

Algemeen

De twee Voorhuiswoningen, vier rij ERFwoningen, de 2 onder 1 kap ERFwoning en de vrijstaande ERFwoning voldoen aan de prestatie-eisen van het Bouwbesluit ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning (juli 2017), de eventueel aanvullende eisen in de bouwverordening van de gemeente Barendrecht en de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016 van Woningborg N.V.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in deze technische omschrijving staat, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde, relevante voorgeschreven regelingen, reglementen, voorwaarden en eventuele supplementen. Ingeval enige bepaling in de omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de kopers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Niet onder de Woning- borg-garantie vallen de zaken buiten de woning zoals terrassen, steigers, tuinmuren, hekwerken, groenvoorzieningen etc. Ook zaken die niet door de aannemer worden aangebracht, vallen niet onder de Woningborg-garantie.

Wijzigingen voorbehouden

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Aan de inhoud kunt u echter geen rechten ontleen. Wijzigingen zijn niet uit te sluiten en daarom behouden wij het recht om voorafgaand aan en tijdens de realisatie van het plan die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding of verrekening van meerdere of mindere kosten.

Bij strijdigheid tussen (één van) de selectiedocumenten en de omschrijving, gaat de technische omschrijving voor.

De in plattegronden eventueel getekende losse apparatuur en inrichting zijn indicatief en behoren niet tot de te realiseren opstallen. Bij de woningen behoort alleen datgene wat als zodanig in de contractdocumenten is vermeld.

Aangegeven maten zijn 'circa maten' en kunnen in praktijk iets afwijken. Alle in de contractdocumenten opgenomen (architectuur)impressies zijn illustratief, hieraan zijn door de kopers geen rechten te ontleen.

Ruimtebenamingen volgens Bouwbesluit

In het Bouwbesluit, waarin eisen zijn beschreven die de wet stelt aan de uitvoering van bouwwerken, worden begrippen als woonkamer, keuken, slaapkamer, gang, berging, balkon en dergelijke niet gehanteerd. Er wordt gesproken over verblijfsruimten, verkeersruimten, berguimten, buitenruimten en onbenoemde ruimten.

Voorbeeld:

In de volksmond:

woonkamer, slaapkamer, keuken
hal, entree, overloop, gang
berging
toilet of wc
badkamer, douche
garage

Volgens Bouwbesluit:

verblijfsruimte (samen verblijfsgebied)
verkeersruimte
bergruimte
toilet
badruimte
stalling- of bergruimte

Krijtstreepmethode

Voor het berekenen van de daglichttoetreding, maakt de architect zo nodig gebruik van de 'krijtstreepmethode'. De oppervlakten van verblijfsruimten, die volgens de eisen van het Bouwbesluit op basis van de daglichttoetreding strikt formeel geen verblijfsruimte mogen worden genoemd, worden in de woningplattegronden schuin gearceerd.

Peil van de woningen

Het peil – P=0 – waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De maat ten opzichte van NAP wordt in overleg met de gemeente Barendrecht vastgesteld.

Tenzij anders is aangegeven, zijn alle maten op de tekeningen in millimeters (mm) weergegeven.

Grondwerk

Ten behoeve van de bestrating en de bodemafluiting in kruipruimten wordt hiertoe geschikt schoonzand gebruikt.

Buitenriolering

De vuilwaterriolering van de negen woningen wordt middels een rioolgemaaltje aangesloten op de gemeentelijke drukriolering in de Voordijk. Het regenwater van de woningen en het binnenterrein loost op het naastgelegen open water. Voor de regenwaterafvoer wordt bovendien een drainageleiding (ppc met kokosomhulling/perforatie) aangelegd, eveneens lozend op het naastgelegen open water.

De riolering wordt uitgevoerd in kunststof (pvc), inclusief de benodigde ontstoppingsstukken. Aansluitingen van de binnen- op de buitenriolering worden uitgevoerd met een flexibele koppeling.

Bestratingen

Het plangebied wordt middels de bestaande ontsluiting toegankelijk vanaf de Voordijk. De ontsluiting is geschikt voor kleine verhuiswagens. De rijbaan en de auto-opstelplaatsen op eigen terrein worden gedeeltelijk uitgevoerd in klinkers, in dik- en klinkerformaat, volgens een verband zoals aangegeven op de situatietekening en gedeeltelijk in ritterplaten met maassplit.

Beplanting en terreininventaris

Op het aan de negen kopers in mandeligheid uit te geven binnenterrein en in enkele private tuinen worden in overleg met de gemeente Barendrecht bomen en groen geplant; voorzieningen buiten de woningen zijn nadrukkelijk van de Woningborg-garantie uitgesloten.

De private voortuinen van de Erfwoningen worden gedeeltelijke uitgevoerd als een groene border met sierbeplanting en gedeeltelijk als bestrating.

Terreininrichting

In de tuinen van de Voorhuiswoningen wordt een vrijstaande standaard houten buitenberging geplaatst. Op het erf wordt volgens nader ontwerp buitenverlichting aangebracht, waarbij het energieverbruik op een algemene meter wordt geregistreerd en door alle kopers naar evenredigheid wordt betaald.

Funderingen

De woningen worden gefundeerd op (prefab) betonpalen en betonnen funderingsbalken, een en ander conform het funderingsadvies van de grondmechanica adviseur en de constructeur en in overleg met en ter goedkeuring door de gemeente.

Vloeren

De begane grondvloeren worden uitgevoerd als geïsoleerde prefab ribcassettebetonvloeren, met een (minimale) isolatiewaarde van $R_c = 3,5\text{m}^2\text{K}/\text{W}$. Onder de vloer is een met schoonzand bedekte kruipruimte aanwezig. De verdiepingsvloeren worden gemaakt met 'breedplaatvloeren', waarop in het werk volgens opgaaf van de constructeur een betonnen druklaag wordt aangebracht.

Gevels

De gevels, de buitenspouwmuren, van de twee Voorhuiswoningen worden opgemetseld met een donkerbruine, rood gemêleerde metselsteen. De gevels van de ERFwoningen worden verticaal bekleed met loofhouten delen. In de buitenspouwmuren worden open stootvoegen aangebracht voor ventilatie en/of afwatering. Raamdorpels, gevelbanden, -kaders, -afdekkers en eventuele sierelementen in het metselwerk zijn van aluminium. Alle gevels hebben een isolatiewaarde van tenminste $R_c = 4,5\text{m}^2\text{K}/\text{W}$. In overleg met de constructeur en de steenleverancier wordt het metselwerk plaatselijk gedilateerd met niet verder afgewerkte open knipvoegen.

Bouwmuren en binnenwanden

De constructief dragende (woningscheidend ankerloze) bouwmuren, de binnenspouwmuren en de stabiliteitsmuren in de Voorhuiswoningen, worden gerealiseerd met kalkzandsteen lijmelementen. Ankerloos betekent dat volgens nadere opgaaf van de constructeur uitsluitend de verdiepingsvloeren plaatselijk worden gekoppeld, waarbij ter reductie van contactgeluid de koppelstaven met een dempende, roestwerende tape ('Denso') worden omwikkeld.

Alle niet-dragende binnenwanden worden gemaakt met in het werk te verlijmen witte (standaard), rode (geluid reducerende) en blauwe (vochtbestendige) gipsblokken, dik 70mm, behoudens dik 100mm t.p.v. de badkamers/natte ruimten. Waar op woningplattegronden de maat tussen wanden is aangegeven, is hierbij geen rekening gehouden met maattoleranties en een wandafwerking, zoals bijvoorbeeld tegelwerk. Alle maten betreffen derhalve 'circa maten'.

Kolommen carport

De kolommen ter plaatse van de carports van de ERFwoningen zijn zodanig berekend dat ze voldoen aan de eisen met betrekking tot aanrijdbelasting.

Houten draagconstructies

De dakkappen en -overstekken van de woningen komen -met uitzondering van de hierop in het werk aan te brengen dakbedekking- zo 'kant-en-klaar' mogelijk uit de timmerfabriek. Met minimale houtafmetingen, balkafstanden en de eventueel constructief meewerkende binnenbeplating en/of dragende knieschotten volgens nadere opgaaf van de constructeur, hebben alle daken een isolatiewaarde van tenminste $R_c = 6,0\text{m}^2\text{K}/\text{W}$.

Staalconstructies en metaalwerken

De staalconstructies (plaatselijke opvang betonvloeren, ondersteuning 2e verdiepingsvloer en dakelementen in de Voorhuiswoningen, bevestiging muurplaten) volgens opgaaf van de constructeur, worden opgebouwd uit (verzinkt) stalen kolommen, liggers en beugels. Liggers worden hierbij zoveel mogelijk in of op de vloer geplaatst. Boven de buitenkozijnen in het gevelmetselwerk worden verzinkt stalen lateien en/of geveldragers met een nader te bepalen kleurcoating opgenomen.

Buitenkozijnen, ramen en -deuren

De buitenkozijnen, ramen en -deuren zijn van gecertificeerd hardhout. De garage is voorzien van een kanteldeur.

Binnenkozijnen en -deuren

In de woningen komen fabrieksmatig gelakte, grenenhouten montagekozijnen.. De montagepunten blijven zichtbaar en worden met een kozijnkleurig dopje dichtgezet. In de kozijnen worden 2300mm hoge, vlakke 'honingraat' stompe deuren aangebracht welke fabrieksmatig worden afgelakt. Waar nodig worden de deuren ten behoeve van ventilatie eisen voorzien van een spleet onder de deur of een rooster in de deur. Voor ventilatie van de meterkast (conform NEN 2768, $\geq 200\text{cm}^2$) worden in het spiegelstuk ventilatiesleuven gefreesd en wordt onder de meterkastdeur een voldoende ruime spleet vrijgehouden.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de woningen voldoet aan de eisen, gesteld in het Bouwbesluit (NEN 5087 en NEN 5096), waardoor de woningen inbraakvertragende maatregelen kennen. De woningen worden aldus voorzien van:

- goed hang- en sluitwerk op bereikbare gevelelementen (minimaal 3 minuten inbraakvertragend);
- veiligheidscilinders met SKG-norm en kerntrekbeveiliging.

NEN 5087 (laatste wijziging 2016) spreekt van bereikbare gevel- en/of dakelementen tot een hoogte van 5m50.

Het ontwerp voor de woningen dient nog door de Landelijke Beoordelingscommissie te worden getoetst op de eisen voor het PKVW. De aannemer zal de woningcertificaten na oplevering aanvragen en aan de kopers verstrekken.

Trappen en hekken

De trappen en hekken in de woningen zijn van vurenhout. De trappen van de begane grond naar de 1e verdieping in de Voorhuiswoningen zijn dicht (met stootborden). Alle overige trappen blijven open (zonder stootborden). De balustraden worden uitgevoerd als spijlenhek met een hoogte van $\pm 1000\text{mm}$ en voorzien van een onder-, muur- en bovenregel. Aan de muurzijde langs de trappen worden mahoniehouten leuning gemonteerd.

Dakbedekking, dakgoten en regenwaterafvoeren

De schuine daken van de woningen worden bedekt met aluminium dakbanen met felsnaden, in twee door de architect te bepalen standaard kleuren. Volgens uit te werken ontwerp van de architect worden de dakbanen op de Voorhuiswoningen tot een nader te bepalen hoogte op de lange gevels doorgezet. Op een gedeelte van de daken worden zonnepanelen aangebracht. De dakkapellen van de woningen en de schoorsteen van de Voorhuiswoningen worden afgewerkt met in kleur gecoat aluminium. In de dakopstanden worden volgens opgaaf van de constructeur eventueel spuwers ingewerkt, als signalering van een verstopping van een regenwaterafvoer. De verholten dakgoten en regenwaterafvoeren zijn van kunststof (EPDM resp. pvc resp. aluminium) en in de gevels geïntegreerd.

Beglazing

De buitenkozijnen van de woningen worden voorzien van isolatieglas, HR++ met een U-waarde van $1,1\text{W}/\text{m}^2\text{K}$. Het isolatieglas in de gevels die direct gelegen zijn aan de Carnisserbaan, is volgens opgaaf van de bouwfysisch adviseur geluidwerend uitgevoerd. Het isolatieglas in de buitenkozijnen van de korte gevels van de Boerderijen, direct grenzend aan de woningscheiding, dient vanwege de WBDBO eis volgens nadere opgaaf van de brandveiligheidsadviseur brandwerend te zijn. Bij isolatieglas in de buitenkozijnen tot op vloerniveau, wordt de binnenruit met veiligheidsglas (gelaagd) uitgevoerd (NEN 3569). De buitenste ruit is in alle situaties van gewoon glas.

Natuur- en kunststeen

De dorpels onder de buitendeuren op de begane grond worden in kunststeen uitgevoerd.

Onder de toilet- en badkamerdeuren worden rechthoekige natuurstenen drempels ('dorpels') op de vloer gelijmd. Onder de gevelkozijnen worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken geplaatst.

Stukadoorwerk

De plafonds in de woningen worden met structuur spuitwerk afgewerkt. Standaard worden de V-naden tussen de breedplaatvloeren niet dichtgezet. De wanden boven het tegelwerk in de toiletten worden eveneens gespoten. Alle overige wanden in de woningen, behoudens in de meterkasten, worden 'behangklaar' gemaakt.

Tegelwerk en vloerafwerking

Het wandtegelwerk in de toiletten wordt uitgevoerd tot ± 1500 mm hoogte; in de badkamers wordt standaard tot onderkant plafond betegeld. Wandtegels worden 'liggend' geplakt -met de kortste zijde naar boven- en de voegen worden wit ingewassen.

Het vloertegelwerk in de toiletten wordt gelijmd en in de badkamers -mede vanwege het verdiepte gedeelte ter plaatse van de douche- gezet. De vloervoegen zijn grijs. Ondanks mogelijk dezelfde afmetingen van de wand- en vloertegels, worden deze standaard niet strokend verwerkt.

Ten behoeve van het tegelwerk is een stelpost opgenomen. Binnen de stelpost passende tegels zijn te kiezen in de tegelshowroom. Deze showroom biedt ook de gelegenheid om andere wand- en/of vloertegels naar eigen smaak te kiezen.

Afwerkvloeren

De constructievloeren binnen de woningen worden, uitgezonderd ter plaatse van de badkamers, afgewerkt met een anhydrietvloer van ± 70 mm dikte. De dekvloer op de 2e verdieping van de ERFwoningen is ± 50 mm dik. In de 70mm dikke vloer worden de leidingen van de (vloer)verwarming gelegd. Leidingen en kanalen voor riolering, water, mechanische ventilatie en elektriciteit worden in de (ruwe) constructievloer ingestort.

Timmerwerk

In de meterkasten wordt een houten achterschot voor montage van de diverse nutsvoorzieningen aangebracht.

Boven het overdekte entreeportaal van de Voorhuiswoningen en boven de auto-opstelplaatsen van de ERFwoningen en de vrijstaande ERFwoning, wordt tegen de onderzijde van de 1e verdiepingvloer een geïsoleerd Heraklith buitenplafond aangebracht.

Schilderwerk

De houten betimmeringen en buitenkozijnen worden fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt, op basis van een in overleg met de verfleverancier/schilder van de aannemer nader vast te stellen 'verftechnisch advies'.

Ook de vurenhouten trappen en traponderdelen worden al in de timmerfabriek gegrond. Alleen de trapbomen, - hekken en de spillen worden na het plaatsen dekkend afgelakt. De treden en de traponderzijden worden dus niet verder afgewerkt. De trapleuningen worden na montage transparant of in kleur (individuele optie) afgelakt.

In het zicht blijvende (koperen) leidingen buiten de meterkasten en de inpandige berging worden geschilderd. In elk geval het binnenschilderwerk wordt met een watergedragen of oplosmiddelarm verfsysteem uitgevoerd.

Keukens

In de vrij-op-naamprijs van de woningen is voor een basis keukeninrichting een stelpost inbegrepen. Voor de Voorhuiswoningen te rekenen met € 7.500,-, voor de vrijstaande ERFwoning met €8.500,- en voor de ERFwoningen (Rij en 2 onder 1 kap) met € 6.500,- incl. btw. Keukens die in de showroom worden gekocht, worden in beginsel geleverd en gemonteerd vóór oplevering van de woningen.

Binnenriolering (loodgieterswerk)

De binnenriolering bestaat uit kunststof (pp) buizen. De sanitair-, keukenonderdelen, de CV- en wasmachineafvoer worden hierop aangesloten. De riolering wordt belucht via een ontspanningsleiding die boven het dak uitmondt.

In de badkamerriolering wordt achter de doucheput een 'douchewater-warmteterugwinsysteem' geïnstalleerd.

Waterinstallatie (loodgieterswerk)

De waterleidingen zijn van kunststof.

De koudwaterleiding wordt aangesloten op:

- de keukenmengkraan, met een aftakking voor de vaatwasmachinekraan;
- de closetcombinatie en de fonteinkraan;
- de bad-, douche- en de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan.

De warmwaterleiding (vanaf de CV-ketel) wordt aangesloten op:

- de keukenmengkraan;
- de bad-, douche- en de wastafelmengkraan.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van water zijn in de vrij-op-naamprijs inbegrepen.

Gasinstallatie (loodgieterswerk)

De gasleiding is van kunststof en wordt aangesloten op de CV-ketel.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van gas zijn in de vrij-op-naamprijs inbegrepen.

Sanitair

Alle kranen zijn waterbesparend; de mengkranen in de badkamers zijn thermostaatkranen. Het basis sanitair is (deels) te zien in de sanitairshowroom. Deze showroom biedt ook de mogelijkheid om sanitair naar eigen smaak te kiezen. In de kopers contractmap zal worden toegelicht hoe de sanitairprocedure verloopt.

Verwarmings- en warmwaterinstallatie

De berekening van de centrale verwarmingsinstallatie geschiedt volgens de ISSO publicatie 51 - "Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen". Hierin wordt een toeslag voor het opwarmen vereist, gebaseerd op een achturige nachtverlaging en een opwarmtijd van twee uur, en wordt uitgegaan van gelijktijdige verwarming van alle ruimten. De HR CV-ketel verzorgt per individuele woning de centrale verwarming. Het betreft een laagtemperatuursysteem.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat. In alle te verwarmen ruimten wordt standaard vloerverwarming geïnstalleerd.

In de volgende ruimten, mits hierin verwarming wordt aangebracht, is de te behalen en te handhaven

temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C en bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten, tenminste:

- | | |
|------------------------------|------|
| • Verblifruimten | 20°C |
| • Verkeers- en toiletruimten | 15°C |
| • Badruimten | 22°C |
| • Inpandige bergruimte | 15°C |

Indien in één van genoemde ruimten geen radiator wordt geplaatst, moeten in elk geval deze temperaturen conform de garantienormen behaald en gehandhaafd kunnen worden. De radiatoren komen indicatief op tekening. De juiste aantallen, afmetingen en posities volgen uit de door de installateur te maken 'transmissieberekeningen'.

Mechanische ventilatie

Voor de ventilatie in de woningen wordt een warmteterugwin-('wtw'-)unit opgehangen. Deze regelt zowel de toe- als afvoer van lucht. Toevoerventielen worden gemaakt in het plafond van de verblifruimten, afvoerventielen in het plafond van het toilet, de keuken (2x), de badkamer en nabij de opstelplaats voor de wasmachine.

Het gebalanceerde systeem wordt naar ventilatiebehoefte aangestuurd door een CO2 sensor in tenminste de woonkamer en de grootste slaapkamer, volgens nader advies van de aannemer (zijn installateur). Ventilatie (doorspuiging) tussen de verschillende ruimten geschiedt via spleten onder de binnendeuren.).

De ventilatiekanalen zijn van metaal; de horizontale worden ingestort in de verdiepingsvloeren. De afvoerkanalen worden aangesloten op de op het dak geplaatste kap, de toevoerkanalen liggen onder het dak.

Elektrische installatie

De elektrische installatie, met hoofd- en aardlekschakelaars, wordt uitgevoerd in een centraaldozensysteem met tenminste zeven groepen (vaatwasser, oven, elektrisch koken, wasmachine, wasdroger, 2x algemeen) conform de eisen gesteld in de laatste uitgave van de NEN 1010 en de eventuele voorschriften van het energiebedrijf.

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot elektriciteit zijn in de vrij-op-naamprijs inbegrepen. De kosten van het gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

De kunststof buisleidingen worden zoveel mogelijk in de vloeren en wanden opgenomen. De volledig ingebouwde, vlakke wandcontactdozen worden aangebracht op een hoogte van ± 300mm, behalve in de meterkast en waar deze gecombineerd zijn met een schakelaar. De ook volledig ingebouwde schakelaars worden geplaatst op ± 1050mm.

Voor de keukeninstallatie gelden in verband met de montage boven het aanrecht en de te plaatsen apparatuur afwijkende montagehoogten, volgens de informatie als aan te leveren door de keukenshowroom. Aansluitpunten voor wandarmaturen komen op een hoogte van ± 2000mm.

De woningen zijn voorzien van een zwakstroominstallatie voor de belinstallatie, met bel drukker nabij de voordeur en schel nabij de meterkast. Conform het Bouwbesluit worden in de op tekening aan te geven ruimten rookmelders aangebracht, aangesloten op het lichtnet.

De plaats van standaard aansluitpunten voor wandverlichting, schakelaars, wandcontactdozen en rookmelders

wordt indicatief in de plattegronden aangegeven. Optioneel zullen wandvoorzieningen tot aan de hiervoor geldende sluitingsdatum vrij in te delen en uit te breiden zijn (mits blijft worden voldaan aan de geldende eisen).

Centrale antenne inrichting (CAI)

In de woonkamers en slaapkamers wordt een bedraad en afgemonteerd aansluitpunt op het radio- en televisiesignaal aangebracht. De getrokken draad is "Hirschman KOKA799 digital S 15/09" of gelijkwaardig. De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot de CAI zijn in de vrij-op-naamprijs inbegrepen. Voor de levering van diensten dient de koper zelf -desgewenst- een abonnement af te sluiten bij bijv. Ziggo.

Telecomaansluiting (KPN)

In de woonkamers en slaapkamers wordt een bedraad en afgemonteerd aansluitpunt voor telecommunicatie gemaakt. De getrokken draad is "UTP cat-5" of gelijkwaardig. De eventuele aanleg- en aansluitkosten voor de telecommunicatie-installatie zijn in de vrij-op-naamprijs inbegrepen. Voor de levering van diensten dient de koper zelf -desgewenst- een abonnement af te sluiten bij bijv. KPN.

Opties

Kopers kunnen voor aanvullende wensen terecht bij de kopers adviseur van de aannemer. Dit proces zal worden uitgelegd in de door de aannemer op te stellen kopers contractmap.

Disclaimer

'Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Aan de inhoud kunt u echter geen rechten ontleen. Wijzigingen zijn niet uit te sluiten en daarom behouden wij het recht om voorafgaand aan en tijdens de realisatie van het plan die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding of verrekening van meerdere of mindere kosten.'

