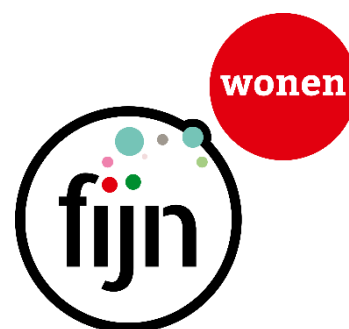


Technische omschrijving



Vandaag, morgen en overmorgen



Technische omschrijving

De Bostuinen - Zwijndrecht

Woningtype 301 DK – Uitvoering 2-laags met dwarskap

Woningtype 301 - Uitvoering 2-laags met kap

Energiepakket BENG

Datum 15/05/2025





Inleiding

Het realiseren van woningen, straten en wijken doe je voor nu, maar vooral ook voor morgen en overmorgen. Nergens wordt zoveel geleefd als in en rond een woning: kinderen groeien er op, burens maken een praatje en herinneringen worden gemaakt. Daarom ontwikkelt Fijn Wonen woningen waar mensen zich thuis voelen.

Een Fijn Wonen-woning is in alle opzichten een fijne woning: betaalbaar, mooi en duurzaam. Om betaalbaar wonen voor iedereen mogelijk te maken is een nieuwe manier van bouwen nodig: slimmer en goedkoper met minder gebruik van grondstoffen en middelen en zo circulair mogelijk. Vanuit die gedachte is Fijn Wonen in 2014 ontstaan, als onderdeel van de Van Wijnen Groep. Fijn Wonen wil bijdragen aan het enorme woningtekort door snel betaalbare, mooie en duurzame woningen te realiseren. In de moderne en gerobotiseerde woningfabriek in Heerenveen produceren we woningen met een hele hoge kwaliteit. Zo creëren we voor iedereen een plek om onbezorgd te leven en waar ook genoeg financiële ruimte overblijft zonder in te leveren.

Leeswijzer technische omschrijving

In dit document vertellen we je meer over de specificaties van jouw woning. Zo weet je hoe de woning, aan zowel de binnen- als de buitenzijde, is opgebouwd. Je leest hier ook wat je van de afwerking van de woning kunt verwachten.

Heb je vragen?

Neem voor eventuele vragen en/of onduidelijkheden contact op met de bij jou bekende contactpersoon van Fijn Wonen. Wij staan voor jou klaar om je vragen te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,
Fijn Wonen

Overzicht

Het totaal aantal woningen van dit project bedraagt: 35

<i>Aantal woningen</i>	<i>Woningtype</i>	<i>Verdiepingen</i>
6	301 DK	3
29	301	3

De woningen zijn als volgt verdeeld over de woonblokken:

<i>Blok</i>	<i>Aantal woningen per blok</i>	<i>Woningtype</i>	<i>Energie pakket</i>
<i>Blok 13 (1)</i>	3	301 DK	Energiepakket BENG
<i>Blok 13 (1)</i>	10	301	Energiepakket BENG
<i>Blok 14 (2)</i>	4	301	Energiepakket BENG
<i>Blok 14 (2)</i>	1	301 DK	Energiepakket BENG
<i>Blok 15 (3)</i>	5	301	Energiepakket BENG
<i>Blok 11 (7)</i>	10	301	Energiepakket BENG
<i>Blok 11 (7)</i>	2	301 DK	Energiepakket BENG

00. Algemeen

Het project bestaat uit 193 woningen waarvan 66 appartementen en 127 grondgebonden woningen koop en huur. In deze tweede fase worden 35 koopwoningen gerealiseerd.

Woningen voldoen aan de vigerende wetgeving, de geldende eisen vanuit BENG en aan de inbraakwerendheid volgens Bouwbesluit.

Woonrijp maken van de omgeving

Het openbaar gebied binnen het plangebied legt Van Wijnen Projectontwikkeling aan in opdracht van de gemeente. Dit gaat bijvoorbeeld over de aanleg van straatverlichting, groenvoorziening en van bijvoorbeeld een stoep. De inrichting van het openbaar gebied binnen het plangebied wordt aangesloten op de bestaande bestrating van de wijk. Een aantal omliggende straten worden heringericht. Dit gebeurt na afronding van de bouwwerkzaamheden en in opdracht van de gemeente. Het kan zijn dat het woonrijp maken nog niet volledig is afgerond bij de oplevering van jouw woning. Wij doen er in ieder geval alles aan dat jij op dat moment de woning te voet kunt bereiken.

11. Bodemvoorzieningen

Tijdens de bouw verrichten we grondwerk voor de aanleg van bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand wordt waar mogelijk hergebruikt.

De kruipruimte is onder normale omstandigheden droog. Bij extreme weersomstandigheden, kan grondwater zichtbaar zijn in de kruipruimten van de woningen. Vaak is dit geen probleem. De begane grondvloer is water- en luchtdicht afgesloten van de kruipruimte. De koper kan de ondernemer niet voor de gevolgen door grondwater aansprakelijk houden. De ruimte onder de begane grondvloer is bereikbaar via een kruipluik.

De tuin brengen we op hoogte en egaliseren we met grond van de bouwplaats. Er kunnen na sanering en herstructureringswerkzaamheden van het terrein puin- en afvalresten in de grond voorkomen.

17. Paalfunderingen

De woningen worden gefundeerd op betonnen heipalen. Over de betonnen heipalen worden kant- en klare funderingsbalken aangebracht. Hierop worden de vloeren, woningscheidende wanden, de kopgevels en de voor- en achtergevels geplaatst

21. Buitenwanden

De buitenwanden worden uitgevoerd in prefab sandwich betonnen gevelelementen. Dat houdt in dat zowel de isolatie als het metselwerk al op de gevelelementen is aangebracht. De sandwichgevel wordt voorzien van isolatie 110 mm dik. De Rc-waarde van de totale constructie is 5,10 m²K/W. Het buitenblad wordt constructief aan het binnenblad verankerd.

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren met betonnen binnenbladen.

De afwerking van de buitengevel bestaat uit keramische gevelstenen in waalformaat, voorzien van een iets verdiepte voeg. De afwerking sluit aan bij de gevelaanzichten op de verkooptekeningen.

Ter plaatse van de kopgevel beëindiging worden aluminium in kleur gecoate afdekkers geplaatst. Goed om te weten is dat de in de buitengevel kleurnuances kunnen ontstaan, omdat stenen een natuurproduct zijn.

22. Binnenwanden

De binnenwanden bestaan uit stalen profielen bekleed met gipsvezelplaten met een dikte van 70 mm (en waar nodig 100 mm) volgens de tekeningen.

De binnenwanden worden behangklaar opgeleverd. Let op: oneffenheden in de vorm van ruwe plekken, zoals bijvoorbeeld bultjes of kleine niveauverschillen, kunnen voorkomen.

Ook de wanden van de badkamer bestaan uit stalen profielen bekleed met gipsvezelplaten. Dikte en uitvoering worden uitgevoerd volgens de bouwtekening.

23. Vloeren

Op de funderingsbalken wordt een geïsoleerde betonvloer aangebracht met een $R_c=3,70 \text{ m}^2\text{K/W}$. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een massieve betonvloer van 200 mm dik.

De betonnen vloeren bestaan uit een aantal vloerdelen. In deze vloerdelen zitten koppelbakken waarin o.a. de vloerverwarming en elektra gekoppeld is. Deze koppelbakken worden afgedekt met een geluiddempend plaatje.

Tussen de vloerelementen zitten 2 of 3 naden die in jouw woonkamer, hal, slaapkamer, overloop en zolder zichtbaar zijn. Het hoogteverschil tussen deze vloerdelen is maximaal 2 mm.

Voor het kiezen van een type vloerbedekking raden wij aan om altijd advies in te winnen bij een gespecialiseerde vloerleverancier.

24. Trappen en hellingen

In de woningen wordt van de begane grond naar de eerste verdieping een dichte houten trap geplaatst. Langs de bouwmuur wordt een houten leuning op leuningdragers aangebracht.

In de woningen wordt van de 1e verdieping naar de 2e verdieping een open trap geplaatst. Ook hier wordt langs de bouwmuur een houten leuning op leuningdragers aangebracht.

Rondom het trapgat wordt een hekwerk met spijlen geplaatst.

De vaste trappen, inclusief de hekwerken, in de woning worden uitgevoerd volgens de tekening en voorzien van een witte grondverflaag.

27. Daken

De hellende daken zijn aan de binnenzijde afgewerkt met een melamine verlijmd spaanplaat, kleur bruin/groen. Spaanplaat plinten worden gebruikt voor het afwerken van de naden ter plaatse van de bouwmuren en verticale elementnaden. Tussen de sporen wordt isolatie aangebracht ten behoeve van een $R_c=6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De hellende daken worden gevormd door geprefabriceerde dakpanelen met dragende knieschotten, de ruimte achter het knieschot is niet toegankelijk.

31. Buitenwandopeningen

De kunststof buitenkozijnen beschikken over draaiende delen. Deze hebben een verdiept profiel met aanslag voorzien van een rechte lasverbinding.

De binnenzijde van de kozijnen wordt uitgevoerd in standaard wit, RAL9001. De vaste en draaiende delen aan buitenzijde worden uitgevoerd in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De kozijnen voldoen aan inbraakwerendheid klasse 2 NEN 5096.

In de buitenkozijnen van de woningen wordt isolerend triple glas aangebracht. Het kozijn, in combinatie met het triple glas, heeft een U-waarde van maximaal $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Het glas in de buitenkozijnen wordt warmtewerend uitgevoerd om opwarming van de woning in de zomer te voorkomen. Het glas bevat een g-waarde van maximaal 0,29. De g-waarde geeft aan hoeveel (warmte)straling het glas tegenhoudt.

In de deur van de buitenberging wordt gelaagd matglas (enkel) aangebracht.

De NEN 3569 betreffende veiligheidsbeglazing in gebouwen is niet van toepassing.

Onder de buitenkozijnen met een borstwering worden, in de kleur van het kozijn, gecoate aluminium waterslagen met anti-dreun folie geplaatst.

Op de borstweringen onder de gevelkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht met een overstek van circa 20 mm. De vensterbanken worden uitgevoerd in de kleur wit.

De entredeur wordt uitgevoerd als geïsoleerde kunststof deur met raamopening(en) en briefplaat.

Ter plaatse van de entree deur wordt een standaard kunststof huisnummerbordje in de kleur wit met zwarte cijfers, afmetingen 100 x 100 mm met een cijferhoogte van 55 mm aangebracht.

Bij de achtergevel wordt een opvangbeugel bij de achterdeur gemonteerd. De opvangbeugel wordt uitgevoerd exclusief windhaak.

32. Binnenwandopeningen

In de woningen worden fabrieksmatig afgelakte stalen binnendeurkozijnen geplaatst. Deze kozijnen krijgen een bovenlicht en afgeslankte bovendorpel. In de bovenlichten van de stalen binnenkozijnen, ter hoogte van de slaapkamers en de woonkamer, wordt blank glas geplaatst.

Ter hoogte van de meterkast, technische ruimte, toilet en badkamer worden stalen binnendeurkozijnen zonder bovenlichten geplaatst. In de meterkastdeur worden twee ventilatieroosters opgenomen.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met lichtmetalen krukken en schilden.

42. Binnenwandafwerkingen

Alle wanden, met uitzondering van het toilet, de technische ruimte en de badkamer, worden behangklaar opgeleverd. Let op: oneffenheden in de vorm van ruwe plekken, zoals bijvoorbeeld bultjes of kleine niveauverschillen, kunnen voorkomen.

De wandafwerking van de badkamer en het toilet wordt uitgevoerd in keramische tegels met een zilvergrijze voeg, keuze conform de Fijn Wonen tegelcollectie. De installatieschacht in de badkamer wordt voorzien van een glaspaneel in kleur, keuze conform de Fijn Wonen optiekeuzes.

43. Vloerafwerkingen

De vloer in het toilet en de badkamer wordt afgewerkt met tegels met een afmeting van 300 x 300 mm. Dit is gebaseerd op de optiekeuze uit de Fijn Wonen-tegelcollectie. De badkamer wordt voorzien van een iets verdiepte douchebak uitgevoerd in mineraalcomposiet die op afschot richting de doucheput loopt, uitvoering conform tekenwerk. De vloertegels worden gelijmd aangebracht. Onder de deuren van het toilet en de badkamer worden kunststeen dorpels aangebracht.

45. Plafondafwerkingen

De plafondafwerking van zowel het toilet als de badkamer zijn witte spaanplaat plafondpanelen, voorzien van pvc-vrije ecorfolie met stucwerk uiterlijk. Rondom wordt het plafond voorzien van een kitnaad.

De betonnen plafonds worden afgewerkt met spuitpleisterwerk.

47. Dakafwerkingen

Op de hellende daken van de woningen worden betonnen sneldek dakpannen aangebracht, kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

52. Afvoeren

De binnenriolering wordt uitgevoerd in PVC. De sanitaire toestellen, doucheput en de afvoer voor de wasmachine worden op de binnenriolering aangesloten. In de keuken wordt een afgedopte leiding (DN 75) aangebracht volgens tekening. De riolering wordt door middel van een flexibele aansluiting aangesloten op de buitenriolering.

De buitenriolering wordt in een gescheiden systeem (VWA / HWA) in PVC uitgevoerd en aangesloten op het openbare rioolstelsel. Alleen in de vuilwater riolering van de woning wordt een ontstoppingsstuk opgenomen.

De grondleidingen ten behoeve van de hemelwaterafvoeren worden aangebracht tot aan de erfgrans. Ter plaatse van de overgang van binnen- naar buitenriolering worden flexibele aansluitingen toegepast.

De hemelwaterafvoeren worden langs de buitengevels aangebracht in dunwandig ongeplastificeerd pvc, conform de kleur en materiaalstaat. Ten behoeve van de beluchting en ontluchting van het riool, wordt een ontluchter door het dak gevoerd. Deze eindigt onder de dakpannen.

De goten onder de hellende daken worden uitgevoerd als aluminium beugelgoot.

De woning wordt voorzien van een regenton, aangesloten op de hemelwaterafvoer. Type en positie worden nader bepaald.

53. Waterinstallatie

De koudwaterinstallatie wordt uitgevoerd in kunststof buis. Deze loopt vanaf de watermeter naar de sanitaire toestellen en kranen. De warmwaterinstallatie wordt uitgevoerd in kunststof buis. Deze loopt vanaf de warmwatervoorziening in de installatieruimte naar de mengkranen. De koud en warmwaterleiding worden in de keuken boven de vloer afgedopt opgeleverd (zie keukentekening voor aansluitpunten).

56. Warmtedistributie

De technische ruimte voor stadsverwarming is voorbereid voor toepassing bij gebieden waar midden- en hoog temperatuur stadsverwarming aanwezig is.

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming, met uitzondering van de badkamer. In de badkamer wordt een elektrische handdoekverwarmer geplaatst.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat. Alle verblijfsruimten worden voorzien van een ruimtethermostaat. De hoofdthermostaat wordt geplaatst in de woonkamer/keuken. De temperatuur in de overige verblijfsruimten is na te regelen door middel van een ruimtethermostaat (zgn. 'slave'). De vloerverwarmingsverdelers worden in de installatieruimte geplaatst.

De ontwerptemperatuur is voor verblijfsruimten 20°, voor de hal 18° en voor de badkamer 22°. De toiletruimte en de zoldervliering is onverwarmd. Indien er bij de optiekeuzes voor een indeling wordt gekozen op de zolderruimte, wordt deze verdieping ook voorzien van vloerverwarming.

Jouw woning is voorzien van stadsverwarming. De stadsverwarmingsunit bevindt zich in de meterkast. Deze unit ontvangt zijn warmte via een leidingstelsel in de straat welke wordt gevoed door een stadsverwarmingssentrale in de buurt.

De unit levert zowel warmte aan de centrale verwarming als warm tapwater voor de keuken en badkamer. Het warme water gaat vanuit de unit naar de vloerverwarmingsverdeler in de technische ruimte.

Door de pomp op de verdeler wordt de warmte door de leidingen gepompt. Deze leidingen lopen grotendeels door de vloeren, vlak onder het oppervlak.

De waterleidingen lopen door de wanden, en leidingschacht van de badkamer. De leidingen naar de keuken lopen onder de begane vloer door.

57. Luchtbehandeling

De woning wordt uitgerust met een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) mechanische toevoer en afvoer. De WTW-unit is geplaatst in de installatieruimte. Er wordt een draadloze bediening op de wand in de badkamer en in de keuken geplaatst. De geveldoorvoerroosters voor de toevoer en afvoer worden naast de voordeur geplaatst. De roosters worden uitgevoerd in de kleur zwart.

61. Centrale elektrotechnische voorzieningen

De elektrische installatie wordt aangelegd op basis van de uitgangspunten beschreven in de NEN 1010, volgens bijgevoegde installatietekening.

Bij onderstaande bouwnummers worden PV panelen geplaatst. Het vermogen van de panelen is minimaal 415 Wattpiek per paneel. Zie de geveltekening voor de positie van de panelen op het dakvlak. Deze panelen zijn benodigd voor het behalen van een A+++ energielabel.

Bouwnummer 96	4 panelen
Bouwnummer 84	3 panelen
Bouwnummers 64, 75, 97, 101, 102 en 106	2 panelen

De tussenwoningen voldoen zonder zonnepanelen aan een A+++ energielabel.

Bij 1 en 2 PV-panelen wordt een micro-omvormer achter het PV-paneel op het dak geplaatst. Vanaf 3 PV-panelen wordt er een omvormer op de zolder geplaatst.

Ten behoeve van de keukenaansluitingen worden de volgende elektra aansluitingen standaard aangebracht:

- 5-polige grijze stekker 2x230V 16A 30mA afgezekerd op een eigen kookgroep;
- 5-polige zwarte stekker 3x230V 16A 30mA afgezekerd t.b.v. het elektra in de keuken (3 eindgroepen, 1 eindgroep t.b.v. algemeen gebruik en 2 eindgroepen t.b.v. apparatuur bijvoorbeeld vaatwasser / oven).

63. Verlichting

In het plafond van de badkamer en het toilet wordt een centraaldoos aangebracht, plaats conform verkooptekening.

De woning wordt aan de voor- en achtergevel voorzien van een lichtpunt. Het lichtpunt aan de voorgevel wordt voorzien van een armatuur.

De berging wordt voorzien van een lichtpunt inclusief armatuur met schermerschakeling.

Het schakelmateriaal in de technische ruimte, meterkast, zolder en buitenberging wordt uitgevoerd als opbouw.

Het schakelmateriaal in de verblijfsruimte, verkeersruimten, toilet en badkamer wordt volledig uitgevoerd als inbouw in de kleur wit. De schakelaars worden draadloos uitgevoerd. Indien de wasmachine en wasdroger naar zolder worden verplaatst (optiekeuze) wordt het installatiemateriaal hiervoor als opbouw uitgevoerd.

De schakelaars in de gehele woning worden draadloos uitgevoerd.

64. Communicatie voorzieningen

De woning wordt voorzien van een draadloze belinstallatie.

De woning wordt (volgens bijgevoegde installatie tekening) voorzien van combi leidingen bedraad data (UTP cat 5e)/ coax, ten behoeve van de internet-, tv- en telefoonaansluiting.

De data en coax worden in de gehele woning niet afgemonteerd.

73. Vaste keukenvoorzieningen

De woning wordt opgeleverd exclusief keuken. Aansluitingen van waterleiding, rioolafvoer en elektra worden uitgevoerd conform keuken 0-tekeningen.

74. Vaste sanitaire voorzieningen

In de hal op de begane grond wordt een kant-en-klare toilet module geplaatst. De badkamer op de verdieping is ook een kant-en-klare module.

Het sanitair wordt uitgevoerd volgens het sanitair pakket Comfort, conform het sanitair productblad.

In de badkamer wordt een tweede toilet geplaatst, uitvoering conform het sanitair productblad.

Alle aanwezige toiletten in de woning worden geplaatst op de standaard hoogte. Uitgevoerd volgens tekening en sanitairbrochure.

90.2. Opstallen

De berging is geplaatst op een prefab betonvloer en wordt aangesloten op de hemelwaterafvoer van de woning. Het kozijn en de deur van de berging worden uitgevoerd in hardhout, dekkend wit afgelakt. De deur is voorzien van een glasopening met gelaagd matglas.

Het dak wordt afgewerkt met dakbedekking met standaard gecoate dakkappen.

De buitenbergingen zijn uitgevoerd in houten stijl- en regelwerk met gewolmaniseerde vuren rabatdelen.

De luchtvochtigheid aan de binnenzijde is vaak net zo hoog als buiten. Hierdoor is de berging niet geschikt voor het opslaan van vochtgevoelige spullen.

90.4. Terreinafwerkingen

De terreinverharding van het pad naar de berging wordt aangelegd in staptegels 600 x 400 mm. In de achtertuin wordt een containeropstelplaats aangelegd, zie hiervoor de situatietekening.

Aan voorzijde van de woning wordt een pad naar de voordeur of een Delftse stoep aangelegd, zie hiervoor de situatietekening.

De bestrating wordt aangelegd op een 200 mm dikke zandlaag. De bestrating wordt eenmalig aangebracht, herstraten na oplevering is niet van toepassing.

Op de grens van de achtertuin en het openbaar gebied worden dubbelstaafmat hekwerken van 1800mm hoog geplaatst. Deze worden voorzien van een afsluitbare poort met een cilinder gelijksluitend aan de cilinders van de deuren van de woning. De hekwerken worden voorzien van klimop beplanting. Dit zijn stekken die nog verder moeten groeien.

Bij een aantal hoekwoningen wordt een deel van de erfafscheiding aan achterzijde uitgevoerd in gemetselde kolommen in combinatie met hekwerken, zie hiervoor de gevel- en situatietekening.

Openbare wegen en achterpaden behoren niet tot de bouwkosten.



Fijn Wonen is continu in ontwikkeling om te bewerkstelligen dat het product betaalbaar, comfortabel en toekomstbestendig blijft met de beste support en zekerheid. Daarnaast zijn ook de eisen vanuit regelgeving, wensen vanuit opdrachtgevers en productiemethodes constant in ontwikkeling. Fijn Wonen behoudt zich dan ook het recht voor om wijzigingen door te voeren in haar producten, waarbij de kwaliteit van wijzigingen altijd uitgaat boven eerder aangeboden productversies.