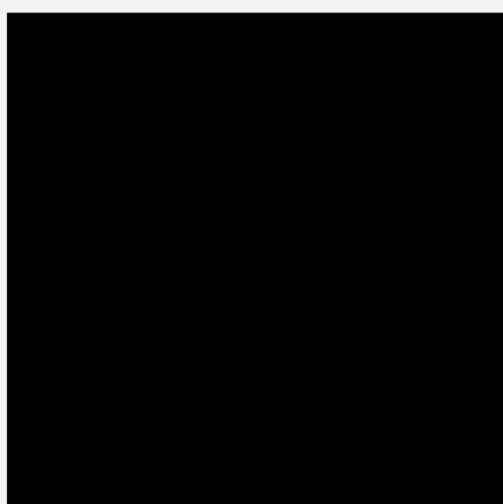
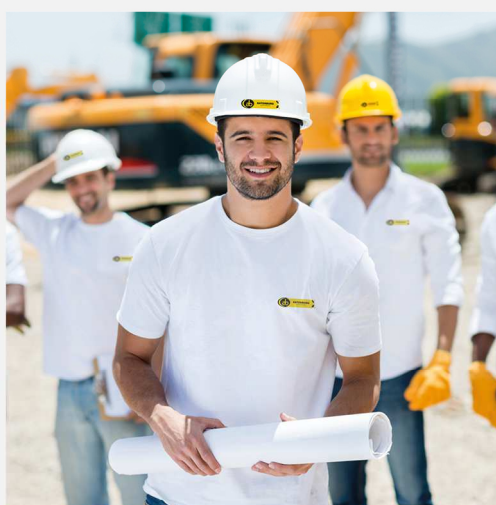


# ALGEMENE PROJECTGEGEVENS



## ALGEMENE PROJECTGEGEVENS, TOELICHTING EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Wonen in Goud  
Appartementen en Penthouses

# **ALGEMENE PROJECTGEGEVENS, TOELICHTING EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING Incl. afwerk-, kleuren- en materiaalstaten.**

Voor de bouw van 95 appartementen, te realiseren in plan het Wonen in Goud te Gouda.

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS .....	4
TOELICHTING .....	6
Algemeen .....	6
Het bouwproces .....	6
Bouwbesluit.....	6
Begripsbepalingen .....	7
Appartementsrecht.....	7
Vereniging van Eigenaren.....	7
Servicekosten .....	8
Oplevervolgorde.....	8
Verzekeringen .....	8
Garantie en waarborging .....	8
BENG .....	9
Termijn regeling .....	9
Veiligheid tijdens de uitvoering .....	10
Veiligheid na de oplevering.....	10
Terrein.....	10
Vloerafwerking Algemeen .....	11
PVC-vloeren.....	11
Douche WTW.....	12
Metselwerk .....	12
Overig.....	12
TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....	14
Peil en maatvoering .....	14
Grondwerk .....	14
Riolering .....	14
Terreininventaris .....	14
Bestrating .....	14
Fundering .....	14
Vloeren en wanden .....	15
Gevels .....	15
Dakconstructie .....	15
Metalen draagconstructies.....	16
Kozijnen, ramen en deuren.....	16
Metaalwerken en kunststof werken .....	17
Trappen.....	17
Binneninrichting .....	17

Vloer-, wand- en plafonduafwerking .....	18
Schilderwerk .....	18
Loodgieterswerk.....	18
Waterleidingen .....	19
Gasinstallatie .....	19
Verwarmingsinstallatie .....	19
Elektrische installatie .....	20
Communicatie .....	21
Ventilatie .....	22
Liftinstallatie .....	22
<b>KLEUREN- EN MATERIAALSTAAT .....</b>	<b>23</b>
<b>AFWERKSTAAT .....</b>	<b>25</b>
<b>SANITAIRSPECIFICATIE .....</b>	<b>26</b>
<b>TEGELSPECIFICATIE .....</b>	<b>27</b>
<b>TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....</b>	<b>28</b>
Algemeen .....	28
Stallingsgarage .....	28
Bergingen in hoge toren.....	29
Gezamenlijke verblijfsruimtes .....	30
Inrichting.....	30
Onderhoud inrichting.....	31
Wijziging gebruik van ruimtes .....	31
<b>BESCHRIJVING DAKTUIN .....</b>	<b>32</b>
Algemeen .....	32
Privé-terrassen.....	32
Centrale tuin.....	32
Aanplantmoment groen.....	32
Klimaat adaptief hemelwaterafvoer systeem .....	32
Onderhoud verhardingen .....	33
Onderhoud groenvoorzieningen .....	33
Gebruik door bewoners.....	33
<b>BESCHRIJVING COMMERCIELE RUIMTEN.....</b>	<b>34</b>
Algemeen .....	34
Pantry .....	34
Autoparkeren bezoek.....	34
Fietsparkeren .....	34
Samenvoegen twee commerciële ruimten.....	34
Mogelijk gebruik volgens bestemmingsplan .....	34

## ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

### Projectomschrijving

Wonen in Goud heeft totaal 209 woningen, ook wel privé-gedeelten genaamd. Het plan heeft 113 koop en 96 huurwoningen.

Wonen in Goud omvat de realisatie van een gebouw met de volgende functies:

- een stallingsruimte in de kelder voor auto's en fietsen
- een stallingsruimte op de begane grondvloer voor auto's en fietsen
- stadswoningen
- woon-werkwoningen
- appartementen
- penthouses
- gezamenlijke ruimte
- commerciële ruimte

Projectnummer Batenburg Bouw & Ontwikkeling: 20.028

Aantal	Type	Bouwnummers	Hoofdkenmerken
1	M1	1	Appartement
1	M2	2	Appartement
1	XL1	3	Appartement
24	M3	4, 5, 9, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 44, 49, 52, 53, 57, 58, 62, 63, 67, 68, 72, 73, 77 en 78	Appartementen
12	L1	6, 7, 11, 12, 26, 27, 31, 32, 64, 65, 69 en 70	Appartementen
16	XL2	8, 13, 18, 23, 28, 33, 56, 61, 66, 71, 76, 81, 86, 88, 93 & 95	Appartementen
8	M3.1	14, 19, 24, 29, 34, 39, 43 en 48	Appartementen
12	L2	16, 17, 21, 22, 54, 55, 59, 60, 74, 75, 79 en 80	Appartementen
2	M4.2	36 en 37	Appartementen
2	P1	38 en 47	Penthouses
6	M4	41, 42, 45, 46, 50 en 51	Appartementen
4	XL3	82, 83 89 en 90	Appartementen
2	P2	84 en 91	Penthouses
4	M5	85, 87, 92 en 94	Appartementen

### Inlichtingen

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de woningen uit dit project kunnen worden verkregen bij:

#### Verkoop

Boer Makelaardij Midden Holland  
Meridiaan 39  
2801 DA Gouda  
018- 253 84 00

#### Verkoop

TW 3 Makelaardij  
Veerhaven 4  
3016 CJ Rotterdam  
018-270 06 22

**Planontwikkeling**

M3 Architecten  
Generaal Berenschotlaan 211-213  
2283 JM Rijswijk  
070-394 43 49

**Realisatie**

Batenburg Bouw & Ontwikkeling B.V.  
Leeuwenhoekweg 22  
2661 CZ Bergschenhoek  
010-524 33 11

## TOELICHTING

### Algemeen

Deze projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en adviseurs van het plan.

Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandcommissie en/of nutsbedrijven.

Tevens behouden wij ons het recht om wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Een en ander zal geen reden geven tot reclame of ontbinding van de overeenkomst.

Aan de situatieschets en brochure inclusief 'artist impressies' kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d. De juiste maten van de kavel worden na opmeting van het kadaster vastgesteld. De bebouwing in het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, plus de aanleg van wegen en parkeergelegenheden zijn ontleend aan gegevens van de gemeente. Voor eventuele wijzigingen hierin kunnen wij geen verantwoording nemen. De maatvoering van de plattegronden is **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. De schaal van de tekening is niet bindend.

Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

De getoonde kleuren op de gevelaanzichten zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten aan ontleend worden.

### Het bouwproces

Het bouwproces waarin uw woning wordt vervaardigd is een bijzonder seriematig productieproces.

Anders dan in een fabriek worden de woningen vervaardigd op de bouwplaats in de buitenlucht en samengesteld uit vele verschillende onderdelen die worden betrokken bij vele leveranciers. De onderdelen worden op de bouwplaats gemonteerd door verschillende mensen die elk hun eigen vakdiscipline hebben.

Vanwege bovenstaand proces is het lastig om leveranties en verwerking van materialen exact op elkaar af te stemmen. U zult in het proces daarom wel eens een hiaat ontstaan. Wij zullen dit als bedrijf altijd zo veel mogelijk proberen te voorkomen en streven naar een soepel en continu proces.

Om deze reden vindt bij de overdracht van de woning aan u, de oplevering, een uitgebreide inspectie plaats door u als eigenaar, samen met een vertegenwoordiger van ons bedrijf. Wij adviseren u een deskundige (bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis) mee te nemen. Onvolkomenheden worden genoteerd op een Proces-Verbaal van Oplevering, wat wordt geregistreerd door Woningborg.

Net voor oplevering wordt uw woning aangesloten op het net van de nutsbedrijven (water, elektra en data, waarna wij de woning zullen inregelen.

De hedendaagse installaties in de woningen worden steeds gecompliceerder. Met name verwarmings- en ventilatie installaties worden steeds lastiger in te regelen. U dient er daarom rekening mee te houden dat wij ook na oplevering nog enkele malen terug moeten komen om de woning correct in te regelen. Instellingen zijn namelijk sterk afhankelijk van uw persoonlijke wensen, maar ook van factoren als bijvoorbeeld gezinsgrootte en buitenklimaat.

Wij zullen er altijd naar streven opleverpunten en inregelingen zo snel mogelijk op te lossen.

### Bouwbesluit

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit zoals dat geldig was ten tijde van de indiening van de aanvraag voor de bouwvergunning, in dit geval het jaar 2022.

Voor dit project is gebruik gemaakt van de zgn. 'krijtstreep methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn of de belemmering door een dakoverstek de eisen van het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden. Deze, theoretische, benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte.

## Begripsbepalingen

In het Bouwbesluit zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond de woning afwijkend van die in het spraakgebruik. De meest voorkomende afwijzingen zijn:

<b>Bouwbesluitbegrippen</b>		<b>Ruimte-omschrijvingen</b>
Verblijfsruimte	=	woonkamer, slaapkamer en keuken
Verkeersruimte	=	entree, overloop en hal
Toilet- of badruimte	=	toilet en bad-/doucheruimte
Bergruimte	=	berging
Meterruimte	=	meterkast
Onbenoemde ruimte	=	technische ruimte(n) en overige ruimte(n)

Daar waar een ruimte is benoemd als 'onbenoemde ruimte', betekent dit dat deze ruimte niet geschikt is als verblijfsruimte onder de direct specifieke eisen waaraan een verblijfsruimte dient te voldoen.

Indien de verkrijger deze ruimte direct of in een latere fase in wil richten als verblijfsruimte dan zullen de voorzieningen, hiervoor noodzakelijk, aangebracht dienen te worden.

## Appartementsrecht

Het gebouw wordt bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten (welke appartementsrechten vervolgens deels worden ondergesplitst in onderappartementsrechten). Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw. Dit aandeel, dat onder andere afhankelijk is van de grootte van het appartement, vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht.

Alle appartementseigenaren zijn gezamenlijk eigenaar van het gehele gebouw. Hieruit volgt dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient, mag gebruiken (met zijn huisgenoten). Het gedeelte waarvan de desbetreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte.

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten wordt het een reglement van splitsing opgenomen, welk reglement is gebaseerd op een door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie opgemaakt modelreglement. Het reglement bevat gedragsregels voor de eigenaren/bewoners, onder meer ten aanzien van gebruik, beheer en onderhoud van de gebouwen en de appartementsrechten.

## Vereniging van Eigenaren

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. Het doel van deze vereniging is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren, zoals het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties. De Vereniging van Eigenaren heeft, net als andere verenigingen, een bestuur en een ledenvergadering. De vereniging neemt besluiten bij volstreekte meerderheid van stemmen tenzij het reglement anders bepaalt. Tijdens de ledenvergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde, het woord voeren en zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen. De vergadering beslist bijvoorbeeld of het gebouw onderhoud nodig heeft en zo ja, wanneer en aan wie de opdracht

wordt gegeven. Voor het eerste jaar is reeds een administrateur benoemd. De administrateur zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke. Op basis van de jaarlijkse begroting wordt de maandelijkse bijdrage in de servicekosten voor elke appartementseigenaar bepaald. Over de opstart van de Vereniging van Eigenaren zult u tijdens de bouw nader geïnformeerd worden.

## Servicekosten

Omdat een aantal zaken voor gezamenlijke rekening van alle eigenaren zijn, dient er een saldo opgebouwd te worden om diverse gezamenlijke nota's te kunnen betalen en gelden te kunnen reserveren (sparen) voor in de toekomst uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. In de post servicekosten zijn onder andere opgenomen de kosten voor bijvoorbeeld opstalverzekering, WA-verzekering Vereniging van Eigenaren, reservering (planmatig) onderhoud, kosten klein dagelijks onderhoud, administratiekosten, schoonmaakwerkzaamheden, lift en algemene verlichting.

De hoogte van deze bijdrage zal berekend worden op basis van de woninggrootte.

Bij de notariële overdracht van de VvE zult u een eerste bijdrage (nader te bepalen) moeten storten t.b.v. de eerste kosten die door de Vereniging van Eigenaren gemaakt worden.

## Oplevervolgorde

Uw woning maakt deel uit van een groter project. Hierdoor is het mogelijk dat het bouwproces wellicht niet altijd in een continu doorgaand proces verloopt.

De opleveringsvolgorde wordt tijdens de bouw bepaald en bekend gemaakt. Deze hoeft geen relatie te hebben met de bouwvolgorde.

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde wordt in een latere fase bepaald. Hierbij geldt dat de voortgang van de werkzaamheden wellicht niet in een continu doorgaand proces zal plaatsvinden.

## Verzekeringen

### **C.A.R.- en aansprakelijkheidsverzekering(en)**

Voor rekening van de ondernemer worden het werk en de wettelijke aansprakelijkheid voor schade door c.q. tijdens de uitvoering verzekerd gedurende de bouwperiode.

Op de dag van oplevering dient de koper de woning zelf verzekerd te hebben tegen brand-, inbraak, opstal etc.

## Garantie en waarborging

Ongeacht hetgeen dat in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Garanties met bijbehorende garantieperiode volgens de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg. (De Technische Omschrijving prevaleert boven de tekeningen).



## BENG

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid sinds begin 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG ingevoerd en vervangt de EPC-regeling. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen en is een uitdrukking van de energieprestatie van een gebouw.

In deze BENG norm dient een nieuwbouwwoning te voldoen aan een drietal criteria die als volgt omschreven kunnen worden:

- energiebehoefte: De hoeveelheid energie die nodig is om een gebouw te verwarmen en te koelen dient te geminimaliseerd. Hier wordt gekeken naar het beperken van de energievraag en het tegelijkertijd behouden voor een comfortabel binnenklimaat in een gebouw. Dit kan bijvoorbeeld door een zeer goede isolatie en warmteterugwinning.
- primair (fossiel) energieverbruik: Het primair fossiel energieverbruik dient te worden geminimaliseerd. Dit wordt bepaald aan de hand van de optelsom van het primair energieverbruik voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatoren. Energiezuinige maatregelen, zoals een warmtepomp, verlagen dit primair energieverbruik en de opgewekte energie van hernieuwbare energiebronnen als zonnepanelen mag hiervan worden afgetrokken.
- hernieuwbare energie: Het percentage hernieuwbare energie van het totale energieverbruik dient te worden gemaximaliseerd. Dit betreft het op de eigen perceel opgewekte energie. Voor de woningen zijn dit voornamelijk de zonnepanelen en een deel van de opbrengst van de warmtepomp.

Aan alle drie de aspecten van de BENG norm wordt voldaan door uit te gaan van een optimaal geïsoleerde bouwkundige schil, een energiezuinig installatieconcept en de opwekking van hernieuwbare elektrische energie, alsmede warmte en koeling.

## Termijn regeling

In de aannemingsovereenkomst is voor de betalingen een termijnregeling opgenomen. Deze termijnregeling is gerelateerd aan begrippen, die het stadium waarin het bouwproces verkeert, weergeven. Hieronder wordt nader toegelicht bij welke stand van het werk de omschreven termijn valt.

### **Omschrijving termijn:**

*Aanvang bouw woning*

*Na leggen ruwe begane grond vloer*

*Na gereedkomen ruwe verdiepingsvloer*

*Ruwbouw gevel gereed*

*Dak woning waterdicht*

### **Stand van het werk:**

Het inrichten en/of voor de bouw gereed maken van het bouwterrein;

De ruwe begane grondvloer is gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvloer (dekvloer) is nog niet aangebracht.

N.b.: de factuurdatum van de declaratie van deze termijn is de datum waarop het overeengekomen aantal werkbare werkdagen begint te tellen;

De ruwe verdiepingsvloer(en) is(zijn) gestort of de prefab-elementen, waaruit de vloer(en) wordt(-en) samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvloer (dekvloer) is nog niet aangebracht;

Het buitengevelmetselwerk en de eventuele gevelbeplating zijn gereed en aangebracht. Beglazing, voegwerk en waterslagen zijn nog niet aangebracht;

Bij een plat dak is de bitumineuze dakbedekking aangebracht. Boeiborden en daktrimmen kunnen nog ontbreken;

<i>Na aanbrengen dekvloeren</i>	De dekvloeren (ook wel afwerkvloer genoemd) zijn aangebracht in de verblijfsruimten. (Gezien de vloertegels van de sanitaire ruimten mogelijk in de 'specie' worden gelegd, blijven deze ruimten buiten beschouwing);
<i>Na gereedkomen stuc-, spuit- en tegelwerk</i>	Als het stuc-, spuit- en tegelwerk van alle ruimten in de woning gereed zijn. Dit is vaak kort voor de oplevering. Indien gekozen is voor casco ruimten (geen sanitair en tegelwerk) vervalt deze termijn bij het gereedkomen van stuc- en spuitwerk;
<i>Oplevering</i>	Te declareren bij oplevering van het huis, te betalen vòòr de oplevering en sleuteloverdracht huis.

Losse bouwonderdelen worden buiten beschouwing gelaten bij de vervaldatum van de termijnen.

Bouwonderdelen die opgedragen zijn vanuit de koperkeuzelijst, vallen niet onder de termijnregeling, evenmin als eventueel individueel meerwerk.

Overeenkomstig artikel 4 lid 8 van de aannemingsovereenkomst van de aannemingsovereenkomst is hiervoor bij opdracht 25% van de kosten declarabel. Het resterende deel wordt bij oplevering in rekening gebracht, en dient vòòr de oplevering en sleuteloverdracht van het huis betaald te zijn.

## Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO - wet') is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, **niet toegestaan** het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkmiddag(en) worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddag(en) is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico toegankelijk. Middels nieuwsbrieven zullen de data van deze kijkmiddag(en) bekend gemaakt worden.

## Veiligheid na de oplevering

Op het dak wordt in verband met de glasbewassing een glazenwasinstallatie aangebracht.

## Terrein

Het terrein wordt ingericht in opdracht van de verkoper/ontwikkelaar. De precieze inrichting hiervan is onder voorbehoud en kan nog wijzigen. Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting, met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorzieningen, speelterreinen, openbare verlichting, verzamelopstelplaatsen van containers voor G.F.T. en huishoudelijk afval en dergelijke en de situering daarvan. Voor informatie daaromtrent, voor zover beschikbaar, verwijst de Ondernemer naar de ontwikkelaar/gemeente, waarmee de Verkrijger akkoord gaat.

Onderstaande punten behoren niet tot de contractuele verplichtingen van de Ondernemer en vallen ook niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling:

- de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen in het gebied rond de woningen in het binnen gebied/openbaar gebied rondom de woningen (niet zijnde de privé tuinen).
- de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen in het binnen gebied/openbaar gebied rondom de woningen (niet zijnde de privé tuinen).
- de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het appartementencomplex / de woningen.

Schade aan het straatwerk, als gevolg van zetting van de grond, is van garantie uitgesloten.

## Vloerafwerking Algemeen

In combinatie met vloerverwarming zijn niet alle typen vloerafwerking geschikt. De meest gestelde vraag bij vloerverwarming is of iedere soort vloerbedekking kan worden gekozen. In principe kunt u nog steeds kiezen voor plavuizen, vloertegels, steen, hout en tapijt, maar niet ieder merk en type is geschikt.

Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming. In het algemeen geldt: hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde, en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming. De maximale isolatiewaarde mag niet groter zijn dan 0,09 m<sup>2</sup> K/W.

### Enkele praktische regels voor u en uw vloerleverancier:

- in het algemeen geldt hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde, en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming.
- bij losliggend tapijt ontstaat er een luchtlaagje waardoor de isolatiewaarde stijgt. Deze vloerafwerking moet dus altijd worden verlijmd op de dekvloer.
- tapijt met een z.g. foamrug voldoet niet. Een z.g. geweven rug vaak wel (blijf letten op de Rc-waarde en eventuele verlijming).
- geen ondertapijt toepassen. Ook dit verhoogt de isolatiewaarde. Vergelijk dit met het inpakken van radiatoren met dikke wollen winterjassen. Er kan dan ook geen warmte meer doorheen.
- laminaatvloeren: in principe zijn laminaatvloeren geschikt. Het materiaal is van een harde persing. Echter wordt er vaak geadviseerd om een ondervloer toe te passen. Meestal is dat van een soort geschuimd materiaal. Het beoogde doel is o.a. juist het isoleren, waardoor een vloer minder koud optrekt. Dit werkt perfect in een woning met verwarmingselementen, maar met dit materiaal werkt de vloerverwarming niet meer.
- voor parketvloeren gelden speciale regels. Planken niet breder dan 16 cm toepassen in verband met het "werken" van het hout.
- de parketvloer moet altijd op een onderlaag worden bevestigd. Men noemt dit een broodjesvloer. Alles moet worden verlijmd om ervoor te zorgen dat er goed contact is met de ondervloer en de vloerafwerking. Ook moet er goed gelet worden op de luchtvochtigheid van zowel de dekvloer als het parket.

## PVC-vloeren

Woningborg ontvangt momenteel erg veel klachten over PVC-vloeren. Deze klachten betreffen geluidsoverlast, scheurvorming en opbollen van de vloer. Dit kan worden voorkomen door u vooraf goed te laten voorlichten bij uw keuze voor een PVC vloer door uw leverancier.

## Douche WTW

De woning is voorzien van een douchegoot WTW. Deze WTW zorgt er voor dat restwarmte uit het afgevoerde douchewater via een “warmtewisselaar” wordt overgedragen aan het nieuwe warme douchewater. Op deze wijze gaat de restwarmte niet verloren.

## Metselwerk

Hoewel de toeleveringsindustrie haar uiterste best doet om de verschillen in de materialen zoveel mogelijk uit te sluiten blijft de invloed van de natuur in alle materialen aanwezig. Dit kan zichtbaar worden in kleurverschillen (zo hebben niet alle gevelstenen exact dezelfde kleur), vormverschillen (niet alle gevelstenen hebben dezelfde oppervlaktestructuur en tegels kunnen minder vlak zijn) en in andere fysieke kenmerken. Deze verschillen zijn niet uit te sluiten en zijn inherent aan de keuze voor de materialen. Door de combinatie van de (natuurlijke) materialen zijn bijkomende effecten soms onvermijdelijk. Witte uitslag op de gevel is daar een voorbeeld van. Deze is onschadelijk en geeft geen kwaliteitsvermindering van het metselwerk. De uitslag zal niet worden schoongemaakt en zal na verloop van tijd vanzelf kunnen verdwijnen. Dit kan echter meerdere jaren duren.

## Overig

Wand- en vloertegels en sanitair worden toegepast zoals in de staat van afwerking is vermeld.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er géén losse kasten en géén behang wordt aangebracht of geleverd.

Wasmachine en andere apparaten, aangegeven op de tekeningen en/of bijlage worden niet geleverd; alleen de aansluiting en locatie ervan worden aangegeven.

De nummers in de woningen op de tekening zijn bouwnummers en worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De definitieve straatnamen en huisnummers worden later bekendgemaakt.

De juiste maten van de kavel worden na opmeting van het kadaster vastgesteld. De bebouwing in het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, plus de aanleg van wegen en parkeergelegenheden alsmede de overige inrichting van het openbaar gebied zijn ontleend aan gegevens van de gemeente. Voor eventuele wijzigingen hierin kunnen wij geen verantwoording nemen.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING



## ALGEMENE PROJECTGEGEVENS, TOELICHTING EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De woningen worden gebouwd volgens het bouwbesluit en de gemeentelijke verordeningen. Garanties volgens de **Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2021**.

### Peil en maatvoering

#### Peil van de woning

Het peil – P – is het punt waaruit alle hoogten worden gemeten. Dit punt (P=0) komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer (de hoofdentree van het appartementencomplex). De juiste peilmaat t.o.v. N.A.P. wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Hetzelfde geldt voor de rooilijnen en erfgrenzen.

#### Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en zijn circa-maten.

Daar waar de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog **geen** rekening gehouden met enige wandafwerking.

### Grondwerk

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, (grond)leidingen en bestratingen. Het bouwterrein wordt ontgraven tot de onderkant van de bodemafluiting onder de kelder en woningen. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de fundering, leidingsleuven en dergelijke.

### Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. Deze buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Vuil- en schoon (hemel)water worden gescheiden afgevoerd in kunststof buizen (KOMO-gekeurd) van voldoende diameter. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De riolering wordt belucht via een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt. Hemelwater- en vuilwaterafvoeren worden aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente. In de riolering wordt buiten de gevel een flexibel aansluitstuk aangebracht, waarna de riolering wordt aangesloten op het gemeenteriool.

### Terreininventaris

#### Brievenbus

Er wordt een buitenbrievenbus geplaatst nabij de hoofdentree.

### Bestrating

De openbare bestratingen en groenstroken worden door en in overleg met de gemeente aangelegd, overeenkomstig van het inrichtingsplan van de gemeente.

### Fundering

Er zal een in het werk gestorte of geprefabriceerde fundering op heipalen worden toegepast volgens het advies van de constructeur. Het type, lengte en diameter van de heipalen wordt bepaald aan de hand van een funderingsadvies na onderzoek naar de draagkracht van de bodem.

Funderingspalen van beton worden toegepast onder:  
- het appartementengebouw

## Vloeren en wanden

### Vloeren

De woningen worden uitgevoerd in het werk gestorte betonnen vloeren met een dikte volgens opgave constructeur. Aan de onderzijde van deze plaatvloeren (de plafonds van de onderliggende ruimten) blijven de naden, afgewerkt met een vellingkant, tussen de platen onderling, in het zicht.

### Dragende wanden

De volgende wanden van de woningen zijn dragend en worden uitgevoerd in beton met de, door de constructeur te bepalen, benodigde wapening:

- woningscheidende en kopgevel wanden en penanten (dikte 20, 25, 30, 35 en 50 cm)

### Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden voornamelijk uitgevoerd in cellenbeton met een dikte van 10 cm.

De binnenwanden rondom de bouwkundige schachten worden voorzien van kalkzandsteen blokken met een dikte van 10 cm.

Vrije wandeinden worden voorzien van een houten stootlat.

## Gevels

De gevels van de begane grondvloer t/m de 1<sup>e</sup> verdieping zijn als volgt opgebouwd:

- een binnenspouwblad uitgevoerd in kalkzandsteen.
- een spouwisolatie volgens de BENG-berekening.
- een buitenspouwblad uitgevoerd in metselwerk in de kleuren volgens de afwerkstaat, met circa 5 mm terugliggend doorgestreken voeg.

De gevels vanaf 2<sup>e</sup> t/m de 21<sup>e</sup> verdiepingen zijn als volgt opgebouwd:

- een binnenspouwblad uitgevoerd in houtskelet, voorzien van isolatie en gipsvezelplaat.
- een isolatie in het HSB-element opgenomen, volgens de BENG berekening.
- een buitenspouwblad uitgevoerd in keramische tegels in de kleuren volgens de afwerkstaat.
- een buitenspouwblad uitgevoerd in aluminium cassette in de kleuren volgens de afwerkstaat.

Dilataties in het gevelmetselwerk worden aangebracht op aanwijzing van constructeur en baksteenleverancier. De dilataties worden niet afgekit.

Voor de afwatering en ventilatie wordt de gevel voorzien van voldoende open stootvoegen.

### Schoorsteen

Er wordt een gecombineerde schoorsteen en diverse dakdoorvoeren toegepast.

## Dakconstructie

### Platte daken

De platdakconstructie van het gebouw wordt uitgevoerd als een gestorte betonvloer met daarop isolatie volgens de BENG-berekening. De bovenzijde wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking onder afschot, met een ballast laag van grind.

### **Dakterras**

Het dakterras op de 8<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> verdieping van de bouwnummers 38, 82, 83 en 84, worden afgewerkt met betonnen tegels in de kleur grijs, op verstelbare tegeldraggers.

### **Goten en hemelwaterafvoeren**

De afwatering van de platte daken van de woning, dakterras en balkon verloopt via een hemelwaterafvoer naar het gemeenteriool.

## **Metalen draagconstructies**

### **Stalen lateien**

Ter ondersteuning van het gevelmetselwerk worden stalen lateien en/of geveldragers, verzinkt en in kleur gepoedercoat toegepast. Deze worden boven de gevelkozijnen in het gevelmetselwerk aangebracht.

## **Kozijnen, ramen en deuren**

### **Buitenkozijnen, ramen en deuren**

De buitenkozijnen, -ramen en –deuren worden uitgevoerd in aluminium, voor zover niet anders wordt aangegeven. Verder worden:

- de buitenkozijnen voorzien van alle benodigde tochtweringsprofielen en afdichtingen.
- alle buitendeuren zijn voorzien van gelijksluitende cilindersloten.

Op de tekening is aangegeven waar draaikiepramen worden toegepast. De verschillende draairichtingen zijn aangegeven op de geveltekeningen.

Hang en sluitwerk wordt aangebracht volgens de betreffende voorschriften, conform SKG\*\*.

De voordeuren worden vanwege brandveiligheid uitgevoerd met zelfsluitende deurdrangers. De deurdranger wordt aan de buitenzijde van de deur aangebracht.

### **Binnenkozijnen en –deuren**

De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd als een wit plaatstalen kozijn met afgeslankte bovendorpel, voorzien van een bovenlicht. Behoudens de kozijnen die onder een betonwand worden geplaatst, deze zijn niet voorzien van een bovenlicht.

In alle bovenlichten, en eventuele zijlichten, van de binnenkozijnen wordt blank glas toegepast en alleen dichte panelen ter plaatse van:

- technische ruimte
- berging (binnen)

De binnendeuren zijn fabrieksmatig wit afgelakte, gesloten opdekdeuren, circa 2315mm hoog, kleur wit. Onder de binnendeuren worden geen (stof)dorpels aangebracht, met uitzondering ter plaatse van de toilet- en badkamerdeuren. Hier worden natuurstenen dorpels toegepast. De binnendeuren worden afgehangen aan metalen paumelles.

De deurkrukken en schilden zijn van aluminium.

De binnendeuren, voor zover niet anders aangegeven, zijn voorzien van zogenoemde loopsloten. De deuren van toilet(ten) en badkamer zijn voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast deur is voorzien van een cilinderslot.

### **Beglazing**

De beglazing in gevelkozijnen, ramen en deuren wordt uitgevoerd in thermisch isolerend 2-bladig glas, volgens de BENG-berekening. Door toepassing van verschillende diktes bij de isolerende beglazing kan tussen de ruiten onderling een gering kleurverschil optreden. Daar waar volgens de voorschriften noodzakelijk is, wordt geluidwerende beglazing toegepast.

Het is mogelijk dat er condensatie zal optreden aan de buitenzijde van het glas. Dit is een gevolg van de goede isolatie van het glaspakket. Daardoor zal de buitenzijde van het glaspakket bij nachtelijke uitstraling een zodanig lage temperatuur kunnen krijgen dat vocht uit de buitenlucht daartegen condenseert. Dit is een “normaal” verschijnsel en niet te voorkomen.



## Metaalwerken en kunststof werken

Een aluminium huisnummerbordje in de kleur wit, met zwarte cijfers, wordt gemonteerd nabij de woning toegangsdeur.

## Trappen

### Trappen van hout

In de bouwnummers 38, 47, 82, 83, 84, 89, 90 en 91 wordt een vuren houten trap geplaatst. De trap zal uitgevoerd worden als een open trap, precieze aanduiding conform tekeningen.

### Leuning en hekken

Aan de muurzijde wordt de trap voorzien van houten leuning, bevestigd d.m.v. leuningdragers. Aan de open zijden van de trap wordt een houten traphek geplaatst, met een vuren bovenregel en ronde spijlen, of een dichte plaat, indien noodzakelijk.

### (Af)timmerwerk

De in het zicht blijvende vloerranden bij trapgaten worden betimmerd met houten plaatmateriaal en wit geschilderd.

## Balkon, loggia en dakterras

De balkons worden uitgevoerd als prefab betonplaat met aan de bovenzijde betonnen tegels in de kleur grijs op verstelbare tegeldragers, behoudens bouwnummer 89 en 90 deze zijn niet voorzien van betonnen tegels met verstelbare tegeldragers. De onderzijde wordt niet afgewerkt, tenzij daar waar volgens de voorschriften noodzakelijk is, wordt een akoestisch plafond toegepast.

De dakterrassen worden afgewerkt met betonnen tegels in de kleur grijs op verstelbare tegeldragers.

Het hekwerk van de loggia's, balkons en terrassen bestaan uit balusers en een onder- en boven regel van metaal en voorzien van gelaagd heldere beglazing.

### Geluidswerende voorzieningen

Waar noodzakelijk conform de regelgeving worden geluidswerende voorzieningen aangebracht door middel van wegklapbare geluidschermen met helder beglazing, precieze aanduiding conform tekeningen.

## Binneninrichting

### Keuken

Er wordt standaard geen keuken geleverd.

De keuken is voorbereid op elektrisch koken. Koken op gas is niet mogelijk.

De installatiepunten worden volgens de nul-tekening van de project keukenshowroom aangebracht. De ventilatiepunten worden volgens de verkooptekeningen aangebracht en kunnen niet worden verplaatst.

### Plinten

In de woning worden geen vloerplinten aangebracht.

## Vloer-, wand- en plafondafwerking

### Dekvloeren

Uw woning wordt, met uitzondering van de douchehoek voorzien van een zwevende dekvloer van anhydriet met een dikte van 7 cm in de klasse CW16 en een isolatielaag van 2 cm, met uitzondering van de bad-/doucheruimte waar de vloertegels in een specielaag worden aangebracht.

De dekvloeren worden binnen de geldende eisen aan vlakheidsklasse 4 opgeleverd. Met name bij het na oplevering aanbrengen van vloertegels kan het nodig zijn dat u eerst de vloer nog nader moet uitvlakken en/of schuren.

### Natuur- en kunststeen

Onder de binnendeuren van de badkamer en het toilet worden natuurstenen dorpels toegepast.

Onder de raamkozijnen met een stenen borstwering wordt aan de binnenzijde een kunststeen vensterbank toegepast.

### Tegelwerk

Wand- en vloertegels worden toegepast zoals in de afwerkstaat is vermeld.

De wanden van badkamer en toilet worden afgewerkt met wandtegels 20 x 25 cm glans wit, wit gevoegd.

Het toilet wordt betegeld tot een hoogte van circa 150 cm boven de afgewerkte vloer. De badkamer wordt betegeld tot het plafond.

De vloer van badkamer en toilet worden afgewerkt met vloertegels 30 x 30 cm donkergrijs, lichtgrijs gevoegd.

De wanden en vloeren worden niet strokend betegeld.

### Afwerking wanden, vloeren en plafonds

De plafonds en de wanden boven het tegelwerk in de toiletruimte worden voorzien van spuitpleister in de kleur wit.

De wanden van de woning worden behang klaar (TBA groep 6) afgewerkt met uitzondering van de wanden in de technische ruimte.

De V-naden in betonnen plafonds worden niet dichtgezet.

Voor de verdere afwerking van wanden, vloeren en plafonds, zie afwerkstaat.

## Schilderwerk

De betimmeringen en kozijnen worden voorzien van een dekkend verfsysteem in kleur volgens de afwerkstaat.

De trapbomen van de houten trappen, hekken, spillen en binnenbetimmeringen van de bouwnummers 38, 47, 82, 83, 84, 89, 90 en 91 worden geschilderd met een dekkend verfsysteem (trapreden worden niet geschilderd). De muurleuning wordt transparant afgelakt.

## Loodgieterswerk

### Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Leidingverloop, diameter en ontluchting volgens de geldende voorschriften, met toepassing van de benodigde ontstoppings- en ontspannings-voorzieningen en beugels. De standleidingen worden aangesloten op een dakdoorvoer voor de ontluchting.

## Sanitair

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in een standaard witte kleur volgens bijgevoegde sanitair specificaties, kort samengevat als volgt:

### Toiletruimte:

Wandcloset (wit) met toiletzitting (wit)  
Fontein geglazuurd keramiek (wit)  
Koudwaterkraan  
Verchroomde sifon met muurbuis

### Badkamer:

Wastafelcombinatie geglazuurd keramiek (wit)  
Spiegel 57 x 40 cm  
Verchroomde wastafelkraan  
Verchroomde sifon met muurbuis  
Thermostatische douchemengkraan met handdouche voorzien van verchroomde glijstang combinatie  
Douchegoot WTW

## Waterleidingen

### Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, in de meterkast; de waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. Leidingverloop en diameter worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften met toepassing van kunststof beugels.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- keuken (afgedopt)
- toiletreservoir en fonteinkraan in toiletruimte
- douchemengkraan en wastafelmengkraan in badkamer
- wasmachineaansluiting
- warmtepomp

De warmwaterleiding wordt vanaf het verwarmingstoestel aangelegd en wordt aangesloten op de volgende tappunten:

- keuken (afgedopt)
- douchemengkraan en wastafelmengkraan in badkamer

### Wasmachine aansluiting

De wasmachine aansluiting bevindt zich in de technische ruimte of berging en omvat een wasmachinekraan met beluchter, waterslangaansluiting en keerklep.

## Gasinstallatie

In uw woning zal geen gasinstallatie worden aangelegd.

## Verwarmingsinstallatie

### Verwarmingsinstallatie met waterwarmtepomp

Uw woning is voorzien van een lage temperatuurverwarming door middel van vloerverwarming en –koeling (geen airco). De onbenoemde ruimte(s) worden alleen uitgevoerd met vloerverwarming (geen hoofdvloerverwarming).

De hiervoor benodigde warmte en koude wordt aangevoerd door een bodemlus en een warmtepomp. In de winter haalt de warmtepomp warmte uit de bodem en in de zomer koude. De warmtepomp werkt als een koelkast met een compressor, waarbij de koude kant in de koelkast zit (= de bodem) en de warmte kant aan de achterkant van de koelkast zit (= de vloerverwarming).

Uw woning is bij een buitentemperatuur van -10°C te verwarmen tot minimaal 22°C (conform de eisen vanuit de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling).

Op warme dagen is de woning te koelen tot enkele graden onder de buitentemperatuur. Een vloerverwarmings- en koelingsstelsel vraagt om een beetje geduld. Het stelsel is gebaseerd op relatief lage temperaturen en dit betekent in de praktijk dat veranderingen in de temperatuur langzamer gaan dan bij een reguliere verwarming. De warmtepomp werkt het beste als hij continu op een laag pitje draait. De nachtverlaging, die in oudere woningen met een cv-ketel tot een besparing leidt, werkt hier niet. Door de kamerthermostaat op 20°C te zetten en er niet meer aan te komen, verbruikt u het minst en werkt de warmtepomp automatisch. Dat geldt ook voor de koeling. Als uw woning 1 graad warmer wordt dan de ingestelde temperatuur, dan gaat de warmtepomp automatisch koelwater door de vloer pompen en blijft de temperatuur aangenaam koel.

De hoofdthermostaat is aangebracht in de woonkamer. In elke verblijfsruimte, met uitzondering van de badkamer en toilet, wordt er een naregeling aangebracht. De hoofdthermostaat bepaald of de gehele installatie in verwarmings- of koelmodus staat.

In de badkamer is naast bijverwarming in de vloer, eveneens een elektrische radiator aanwezig. Enerzijds om snel de temperatuur in de badkamer te verhogen (aangezien de vloerverwarming een traag werkend stelsel is), anderzijds is het beschikbare vloeroppervlak veelal ontoereikend om de ruimte op temperatuur te krijgen. Door middel van de radiatorkraan op de radiator is de temperatuur in de badkamer bij te sturen. De bijverwarming in de vloer wordt niet in de douchehoek of onder eventuele bad(en) aangelegd, en alleen daar waar mogelijk (op voldoende afstand van de waterleidingen, rekening houdende met legionella preventie), en dient ervoor om de ergste koude van de vloer te halen.

### **Tapwater**

Uw woning heeft een tapwatervat (boiler) van circa 150 liter, dat onderdeel is van de warmtepompinstallatie. Hierin wordt het warme water (voor o.a. het douchen) gescheiden opgeslagen. Uit het vat wordt echter ook warmwater getapt voor de keukenkraan. Als dat veel gebeurt blijft er minder over om te douchen. U kunt dit voorkomen door in de keuken bijvoorbeeld een 3-in-1 kokend waterkraan te kiezen. Deze levert koud, warm en kokend water binnen een seconde en dit wordt niet uit het vat gehaald. Dat levert extra comfort in zowel keuken als badkamer. In het merendeel van de nieuwbouw keukens wordt deze optie al gekozen.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- woonkamer/keuken	22°C
- entree/hal/overloop	18°C
- badkamer	22°C
- slaapkamers	22°C
- inpandige berging	15°C
- overige ruimtes	18°C

### **Leaseconstructie**

De warmtepomp met voorraadvat wordt geleased van Klimaatgarant. De eigenaar van de woning sluit daartoe een huurovereenkomst met Klimaatgarant. Het is ook mogelijk om het warmtepompstelsel eerst te leasen en later te kopen.

### **Subsidie**

Op de toegepaste warmtepomp is geen subsidieregeling van toepassing.

## **Elektrische installatie**

### **Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt aangelegd, volgens voorschriften van het Energiebedrijf, vanuit de meterkast, verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten, conform NEN 1010. Standaard is de woning voorzien van een groepenkast, met een 3x25Amp huisaansluiting.

Alle wandcontactdozen zijn uitgevoerd met randaarde. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in wit kunststof in vlakke montage en worden verticaal geplaatst (behoudens in de keuken boven het aanrechtblad t.b.v. huishoudelijk gebruik, deze worden standaard horizontaal geplaatst)

De plaatsen van de lichte aansluitpunten, schakelaars en wandcontactdozen van de elektrische installatie zijn op de tekening(en) indicatief aangegeven.

Hoogte inbouwmaterialen (genoemde maten zijn circa maten), tenzij anders op tekening aangegeven:

- wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers	30cm + vloer
- loze leidingen	30cm + vloer
- wandcontactdozen in de overige ruimten (bijv. hal, overloop)	105cm + vloer
- schakelaars	105cm + vloer
- wandlichtpunt badkamer	225cm + vloer
- wandcontactdoos t.b.v. de wasmachine	125cm + vloer
- wandcontactdoos huishoudelijk gebruik (boven het blad) in de keuken	125cm + vloer
- thermostaat en wtw standenschakelaar	150cm + vloer

Ter plaatse van de technische ruimte(n) en (meter)kast(en) worden de punten als opbouw uitgevoerd.

### **Verlichting (t.b.v. armaturen)**

De benodigde aansluitpunten worden aangebracht in wand, plafond en gevel volgens tekening.

### **Zwakstroominstallatie**

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop naast de woningentree op de begane grondvloer en een schel in de gang.

### **Videfooninstallatie**

Ieder appartement, heeft een videfooninstallatie bestaande uit een wandtoestel met een spreekluisterverbinding, een beeldscherm uitgevoerd met scherm, een deuropener en een zoemer. Aan de buitenzijde van de hoofdentree van het gebouw is een spreek-luistermodule met camera voorzien in het belpaneel. Hiermee kan vanuit het appartement bezoek binnen worden gelaten.

### **Rookmelder**

De woningen worden voorzien van een rookmelders volgens de geldende eisen.

### **Opweking elektra**

Het dakvlak van het hoofdgebouw wordt voorzien van 20st PV-panelen, die geplaatst worden op het dakvlak. De PV-panelen worden aangesloten op de CVZ-aansluiting van de algemene ruimte. De zonnepanelen zetten directe én diffuse zoninstraling om in gelijkstroom energie (DC). De omvormer zet deze gelijkstroom energie (DC) om naar bruikbare wisselstroom (AC). Deze zonnestroom wordt als eerste verdeeld over de elektrische apparaten die op dat moment om energie vragen van het appartementengebouw. Op het moment dat de energieproductie groter is dan de energievraag, levert er stroom terug aan het net. De omvormer schakelt zichzelf uit als er niet voldoende instraling is.

De zonnepanelen installatie bestaat uit de volgende technische apparaten:

- omvormer.
- zonnepanelen met een vermogen van 360 Wattpiek (WP) per paneel (aantallen volgens BENG-berekening en tekeningen).

## **Communicatie**

### **Telecommunicatievoorzieningen**

De woonkamer is voorzien van een bedrade CAT 5 (UTP) aansluiting.

Vanuit de meterkast is naar de woonkamer één loze leiding t.b.v. telefoon of televisie aangebracht, en er wordt tevens één loze leiding naar de hoofdslaapkamer aangebracht. De loze leiding is voorzien van een controledraad. t.b.v. telefoon en CAI zal vanaf de hoofdleiding (in de openbare weg) een aansluiting tot in de meterkast van uw woning worden aangebracht. U dient zelf voor een aansluiting te zorgen bij de door u gewenste aanbieder.

## Ventilatie

### Ventilatievoorzieningen

Uw woning is uitgerust met een gebalanceerd ventilatiesysteem. Dit betekent dat er verse buitenlucht wordt ingeblazen in de verblijfsruimten, zoals de slaapkamers en de woonkamer/keuken. Hiervoor zijn inblaasroosters in het plafond opgenomen. Er wordt gelijktijdig binnenlucht afgezogen in de toiletruimte(s), de badkamer, de keuken en de opstelplaats van de wasmachine.

De vervuilde verbruikte lucht wordt uit de woning afgevoerd en gelijktijdig wordt er dezelfde hoeveelheid verse buitenlucht de woning ingeblazen. Bij een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning gaat tijdens het ventileren nagenoeg geen warmte verloren. De warme lucht uit de woning gaat door een warmtewisselaar en daar wordt de warmte overgedragen aan de verse lucht die de woning ingeblazen wordt (de lucht wordt niet met elkaar vermengd).

De posities en aantallen van de inblaas- en afzuigventielen in het plafond worden in een latere fase definitief bepaald op basis van wet- en regelgeving.

### Wasemkap

Op dit systeem kan geen afzuigkap met motor aangesloten worden. Voor de afzuigkap is alleen de toepassing van een recirculatiekap mogelijk.

### Kanalen

De kanalen van dit systeem zijn van verzinkt plaatstaal en voor zover mogelijk in de vloeren en in de schachten weggewerkt. In de technische ruimte en onbenoemde ruimte(s) zijn de kanalen uitgevoerd als opbouw.

Door het dak en/of gevel zijn ventilatie toe- en afvoeren aangebracht.

### Geen open haard

In een gebouw met een dergelijke uitgebalanceerde verwarming en ventilatie is het maken van een open haard niet mogelijk.

## Liftinstallatie

### Personenlift

In het gebouw worden twee elektrisch aangedreven personenliften aangebracht met een capaciteit van 1.000 kilo of 13 personen, van de hoofdentree naar de verdiepingen.

De gebruikssnelheid is ca. 1 meter/seconde, de hefhoogte circa 69 meter.

De vloer is voorzien van een rubberen afwerking. De wanden en plafonds zijn afgewerkt met gelakte staalplaat. Eén van de wanden is deels voorzien van een spiegel.

**Zie bijlagen voor de ruimte staat, kleur- en materiaalstaat en de sanitair- en tegelspecificaties.**

## KLEUREN- EN MATERIAALSTAAT

<b>Gevels</b>		
Metselwerk	Baksteen	Kleur en uitvoering volgens monster, locatie conform gevelaanzichten
Voegmortel	Doorstrijkmortel 5 mm verdiept	N.T.B.
Geveltegels	Keramisch	Travertin (look) Uitvoering volgens monster, locatie conform gevelaanzichten
Gevelpanelen	Aluminium	Donkerbrons Uitvoering volgens monster, locatie conform gevelaanzichten
Kaderprofiel	Aluminium	Donkerbrons Uitvoering volgens monster, locatie conform gevelaanzichten
Sierelementen nabij hoofdentree	Aluminium	Donkerbrons Uitvoering volgens monster, locatie conform gevelaanzichten
<b>Kozijnen, ramen en deuren</b>		
Buitenkozijnen vanaf begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	Aluminium	Wit
Draaiende delen begane grondvloer en 1 <sup>e</sup> verdieping	Aluminium	Wit
Buitenkozijnen entree, 2 <sup>e</sup> t/m 21 <sup>e</sup> verdieping	Aluminium	Donkerbrons
Draaiende delen entree, 2 <sup>e</sup> t/m 21 <sup>e</sup> verdieping	Aluminium	Donkerbrons
Voordeur kozijn (binnen)	Hardhout	Bruingrijs
Voordeur (binnen)	Multiplex of hardhout	Zwartbruin
Onderdorpel voordeur kozijn	Kunststof of aluminium	Zwart of antraciet
Beglazing	HR++	Helder
Beglazingsprofiel	Aluminium	Blank geanodiseerd
Deurkruk en schilden	Aluminium	Blank geanodiseerd
Postkast incl. intercom en videofoon hoofdentree	N.T.B.	Donkerbrons
<b>Raamdorpels en lateien</b>		
Raamdorpel	Aluminium	
Metselwerk ondersteuning	Staal	N.T.B.
<b>Balkon, dakterras, loggia en balustrade</b>		
Prefab balkon	Prefab beton	Grijs, onbehandeld
Balkon tegels	Betonnen draintegels 50 x 50 cm	Grijs, onbehandeld
Dakterras	Betonnen draintegels 50 x 50 cm	Grijs, onbehandeld
Glashekwerk voorzien van metalen kader	Metaal Helder veiligheidsglas	Donkerbrons
Wegklapbare geluidsscherm	Metaal Helder veiligheidsglas	Donkerbrons

<b>Dak en dakranden</b>		
Plat dak	Bitumineuze dakbedekking	Zwart
Dakrand	Aluminium daktrim en muurafdekker	Donkerbrons
Hemelwaterafvoer	Metaal (vanaf begane grond tot 2 <sup>e</sup> )	N.T.B.
Hemelwaterafvoer	PVC (vanaf 2 <sup>e</sup> t/m dak)	Grijs, onbehandeld
<b>Overige</b>		
Vensterbank	Composietsteen	Bianco C (wit)
Huisnummerplaat	Aluminium	Wit met zwart nummer
<b>Algemene ruimte</b>		
Kozijnen entree	Hardhout	Wit
Deuren entree	Hardhout en/of multiplex	Wit
Kozijnen trappenhuis	Hardhout	Wit
Deuren trappenhuis	Hardhout en/of multiplex	Wit
Kozijnen algemene ruimtes	Hardhout	Wit
Deuren algemene ruimtes	Hardhout en/of multiplex	Wit
Trappen	Prefab beton	Grijs, onbehandeld
Hekwerken langs trap en vloer	Staal	Grijs
Muurleuning	Staal	Grijs
Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
Betimmeringen	Multiplex	Wit
Schoonloopmat	Coral	Zwartgrijs
Vloer entree	Vloertegels 30 x 30cm	N.T.B.
Plint vloer entree	Tegelplint	N.T.B.
Plafond hoofdentree	Akoestisch plafond	Wit
Liftentree	Gezet staal	Wit
Vloer verdiepingen	Vloerbedekking	N.T.B.
<b>Stallingsgarage</b>		
Inrit hellingbaan	Beton	Grijs
Speedgate	Metaal	N.T.B.
Fietsenrekken	Excl. oplaadvoorziening	
Vloer kelder	Beton monolithisch afgewerkt	Grijs
Wanden kelder	Beton	Grijs, onbehandeld
Plafond kelder	Beton	Grijs, onbehandeld
Vloer stallingsgarage begane grondvloer	Beton monolithisch afgewerkt	Grijs
Wanden begane grondvloer	Beton	Grijs, onbehandeld
Plafond begane grondvloer	Beton	Grijs, onbehandeld
<b>Overige kelder</b>		
Kabelgoten	Tracé opbouw	Onbehandeld
Mantelbuizen	Tracé opbouw	Grijs, onbehandeld
Riolering	PVC-opbouw	Grijs, onbehandeld



## AFWERKSTAAT

<b>Ruimte</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wand</b>	<b>Plafond</b>
Hal	Dekvloer	Behangklaar, zonder plinten	Structuurspuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 150 cm Boven wandtegels spuitpleister	Structuurspuitwerk
Technische ruimte	Dekvloer	Onbehandeld, zonder plinten	Structuurspuitwerk
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar, zonder plinten	Structuurspuitwerk
Berging	Dekvloer	Behangklaar, zonder plinten	Structuurspuitwerk
Keuken	Dekvloer	Behangklaar, zonder plinten	Structuurspuitwerk
Overloop	Dekvloer	Behangklaar, zonder plinten	Structuurspuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar, zonder plinten	Structuurspuitwerk
Badkamer	Vloertegels Afschot douchehoek	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk

## SANITAIRSPECIFICATIE

---

Ruimte	Omschrijving	Opmerking
--------	--------------	-----------

---

### *Toiletruimte*

---

Toiletopstelling	Villeroy & Boch wandcloset; type O.Novo (wit) Geberit inbouwreservoir met bedieningsplaat (front) Sigma Villeroy & Boch closetzitting met deksel (wit)	
------------------	--	--

---

Fonteinopstelling	Villeroy & Boch fontein, type O.Novo, 36 cm (wit) Grohe Costa L fonteinkraan Verchroomd sifon met muurbuis	
-------------------	--	--

---

### *Badkamer*

---

Wastafelopstelling	Villeroy & Boch wastafel; type architectura, 60 cm (wit) Grohe Eurosmart wastafelmengkraan wastafelmengkraan Verchroomd sifon met muurbuis Spiegel rechthoekig 57 x 40 cm, incl. spiegelklemmen	
--------------------	--	--

---

Doucheopstelling	Grohe Grohtherm douchemengkraan New Tempesta II glijstangset met handdouche verchroomd Douchegoot wtw met RVS deksel	
------------------	---	--

---

## TEGELSPECIFICATIE

Ruimte	Omschrijving	Opmerking
<i>Toiletruimte</i>		
Wandtegels	Keramische tegels, in de kleur glans wit, afmetingen 20 x 25 cm, tot circa 1,50 m hoog Voegwerk in de kleur wit	Alternatieve kleuren zonder meerprijs mogelijk.
Vloertegels	Keramische tegels, in de kleur antracietgrijs, afmetingen 30 x 30 cm Voegwerk in de kleur lichtgrijs	Alternatieve kleuren zonder meerprijs mogelijk.
<i>Badkamer</i>		
Wandtegels	Keramische tegels, in de kleur glans wit, afmetingen 20 x 25 cm, tot plafond Voegwerk in de kleur wit	Alternatieve kleuren zonder meerprijs mogelijk.
Vloertegels	Keramische tegels, in de kleur antracietgrijs, afmetingen 30 x 30 cm Voegwerk in de kleur lichtgrijs	Alternatieve kleuren zonder meerprijs mogelijk.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## ALGEMENE- EN GEMEENSCHAPPELIJKE RUITES

### Algemeen

Deze technische omschrijving betreft de algemene- en gemeenschappelijke ruimtes. Dit document heeft tot doel weer te geven welke materialen toegepast worden in deze ruimtes en dient te worden gelezen als bijlage bij de technische omschrijving. Dat betekent dat de algemene bepalingen zoals deze in de genoemde technische omschrijvingen zijn opgenomen ook voor de algemene en maatschappelijke ruimtes gelden.

### Stallingsgarage

#### Stallingsgarage

Aan de onderzijde van de woningen wordt in de kelder en begane grondvloer een overdekte stallingsgarage gerealiseerd.

De toegang van de parkeerkelder wordt voorzien van één slagboom en speedgate (zijnde ingang en uitgang). De toegang van de stalling op de begane grondvloer is te bereiken door een speedgate.

De speedgate en de slagbomen worden bediend middels kentekenherkenning. De eigenaar van een parkeerplaats kan dit kenteken zelf invoeren in een door de VvE beheerde software. De positie van de inpandige berging (indien van toepassing) en het aantal parkeerplaats(en), conform de splitsingstekening.

De kelder is voorzien van een fietsenstalling. Deze fietsenstalling is voor algemeen gebruik. De fietsenstalling wordt niet voorzien van oplaadvoorzieningen voor elektrische fietsen.

#### Collectieve fietsberging

Omdat het project zich in de spoorzone bevindt wordt er gestimuleerd om andere manier van vervoer te gebruiken dan enkel de auto. Het centraal station van Gouda is erg dichtbij en daardoor een goed alternatief. Maar voor korte afstanden en ook het snel bereiken van het station moet de fiets ook gemakkelijk te pakken zijn én veilig gestald. Elke woning heeft daarom één of twee toegewezen plekken in een collectieve fietsenberging op de begane grond. Deze plekken zijn extra naast de persoonlijke bergingen.

De kelder is voorzien van een fietsenstalling. Deze fietsenstalling is voor algemeen gebruik. De fietsenstalling wordt niet voorzien van oplaadvoorzieningen voor elektrische fietsen.

Bouwnummers	Aantal fietsparkeerplekken
01 t/m 02	1
03 t/m 95	2
96 t/m 107	1
108 t/m 113	2

Naast de hoge toren zijn er ook nog 80 buitenplekken beschikbaar voor bezoek en eigen stalling.

#### Plafonds

De plafonds worden uitgevoerd in beton. De betonnen plafonds onder de woningen worden voorzien van een thermische en akoestische isolatie. De in het zicht mogelijke staalconstructie wordt afgewerkt met een brandwerend materiaal, indien dit noodzakelijk is.

Vanuit de centrale invoerkast(en) worden langs het plafond van de stallingsgarage een metalen kabelgoot, kunststof waterleidingen en rioleringen aangelegd om de woningen te

voorzien van aansluitvoorzieningen. Deze voorzieningen lopen in het zicht en worden niet nader afgewerkt. Onder deze voorzieningen blijft een vrije ruimte van minimaal 2000 mm.

#### **Vloerafwerking**

De vloer van de stallingsgarage in de kelder en de begane grondvloer worden uitgevoerd in een betonvloer, monolithisch afgewerkt.

De hellingbaan wordt voorzien van antislip laag inclusief een verwarming.

#### **Wanden**

De wanden en kolommen worden uitgevoerd in beton en worden niet nader afgewerkt.

#### **Trappen**

De vluchtrap vanaf de kelder naar de begane grondvloer wordt uitgevoerd in een prefab betonnen trap.

#### **Installatie**

De stallingsgarage wordt voorzien van brandgordijnen, CO- en LPG detectie, brandmeldinstallatie en een ontruimingsinstallatie. De stallingsgarage wordt mechanisch geventileerd.

In de rijbaan is een brandgordijn opgenomen, positie conform de verkooptekening. De rookmelders gestuurde brandwerende zelfsluitende constructie zal in geval van brand, de stallingsgarage in meerdere compartimenten verdelen.

In de stallingsgarage en verkeersruimtes worden voorzien van de volgens gelden voorschriften lichtpunten en armaturen. Deze armaturen zijn afhankelijk van de voorschriften continu brandend.

De stallingsgarage wordt niet voorzien van oplaadvoorzieningen voor elektrische auto's. Wel worden er voorzieningen getroffen om deze laadpalen in een later stadium eventueel aan te brengen. De VvE zal u meer informatie verstrekken over de mogelijkheden voor elektrische oplaadvoorzieningen.

## **Bergingen in hoge toren**

#### **Kozijnen**

Alle kozijnen van de individuele bergingen worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van dichte deuren.

De kozijnen van de bergingsgangen worden uitgevoerd in hardhout. De deuren worden uitgevoerd met een glasvlak waar aangegeven op de tekeningen.

#### **Plafonds**

Daar waar het isoleren van de bergingsplafonds niet nodig is, wordt het betonplafond niet nader afgewerkt.

#### **Vloerafwerking**

De kelder is een betonvloer, monolithisch afgewerkt en de vloer op de begane grondvloer heeft als afwerking een zandcementvloer met slijtlaag.

#### **Wanden**

De wanden tussen de bergingen en de bergingsgangen worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken of beton. De betonwanden en de kalkzandsteen vellingblokken worden niet nader afgewerkt.

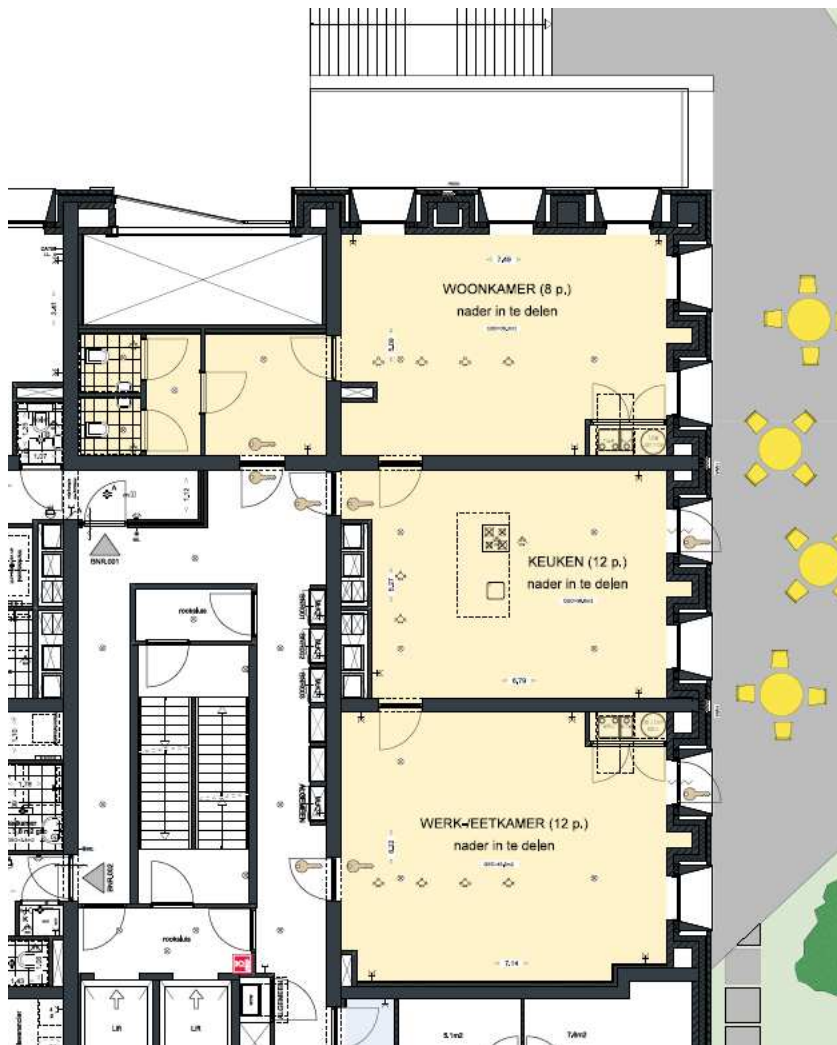
In verband met de luchtstroom tussen de bergingen onderling worden de wanden aan de bovenzijde aantal centimeters los gehouden van de bovenliggende betonvloer.

## Gezamenlijke verblijfsruimtes

Naast de algemene ruimtes ten behoeve van ontsluiting voor de woningen, bergingen en collectieve parkeervoorzieningen zijn er ook gezamenlijke verblijfsruimtes. Voor uitgangspunten voor de installatie en benodigde persoonsbezetting voor de vergunning zijn er voorstellen gedaan voor het gebruik. In de paragraaf 'Inrichting' wordt verder ingegaan op het daadwerkelijk gebruik. De volgende ruimtes zijn opgenomen in het complex:

Gezamenlijke verblijfsruimtes 1<sup>ste</sup> verdieping hoge toren:

- woonkamer, circa 5x7,4m, bezetting = 8 personen
- keuken, circa 5,2x6,7m, bezetting = 12 personen
- werk-/eetkamer, circa 6,2x7,1m, bezetting = 12 personen
- toiletgroep



## Inrichting

Hoewel er voorstellen zijn gedaan voor mogelijk gebruik van de ruimtes worden deze later met de kopers daadwerkelijk bepaald (doormiddel van enquête) en vervolgens ingericht, hiervoor is een budget beschikbaar bij de ontwikkelaar. Hierbij dient men wel rekening te houden dat het gebruik past bij de persoonsbezetting zoals hierboven genoemd. De toiletgroep is niet flexibel. De ontwikkelaar draagt de ruimte uiteindelijk over aan de VvE.

## **Onderhoud inrichting**

Het uitgangspunt is om de kosten van het onderhoud van de inrichting bij de daadwerkelijke gebruiker neer te leggen. Dit zal gebeuren via een prepaid-systeem waarmee de gebruiker een klein bedrag betaald wat op een rekening wordt gereserveerd. Onder inrichting vallen alle onderdelen die los staan en de aankleding van wanden, kozijnen en vloeren. Installaties en plafondarmaturen vallen hier niet onder.

## **Wijziging gebruik van ruimtes**

Wanneer de ambitie bestaat om het gebruik van de ruimtes te wijzigen moet hier een meerderheid voor bestaan bij de bewoners van de hoge toren, woon-werk woningen en stadswoningen. Hoe om te gaan met het gereserveerde geld en de kosten voor deze wijziging is aan de VvE.

# BESCHRIJVING DAKTUIN

## Algemeen

De buitenruimte van Wonen in Goud is zo ingericht dat het zowel op de privé-terrassen als op de collectieve centrale tuin aangenaam verblijven is. De padenstructuur en de bebouwing deelt de tuin in verschillende zones. De groene elementen veranderen met de seizoenen waardoor de tuin door het jaar heen een andere sfeer heeft. Beplanting is een combinatie van bloemheesters, bodembedekkers, sedum/gras en enkele kleine bomen in bakken. Het klimaat wordt geschapen waar ook bijen, vlinders, hommels en vogels een plekje kunnen vinden. Zo zijn er bijvoorbeeld gierzwaluwkasten opgenomen in de dakranden.

Kenmerken van de tuin:

- wind- en geluidsluw
- eigen groene plek aan huis
- klimaat adaptief en habitat voor vogels en insecten
- plek om elkaar te ontmoeten en kleine evenementen voor het woongebouw te organiseren

## Privé-terrassen

De privé-terrassen, gemaakt met groot formaat betontegels liggen in geval van de 'Stadswoningen laag' geïsoleerd in een gazon. Voor de 'Woon-Werk units' liggen deze geschakeld aan elkaar. De terrassen van deze 'Woon-Werk units' zijn gescheiden van de daktuin doormiddel van een lage plantenbak met laag groen en incidenteel een bloemheester.

## Centrale tuin

De paden in de tuin worden uitgevoerd als speciale hoge sterkte keramische tegels. Deze zijn makkelijk in onderhoud, stijlvol maar praktisch voor intensief gebruik. Tussen de paden zijn verschillende zones ingekaderd met afsluitbanden. De invulling van deze zones verschilt in het ontwerp. Zo zullen sommige stukken beplant worden met bodembedekkers en zijn niet geschikt om, behalve incidenteel, op te lopen, andere stukken zullen worden bekleed met graszoden waardoor hier rustig gerecreëerd kan worden. Het midden terrein, dat bedoeld is als stuk om te spelen en samen te komen voor kleine evenementen wordt óf bekleed met een speelgazon óf met kunstgras. Dit wordt nog onderzocht. Het gazon moet namelijk wel het beoogde gebruik aankunnen. Boombakken en plantenbakken zijn gebalanceerd door de tuin gepositioneerd en beplant zodat de groenbeleving ook verticaal plaatsvindt. Voor de rest zijn er door de tuin nog enkele zitelementen en speelboomstammen te vinden. Groot formaat betontegels vormen paden in het groen naar de 'Stadswoningen'.

## Aanplantmoment groen

Het plantseizoen loopt over het algemeen van half november tot half maart (voor planten met een kluit) maar planten gekweekt in een pot kunnen in principe het gehele jaar door geplant worden.

## Klimaat adaptief hemelwaterafvoer systeem

Door het veranderende klimaat is het noodzakelijk goed na te denken over hoe om te gaan met de steeds extremere buien. Gemeentelijke riolen kunnen het niet altijd goed meer aan. Nieuwe ontwikkelingen moeten dan ook gaan bijdragen aan het bufferen van deze stortbuien. Wonen in Goud heeft dan ook infiltratiekratten met lavasteen opgenomen in het ontwerp. Zo wordt het water van de daken en de tuin via deze kratten geleid, vastgehouden en langzaam



afgegeven aan de grond. Zo wordt het riool ontlast. Mochten de kratten tijdelijk vol zijn dan wordt het water gewoon doorgeleid naar een sloot verderop de Burgemeester Jamessingel.

## Onderhoud verhardingen

Aangezien al het water van de daktuin wordt afgevoerd via het klimaat adaptieve HWA systeem moet hier voor het onderhoud rekening mee worden gehouden. Voor het schoonmaken van de verharding (privé-terrassen als gemeenschappelijke verharding) en daarop aanwezige elementen is het alleen toegestaan om biologisch afbreekbare middelen te gebruiken.

In het geval van gladheidbestrijding wordt afgeraden om op verhardingen met strooizout te werken. Door invloed van zout groeit de beplanting minder goed en mogelijk heeft het zout een negatief effect op de dakbedekking. Dooikorrels is een biologisch afbreekbaar alternatief.

## Onderhoud groenvoorzieningen

Beplanting wordt onderhouden door een hovenier. Het is door bewoners niet toegestaan om op persoonlijke titel wijzigingen aan te brengen in de boom- en plantenbakken. In overleg met de VvE en hovenier kan natuurlijk altijd beplanting gewijzigd worden. Het bedrijf voor het onderhoud dient wel gecertificeerd te zijn voor Groenkeur BRL Dak- en Gevelbegroening.

## Gebruik door bewoners

De inrichting van de privé-terrassen en centrale tuin is afgestemd op technische uitgangspunten van de bouwkundige constructie (o.a. maximale belastingen). De opbouw van de verhardingen en de dikte van het grondpakket zijn hierop afgestemd (en die hierin aangeplante groenvoorzieningen) en hierin mogen dus geen veranderingen worden aangebracht om calamiteiten te voorkomen.

Evenementen in de binnentuin voor het woongebouw zijn een kernpunt van het plan maar zijn zoals hierboven uitgelegd onderhevig aan voorwaardes. Zo zijn partytenten op spanning gebracht met ballast (geen haringen) en picknicktafels uiteraard mogelijk maar het bouwen van een (tijdelijk) zwembad/jacuzzi niet. De belasting op de bouwkundige constructie wordt dan te groot. Dit geldt natuurlijk ook voor de privé-terrassen. Daarbij kan het gebruik van chloor of zout in dit soort zwembaden leiden tot schade aan o.a. beplanting en zorgen voor ongewenste vervuiling van het waterafvoersysteem.

Een BBQ is natuurlijk een gezellige activiteit maar dan zonder open vuur. Zo is in verband met brandgevaar alle vormen van openvuur (zoals barbecueën op hout/steenkool of een vuurkorf) verboden op de privé-terrassen als de centrale tuin.

Natuurlijk is het plaatsen van kleine plantenbakken en/of -potten, tuinmeubilair of kunst op de privé-terrassen gewoon mogelijk.

# BESCHRIJVING COMMERCIËLE RUIMTEN

## Algemeen

Het wooncomplex kent drie commerciële ruimtes waarvan twee in de verkoop en één in de verhuur. Deze ruimte hebben geen toegang tot het wooncomplex. Ook via de parkeergarage is geen toegang mogelijk tot collectieve fietsbergingen of het wooncomplex. Toegang tot de commerciële ruimte gaat vanaf de parkeergarage via buiten.

Commerciële ruimtes voor verkoop:

- Ruimte A, circa 5,1x7,5m, kantoorfunctie
- Ruimte B, circa 5,1x7,5m, kantoorfunctie

## Pantry

Elke commerciële ruimte heeft een toiletruimte en een kleine pantry met wastafel. Geen kooktoestel.

## Autoparkeren bezoek

Bij de koop van de commerciële ruimte is het niet mogelijk om een parkeerplaats af te nemen. Echter mogen de commerciële ruimte wel bezoekers (2 per ruimte) toelaten tot de parkeergarage. Dit is mogelijk tijdens kantoor tijden (7:00-17:00). Het is toegestaan om zelf op de bezoekersplek te parkeren. Let wel op het parkeerlimiet van 14 uur. Bij overschrijding komt het kentekenen op de zwarte lijst.

## Fietsparkeren

Fietsparkeren dient buiten te gebeuren. Hier is voldoende capaciteit beschikbaar.

## Samenvoegen twee commerciële ruimten

Het kan onderzocht worden of de twee commerciële ruimten samengevoegd kunnen worden. Hiervoor dient een constructieve doorbraak gemaakt te worden.

## Mogelijk gebruik volgens bestemmingsplan

- kleinschalige detailhandel en dienstverlening; niet zijnde supermarkten
- horeca voor zover voorkomend uit categorie I
- ambachtelijke en/of kleinschalige bedrijven van maximaal milieucategorie 2
- kantoren
- maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde kinderdagverblijven, kinderopvang en/of zorg)

Voor de exacte bepaling zie bestemmingsplan.