebied
- | Natuurreservaat
- | Gezondheidszorg



De Klapwijkse Eilanden worden gerealiseerd in Berkel en Rodenrijs. Een vriendelijk en gastvrij dorp met een landschappelijk karakter. Strategisch gesitueerd tussen Rotterdam, Zoetermeer, Den Haag en Delft. Comfortabel genesteld in de permanent groene en landelijke kern met de weinig poëtische naam 'de Groen-blauwe slinger'. Die echter wel de plezierige garantie biedt dat de Berkel en Rodenrijse omgeving er ook in de toekomst landschappelijk blijft uitzien.

I Verleden I De wortels van dit zogenaamde 'lintdorp' liggen diep verankerd in de van oorsprong laagveense Berkelse bodem. Graafwerk heeft aangetoond dat er vijfduizend jaar geleden al menselijke activiteit viel te bespeuren. In de meer recente, zestiende eeuw is er sprake van 'De Clapwijk'. Hiermee werd dat deel van de Pijnackerse polder bedoeld waar Cornelis Dircksz (aangegeven als 'van Clapwijk') in de weer was als boer en veenbaggeraar. De naam 'Klapwijkse Eilanden' is dus bepaald niet van gisteren. De oorspronkelijke, Clapwijkse boerenhoeve werd overigens vier eeuwen na oprichting, in 1937 afgebroken.

I Heden I Inmiddels heeft Berkel en Rodenrijs zich ontwikkeld tot een moderne, vooruitstrevende gemeente met een kleine achtienduizend inwoners en een bovengemiddeld florerend bedrijfsleven. Hoewel het aantal inwoners en bedrijven in het komende decennium aanzienlijk zal toenemen, stellen de lokale bestuurders alles in het werk om het landschappelijk karakter van de gemeente te behouden.

I De Groenblauwe slinger I Waardevolle omgevingsfactoren als rust

Berkel en Rodenrijs Adem, rust en ruimte



en ruimte zijn gewaarborgd door middel van de 'Groen-blauwe slinger'. Hiermee wordt bedoeld op de permanente bestemming van het groene en waterrijke gebied tussen de steden Rotterdam, Zoetermeer, Delft en Den Haag. Praktisch gezien betekent dit vooral veel ruimte om te wandelen, te fietsen of aan (en natuurlijk ook op) het water te recreëren. Daarnaast worden er ook plannen voor een natuurreservaat overwogen.

I Onderwijs en ontspanning I Behalve landschappelijke factoren biedt Berkel en Rodenrijs haar bewoners een ruime onderwijskeuze met acht verschillende (basis)scholen. Daarnaast kan er fiks gesport of ontspannen worden in de sporthal, het zwembad of het sportpark. Dit recent gerenoveerde park biedt ruimte aan handbal-, voetbal-, hockey- en tennisactiviteit. Verder voorziet de landelijke omgeving in natuurlijke uitdagingen voor (duur)sporters en recreanten. De goed toegankelijke en gezellige dorpskern heeft een meer dan volwaardig horeca- (inclusief terrasjes) en supermarktaanbod.

I Toekomst I Berkel en Rodenrijs bruijt niet alleen van stedenbouwkundige activiteiten. Ook bedrijfseconomisch staat er het nodige te gebeuren. Door de strategisch gunstige ligging heeft de gemeente ook een sterke aantrekkingskracht op bedrijven uit de eerder genoemde, grote steden.

I Werkgelegenheidsfactor I Die aantrekkingskracht heeft een gunstig effect op de toestroom van een goed opgeleide deel van de

bevolking. Recente cijferwerk toont aan dat de Berkelse beroepsbevolking de afgelopen jaren is toegenomen van zeven- tot ruim elfduizend mensen. Naar verwachting zal deze ontwikkeling zich voortzetten. Met gunstige gevolgen voor het Berkel en Rodenrijse werkgelegenheidsaanbod dat zich naar verwachting 'bovengemiddeld positief' verder zal ontwikkelen.

I Bereikbaarheid I De gunstige ligging van Berkel en Rodenrijs wordt versterkt door de goede aansluitingen op het wegennet. De nieuwe provinciale N 470 biedt in de nabije toekomst een rechtstreekse verbinding met de A12 bij Zoetermeer, de A13 bij Delft en de A20 bij Rotterdam. Ook het bestaande aanbod van veilige fietspaden zal aanmerkelijk worden uitgebreid. Geen onbelangrijk facet in de veranderende houding ten opzichte van functionele mobiliteit.

I Openbaar vervoer I Creatieve oplossingen op openbaar vervoersgebied maken uiteraard deel uit van de goede bereikbaarheid van Berkel en Rodenrijs. De *Randstad Rail* – een gecombineerde trein/tram/metro met een hoge vervoersfrequentie – zoekt in de nabije toekomst via het bestaande Hofpleintraject en een nieuwe tunnel direct naar Rotterdam – en Den Haag Centraal. De *ZoRo Lijn* is de toekomstige snelbus die passagiers in circa vijftien minuten via station Zoetermeer-Zuid naar Centrum West brengt. *De huidige bus en treinverbindingen* zullen uiteraard tot die tijd in stand worden gehouden en waar nodig worden verbeterd en geïntensiveerd.



Dit voormalige turfwinninggebied werd ooit doorkruist door tientallen sloten en kanaaltjes. Het schijnt dat de hierover gelegen, ophaalbare bruggetjes 'Klapjes' werden genoemd. Aldus de aannemelijk klinkende verklaring voor de naam Klapwijk. En de Klapwijkse Eilanden.



Positieve economische omgevingsfactoren
| *Gunstig lokaal werkgelegenheidsperspectief*
| *Toestroom hoger opgeleide bevolkingsgroep*
| *Toestroom hoogwaardig bedrijfsleven*

Ideale taakverdeling

*Langzaam glijdt de dag van je af. Je drijft weg op de stralen van een late zon.
Het water kabbelt zacht onder je voeten. De eendjes komen gedag zeggen.
Zullen wel wat brood lusten. Doe ik zo even. Wat eten we eigenlijk?
En waar, binnen of buiten? Ach, dat zien we zo wel, jij nog een wijntje....*



Waterrijke woonformule, strategisch gesitueerd in de Randstad



- 1 | Den Haag
- 2 | Delft
- 3 | Rotterdam
- 4 | Berkel en Rodenrijs
- 5 | Zoetermeer





Medio 2003 wordt aangevangen met de realisatie van de 'Klapwijkse Eilanden'. Het project omvat honderdvijf, drie of vier verdiepingen tellende waterwoningen, verdeeld over een zestal ruim bemeten eilanden. Het architectonisch ontwerp van Mecanoo biedt niet alleen een gevarieerd en boeiend buitenaanzicht, maar ook een groot aantal interieurvarianten. Toekomstige bewoners passen zich dus niet aan de woning aan, de woning voegt zich naar de toekomstige bewoners.





De Klapwijkse Eilanden, inspirerende woonformule op basis van land en water



I De eigenzinnige signatuur van de Klapwijkse Eilandwoningen is afkomstig van Mecanoo, een toonaangevend Nederlands architectenbureau met nationale en internationale faam.

I Henk Döll | Founding member van Mecanoo | "Mecanoo is eigenlijk voor de officiële oprichtingen in 1984 gestart. Namelijk in 1981 toen wij (Döll en een aantal Delftse medestudenten) een prijsvraag voor jongerenhuisvesting in de wacht sleepten. Sinds die tijd is Mecanoo gestaag gegroeid en hebben we talloze architectenprijzen,

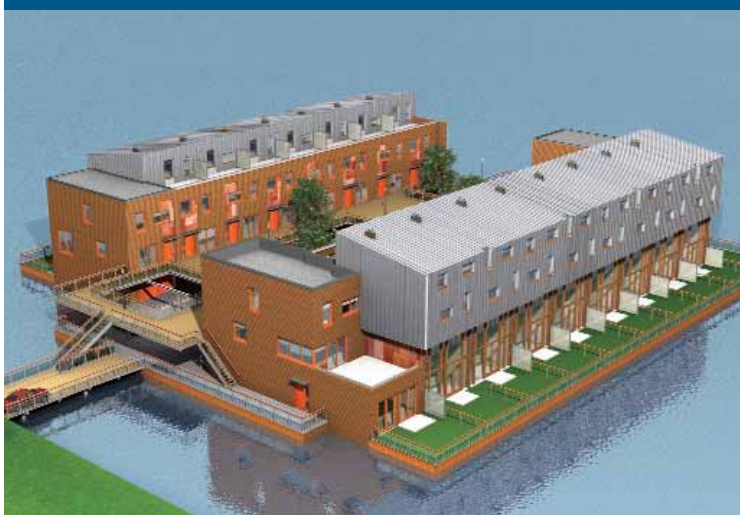
inclusief nationale en internationale roem verworven." Mecanoo onderscheidt zich door ontwerpen met een opvallend eigen architectonische identiteit.

I Betrokken architect | Henk Döll is méér dan gemiddeld betrokken bij de Klapwijkse Eilanden. Niet alleen als architect maar zeker ook als bewoner van Berkel en toekomstige buurman van het project zal hij vrijwel dagelijks worden geconfronteerd met zijn alleszins uitgesproken ideeën over wonen in de 21ste eeuw.

I **Variatie en flexibiliteit** zijn vaste ijkpunten in het programma van uitgangspunten dat aan de basis heeft gestaan voor het concept van de Klapwijkse Eilandwoningen. "Die flexibiliteit wordt bij dit project nu eens niet alleen in woord maar ook in praktijk volledig waargemaakt". Zo kan er per verdieping worden gekozen uit een aantal variabele indelingen, waardoor de woning zich zoveel mogelijk 'richt' naar de wensen en eisen van de toekomstige bewoners.

I **Wonen en werken** zijn uitstekend op de Klapwijkse Eilanden te combineren. Per eiland wordt er een royale hoekwoning (type D) gerealiseerd met een praktijkruimte van ongeveer 55 m². Ook in de hoekwoningen van het type C kan de studio van circa 35 m² op kade-niveau een prachtige werkplek vormen. Dat geldt natuurlijk ook voor de 4 verdiepingen tellende tussenwoningen (type A). Bijvoorbeeld door de keuken van de begane grond naar de eerste verdieping te verplaatsen. Al met al dus tal van mogelijkheden om een perfect passende woon-werk combinatie te creëren.

I **Verantwoord materiaalgebruik** is natuurlijk ook een belangrijk aspect. "En dan bedoel ik niet alleen vanuit een esthetisch oogpunt, maar ook vanuit een milieu-verantwoordelijke. Er wordt bijvoorbeeld veel verantwoord hard hout in het project toegepast. Verder dragen de terugliggende, aluminium dakpartijen, rustieke bakstenen en wederom hardhouten kozijnen bij aan het eigen karakter van de Klapwijkse Eilanden."



I Persoonlijke woonopzet door groot aantal indelingsvarianten
I Gegarandeerde privacy door omringende waterpartij
I Altijd zon door meerdere, divers gesitueerde terrassen op de verschillende verdiepingen en windstreken
I Lumineus, ruimtelijk effect door hoge raampartijen en vide
I Onderscheidende architectuur met gevarieerd gevelaanzicht
I Variatie in materiaalgebruik: hardhout / steen / aluminium
I Bijzonder royale woninginhoud van ca. 550 tot 700m³
I Inventieve parkeeroplossing op overdekt kadeniveau
I Houten deckniveau biedt afgeschermd, gezamenlijke buitenruimte met bomen
I Luxe afwerkingsniveau van badkamer, toilet en keuken

Referentieproject 'De Landjes',
winnaar van de Rotterdamse
Bouwkwaliteitsprijs 2002



I **Proper Stok Woningen B.V.** is sterk gekant tegen de saaie bouwoplossingen die (nog te) vaak worden toegepast in de Nederlandse nieuwbouwprojecten. De Klapwijkse Eilanden zijn in alle opzichten een Proper-Stok project. De locatie is meer dan uitstekend en de Eilandwoningen worden echt bijzonder. Er zijn zoveel punten die dit project uniek maken, neem de entremogelijkheden: één op 'kadeniveau' – bij de privé-parkeerplaatsen – en nog één op 'deckniveau', een verdieping hoger. Wat bijvoorbeeld te denken van de riante raampartij aan de waterzijde, die beslaat twee verdiepingen waardoor er een bijzonder ruimtelijk effect ontstaat inclusief een forse lichtinval en een fantastisch uitzicht.

I **Referentieproject "De Landjes" | winnaar Rotterdamse Bouwkwaliteitsprijs 2000** | Mogelijke Klapwijkse Eilandbewoners kunnen een inspirerende blik in de toekomst werpen bij het inmiddels gerealiseerde referentieproject de Landjes. Hier is duidelijk te ervaren welke sfeer het hard houten, gemeenschappelijke leef-deck ademt. En hoe het slimme, overdekte parkeerconcept in de praktijk werkt. Ook wordt duidelijk waarom dit project de duidelijke winnaar van Rotterdamse Bouwkwaliteitsprijs 2000 is geworden.

Herman Meijer | Voormalig wethouder Volkshuisvesting en stadsvernieuwing van de gemeente Rotterdam |

"Waar het om wonen gaat, is kwaliteit als concurrentiepoint steeds belangrijker geworden. De Rotterdamse regio handelt zeker niet uit een overbodige verbeteringsdrift wanneer ze haar woonkwaliteiten probeert te vergroten. De Rotterdamse Bouwkwaliteitsprijs is al jaren een middel dat de gemeente met genoeg inzet om architecten en bouwers 'scherp' te houden. Het winnende ontwerp van Mecanoo en Proper Stok is een echte uitschieter. Met name de wijze waarop de het semi openbare gebied in het plan is doorgevoerd is opvallend. De parkeeroplossing onder het deck en het deck zelf biedt veel extra, hoogwaardige buitenruimte. Dit project verdient op ieder gebied een dikke plus!"



Woningtype A

- I Zeven en tachtig geschakelde woningen
- I Vier woonlagen
- I Opties zie binnenzijde poster

I Type A | Tussenwoning van 4 verdiepingen | Ruimte, licht en een opvallende architectuur zijn thema's die direct opvallen in de royale tussenwoningen van het Klapwijkse eilandenrijk. De 4 verdiepingen tellende eilandwoningen zijn gelijkmatig over de 6 verschillende schiereilanden verspreid en bieden toekomstige bewoners een letterlijke 'zee van ruimte'. Ruimte om te wonen, te werken en te recreëren. Dit laatste bijvoorbeeld op één van de 2 verschillende terrassen die, verdeeld over 2 verschillende verdiepingen een riant uitzicht bieden op de omringende waterpartij en landelijke omgeving. En waar door de ligging – gericht op 2 verschillende windstreken – optimaal van de zon genoten kan worden. Dit kan natuurlijk ook in de eetkeuken of de woonkamer op de eerste verdieping waar de grote, twee verdiepingen hoge raampartijen naast een fraai aanzicht ook voor een indrukwekkende ruimtelijke werking, lumineuze lichtinval en een rustgevend uitzicht op het water zorgen.

Begane grond/ Kade niveau | Op deze verdieping bevindt zich één van de ingangen van de woning die direct via de ingenieuze parkeer-ruimte (met eigen parkeergelegenheid) wordt bereikt. Deze entree ontsluit bijvoorbeeld de ruime berging en dito eetkeuken waar de extra grote raampartij en de vide voor een ongekend ruimtelijk en

lumineus effect zorgen. Grote, openslaande deuren aan de waterzijde bieden toegang tot het comfortabele terras en de tuin waar in alle privacy van de waterrijke omgeving genoten kan worden.

Eerste verdieping / Deck niveau | De tweede ingang van de woning bevindt zich op het gezellige deck. Deze verdieping sluit naadloos aan op het gemeenschappelijk 'leef-deck' middels een fraaie en functionele glazen schuifpui. De ruimtelijke werking en lichtinval worden hier, net als op de begane grond versterkt door de vide aan de waterzijde van de eilandwoning. Indien gewenst kan de videvloer worden 'doorgetrokken' waardoor een nog grotere woonkamer op de eerste verdieping ontstaat.

Tweede verdieping | Hier bevinden zich 3 ruime slaapkamers, de luxueuze badkamer met ligbad, douchegelegenheid, wastafel en separaat toilet.

Derde verdieping | Nagenieten van een laat zomerzonnetje met een fantastisch uitzicht over de wijde omgeving? Daar is het ruim bemeten dakterras op de derde verdieping bij uitstek voor geschikt. Het interieur met de separate technische ruimte leent zich verder bij uitstek voor bijvoorbeeld een studio of werkruimte. Ook een extra slaapkamer kan uitstekend op deze verdieping worden gerealiseerd.



Type B, Hoekwoning van drie verdiepingen | Deze iets compactere woningen dragen in belangrijke mate bij aan het gevarieerde architectonische aanzicht van het eilandenrijk. De omringende waterpartij zorgt ook bij dit woningtype voor een ongekend gevoel van rust en ruimte. Dit gevoel wordt nog versterkt door de opvallend gevormde, extra raampartijen in de zijgevel.

Begane grond / Kade niveau | Ook hier een eerste entree middels de ingang op parkeerniveau, in de directe nabijheid van de eigen parkeergelegenheid. Middels deze entree bereikt men de ruime berging en dito keuken. De grote raampartij – over 2 verdiepingen – aan de waterzijde zorgt voor een prachtige lichtinval en versterkt de ruimtelijke werking. De openslaande deuren vormen de toegang tot het terras en de tuin.

Eerste verdieping / Deck niveau | Op het gemeenschappelijk deck niveau bevindt zich de 2e entree. Deze entree biedt, via een glazen schuifpui directe verbinding tot deze gezellige, openbare ruimte. In de ruime woonkamer (ca. 55m²) worden het ruimtelijk effect en de lichtinval versterkt door de vide en grote raampartij aan de waterzijde. Naast een fraaie lichtinval, zorgen de ramen in de zijgevel ook voor een mooi uitzicht op het omringende water.

Tweede verdieping | Ruime slaapverdieping met 3 riante slaapkamers, luxe badkamer met ligbad, douchegelegenheid, wastafel en separaat toilet.

Woningtype B

- | Zes hoekwoningen
- | Drie woonlagen
- | Opties zie binnenzijde poster



I Type C I Royale hoekwoning van drie verdiepingen I Deze opvallend ruimbemeten woningen zijn fraai gesitueerd op de eindsijdes van de Klapwijkse Eilanden. De optelsom van de grote inpandige afmetingen (ca. 700m³), het ruime kavel, de fraaie ligging en de waterrijke omgeving zorgen voor een unieke woonbeleving.

Begane grond / Deck niveau I Op deze verdieping bevindt zich één van de ingangen van de woning die direct via de ingenieuze parkeer-ruimte (met eigen parkeergelegenheid) wordt bereikt. Deze entree onsluit de ruime berging en bijzonder royale studio van ca. 35 m² waarbij de extra grote raampartij en de vide voor een ongekend ruimtelijk en lumineus effect zorgen. De grote, openslaande deuren aan de waterzijde bieden toegang tot het comfortabele terras en de tuin waar in alle privacy van de waterrijke omgeving genoten kan worden. De raampartijen in de zijgevels zorgen voor extra lichtinval, wat het ruimtelijk effect nog meer versterkt.

Eerste verdieping / Deck niveau I Hier bevindt zich de 2e entree via het gezellige parkeer-deck. Deze verdieping sluit middels een glazen schuifpui aan op het gemeenschappelijk leef-deck. Op deze verdieping bevinden zich de royale woon- en eetkamer en een luxe inbouw-keuken. Indien gewenst kan de vide-vloer worden doorgetrokken om nog meer woonruimte te creëren. De extra raampartijen in de zijgevel bieden een altijd boeiend uitzicht op de mooie omgeving.

Tweede verdieping I Ruime slaapverdieping met 3 riante slaapkamers, luxueuze afgewerkte badkamer met ligbad, douchegelegenheid, wastafel en separaat toilet.

Woningtype C

- I Zes royale hoekwoningen
- I Drie woonlagen
- I Opties zie binnenzijde poster





Woningtype D

- | Zes representatieve hoekwoningen
- | Drie woonlagen
- | Opties zie binnenzijde poster

Type D | Representatieve hoekwoning van drie verdiepingen | Een professionele 'praktijk aan huis' houden. Of een andere woon- en werk combinatie praktiseren zonder het zakelijke al te zeer met het privé te vermengen? Dan bieden deze praktische hoekwoningen een passende, moderne en economisch aantrekkelijke oplossing. Gelegen aan de entreezijde van de Eilanden biedt dit – eveneens verspringende – woningtype alle voordelen van wonen en werken aan huis. Dankzij een aparte zij-entree voor de praktijkruimte op kade niveau, kan zakelijk- en privé bezoek strikt gescheiden worden gehouden. Met 55 m² biedt de begane grond verdieping voldoende ruimte voor een representatieve praktijk. De extra raampartijen in de zijgevels verlenen de bovenste 2 verdiepingen een extra ruimtelijk effect.

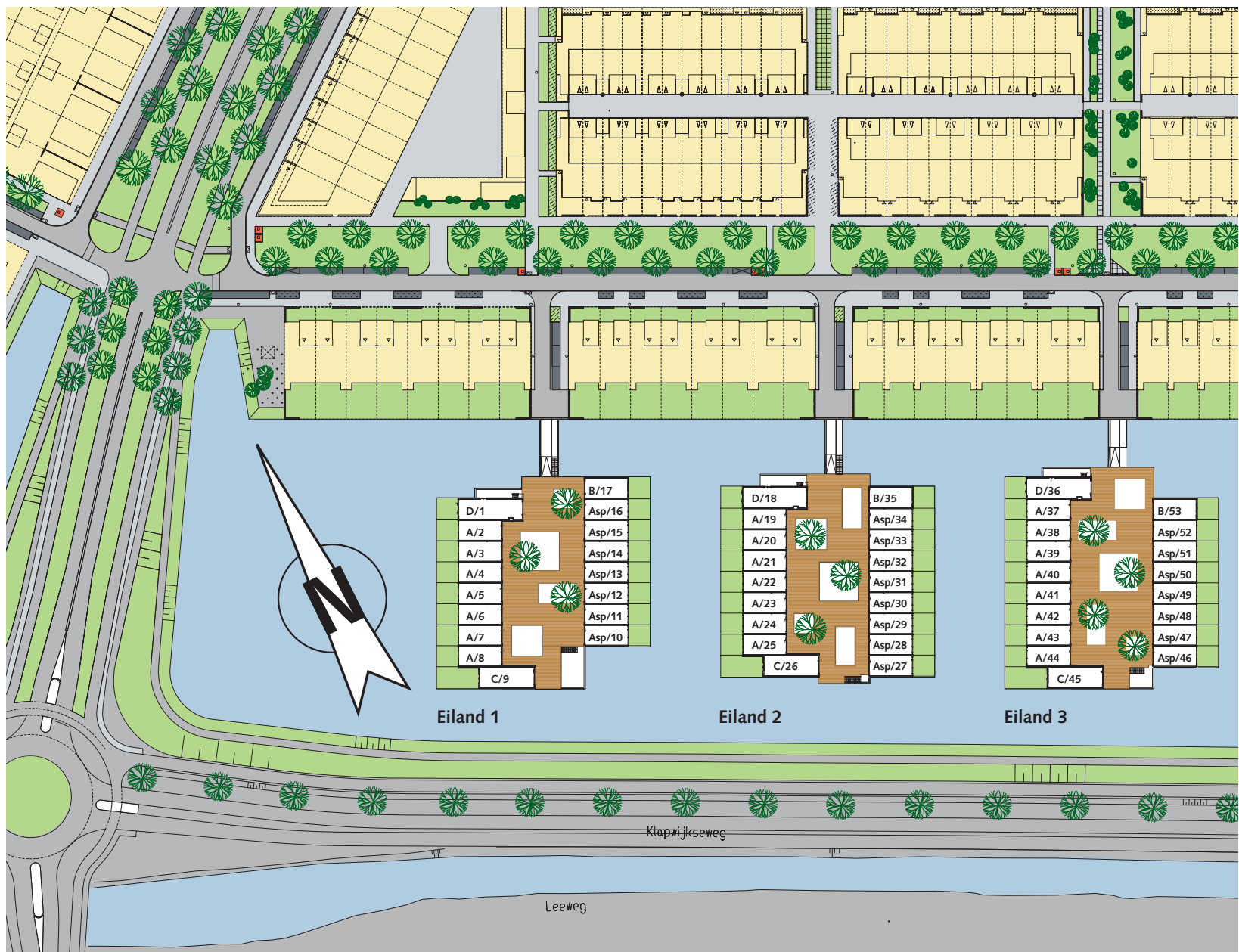
Begane grond / Kade niveau | Zoals gezegd leent deze verdieping zich uitstekend voor een comfortabele praktijk-aan-huis oplossing dankzij een aparte entree op parkeerniveau, die in de zijgevel is

gesitueerd. De eigen entree bevindt zich eveneens op het parkeerniveau, maar dan aan de voorzijde (nabij de eigen parkeergelegenheid). Door de glazen pui kan van het rustgevende uitzicht op het ruime terras, de sfeervolle tuin en de omringende waterpartij worden genoten.

Eerste verdieping / Deck niveau | Op dit deck bevindt zich de derde entree. Deze verdieping sluit naadloos aan op de gemeenschappelijke ruimte middels een glazen schuifpui. De royale woonkamer en eetkeuken bieden een riant uitzicht op de waterrijke omgeving via een aantal grote raampartijen in de zijgevel en de geheel glazen achtergevel. Een schuifpui ontsluit het grote dakterras waar in alle privacy van het rijke eilandleven genoten kan worden.

Tweede verdieping / Deck niveau | Ruime slaapverdieping met 3 riante slaapkamers, luxueuze badkamer met ligbad, douchegelegenheid, wastafel en separaat toilet.





D/1	B/17
A/2	Asp/16
A/3	Asp/15
A/4	Asp/14
A/5	Asp/13
A/6	Asp/12
A/7	Asp/11
A/8	Asp/10
C/9	

Eiland 1

D/18	B/35
A/19	Asp/34
A/20	Asp/33
A/21	Asp/32
A/22	Asp/31
A/23	Asp/30
A/24	Asp/29
A/25	Asp/28
C/26	Asp/27

Eiland 2

D/36	B/53
A/37	Asp/52
A/38	Asp/51
A/39	Asp/50
A/40	Asp/49
A/41	Asp/48
A/42	Asp/47
A/43	Asp/46
A/44	Asp/45
C/45	

Eiland 3

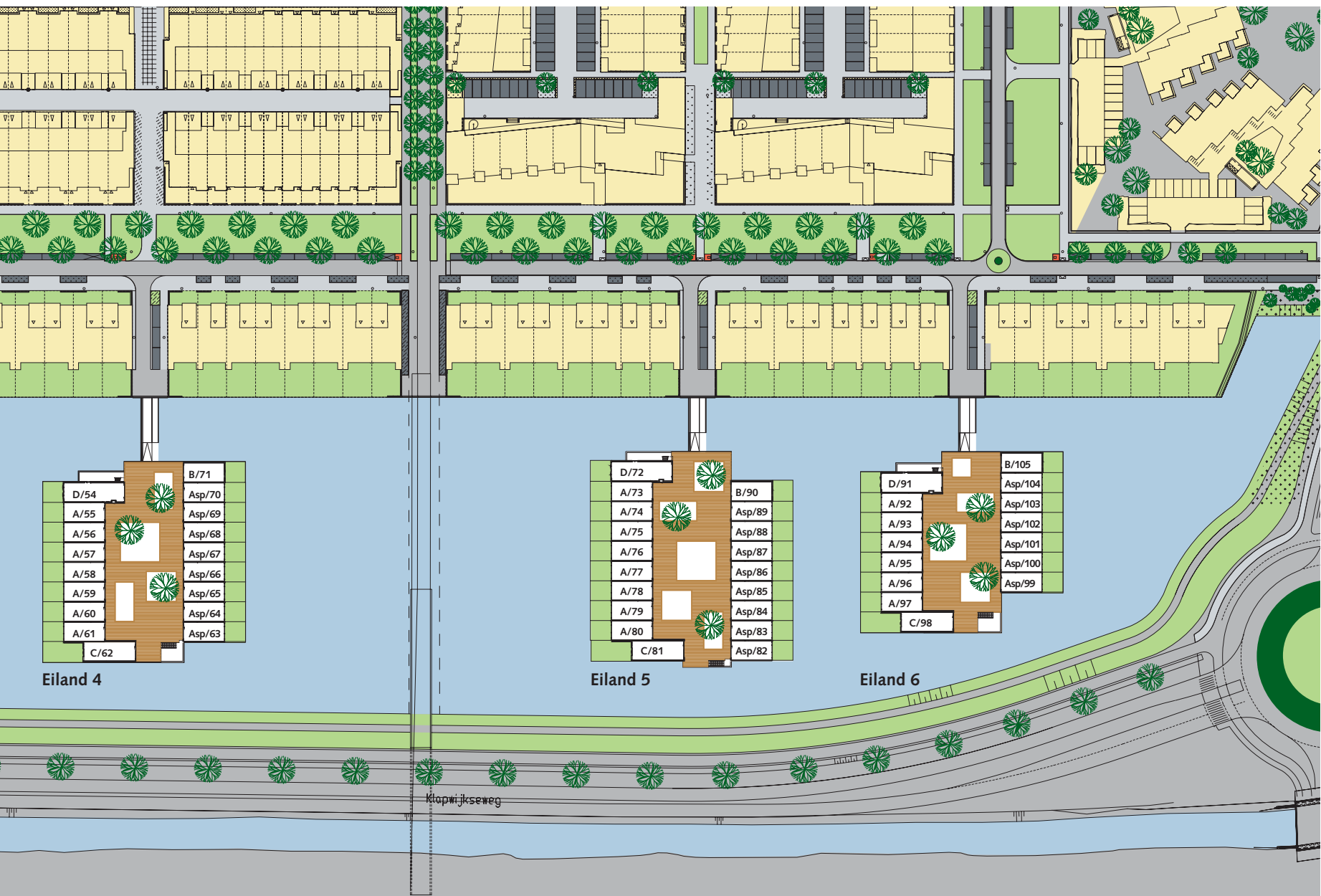
Klopwijkseweg

Leeweg

Aangegeven zijn
Woningtype / Bouwnummer

- Groenstroken
- Bomen
- Afvalvoorziening
- Houten leefdek
- Waterpartijen

Situatie Eilanden Begane Grond

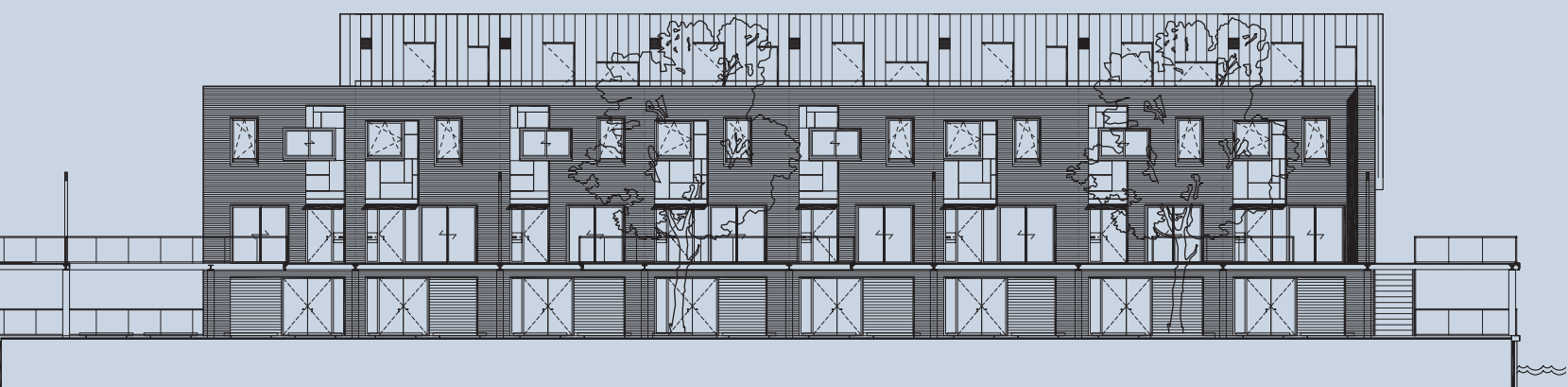




C/45 A/44 A/43 A/42 A/41 A/40 A/39 A/38 A/37 D/36

Voorgevel | Oost

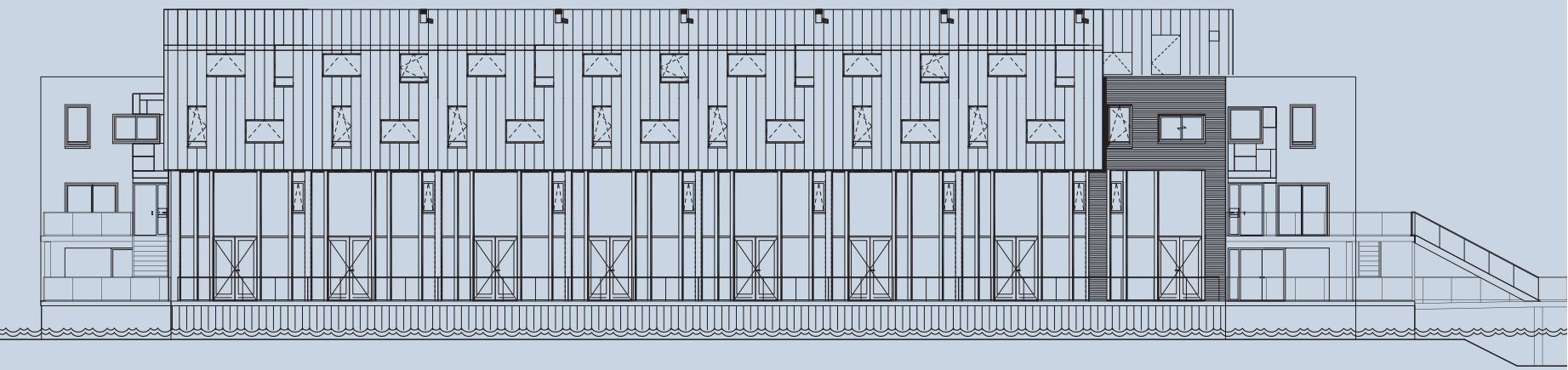
Eiland 3 Voorgevels



B/53 Asp/52 Asp/51 Asp/50 Asp/49 Asp/48 Asp/47 Asp/46

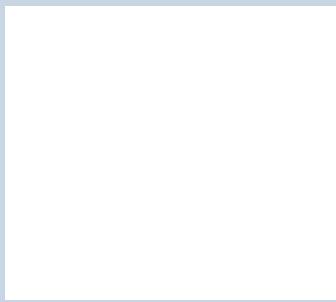
Voorgevel | West

Aangegeven zijn
Woningtype / Bouwnummer

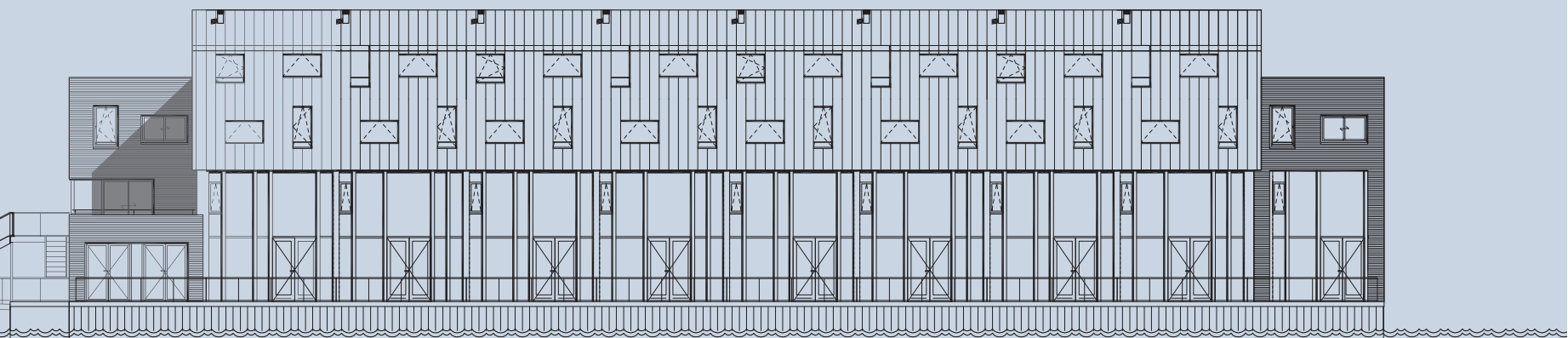


Asp/46 Asp/47 Asp/48 Asp/49 Asp/50 Asp/51 Asp/52 B/53

Achtergevel | Oost

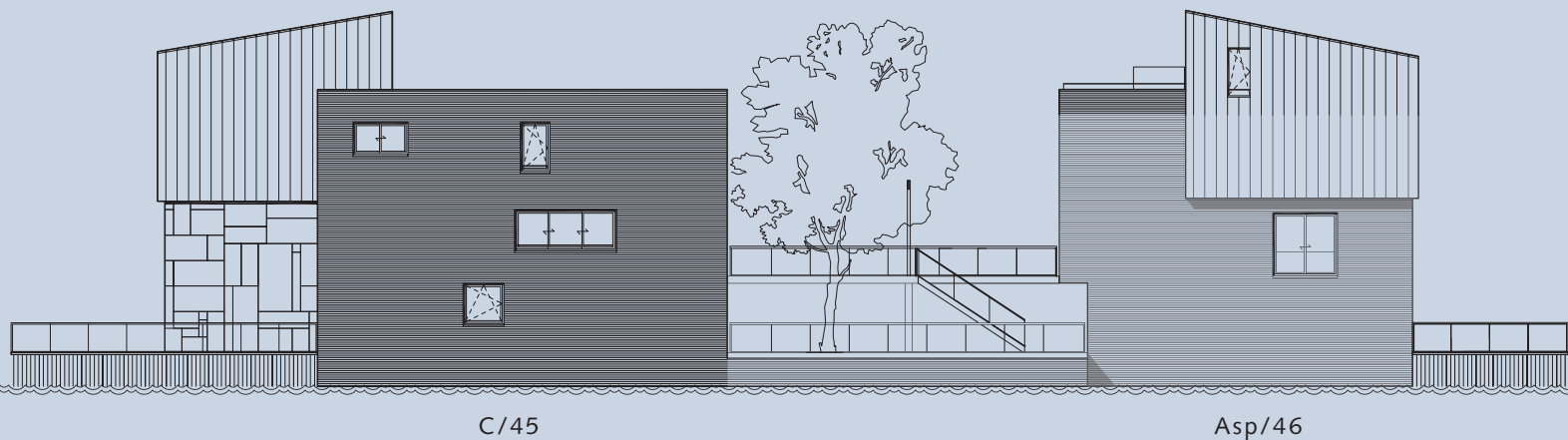


Eiland 3 Achtergevels



D/36 A/37 A/38 A/39 A/40 A/41 A/42 A/43 A/44 C/45

Achtergevel | West

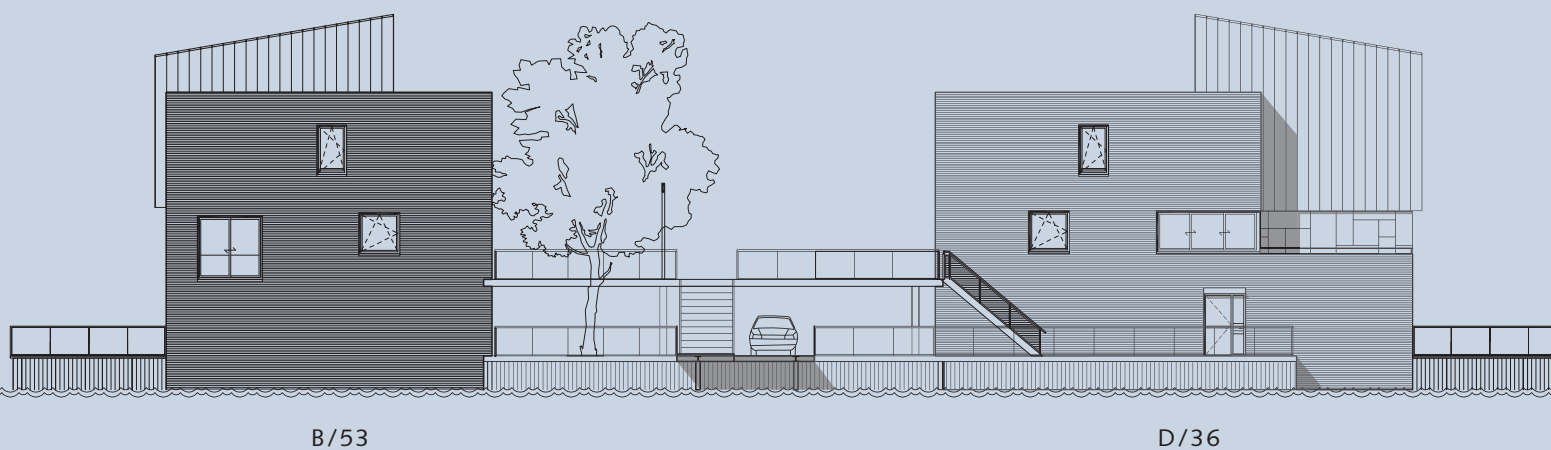


C/45

Asp/46

Kopgevel | Zuid

Eiland 3 Zijgevels

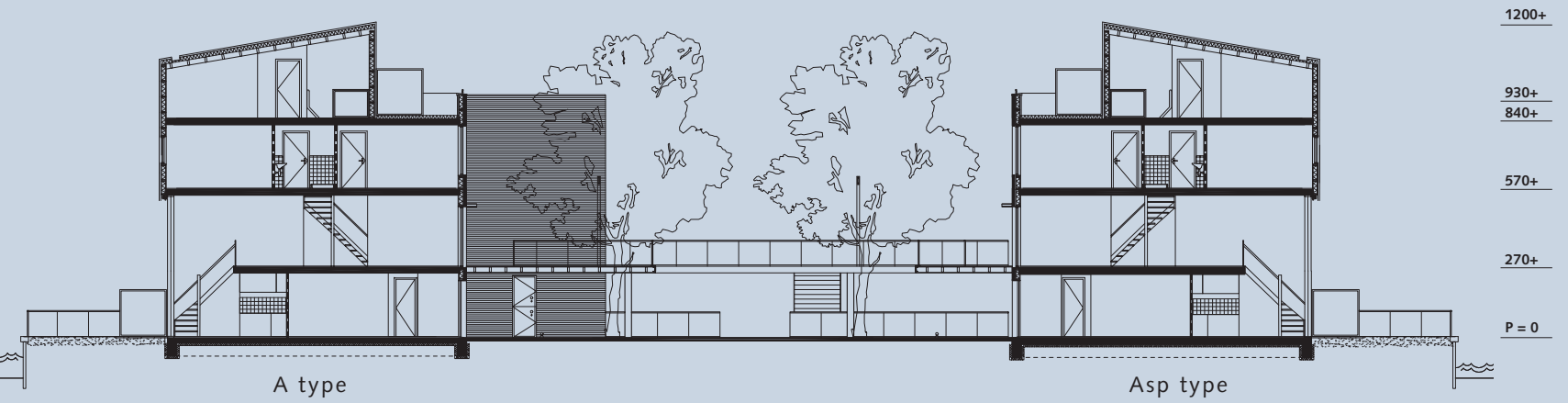


B/53

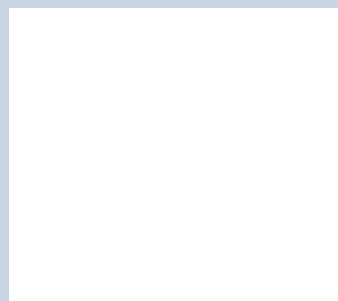
D/36

Kopgevel | Noord

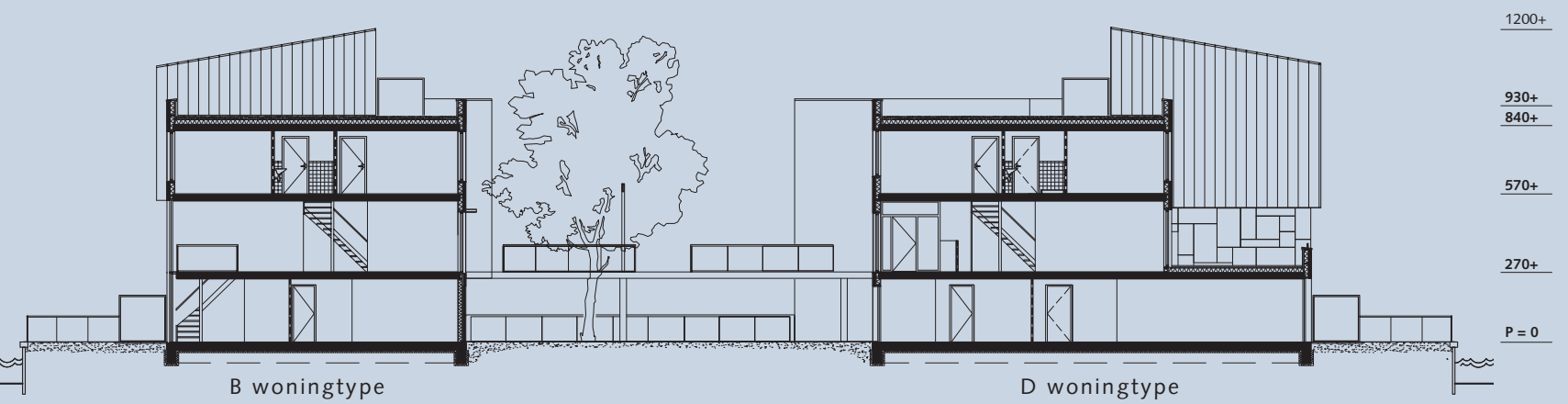
Aangegeven zijn
Woningtype / Bouwnummer



Principedoorsnede eiland 3 | Woningtype A

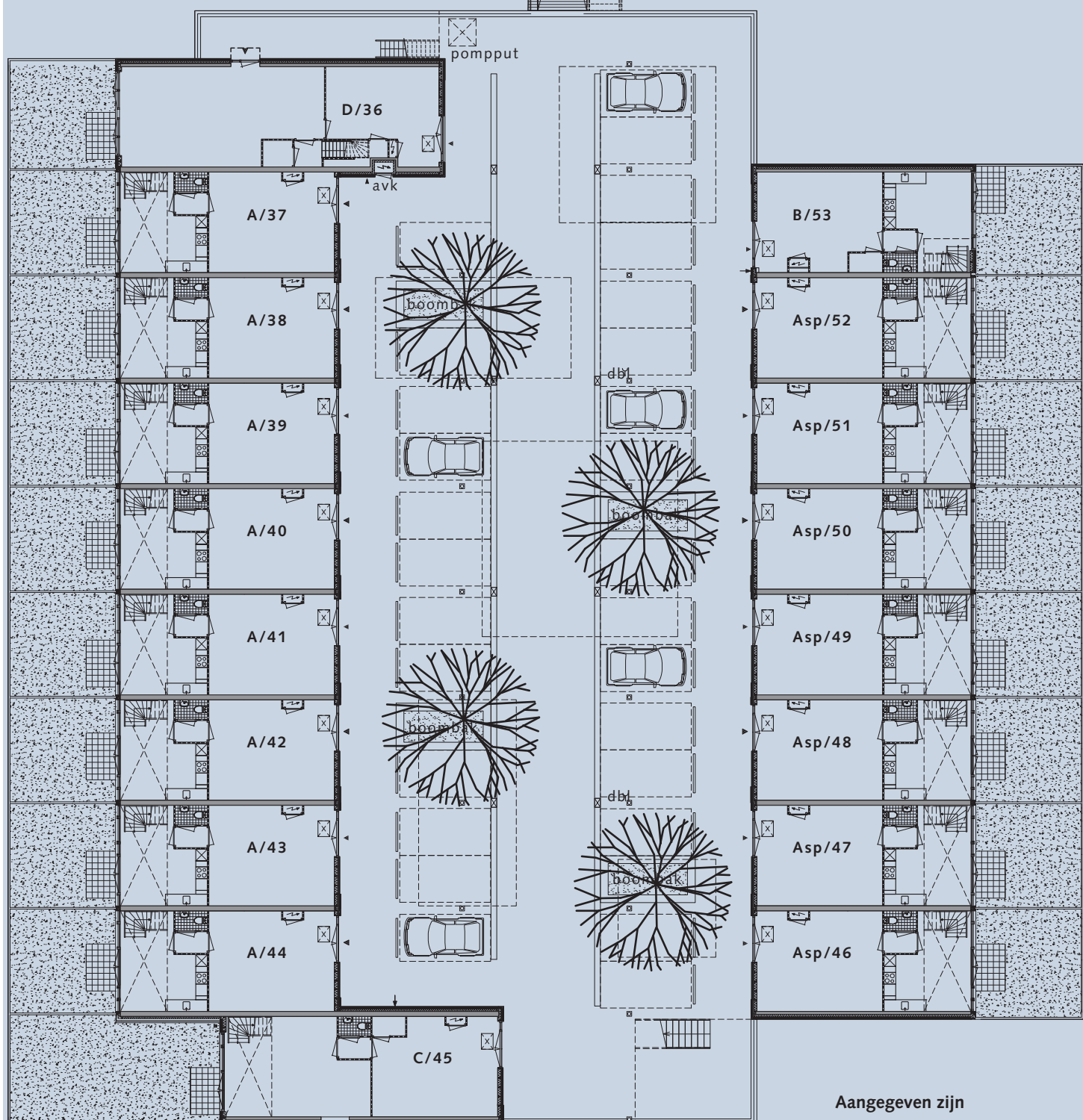


Principedoorsnede Eiland 3



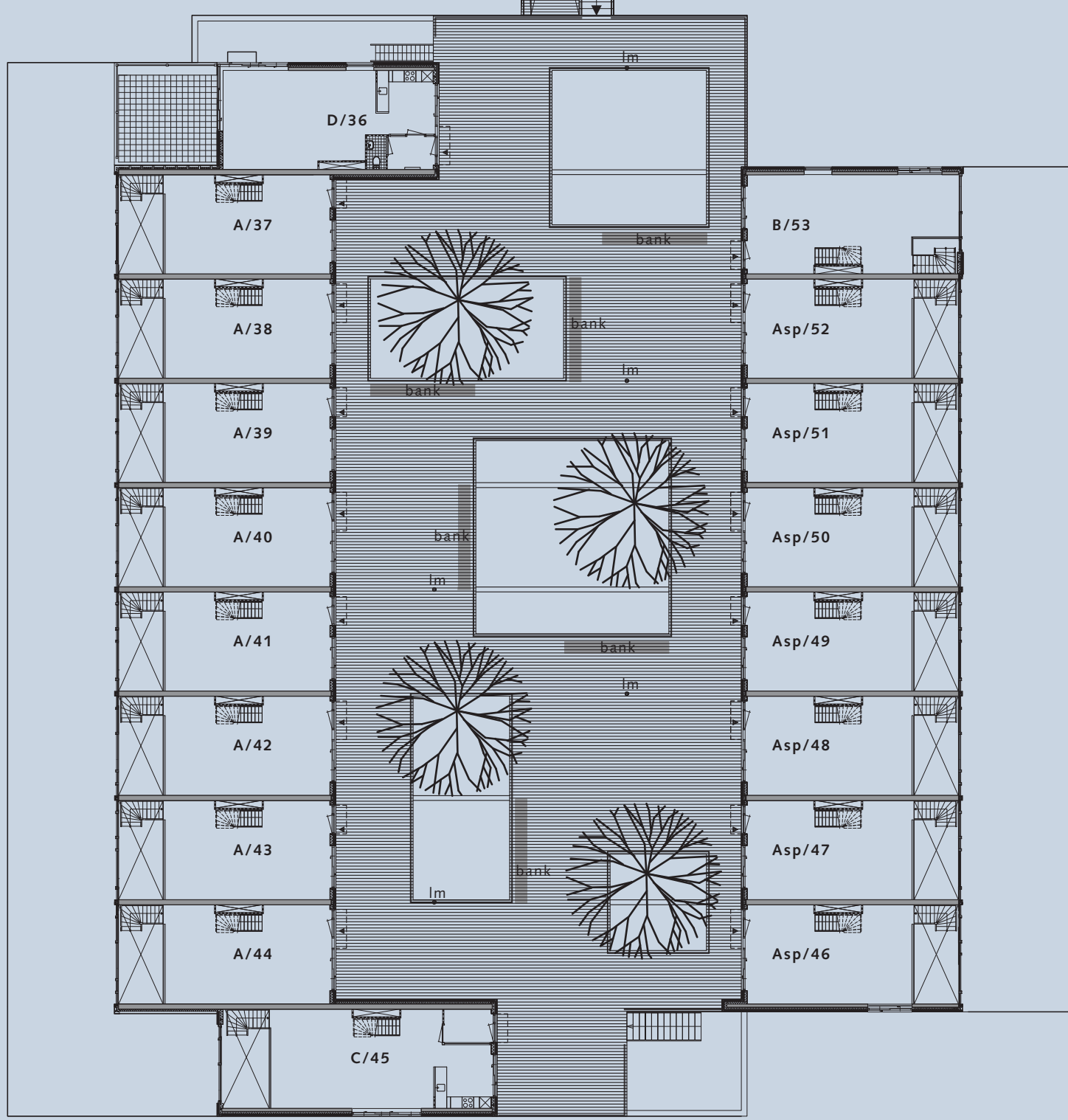
Principedoorsnede eiland 3 | Woningtype B en D

Kade niveau

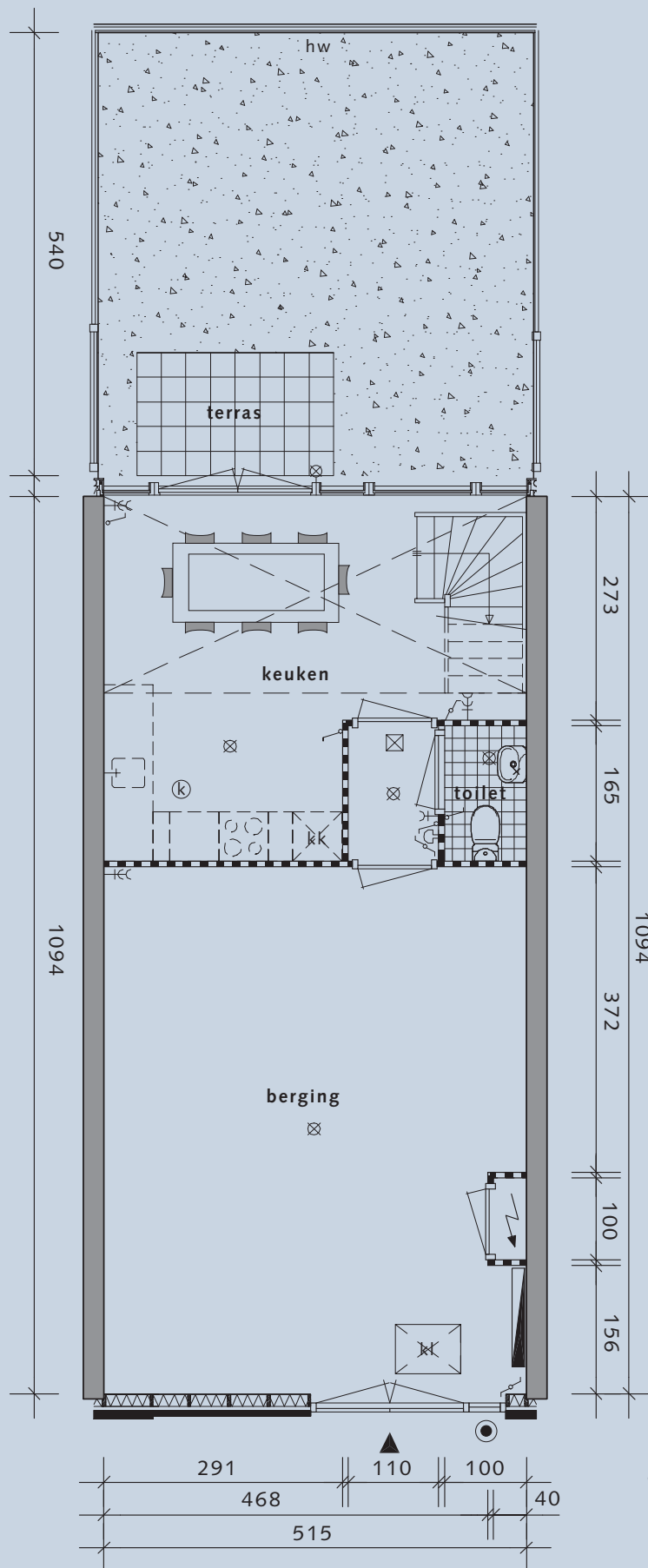


Eiland 3 Niveau Begane Grond

Deck niveau



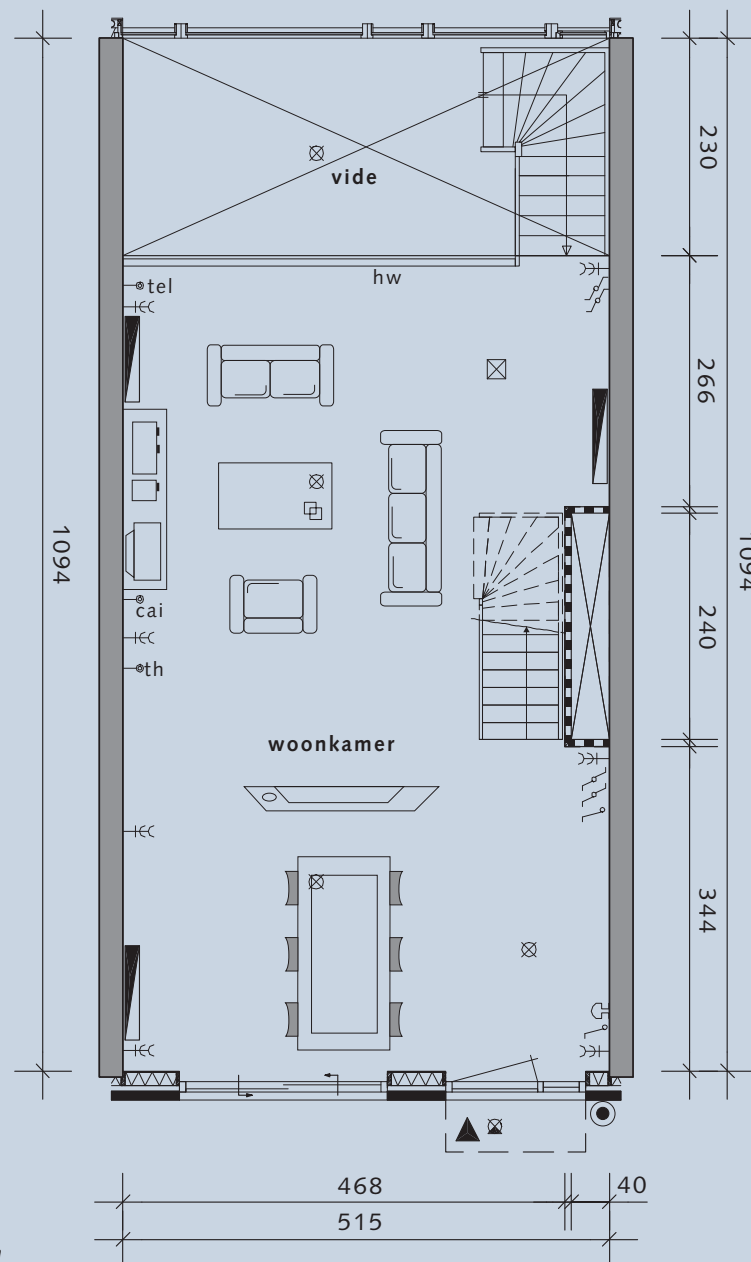
Eiland 3 Niveau Eerste Verdieping



Ⓚ Keuken volgens opgave project-keuken leverancier

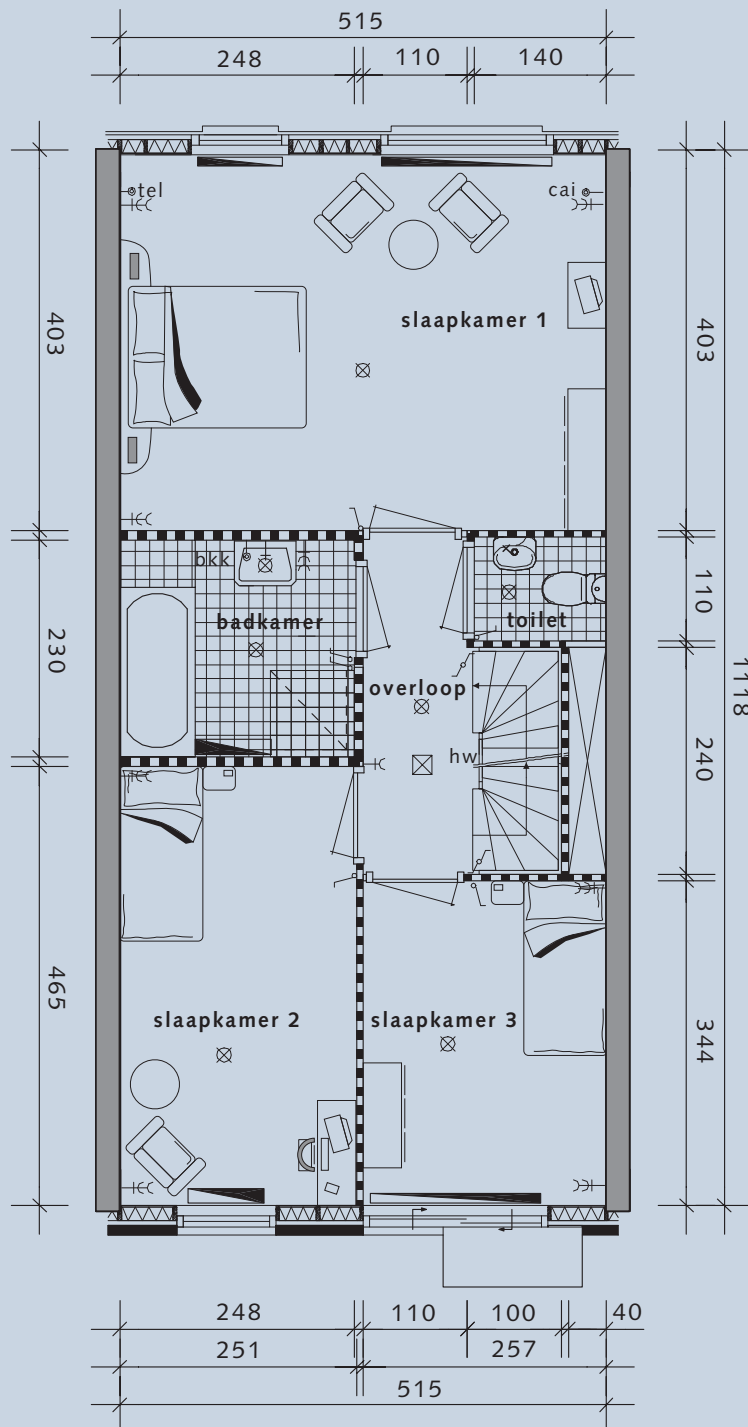
Gevelindeling afhankelijk van gekozen bouwnummer

Woningtype A Begane Grond



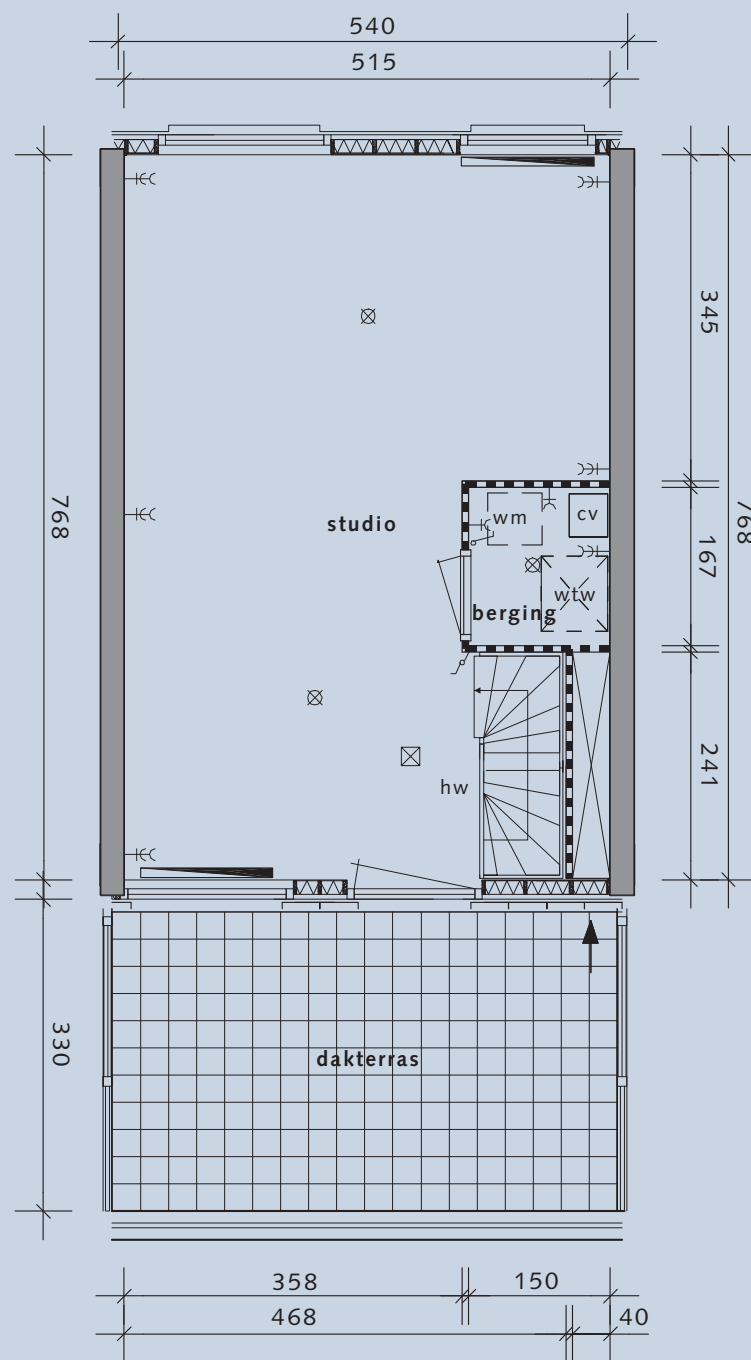
Gevelindeling afhankelijk van
gekozen bouwnummer

Woningtype A Eerste Verdieping



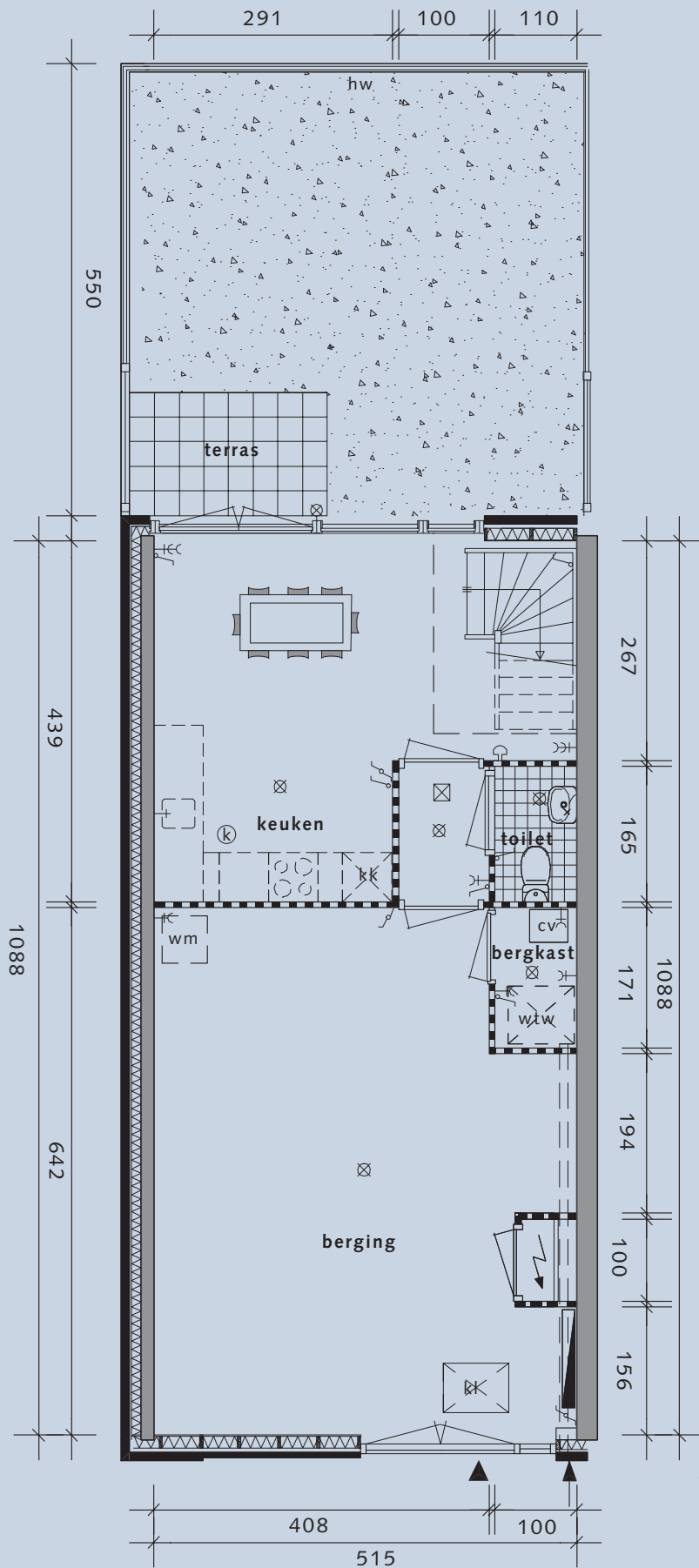
Gevelindeling afhankelijk van
gekozen bouwnummer

Woningtype A Tweede Verdieping



Gevelindeling afhankelijk van
gekozen bouwnummer

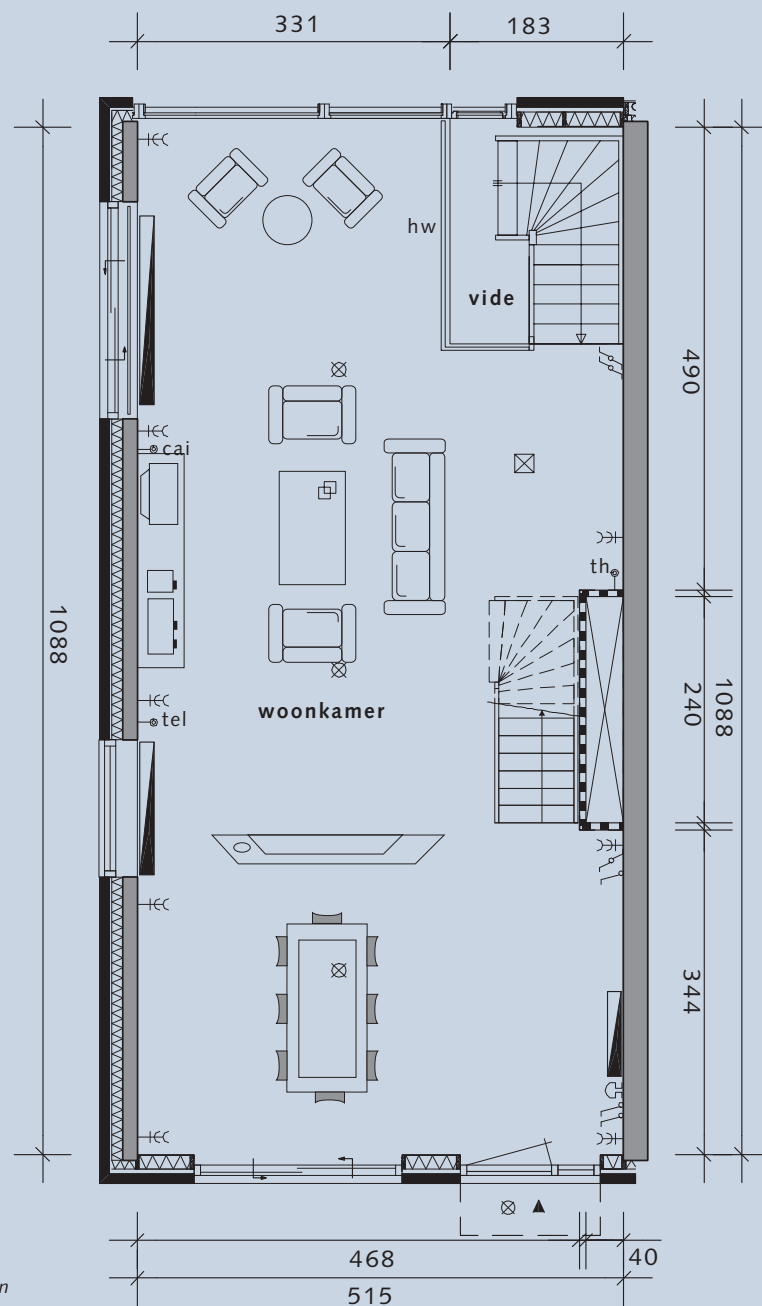
Woningtype A Derde Verdieping



Ⓚ Keuken volgens opgave project-keuken leverancier

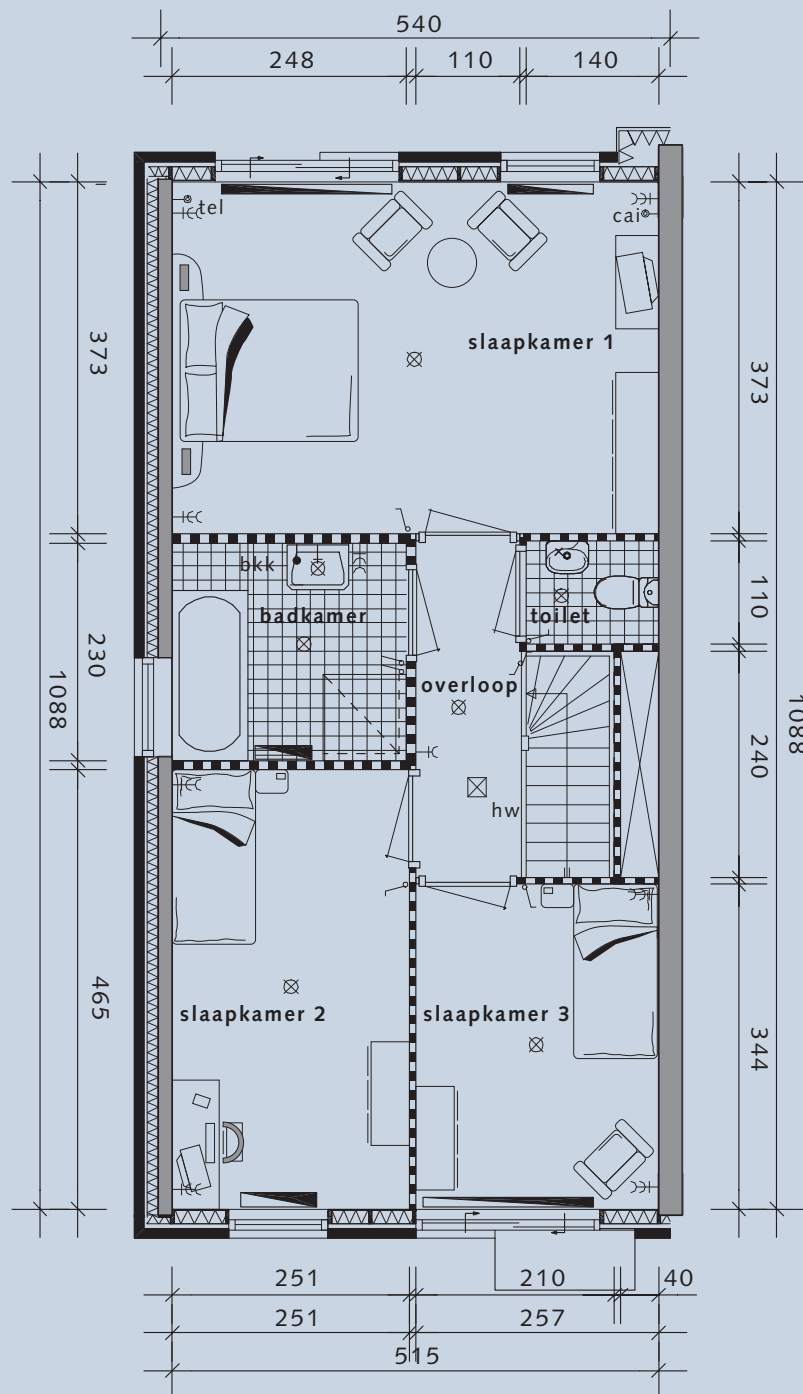
Gevelindeling afhankelijk van gekozen bouwnummer

Woningtype B Begane Grond



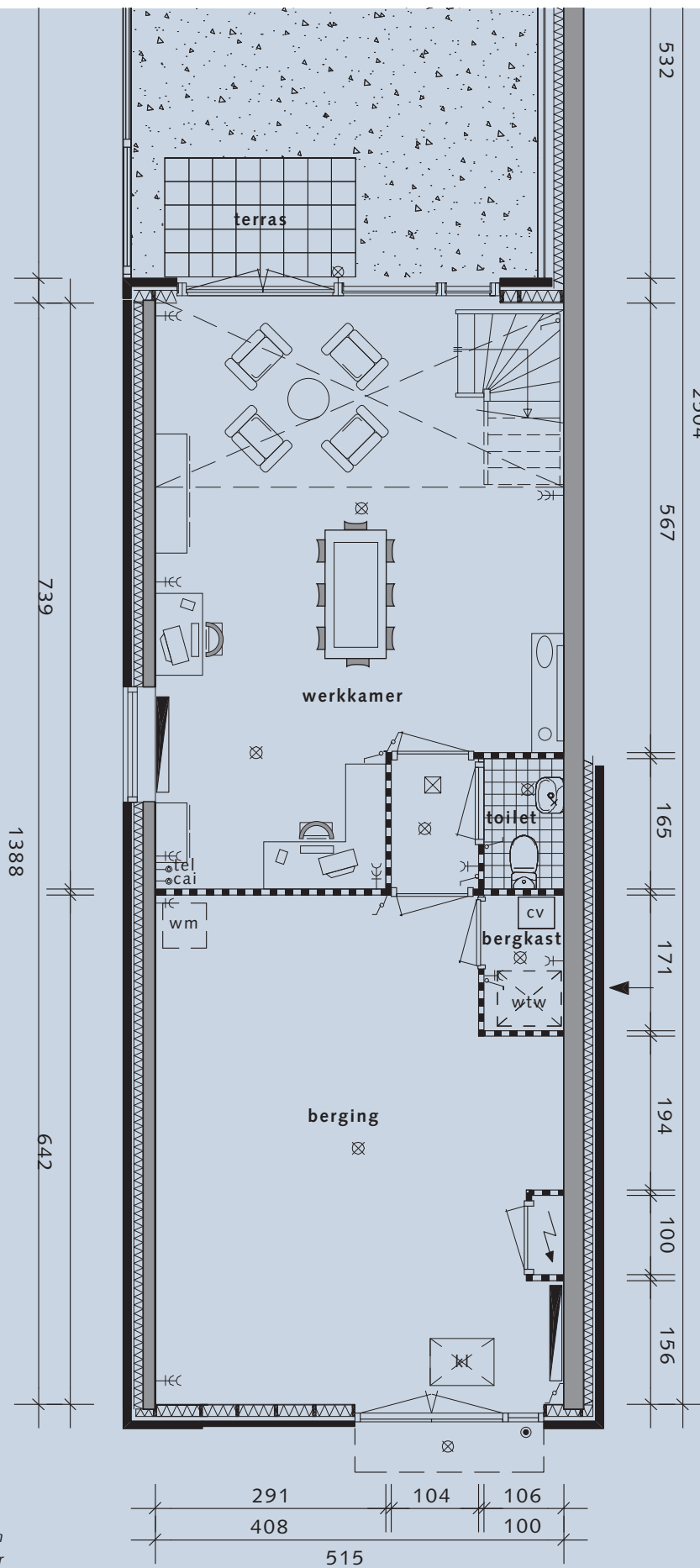
Gevelindeling afhankelijk van
gekozen bouwnummer

Woningtype B Eerste Verdieping



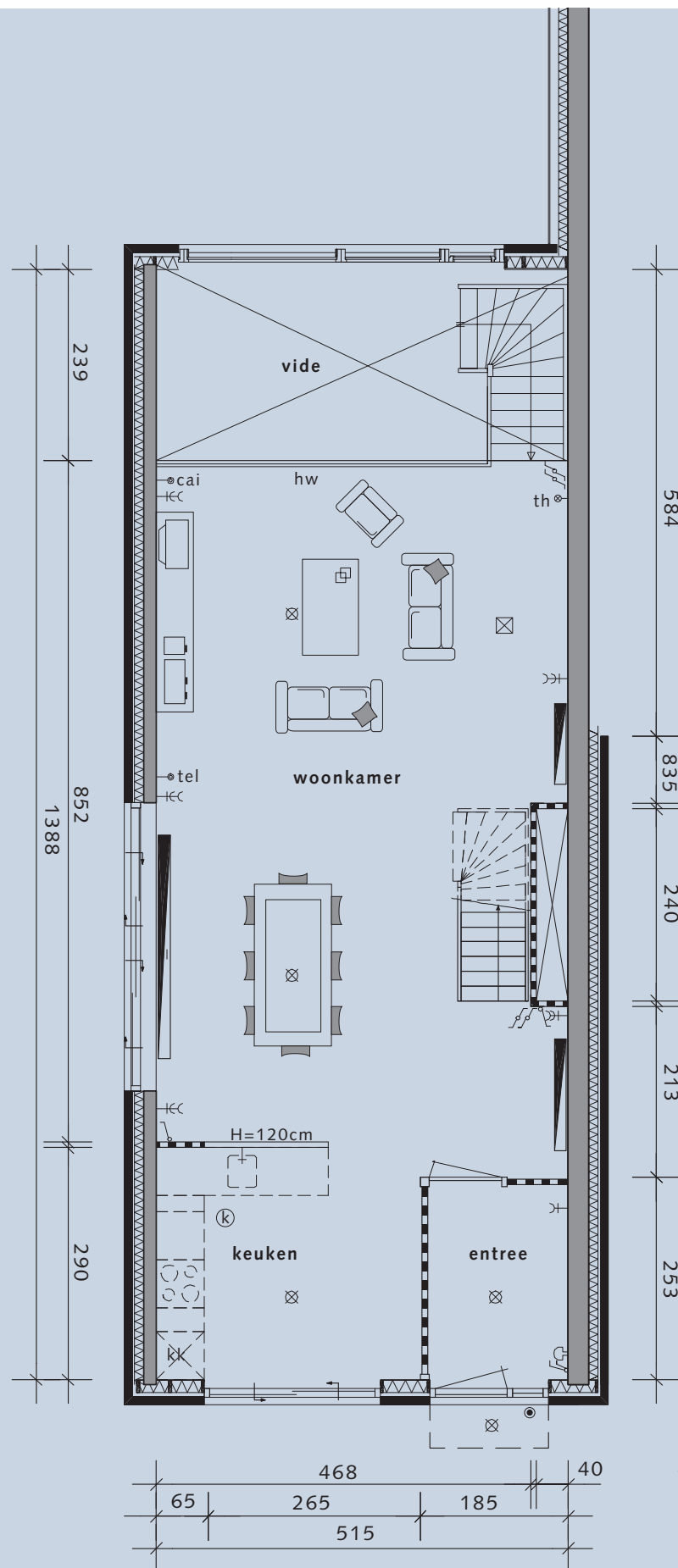
Gevelindeling afhankelijk van
gekozen bouwnummer

Woningtype B Tweede Verdieping

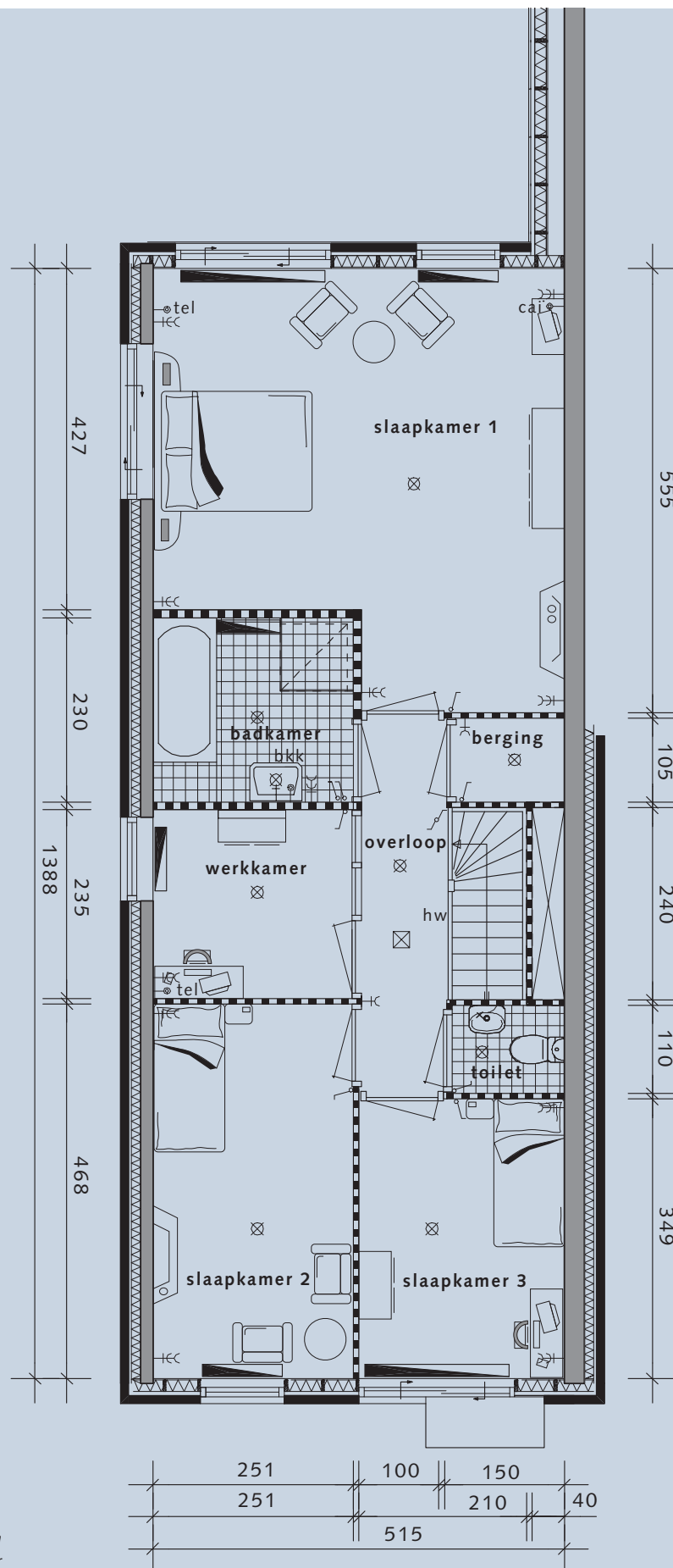


Gevelindeling afhankelijk van
gekozen bouwnummer

Woningtype C Begane Grond

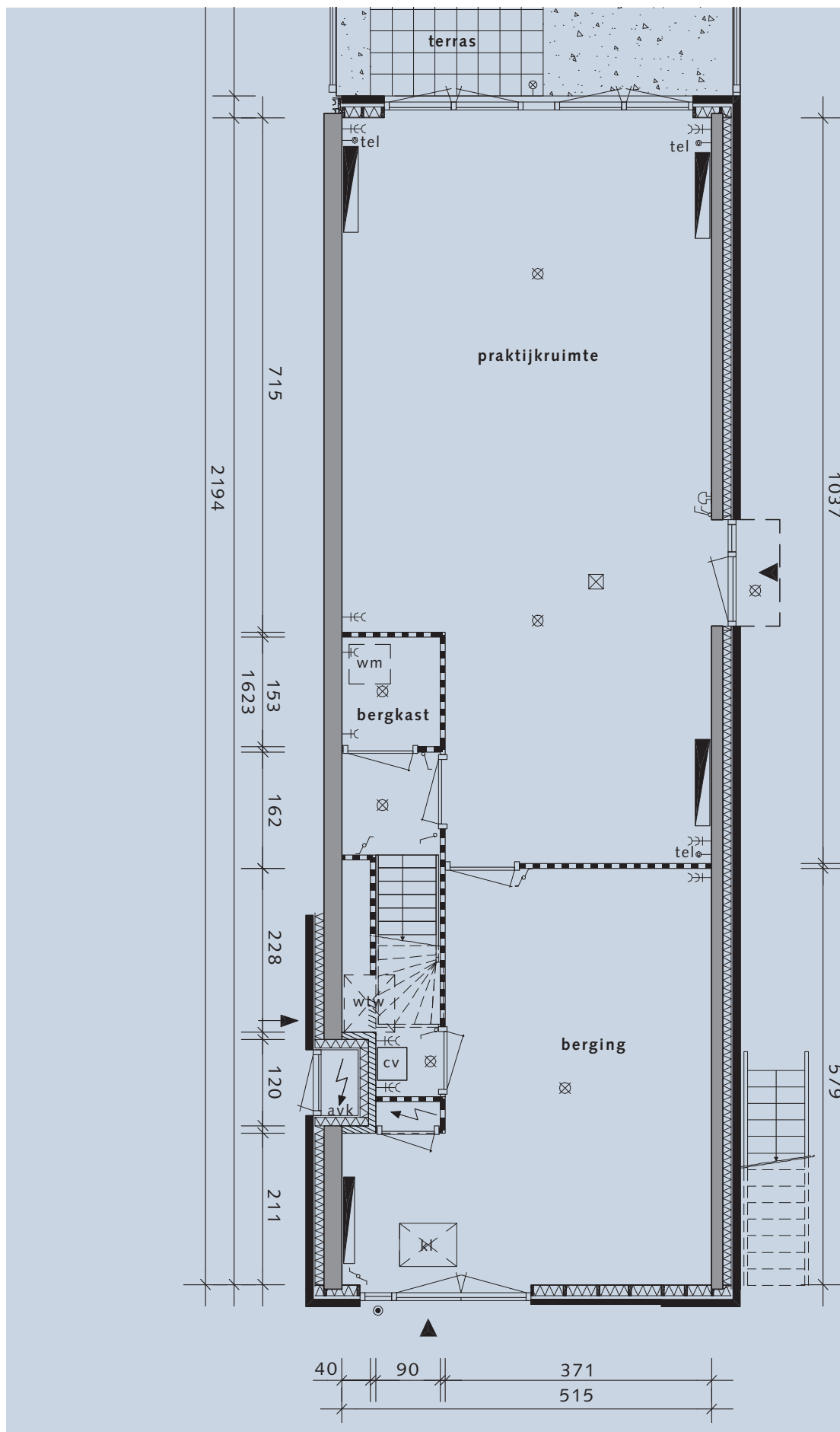


Woningtype C Eerste Verdieping



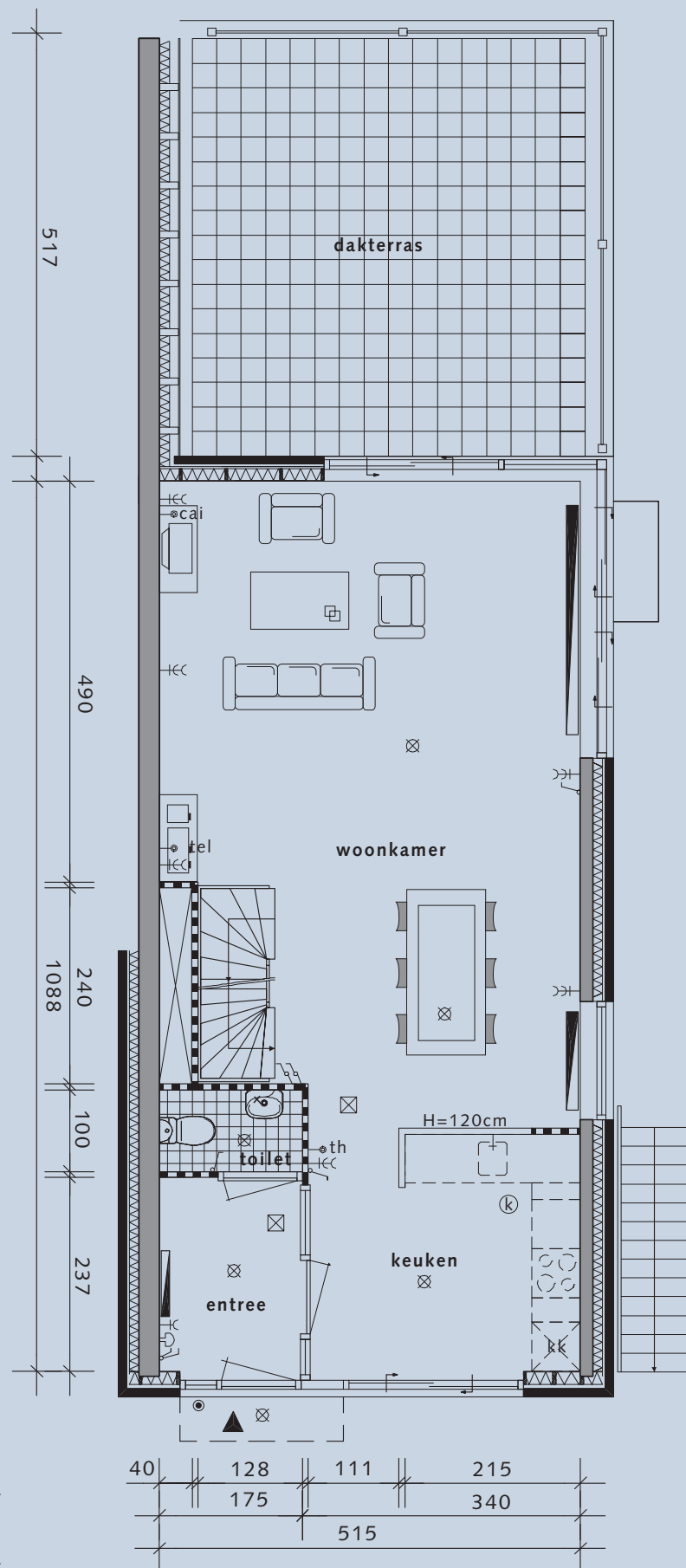
Gevelindeling afhankelijk van
gekozen bouwnummer

Woningtype C Tweede Verdieping



Gevelindeling afhankelijk van
gekozen bouwnummer

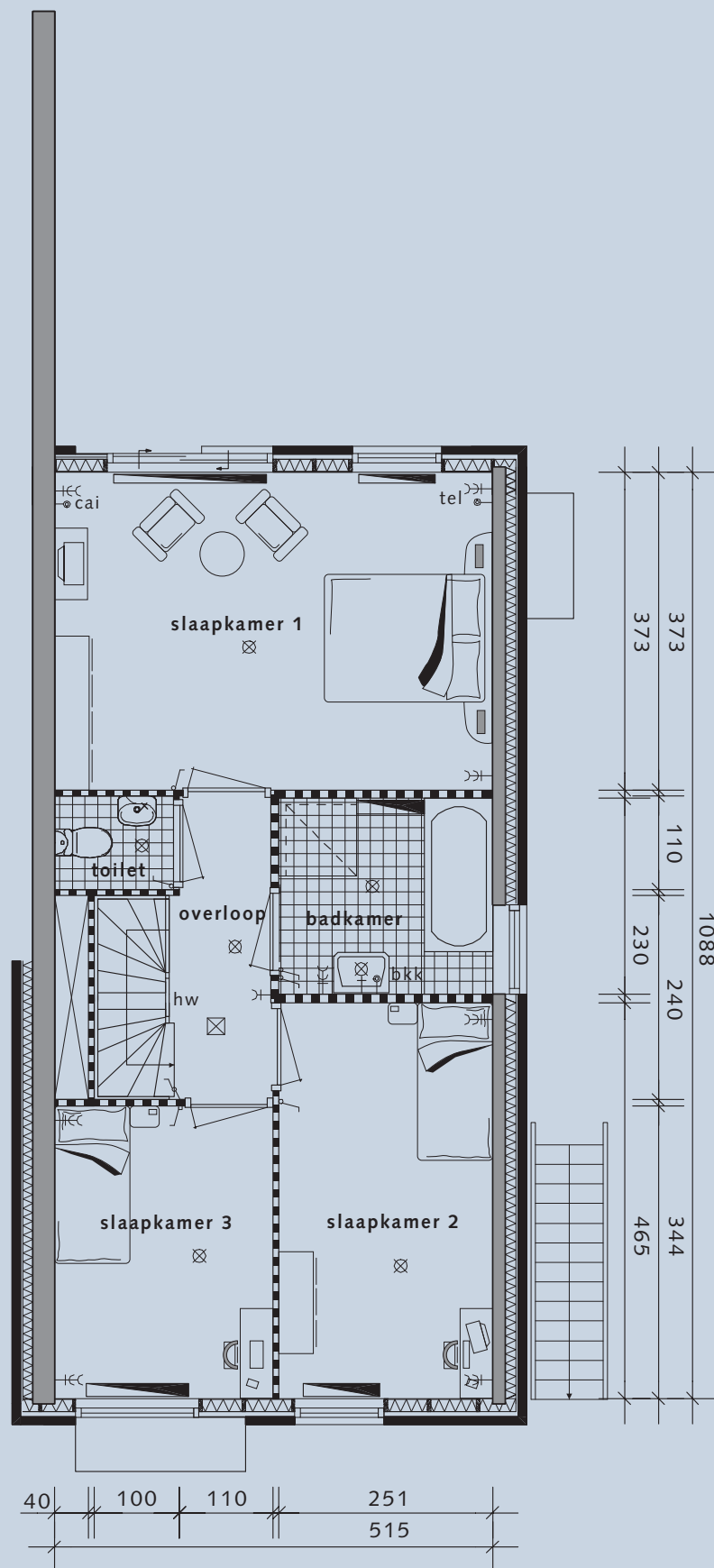
Woningtype D Begane Grond



(k) Keuken volgens opgave
project-keuken leverancier

Gevelindeling afhankelijk van
gekozen bouwnummer

Woningtype D Eerste Verdieping



Gevelindeling afhankelijk van
gekozen bouwnummer

Woningtype D Tweede Verdieping

Technische Omschrijving

I Van toepassing zijn de administratieve bepalingen I

- 1 Het bouwbesluit en de modelbouwverordening van 2002.
- 2 De bepalingen van het Garantie-Instituut Woningbouw.
- 3 De voorschriften van de nutsbedrijven.
- 4 De gemeentelijke verordeningen.
- 5 Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door het G.I.W. gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het G.I.W.

I Hoogteligging I

- 1 Het peil = P, bovenkant afgewerkte begane grondvloer wordt door de gemeentelijke dienst nader vastgesteld.

I Grondwerken I

- 1 De bouwput wordt tot voldoende diepte ontgraven.
- 2 De bodemafluiting van de kruipruimte bestaat uit 10 cm zand.
- 3 Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels, leidingen en terrassen.
- 4 Onder de bestrating binnen de eigendomsgrens wordt een zandbed aangebracht.
- 5 De tuinen worden aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning en aangevuld met teelaarde.
- 6 Grondwerken vallen niet onder het gewaarborgde van de garantie- en waarborgregeling E 2003 van stichting Garantie-Instituut Woningbouw.

I Terreininventaris I

- 1 De keerwanden ter plaatse van de tuinen en het parkeerniveau worden uitgevoerd in hout.
- 2 In de achtertuinen worden terrassen aangebracht met betontegels van 30x30 cm.
- 3 Op de erfafscheiding in de achtertuin wordt een privacy-scherm aangebracht, bestaande uit een metalen frame met een draadglas paneel van 1,8x1,8 m. Vanaf het privacy-scherm wordt een handregel op palen aangebracht. Deze handregel loopt door in het hekwerk aan de waterkant, bestaande uit balusters van metalen profielen met transparante panelen voorzien van een handregel.
- 4 Ter plaatse van het parkeerniveau van de woningen worden betonklinkers in een vast patroon aangebracht.
- 5 Op het parkeerniveau wordt tussen de parkeerplaatsen en de voorgevel van de woning een scheiding aangebracht d.m.v. een prefab betonnen stootband. Plaats en aantallen zoals aangeven op tekening.
- 6 Het parkeer- en dekniveau wordt aan de waterrand voorzien van hekwerken, bestaande uit een metalen frame met transparante panelen en een handregel.
- 7 De trappen van het parkeerniveau naar het woondek zijn bekleed met hardhouten treden. Aan weerszijde van de trap wordt een metalen frame met transparante panelen en een handregel aangebracht. Deze hekwerken worden ook ter plaatse van de vides en randen van het woondek aangebracht.
- 8 De toegang naar het eiland bestaat uit een stalen brug bekleed met hard houten delen. Langs het brugdek wordt aan weerszijde een leuningwerk aangebracht.
- 9 Het woondek bestaat uit een stalen constructie welke is voorzien van hardhouten delen.
- 10 Per eiland wordt een aantal banken aangebracht bestaande uit en metalen frame bekleed met houten delen.
- 11 Per boomvak wordt een boom geplant. Plaats en aantallen zoals aangeven op tekening.
- 12 In de boomvakken worden diverse bodemdekkingen gepland.
- 13 De gemeentelijke afvalinzameling vindt plaats door middel van ondergrondse huisvuilcontainers welke in openbaar gebied, buiten de eilanden, worden geplaatst.
- 14 Het eiland wordt voorzien van verlichting, bestaand uit:
 - a TL armaturen onder aan het woondek;
 - b lichtmasten op het woondek;
 - c plaats en aantallen in de brochure zijn indicatief. Na start bouw worden de definitieve plaatsen bekend worden gemaakt.
- 15 De groenvoorzieningen, bestratingen, keerwanden en tuinafscheidingen vallen niet onder het gewaarborgde van de garantie en waarborg regeling E 2003 van Stichting Garantie-Instituut Woningbouw.
- 16 Ten tijde van de oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet geheel gereed is, waarbij hinder van bouwstraten (bouwverkeer) en bouwactiviteiten zich kunnen voordoen.
- 17 Het resterende terrein van het eiland, wat buiten de erfgrenzen van de woningen valt, wordt eigendom van de

toekomstige bewoners. Voor dit terrein zal een beheerconstructie worden ontwikkeld waarin alle eigenaren van de nieuw te bouwen woningen verplicht zijn te participeren. Door middel van een bepaling in de akte van splitsing zal deze participatie bindend worden opgelegd.

I Riolering I

- 1 De buitenriolering en hemelwaterafvoeren worden op het eiland uitgevoerd volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente.
- 2 De buitenriolering wordt aangesloten op een pompput van het eiland. Deze wordt aangesloten op het gemeentერიოლი onder de Klapwijkse zoom. Voor deze inrichting geldt een instandhoudings- en onderhoudsverplichting.
- 3 De hemelwater afvoeren van het dak lozen op het oppervlaktewater.
- 4 De binnenriolering van de woningen omvat de volgende aansluitpunten:
 - a het toilet;
 - b het fonteintje;
 - c de spoelbak van de keuken;
 - d de wastafel(s);
 - e de douche;
 - f het bad;
 - g een afgedopte aansluiting voor een wasautomaat;
 - h een afgedopte aansluiting voor een eventuele vaatwasmachine;
 - i de overloop van de centrale verwarmingsinstallatie.
- 5 De leidingen worden voorzien van de noodzakelijke hulp-, ontstoppings-, verloop, aansluit- en expansiestukken alsmede de noodzakelijke sifons en ontluchtingen.
- 6 De aansluitkosten zijn voor rekening van Proper-Stok Woningen B.V.

I Fundering I

- 1 De fundering van de woning wordt als een gewapende betonfundering uitgevoerd, waaronder indien nodig betonpalen, een en ander volgens de door Bouwtoezicht goedgekeurde tekeningen van de constructeur.
- 2 Voor zover de fundering niet in het zicht komt wordt deze uitgevoerd als zogenaamde "vuilwerk".
- 3 Ter plaatse van de kopgevels van de hoekwoningen wordt de fundering tot onder het waterpeil doorgezet en bekleed met gevelmetselwerk van bakstenen.

I Vloeren I

- 1 De begane grondvloeren van de woningen en bergingen worden als een geïsoleerde betonvloer uitgevoerd met een Rc-waarde van minimaal 4,0 m³ K/W.
- 2 Alle verdiepingvloeren worden in gewapend beton uitgevoerd.

I Gevels I

- 1 De voorgevel op de begane grond, eerste en tweede verdieping wordt uitgevoerd in een houten binnengevel met gevelisolatie en een gemetselde buitengevel. Het metselwerk wordt in wildverband uitgevoerd. Het metselwerk op de begane grond, naast de entree, wordt uitgevoerd in een andere structuur.
- 2 De achtergevel op de tweede verdieping en de voor-, en achtergevel op de derde verdieping wordt uitgevoerd in een houten binnengevel met gevelisolatie, voorzien van een aluminium felsbeplating.
- 3 Ter plaatse van de voor- en kopgevels worden incidenteel vlakken gemaakt van multiplex panelen welke zijn aangebracht in mozaïek verband.
- 4 De gehele kopgevel wordt in metselwerk uitgevoerd, met uitzondering van de A woningen. Bij deze wordt op de tweede en derde verdieping ook felsbeplating aangebracht.
- 5 Het gevelmetselwerk van de woningen wordt in baksteen uitgevoerd.
- 6 Ter plaatse van de entree op dekniveau wordt boven de deur een luifel met lichtpunt aangebracht;
- 7 De buitengevels zijn geïsoleerd en hebben een Rc-waarde van minimaal 3,0 m³ K/W.
- 8 In het gevelmetselwerk worden de noodzakelijke dilatatie's aangebracht.
- 9 Boven de kozijnen in de gevels worden de noodzakelijke lateien aangebracht.
- 10 De noodzakelijke lood- en kunststofstroken worden aangebracht voor een goede water- en tochtichte afwerking.
- 11 Op de gemetselde borstweringen ter plaatse van de dakterrassen wordt een metalen afdekkap met een metalen handregel aangebracht.

I Daken I

- 1 De platte daken van de woning worden voorzien van isolatieplaten, Rc-waarde van minimaal 3,5 m³ K/W,

waarover bitumineuze dakbedekking zal worden aangebracht.

- 2 Op de platte daken met bitumineuze dakbedekking wordt circa 3 cm grof grind aangebracht.
- 3 Het schuine dak op woningtype A wordt uitgevoerd in houten dakelementen, met een Rc-waarde van minimaal 3,5 m³ K/W, en afgewerkt met isolatie en een aluminium felsbeplating.
- 4 Ter plaatse van het dakterras van woningtype A worden betontegels 30x30 cm op tegel dragers aangebracht.

I Wanden I

- 1 De woning dragende wanden worden in beton uitgevoerd.
- 2 Alle als zodanig in de woning aangegeven separatie-wanden worden als lichte scheidingswanden uitgevoerd.
- 3 Onder de ramen worden kunststenen vensterbanken aangebracht.

I Ventilatievoorzieningen I

- 1 De keuken, toilet, badkamer, woonkamer en slaapkamers worden mechanisch afgezogen door middel van de WTW-unit. De warmte-terugwinunit verzorgt tevens de luchttoevoer ten behoeve van de woning. De afzuigrozet-ten worden uitgevoerd in kunststof.
- 2 De berging wordt natuurlijk geventileerd, middels roosters.
- 3 De kruipruimte van de woning wordt geventileerd door middel van muisdichte ventilatieroosters in de gevels.
- 4 De gemetselde spouwbladen worden geventileerd door middel van open stootvoegen.

I Wandafwerking I

- 1 Er kan een keuze worden gemaakt uit een zorgvuldig samengestelde collectie wandtegels (zie standaard tegelkeuzelijst), voor de volgende te betegelen wanden:
 - a het wandgedeelte boven het aanrechtblad, tot onderzijde bovenkasten;
 - b de wanden van het toilet tot ca. 150 cm+ vloer;
 - c de wanden van de badkamer(s) tot ca 210 cm+ vloer en ter plaatse van de douchehoek/bad tot aan plafond. Tegelwanden van het toilet en de badkamer worden de inwendige hoeken van kitvoegen voorzien.
- 2 De wanden boven het getelwerk in toilet en badkamer worden voorzien van structuurspuitwerk.
- 3 Alle wanden van de woning, voor zover niet betegeld of gespoten, worden behangklaar opgeleverd.

I Vloerafwerking I

- 1 Er kan een keuze worden gemaakt uit een zorgvuldig samengestelde collectie vloertegels (zie standaard tegelkeuzelijst). Voor de volgende te betegelen vloeren:
 - a de vloer van het toilet;
 - b de vloer van de badkamer.De vloeren van het toilet en de badkamer worden in de hoeken van kitvoegen voorzien. De douchehoek wordt verdiept getegeld.
- 2 De overige vloeren van de woning worden voorzien van een afwerkvloer.
- 3 Ter plaatse van de entree van de woning op de begane grond wordt een hardstenen onderdorpel met aangevormde neuten aangebracht.
- 4 Ter plaatse van de badkamers en toilet worden onder de deur kunststenen dorpels aangebracht.

I Plafondafwerking I

- 1 De betonplafonds in de woning worden afgewerkt met structuurspuitwerk, met uitzondering van de plafonds in CV ruimte, meterkast en berging.
- 2 De schuine dakplaten van de studio worden onafgewerkt opgeleverd.

I Timmerwerken I

- 1 Buitenkozijnen:
 - a de buitenkozijnen en ramen ter plaatse van het metselwerk worden uitgevoerd in hout;
 - b het samengestelde kozijn t.p.v. de achtergevel wordt uitgevoerd in hout;
 - c de woningtoegangsdeur wordt als vlakke houten deur met een zijlicht uitgevoerd;
 - d de resterende buitendeuren worden uitgevoerd in hout;
 - e de berging toegangsdeur wordt uitgevoerd als een dubbel openslaande deur (ca. 1030 mm p/deur) met een zijlicht;
 - f de op tekening aangegeven schuifpui wordt uitgevoerd in aluminium in een houten stelkozijn;
 - g het op tekening aangegeven schuifraam wordt uitgevoerd in aluminium in een houten stelkozijn;
 - h het hoekraam wat vanuit de gevel doorloopt in het dak wordt uitgevoerd in hout.
- 2 In de achtergevel wordt over de hoogte van de begane grond en eerste verdieping een samengesteld houten

kozijn aangebracht.

- De trap naar de eerste, tweede en derde verdieping uitvoeren als een open vuren houten trap met uitzondering van de trap op de begane grond van woning type D. Deze wordt gesloten uitgevoerd.
- De beukenhouten muurleuning, Ø 50 mm, worden bevestigd op leuninghouders.
- De houten traphekjes bestaan uit onder- en bovenregels waartussen houten spijlen, bevestigd tegen de nodige stijlen respectievelijk spijlen, m.u.v. de trap bij de vide in woningtype A, B en C.
- Ter plaatse van de vide bij woningtype A, B en C wordt een metalen frame voorzien van transparante panelen met een houten handregel aangebracht. Het hekwerk loopt door in het hekwerk op de trap.
- De binnendeuren zijn op de fabriek afgelakte dichte opdekdeuren, in metalen kozijnen.
- Het kruipluik achter de entree op de begane grond wordt geïsoleerd uitgevoerd.
- Het meubilair, kasten, garderobe en de apparatuur als interieursuggesties in de tekeningen worden niet geleverd, tenzij uitdrukkelijk vermeld in de omschrijving.

I Keuken I

- In de woning wordt een compleet afgewerkte keuken aangebracht. Zie hiervoor de separate keukendocumentatie.

I Metaalwerken I

- In de vloer achter de entree op de begane grond wordt t.p.v. het kruipluik een stalen matomranding, 60x80 cm, aangebracht.
- Ter plaatse van het parkeerdek wordt een stalen constructie van kolommen, liggers en oplegschoenen aangebracht voor het boven liggende houten dek.
- Onder de kozijnen in het gevelmetselwerk worden aluminium waterslagen aangebracht.
- Ter plaatse van de dakrand van platte daken wordt een stalen gezette dakkap aangebracht.
- Ter plaatsen van de entreeduren op de begane grond wordt een aluminium brievenklep met borstels, incl huisnummer, in de deur aangebracht.
- In de tuinen en op de dakterrassen worden privacy-schermen aangebracht. De schermen zijn voorzien van brute draadglas.

I Sanitair I

Leveren en aanbrengen in de woning zoals op tekening aangegeven:

- Duoblok closetcombinatie fabrikaat Sphinx 340/Linate type 41, voorzien van closetzitting met deksel Sphinx 340/Linate kleur wit.
- Fontein Sphinx fabrikaat 340/Linate 40 kleur wit voorzien van een chroom plugbekersifon en muurbuis. Fonteinkraan F. Grohe Atlanta Treflor type 20155 chroom.
- Het witte acryl ligbad 180x80 cm fabrikaat Ucosan type Parana met badwaste viega 364182 chroom wordt voorzien van een badmengkraan van het merk F. Grohe type Eurosmart nr. 33300 chroom. Een verchroomde douchegarnituur fabrikaat F. Grohe "exquisit" bestaande uit waterbesparende hand-douche 28217, wandhouder nr. 28605, Relaxaflex doucheslang 1500mm nr. 28151 chroom.
- Douchevloer verdiept uitvoeren 90x90 cm voorzien van een vloerput 10x10 cm met RVS deksel. Douchemengkraan fabrikaat F. Grohe Eurosmart nr. 33555 chroom. Relaxaflex plus glijstangcombinatie fabrikaat F. Grohe "exquisit" nr. 28675 chroom bestaande uit waterbesparende handdouche nr. 28217, glijstang 600 mm nr. 28666, relaxaflexslang 1500 mm nr. 28151.
- Wastafel fabrikaat Sphinx 340/Linate 60 cm kleur wit voorzien van een chroom bekensifon met muurbuis. Wastafelmengkraan fabrikaat F. Grohe Eurosmart met waste-inrichting nr. 33264 chroom. Keramisch planchet fabrikaat Sphinx 340/Linate 60 cm. Spiegel rond diameter 60 cm met facet rand.
- Een verchroomde tapkraan met beluchter en terugslagkeerklep en slangwartel t.b.v. een eventuele wasautomaat.
- Voor de mengkraan in de keuken zie separate keukenspecificatie.

I Waterleiding I

- De installatie voldoet aan de eisen van het Nutsbedrijf.
- De aansluitkosten zijn voor rekening van Proper-Stok Woningen B.V.
- Er wordt ten behoeve van de brandweer per eiland een droog blusstelsel aangebracht, welke uit mond in twee aftappunten op begane grond en twee aftappunten op het dekniveau.

I Binneninstallatie koudwaterleiding I

- Vanaf de wateraansluiting de koudwaterleiding met de nodige stop- en aftapkranen aanleggen naar de in principe op tekening aangegeven plaats van:
 - het spoelwaterreservoir van de toilet(ten);
 - het fonteintje;
 - de douche;
 - de badmengkraan;
 - de mengkraan van de wastafel;
 - de spoelbak van de keuken;
 - de aansluiting voor een eventuele wasmachine;
 - het warmwaterapparaat;

- een afgedopt aansluitpunt ten behoeve van een eventuele vaatwasmachine in de keuken.

I Binneninstallatie warmwaterleidingen I

- Vanaf het aansluitpunt op het warmwaterapparaat de warmwaterleiding met de nodige stop- en aftapkranen naar de in principe op tekening aangegeven plaats van:
 - de spoelbak in de keuken;
 - de douchemengkraan;
 - de badmengkraan;
 - de mengkranen van de wastafel(s).

I Gasfitterswerk I

- De gasleiding wordt vanaf de plaats van de gasmeter gelegd naar de navolgende aansluitpunten:
 - kooktoestel in de keuken (afgedopt);
 - cv-ketel/warmwaterapparaat.
- De aansluitkosten zijn voor rekening van Proper-Stok Woningen B.V.

I Elektrische installaties I

I Algemeen I

- De installatie voldoet aan de eisen gesteld in NEN 1010 en het Bouwbesluit, alsmede aan de eisen van het Nutsbedrijf.
- Lichtpunten en wandcontactdozen worden aangebracht volgens geldende voorschriften.
- Schakelaars en wandcontactdozen wit inbouw.
- Plaatsing schakelaar circa 105 cm boven de vloer.
- Plaatsing wandcontactdozen in de keuken (boven aanrecht) circa 125 cm, in de badkamer en berging ca. 105 cm en in de woonkamer en de overige ruimten ca. 30 cm boven de vloer.
- De dozen van telefoon en CAI worden op ca. 30 cm boven de vloer aangebracht.
- De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit 2x drukker, beltrafo en schelinstallatie.
- De aansluitkosten van de elektra inclusief CAI en telefoon zijn voor rekening van Proper-Stok Woningen B.V.
- De individuele (aansluit)kosten van de telefoon en CAI voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper.

I Omvang van de installatie in de woningen I

Zie voor de plaats van de elektrische aansluitpunten de plattegronden van de verkoopbrochure.

I Keuken I

Zie voor de elektrische aansluitpunten van de keuken-installaties de separate keukendocumentatie.

I Centrale verwarming I

- Per woning wordt een centrale verwarmingsinstallatie gemonteerd en bedrijfsklaar opgeleverd.
- De warmtebron is een individuele aardgas gestookte HR combiketel met warmwatervoorziening.
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat opgenomen in de woonkamer.
- Er wordt vloerverwarming in de keuken van de A- en B woning als hoofdverwarming aangebracht. De rest van de woning wordt d.m.v. convectoren verwarmd.
- In de C- en D woningen wordt de gehele woning door middel van convectoren verwarmd.
- De installatie wordt uitgevoerd als twee pijpsysteem. De leidingen worden zoveel mogelijk in de cement-dekvloer opgenomen. Stijgleidingen, verdeelers en leidingen op zolder komen in het zicht.
- Alle in het zicht komende leidingdoorvoeren in plafonds en wanden worden afgewerkt met kunststof rozetten.
- Uitgaande van een buitentemperatuur en een windsnelheid die ter plaatse normatief is voor de bepaling van de benodigde capaciteit, kunnen de navolgende temperaturen binnen worden onderhouden:
 - woonkamer 20°C
 - eetkeuken 20°C
 - entree 15°C
 - badkamer(s) 22°C
 - slaapkamers 20°C
 - studio 20°C
 - werkkamer 20°C
 - onbenoemde ruimte 15°C
- De plaats en afmetingen van de verwarmingselementen (convectoren) in de brochure is indicatief. Na start bouw worden de definitieve plaatsen van verwarmingselementen en verdeelunits bekend gemaakt.
- De verwarmingselementen (convectoren) worden uitgevoerd in de standaard kleur wit.

I Beglazing I

- Het glas voldoet aan de kwaliteitsnorm B, omschreven in NEN 3265.
- De glasdikten worden bepaald volgens NEN 2608.
- De glasopeningen in de binnendeuren en zijlichten wordt blank vensterglas, 6mm dik, toegepast.
- De glasopeningen in de bovenlichten van de binnendeuren worden bezet met blank vensterglas in de vereiste dikten. Er worden dichte panelen in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen van de meter- en trapkast aangebracht.
- De glasopeningen van de kozijnen, ramen en deuren in de buitengevels van de woningen worden bezet met (hoogrendement) dubbele beglazing.
- De metalen hekwerken, ter plaatse van de randen op parkeer- en dekniveau, vides en tuinstranden, worden

voorzien van blank gelaagd glas.

- De beglazing in de kozijnen in het dak, die doorlopen in de achtergevel worden in de hoek, van overgang van dak naar gevel, waterdicht afgewerkt.
- Het klepraam in het samengestelde kozijn in de achtergevel wordt uitgevoerd als een hardglazen raam in een houten kader.

I Schilderwerk I

- Er wordt een dampdoorlatende dekkende of transparante verflaag aangebracht:
 - alle buitenhoutwerk van kozijnen, deuren en ramen.
 - alle overige buitenhoutwerk, voor zover niet geïmpregneerd of fabrieksmatig afgewerkt.
- Er wordt een afsluitende verflaag van voldoende dikte aangebracht:
 - daarvoor in aanmerking komend binnentimmerwerk, voor zover niet of fabrieksmatig afgewerkt.
 - de trappen en traphekjes.
 - de in het zicht blijvende leidingen.
- Wordt voorzien van een fabrieksmatige poedercoating:
 - de buiten in het zicht komende staalwerken worden in kleur gepoedercoat.
- Er wordt een afsluitende verflaag van voldoende dikte aangebracht:
 - daarvoor in aanmerking komende staalwerken, tenzij anders omschreven, blijven thermisch verzinkte staalwerken onbehandeld.
- Onbehandeld blijven: meterschot en cv-leidingen,
- Binnendeurkozijnen, binnendeuren, plinten en verwarmingselementen worden compleet fabrieksmatig behandeld aangevoerd.

I Hang- en sluitwerk I

I Sloten van binnendeuren I

woonkamer:	loopslot
slaapkamers:	dag- en nachtslot
badkamer(s):	vrij- en bezetslot
toilet:	vrij- en bezetslot
meterkast:	kastslot
bergingsdeur:	loopslot/cilinderslot

I Sloten van buitendeuren I

voordeur:	cilinderslot
tuindeur:	cilinderslot
schuifpui:	cilinderslot
bergingsdeuren:	cilinderslot / kant espagnolet

De cilindersloten gelijksluitend uitvoeren. Scharnieren in galvaniseerde uitvoering. Deurkrukken en kortschilden van geëloxeerd lichtmetaal.











Benaming ruimten volgens deze Verkoopdocumentatie	Benaming ruimten volgens Bouwbesluit
---	--------------------------------------

Woonkamer:	Verblijfsruimte
Eetkeuken:	Verblijfsruimte
Toilet(ten):	Toiletruimte
Berging / bergkast:	Bergruimte
Trapkast:	Bergruimte
Meterkast:	Meterruimte
Hal:	Verkeersruimte
Slaapkamers:	Verblijfsruimten
Badkamer(s):	Badruimte
Overloop:	Verkeersruimte
Studio:	Verblijfsruimte
Praktijkruimte:	Verblijfsruimte
Werkkamer:	Verblijfsruimte
Dakterras:	Buitenruimte

I Materiaal- en kleurschema (voorlopig) I

Metselwerk:	Handvorm baksteen, dikvormaat
Gevel/dakbeplating:	Aluminium
Kozijnen t.p.v. metselwerk:	Hout, transparant gelakt
Kozijnen t.p.v. felsbeplating:	Hout, grijs
Draaiende delen t.p.v. metselwerk:	Hout, transparant gelakt
Draaiende delen t.p.v. felsbeplating:	Hout, grijs
Voordeur:	Hout, transparant gelakt
Samengesteld kozijn achtergevel:	Hout, transparant gelakt
Tuindeuren:	Hout, transparant gelakt
Dakterrasdeur t.p.v. felsbeplating:	Hout, grijs
Bergingsdeur:	Hout, transparant gelakt
Schuifdeur:	Aluminium, blank
Schuiframen:	Aluminium, blank
Gevel betimmeringen:	Multiplex, transparant gelakt
Betonnen afdekkbanden:	Grijs
Waterslagen:	Aluminium

	buitenverlichting
	in het werk gestort beton
	stijl- en regelwerk hout
	lichte scheidingswand
	kalkzandsteen
	gevel metselwerk
	metalen gevelbeplating
	houten vlonder/deck
	kalkzandsteen 150mm
	woningentree

	LP lantaarnpaal
	deurbel
	cai aansluitpunt cai
	tel aansluitpunt telefoon
	th thermosstaat
	toevoerrooster ventilatie
	mv mechanische ventilatie
	verwarmingselement
	meterkast
	WM opstellingsplaats wasmachine

	YDBL droge blusleiding
	rookmelder
	lichtpunt
	schel
	enkele wandcontactdoos met randaarde
	dubbele wandcontactdoos met randaarde
	wisselschakelaar
	enkele schakelaar
	dubbele schakelaar

Weg Wijzer

I Algemeen I

Indien u besluit een woning van ons te kopen, kunt u er van overtuigd zijn dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het is ons streven om een zo goed mogelijk product te leveren.

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de voor-overeenkomst.

I Garantie I

Op de woningen is de Garantie- en Waarborgregeling van het GIW van toepassing.

GIW staat voor Stichting Garantie-Instituut Woningbouw, opgericht door bouwondernemers, projectontwikkelaars, consumentenorganisaties en onafhankelijke bouwdeskundigen. Samen hebben zij belang bij een goede kwaliteit van de woning en een goede vertrouwensrealisatie met de koper van die woning.

De overheid heeft het waarborgcertificaat van het GIW officieel erkend.

Het waarborgcertificaat betekent voor u als koper dat u met een financieel gezonde en technisch vakbekwame onderneming zaken doet.

U ontvangt bij de koop- en aannemingsovereenkomst het boekje 'Een huis met Zekerheid' van Stichting Garantie-Instituut Woningbouw. Hierin worden de Garantie- en Waarborgregeling en de Garantietermijnen per onderdeel uitgebreid omschreven.

De Garantie- en Waarborgregeling is primair gekoppeld aan de woning, zodat u bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de Garantie- en Waarborgregeling kunt overdragen aan de nieuwe eigenaar.

Belangrijk is ook om te vermelden dat meerwerk dat u rechtstreeks met ons bent overeengekomen ook onder de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling valt.

I Koop-/aannemingsovereenkomst I

Door het ondertekenen van de voorovereenkomst verplicht u zich om binnen de in de voorovereenkomst gestelde termijn tot ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst over te gaan. Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, terwijl wij ons door medeonder-tekening verplichten tot de bouw van de woning. Nadat de overeenkomst door koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die de notariële akte van levering opmaakt.

I Wanneer u moet gaan betalen I

In de koop-/aannemingsovereenkomst treft u een overzicht van betalingstermijnen aan.

Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij u de reeds vervallen termijnen in rekening brengen. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- 1 Maakt u gebruik van "eigen geld", dan betaalt u de factuur.

- 2 Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de koop-/aannemings-overeenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde grondkosten en termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt bij de notariële akte van levering met u verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een (bouw) termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

I Notaris I

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van overdracht vermeld, terwijl tevens rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum, verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag u aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Dan ook dient, indien dit noodzakelijk is, een bankgarantie te worden gesteld. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering én de hypotheekakte.

I Vrij op naam (v.o.n.) I

De koopsommen van onze woningen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen huis gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen.

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- notarishonorarium inzake transportakte;
- gemeenteleges;
- B.T.W.;
- kadastraal recht;
- bouwvergunning;
- technische aansluitkosten: water, riool, gas of stadsverwarming, elektra, telefoon en CAI.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten, welke niet in de koop-/aannemingsom zijn begrepen, kunnen zijn:

- a de kosten verbonden met het aangaan van een hypotheecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten etc.);
- b de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering;
- c eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering (sjaarpremie);
- d de (bouw)rente over de grondkosten en de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- e de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- f eventueel meerwerk ten opzichte van de standaard woning.

I Hypotheek tijdens de bouw I

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's voor de (bouw)termijnen in tweevoud.

De kopie zendt u zo spoedig mogelijk voorzien van uw handtekening naar uw geldgever, die voor betaling zal zorgen. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met de daarop eventueel in mindering te brengen ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

I Prijsstijgingen I

De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de ondernemer.

I A Mogelijkheden meerwerk I

Bij al onze woningen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een ruime mogelijkheid aan wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan persoonlijke wensen.

Een overzicht van deze wijzigingen treft u aan op de standaard meer- en minderwerklijst. Het is natuurlijk mogelijk dat u meer- en minderwerkwenen heeft die niet voorkomen op deze lijst. Vandaar dat wij u, voor een nog nader door ons aan te geven datum, eerst de mogelijkheid bieden individuele wensen schriftelijk in te dienen, een en ander met inachtneming van de hierna onder B genoemde restricties. De gehonoreerde wensen worden vervolgens geprijsd en opgenomen in een aanvullende meer- en minderwerklijst die u te zijner tijd wordt toegezonden. Vanaf dat moment bent u in het bezit van de standaard en aanvullende meer- en minderwerklijst, die u tezamen éénmalig retourneert vóór een nog nader te bepalen sluitingsdatum. Gezien de noodzakelijke werkvoorbereiding kunnen aanvullingen en wijzigingen op het meer- en minderwerk na de sluitingsdatum niet in behandeling worden genomen.

I B Insturen van individuele wensen I

Alhoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alles te honoreren. De woning dient bij oplevering te voldoen aan het Bouwbesluit, de NEN-normen, de eisen van Nutsbedrijven, Brandveiligheidsvoorschriften, de garantie- en waarborgregeling van Stichting Garantie Instituut Woningbouw en de aanvullende overheids-eisen. In verband met deze eisen, de seriematigheid van het bouwproject, constructieve en/of esthetische redenen, is (tenzij reeds opgenomen in de meer- en minderwerklijst) het weglaten c.q. wijzigen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk.

Zoals bijvoorbeeld:

- aanpassingen aan buitengevels (het verplaatsen van ramen en deuren, afmetingen, kleur- en materiaalwijzigingen);
- verplaatsen van leidingen, leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten, kruipruiten of verdeel-eenheid vloerverwarming;

- C.V.-leidingen en andere leidingen in vloeren worden niet omgelegd;
- verplaatsen of wijzigen van de C.V.-ketel en/of de verwarmingselementen, thermostaat;
- het wijzigen van hang- en sluitwerk;
- het wijzigen of toevoegen van elektrapunten en elektraleidingen;
- het verkleinen van bergruimten;
- het wijzigen van vensterbanken;
- het wijzigen van de kleurkeuze van het binnenschilderwerk;
- aanbrengen van spuitwerk of sierpleister op wanden, want de aannemer geeft geen garantie op scheurvorming. Goede voorlichting door de vakhandel is gewenst indien u na oplevering van de woning dit soort wandversiering zelf laat aanbrengen;
- betegeling van andere vloeren dan die in sanitaire ruimten;
- het los of niet leveren van bouwmaterialen c.q. onderdelen (tegels, sanitair, deuren, verwarmingselementen, afwerkvloeren, etc.) m.u.v. het laten vervallen van het behang, de plinten, de keuken inclusief het keukentegelwerk en bijbehorende spuitwerk (niet van toepassing bij Sociale koopwoningen) en het los leveren van de plinten.

I C Warmwaterinstallatie I (indien uw woning is voorzien van meer dan één badkamer)

De standaard warmwaterinstallatie is, conform de GIW garantienormen, afgestemd op het gebruik van een tappunt in bad- of doucheruimte. Wilt u in beide badruimten tegelijk gebruik kunnen maken van bad of douche, dan is het noodzakelijk om via meerwerk de warmwatercapaciteit te vergroten.

I D Sanitair I

Het in de verkoopbrochure beschreven standaard sanitair zal te bezichtigen zijn bij de projectsanitaireleverancier. U ontvangt rechtstreeks van deze leverancier een uitnodiging om de showroom te bezoeken. Deze uitnodiging kunt u rond de aanvang van de bouw tegemoet zien. Tijdens het bezoek kunt u, naast het bezichtigen van het standaard sanitair, geïnformeerd worden over de mogelijkheden tot aanpassing binnen de sanitaire ruimten. De sanitairleverancier is de aangewezen partij waar u met uw vragen en wensen voor een nog nader bekend te maken sluitingsdatum terecht kunt en waar men onze kopers graag van dienst is. Zij zijn op de hoogte van het bouwproject en staan in verbinding met de bouwkundig aannemer, de loodgieter, de elektricien en de CV- installateur. Deze partijen dragen zorg voor een juiste en correcte invulling. Het behoort niet tot de mogelijkheid het sanitair in de woning als minderwerk te laten vervallen.

I E Tegelwerk I

Voor alle wijzigingen ten aanzien van het tegelwerk geldt in principe dezelfde werkwijze als voor het sanitair. Hier is de tegelleverancier de aangewezen partij waar u met uw vragen over het tegelwerk in het toilet en de badkamer terecht kunt. Het tegelwerk in de keuken zal in overleg met de projectkeukenleverancier worden afgehandeld.

De projecttegel en sanitairleverancier en de sluitingsdata zijn op dit moment nog niet bekend. U ontvangt hierover rond de aanvang van de bouw bericht. Na de betreffende sluitingsdata kunnen geen opdrachten/wijzigingen in behandeling worden genomen. De woning zal, indien u voor de sluitingsdata geen keuze kenbaar heeft gemaakt, standaard worden uitgevoerd. Het behoort niet tot de mogelijkheid het tegelwerk in de sanitaire ruimten als minderwerk te laten vervallen.

I F Keukeninrichting I

Bij de aankoop van een woning ontvangt u van ons documentatie van de standaard keukenopstelling en de standaard keukentegels op de standaard tegelkeuzelijst. U kunt met de projectleverancier een afspraak maken voor het bezichtigen van kleur en type van de standaard keuken of eventueel een gewijzigde keuken bij de projectleverancier afnemen, de zogenoemde offerte- keuken en/of keukentegels. Ten aanzien van wijzigingen van de keukens en het

tegelwerk zijn met de projectleverancier de volgende afspraken gemaakt. Als u een andere dan de standaard keuken/keukentegels door de projectleverancier in uw woning laat plaatsen geldt een verrekenbedrag te verrekenen middels de offerte van de project-keukenleverancier (zie voor verrekenbedrag uw keukendocumentatie). De eventuele standaard inbouwapparatuur van de standaard keuken, de volledige offerte-keuken en de keukentegels van de projectleverancier worden na oplevering van de woning geplaatst in verband met eventuele beschadigingen en mogelijke diefstal van luxe inbouwapparatuur tijdens de bouw. Dit kan veel ergernis en lang wachten op nalevering van beschadigde of gestolen materialen voorkomen. De projectleverancier zal zodra de definitieve datum van oplevering bekend is met u een afspraak maken voor het installeren van de keuken en/of keukentegels na de oplevering van de woning.

Indien u geen gebruik maakt van de standaardkeuken en afziet van een andere keuken bij de projectleverancier, wordt een retourbedrag in mindering gebracht bij de eindafrekening met de ondernemerr. Het retourbedrag voor het vervallen van de keuken is inclusief het vervallen van de standaard keukentegels en het bijbehorende spuitwerk boven de keukentegels (zie voor retourbedrag uw keukendocumentatie). U dient de opdrachtgever hierover schriftelijk te informeren middels het bij de keukendocumentatie geleverde antwoordformulier keukenannulatie.

De sluitingsdatum is op dit moment nog niet bekend. U ontvangt rond de aanvang van de bouw hierover nader bericht. Na de betreffende sluitingsdatum kunnen geen opdrachten of wijzigingen meer in behandeling worden genomen. De woning zal, indien u voor de sluitingsdatum geen keuze kenbaar heeft gemaakt, met de standaard keuken worden opgeleverd.

De keukens welke niet door de projectleverancier geleverd worden dienen eveneens na de oplevering geplaatst te worden. De woning zal dan zonder keuken worden opgeleverd. De aansluitpunten van gas, water en riolering worden op de standaard plaats (afgedopt) opgeleverd. De elektrapunten en de mechanische ventilatie worden standaard aangebracht. De standaard keukentegels en het bijbehorende spuitwerk komen te vervallen. De wanden ter plaatse van de keuken worden behangklaar opgeleverd.

U dient aanpassingen van leidingwerk en elektra met uw eigen keukenleverancier op te nemen en na oplevering van de woning uit te laten voeren.

Tevens kunnen er dan (aanvullende) eisen van nutsbedrijven zijn waaruit extra kosten voor de koper voortvloeien. Het aansluiten en/of aanpassen van installaties ten behoeve van de keuken dient namelijk te geschieden door een erkend waarborginstallateur of een ISO 9000 gecertificeerd installateur. Als een nutsbedrijf herkeuring noodzakelijk acht, zal er bij oplevering van uw woning geen sprake zijn van waterdruk. De kosten van de aanvullende eisen van de nutsbedrijven zijn voor rekening van de koper. Wij zullen u hiervan te zijner tijd op de hoogte stellen.

I Wijzigingen I

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect(en), constructeur(s) en adviseur(s) van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, aanvullende eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. Tevens behoudt de opdrachtgever zich het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt. Wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa"- maten. Maten ten behoeve van meubilair, gordijnen etc. dienen derhalve na uitvoering op de bouw te worden opgenomen. Over- of ondermaat van de perceeloppervlakte is niet verrekenbaar.

I Oplevering/sleuteloverhandiging I

Na aanvang van de bouw wordt u een globale opleverings-

prognose gegeven. De datum waarop uw woning waarschijnlijk aan u wordt opgeleverd, is op die termijn niet exact aan te geven. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat een woningbouwproject altijd uniek is en er veel onzekere factoren zijn. Als het vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. In een later stadium van de bouw kunnen de prognoses natuurlijk steeds nauwkeuriger worden.

Wij kunnen u helaas niet eerder dan maximaal twee weken voor de oplevering informeren over de definitieve opleveringsdatum en het tijdstip. Derhalve adviseren wij u een ruime marge te nemen ten opzichte van tussentijds aan u verstuurd prognoses voor het maken van afspraken met uw leveranciers e.d.

Wanneer de woning opleveringsgereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met onze opzichter uw woning te inspecteren. Tijdens deze inspectie worden eventueel nog aanwezige onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Indien u vooraf aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering van de woning en eventuele hypotheekakte is voldaan, ontvangt u na ondertekening van het 'Proces verbaal van oplevering' de sleutels van uw woning. Tevens zal onze opzichter u een onderhoudsboekje verstrekken waarin onderhoudsaanbevelingen zijn opgenomen.

I Constructie I

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimp scheurtjes ontstaan. Het is raadzaam in de beginperiode genoeg te nemen met het zogenoemde "bouwbehang". Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer alsmede van de afwerkvloer ontstaan krimp scheurtjes die doorgegeven worden aan de tegel- en andere harde vloeren. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. U dient de leverancier van uw 'harde' vloerbedekking hierover te informeren.

I Onderhoudsperiode I

De eventuele onvolkomenheden geconstateerd tijdens de oplevering, worden zo snel mogelijk verholpen. Gedurende zes maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kunt u nieuwe onvolkomenheden die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" schriftelijk aan ons meedelen. Nadat alle voor herstel in aanmerking komende onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, worden wij geacht aan onze verplichtingen te hebben voldaan. Eventuele onvolkomenheden na deze periode worden conform de van toepassing zijnde Garantie en Waarborgregeling van Stichting Garantie- Instituut Woningbouw behandeld.

I Algemeen I

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering;
- uw inboedelverzekering.

I Situatie I

Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in deze brochure zijn opgenomen of zijn toegevoegd aan deze brochure, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijken kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

