

# GROOT NYENBEECK

DOORNSTEEG FASE 2 | NIJKERK





# GROOT NYENBEECK

DOORNSTEEG FASE 2 | NIJKERK



*Genieten van een  
heerlijk thuis aan de  
rand van Nijkerk,  
met uitzicht over  
het Beekdal.*

GROOT  
NYENBEECK

DOORNSTEEG FASE 2 | NIJKERK

# INHOUDSOPGAVE



5

**Voorwoord**

6

**Nijkerk, stad met een dorps karakter**

7

**Wonen in Nijkerk**

8

**De architect aan het woord**

9

**Het situatieoverzicht**

10

**WONINGTYPE MORGENSTER**

10 Artist impression blok 7

11 De architect aan het woord

12 Artist impression blok 10

14 Gevelaanzichten

15 Kleur- en materiaalstaat

**Plattegronden**

16 Morgenster 1 bouwnummers 12, 17 & 18

18 Interieurimpressie bouwnummer 13

20 Morgenster 2 bouwnummers 13, 16 & 19

22 Tuinimpressie bouwnummer 13

24

**WONINGTYPE WILGENROOS**

24 Artist impression blok 2

25 De architect aan het woord

26 Gevelaanzichten

27 Kleur- en materiaalstaat

**Plattegronden**

28 Wilgenroos 1 bouwnummer 2

30 Wilgenroos 2 bouwnummer 3

32

**WONINGTYPE ZWANENBLOEM**

32 Artist impression blokken 4 & 5

33 De architect aan het woord

34 Gevelaanzichten

35 Kleur- en materiaalstaat

**Plattegronden**

36 Zwanenbloem 1 bouwnummers 5 & 7

38 Interieurimpressie bouwnummer 5

40 Zwanenbloem 2 bouwnummers 6 & 8

42 Tuinimpressie bouwnummer 7

44

**Duurzaamheid**

46

**Technische omschrijving**

51

**Erfafscheidingen**

53

**Projectpartners**

*Gelegen op een unieke plek in  
de nieuwe wijk Doornsteeg.  
Goed bereikbaar en alle  
voorzieningen om de hoek.*

GROOT  
NYENBEECK  
DOORNSTEEG FASE 2 | NIJKERK

WELKOM IN

# GROOT NYENBEECK

DOORNSTEEG FASE 2 | NIJKERK

**Woongenot is een verzamelbegrip dat bestaat uit diverse belangrijke elementen die als geheel iets aangenaams opleveren. Dat begint bijvoorbeeld bij de ligging van de woning. Hoe is de bereikbaarheid? Hoe veilig is de wijk voor mijn spelende kinderen? En vind ik belangrijke voorzieningen als scholen en een supermarkt bij mij in de buurt? Belangrijke vragen waar het project Groot Nyenbeeck in Nijkerk een bevredigend antwoord op geeft.**

Naast een gezellig stadscentrum met mooi gevarieerde terrassen en een aantrekkelijk winkelaanbod is Nijkerk ook vanwege de ideale ligging ten opzichte van rijkswegen een heerlijke plek om er te wonen. Maar ook liefhebbers van cultuur halen hun hart op in en om Nijkerk.

Het winkelaanbod is bijzonder gevarieerd. Een keur aan kerken, scholen en (sport)verenigingen zorgen ervoor dat inwoners de stad niet uit hoeven voor allerlei voorzieningen. Geniet u van de natuur? Dan is een fietstocht in het waterrijke buitengebied een absolute aanrader.

Het project Groot Nyenbeeck is de laatste fase van het grote uitbreidingsplan Doornsteeg 2 te Nijkerk. Een bijzonder kindvriendelijke woonwijk waarbij duurzaamheid een belangrijk centraal thema is. Dit thema krijgt dan ook op velerlei wijze gestalte in de nieuwe woonwijk. Denk daarbij ook aan de duurzame inrichting van de openbare ruimte, met duurzame materialen en LED-straatverlichting. Alles gericht op een betere toekomst. Een verantwoorde leefomgeving waar het niet alleen goed toeven is, maar waar u jaren naar tevredenheid zult wonen. Alles volgens de eisen van de toekomst. Welkom thuis in Groot Nyenbeeck!



## NIJKERK, STAD MET EEN DORPS KARAKTER

Wat is het heerlijk wonen in Nijkerk!  
Deze oude stad, centraal gelegen  
aan de rand van de Veluwe en  
aan de randmeren, heeft vele  
gezichten. Een historisch centrum  
met een dorps karakter met een  
gevarieerd aanbod van winkels  
en horeca. Maar ook een weids  
natuurgebied met bos en water  
zover als het oog reikt.

Inmiddels wonen er al ruim 42.000 mensen in Nijkerk. Hier is het aantrekkelijk wonen. Door de centrale ligging tussen de Randstad en groen van de Veluwe en de aansluitingen op de snelwegen A1 en A28 vind je hier veel bedrijvigheid. Je bent zo in de grote stad, maar zoek je meer de rust, dan kun je genieten van de natuur om de hoek. Vele fiets- en wandelpaden brengen je langs avontuurlijke bossen, heide en polderweggetjes.

Aantrekkelijk is ook de ligging aan de randmeren. Nijkerk heeft een eigen jachthaven waar het een groot deel van jaar lekker levendig is. Recreanten varen af en aan met hun opgepoetste boten. Neem ook eens een duik bij één van de stranden die Nijkerk rijk is.

Het dorps karakter van Nijkerk vind je in het rijke verenigingsleven. Met elkaar maak je de stad; de mensen kijken nog naar elkaar om. Kortom, wie hier eenmaal woont gaat hier niet zo snel meer weg!



# MET HEEL VEEL PLEZIER WONEN IN NIJKERK



**De nieuwbouwwijk Doornsteeg in Nijkerk groeit. Doornsteeg is een wijk in aanbouw dichtbij het gezellige centrum van Nijkerk, met een fraaie groene beekzone en veel duurzaamheid. De ligging van Nijkerk in het centrum van ons land met een goede bereikbaarheid maakt wonen in Doornsteeg extra aantrekkelijk. Welkom in Doornsteeg, welkom in Nijkerk.**

De leefbaarheid, ligging, opbouw van de wijk en de voorzieningen, zoals sport- en speelvoorzieningen en onderwijsmogelijkheden, zijn bij de koop van een woning van groot belang. Op dit moment wordt er hard gebouwd aan een Kindercentrum in de wijk Doornsteeg. Met de start van het schooljaar 2020-2021 wordt dit in gebruik genomen. Scouting Nijkerk krijgt een mooi nieuw onderkomen in deze wijk. En wat is nog meer belangrijk? Wilt u graag op de fiets naar de stad? Om te zorgen voor een goede verbinding met het centrum van Nijkerk en aan te sluiten op de aanwezige fietspaden zijn

er twee fietstunnels gerealiseerd. Deze tunnels liggen onder de Ambachtsstraat/N301 en de Arkemheenweg. Steeds meer mensen kiezen voor energieneutraal wonen. Hier is natuurlijk ook aandacht voor in dit nieuwbouwproject.

Doornsteeg is een energiezuinige wijk in Nijkerk. Energieneutraliteit kan worden bereikt door zo min mogelijk energie te verbruiken, zelf duurzame energie op te wekken of zo nodig duurzame energie van elders te halen. Om deze doelstelling te halen, is de inzet van u, de (toekomstige) bewoners van Doornsteeg onmisbaar.

Wilt u op de hoogte blijven van alles wat er speelt in de wijk? Bijvoorbeeld over het inzamelen van afval, nieuwe woningbouwplannen, de inrichting van de openbare ruimte, werkzaamheden in de wijk, wegafsluitingen en/of – omleidingen. Dan kunt u zich aanmelden voor de digitale bewonersbrief van de gemeente. Deze brieven ontvangt u in uw mailbox zodra er weer wat nieuws te vertellen is. U blijft zo automatisch op de hoogte van alle ontwikkelingen. Daarnaast komen deze berichten ook te staan op de nieuwspagina van website [www.woonstek-doorsteeg.nl/bewonersinformatie](http://www.woonstek-doorsteeg.nl/bewonersinformatie). Hier kunt u zich ook aanmelden voor de nieuwsbrief.

Deze brochure geeft u meer informatie over wonen in deze prachtige wijk. Mocht u hier komen wonen, dan wens ik u alvast veel (woon) plezier en succes!

Met vriendelijke groet,

Wim Oosterwijk  
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling

# DE ARCHITECT

## AAN HET WOORD

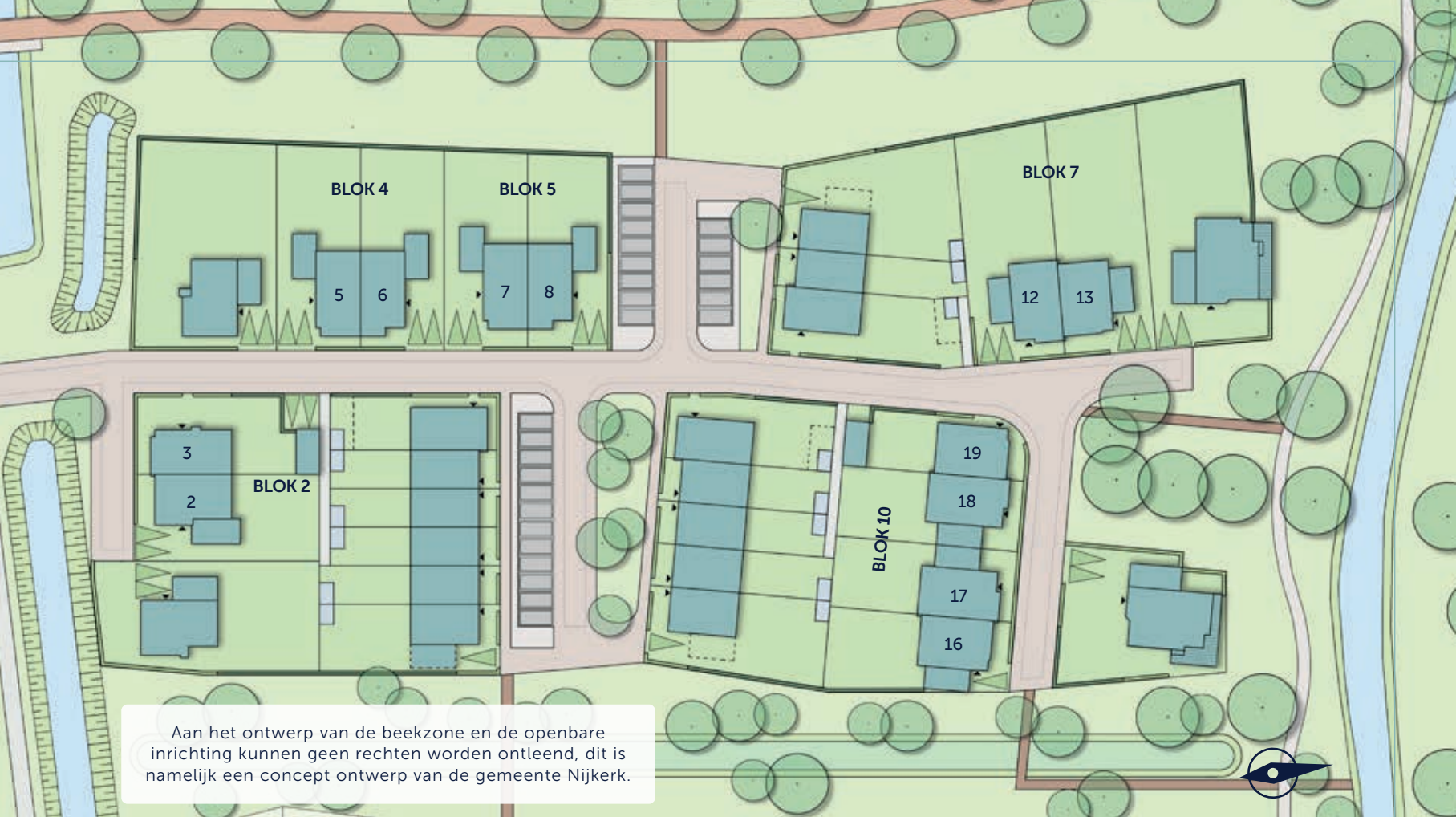
De nieuwe woonwijk Doornsteeg wordt met het deelgebied Groot Nyenbeeck afgerond. Tussen de reeds gerealiseerde woningen langs de Doornsteeg en aan de zuidzijde de Holkerweg met uitzicht over het beekdal van de Dammersbeek, zullen de laatste twee fases worden ontwikkeld. De diversiteit van Doornsteeg, de kwaliteit van de locatie en het uitdagende beeldkwaliteitsplan heeft ons gemotiveerd om het onderste uit de kan te halen voor wat betreft het ontwerp van de woningen. De uitgangspunten waren helder; een tot de verbeelding sprekend, samenhangend hof ontwerpen met een geheel eigen sfeer en karakter. Het deelgebied Groot Nyenbeeck zou een zekere rust moeten uitstralen met een eigen samenhangend architectuurbeeld.

De nieuwe woningen zijn een zelfstandig hof aan de zuidzijde van de nieuwe woonwijk Doornsteeg. Het wordt gevormd door de woningen aan de doodlopende straat. Alleen bestemmingsverkeer komt hier. Dat garandeert een rustige woonomgeving. De uitstraling van de woningen sluit aan op de architectuur van de rest van Doornsteeg, dorps en gevarieerd. Dat vraagt om bijzonder zorgvuldig ontworpen woningen en een hoogwaardige uitvoering. Doordat de vormtaal van de woningen voor alle types min of meer gelijk is gehouden is er eenheid en rust in het straatbeeld ontstaan.

Fraai metselwerk met mooie ambachtelijke detaillering, zoals rollagen en staand metselwerk, en een getimmerde goot zorgen voor een rijk gedetailleerde architectuur. De rieten kappen geven het hof de gewenste landelijke uitstraling.

De variatie en individualiteit van de woningen binnen de sterke architectonische samenhang maken de buurt als geheel een prettige woonomgeving. Iedere woning een eigen identiteit, een eigen kwaliteit. Met de diverse kopers-opties kunt u de woning verder voor u op maat vormgeven. Met veel plezier hebben wij ons best gedaan woningen te ontwerpen die passen bij uw manier van leven, uw huis, uw thuis. Wij wensen u veel woongenot in uw nieuwe woning.

Bert Tretmans  
Schippers Architecten BNA



Aan het ontwerp van de beekzone en de openbare inrichting kunnen geen rechten worden ontleend, dit is namelijk een concept ontwerp van de gemeente Nijkerk.



## HET SITUATIEOVERZICHT



Blok 7 | Bouwnummers 12 & 13



Blok 10 | Bouwnummers 16, 17, 18 & 19



Blok 2 | Bouwnummers 3 & 2



Blok 4 & 5 | Bouwnummers 5, 6, 7 & 8





WONINGTYPE

# MORGENSTER

Bouwnummers 12 & 13

De woningen van type Morgenster vormen samen met de woningen van type Zilverschoon een ensemble gericht op het dal van de Dammersbeek. Op een vanzelfsprekende wijze lijken de woningen in de situatie ingebed. Het hof is als één geheel ontworpen. Met de sfeer van landelijk wonen. Rieten kappen, warm rode handvorm bakstenen, veel groen en ruimte. Alle woningen met een unieke sfeer. Met een ruime keuze uit diverse woningplattegronden. Maak uw keuze, een erker over de volle breedte van de keuken of juist een entree met een oase van licht? Een af te sluiten trap naar de zolder, twee slaapkamers op de zolder? Het kan allemaal in deze bijzondere woningen.





WONINGTYPE

# MORGENSTER

Bouwnummers 16, 17, 18 & 19

GEVELAANZICHTEN & KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

# MORGENSTER



**Gevels accenten**

Baksteen  
Waalformaat  
Zwart-bruin  
Genuanceerd  
Kleurcode 151.H



**Gevels**

Baksteen  
Waalformaat  
Rood  
Genuanceerd  
Kleurcode 703.N



**Dakbekleding**

Riet  
Naturel





## OVERZICHT VAN ALLE MATERIALEN

BOUWNR.	ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	KLEURCODE
12, 13, 16, 17, 18 & 19	gevels (plint, accent & garage)	baksteen - waalformaat	zwart-bruin genuanceerd	151.H
	gevels	baksteen - waalformaat	rood genuanceerd	703.N
	voegwerk	zandcementmortel	middengrijs	n.t.b.
	raamdorpels	beton	naturel	
	kozijnen	hardhout	antractiet	RAL7016
	ramen (bi. en bui.)	hardhout	antractiet	RAL7016
	voordeur (bi. en bui.)	multiplex	bruin	RAL8017
	achterdeur (bi. en bui.)	hardhout	bruin	RAL8017
	achterdeur garage (bi. en bui.)	hardhout	bruin	RAL8017
	gekleurd glas	colorbel	grijs	n.t.b.
	kanteldeur	staal	bruin	RAL8017
	gevelbekleding	vlakke beplating	antractiet (mat)	n.t.b.
	lateien en geveldragers	staal	antractiet	RAL7016
	overstekken	multiplex	antractiet	RAL7016
	hwa	zink	naturel	
	dakbekleding	riet	naturel	
	dakbedekking platte daken	bitumen	zwart	
	binnen schilderwerk (aftimmering binnenkozijnen)	hout	antractiet	RAL7016
	binnen schilderwerk	diverse houten ondergronden	wit	RAL9010

## UITBREIDINGS MOGELIJKHEDEN

- Uitbouw 240 cm
- Uitbouw 120 cm
- Dubbele openslaande deuren
- Geïsoleerde garage
- Keuken verplaatsen naar achterzijde
- Velux dakvenster
- Vorstvrije buitenkraan
- Duurzaamheidspakket



PERCEELOVERZICHT

Bouwnummer 12 afgebeeld

BEGANE GROND

WONINGTYPE

# MORGENSTER I

Bouwnummers 12, 17\* & 18 \*Gespiegeld



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



INTERIEURIMPRESSIE

# MORGENSTER

Bouwnummer 13



## UITBREIDINGS MOGELIJKHEDEN

- Uitbouw 240 cm
- Uitbouw 120 cm
- Dubbele openslaande deuren
- Geïsoleerde garage
- Keuken verplaatsen naar achterzijde
- Velux dakvenster
- Vorstvrije buitenkraan
- Duurzaamheidspakket



PERCEELOVERZICHT

Bouwnummer 13 afgebeeld



BEGANE GROND

WONINGTYPE

# MORGENSTER II

Bouwnummers 13, 16\* & 19 \*Gespiegeld



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING

TUINIMPRESSIE  
BOUWNUMMER 13

# MORGENSTER











WONINGTYPE

# WILGENROOS

Bouwnummers 3 & 2

Het lijkt een woning van meer dan 14 meter breed. Het zijn echter twee woningen, asymmetrisch vormgegeven met de voorname uitstraling van een vrijstaande villa. Beide woningen hebben uitzicht op de boerderij-bebouwing langs de Holkerweg en het tegenovergelegen park. De één met een woonkeuken van bijna 7 meter breed, de ander met een erker voor veel daglicht. De drie grote slaapkamers op de verdieping kunnen er optioneel vier worden. Voeg op zolder nog twee slaapkamers toe en de ruimte is bijna onbeperkt.

## GEVELAANZICHTEN & KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

# WILGENROOS



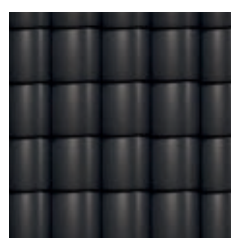
### Gevels accenten

Baksteen  
Waalformaat  
Bruin  
Genuanceerd  
Kleurcode 436.M



### Gevels

Baksteen  
Waalformaat  
Oranje  
Genuanceerd  
Kleurcode 473.M



### Dakbekleding

Dakpan  
Keramische  
Zwart  
Kleurcode 36712



## OVERZICHT VAN ALLE MATERIALEN

BOUWNR.	ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	KLEURCODE
2 & 3	gevels (plint)	baksteen - waalformaat	bruin genuanceerd	436.M
	gevels	baksteen - waalformaat	oranje genuanceerd	473.M
	voegwerk	zandcementmortel	donkergrijs	n.t.b.
	raamdorpels	beton	naturel	
	kozijnen	hardhout	cremewit	RAL9001
	ramen (bi. en bui.)	hardhout	cremewit	RAL9001
	voordeur (bi. en bui.)	multiplex	zwartblauw	RAL5004
	achterdeur (bi. en bui.)	hardhout	cremewit	RAL9001
	achterdeur garage (bi. en bui.)	hardhout	cremewit	RAL9001
	gekleurd glas	colorbel	grijs	n.t.b.
	kanteldeur	staal	zwartblauw	RAL5004
	gevelbekleding	vlakke beplating	antractiet (mat)	n.t.b.
	lateien en geveldragers	staal	cremewit	RAL9001
	overstekken	multiplex	cremewit	RAL9001
	luiifel	multiplex	cremewit	RAL9001
	hwa	zink	naturel	
	dakpannen	keramische	zwart	36712
	dakbedekking platte daken	bitumen	zwart	
	binnen schilderwerk (aftimmering binnenkozijnen)	hout	cremewit	RAL9001
	binnen schilderwerk	diverse houten ondergronden	wit	RAL9010

## UITBREIDINGS MOGELIJKHEDEN

- Uitbouw 240 cm
- Uitbouw 120 cm
- Dubbele openslaande deuren
- Geïsoleerde garage
- Velux dakvenster
- Vorstvrije buitenkraan
- Duurzaamheidspakket



PERCEELOVERZICHT



BEGANE GROND

WONINGTYPE  
**WILGENROOS**

Bouwnummer 2



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING

# UITBREIDINGS MOGELIJKHEDEN

- Uitbouw 240 cm
- Uitbouw 120 cm
- Dubbele openslaande deuren
- Geïsoleerde garage
- Gespiegelde indeling
- Velux dakvenster
- Vorstvrije buitenkraan
- Duurzaamheidspakket



PERCEELOVERZICHT



BEGANE GROND



WONINGTYPE  
**WILGENROOS II**

Bouwnummer 3



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING





WONINGTYPE

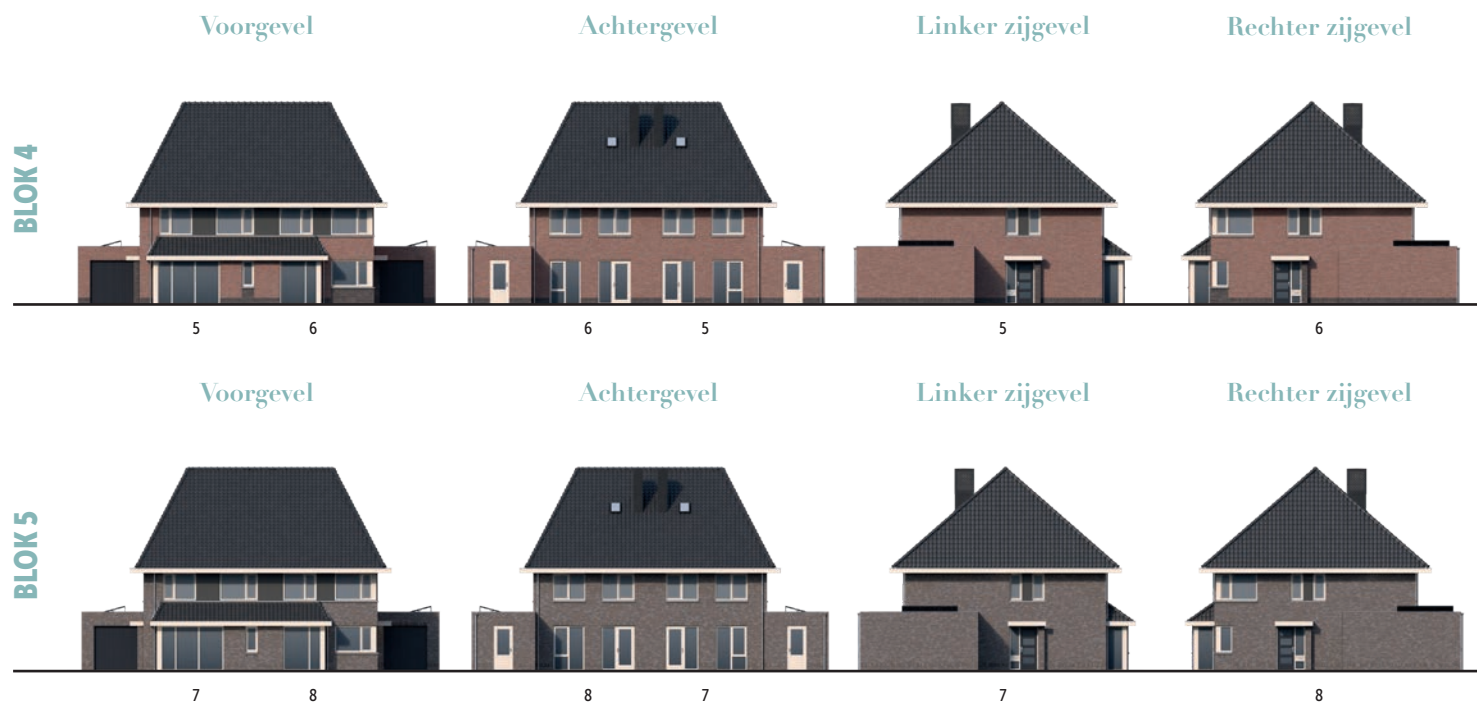
# ZWANENBLOEM

Bouwnummers 5, 6, 7 & 8

Wonen in een twee onder één kapwoning met de uitstraling van een vrijstaande villa. Door het asymmetrische ontwerp van de voorgevel hebben we deze blokjes van twee de 'looks' meegegeven van een voorname vrijstaande woning. Door de variatie in steenkleur hebben de woningen een eigen uitstraling. Samen met de woningen rond het parkje vormen ze een ensemble met een moderne vormtaal. Een strakke ritmische gevelindeling met ambachtelijke materialen en detaillering. Dat zorgt voor kwaliteit en duurzaamheid in lengte van jaren.

# GEVELAANZICHTEN & KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

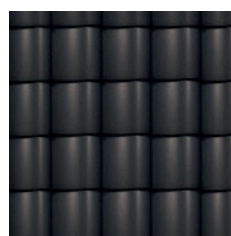
## ZWANENBLOEM



**Gevels** Blok 4  
Baksteen  
Waalformaat  
Oranje genuanceerd  
Kleurcode 473.M



**Gevels** Blok 5  
& plint blok 4  
Baksteen  
Waalformaat  
Bruin genuanceerd  
Kleurcode 436.M



**Dakbekleding**  
Dakpan  
Keramische  
Zwart  
Kleurcode 36712



## OVERZICHT VAN ALLE MATERIALEN

BOUWNR.	ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	KLEURCODE
5 & 6	gevels (plint)	baksteen - waalformaat	bruin genuanceerd	436.M
	gevels	baksteen - waalformaat	oranje genuanceerd	473.M
	voegwerk	zandcementmortel	donkergrijs	n.t.b.
	raamdorpels	beton	natuurlijk	
	kozijnen	hardhout	cremewit	RAL9001
	ramen (bi. en bui.)	hardhout	cremewit	RAL9001
	voordeur (bi. en bui.)	multiplex	zwartblauw	RAL5004
	achterdeur (bi. en bui.)	hardhout	cremewit	RAL9001
	achterdeur garage (bi. en bui.)	hardhout	cremewit	RAL9001
	kanteldeur	staal	zwartblauw	RAL5004
	gevelbekleding	vlakke beplating	antractiet (mat)	n.t.b.
	lateien en geveldragers	staal	cremewit	RAL9001
	overstekken	multiplex	cremewit	RAL9001
	luifel	multiplex	cremewit	RAL9001
	hwa	zink	natuurlijk	
	dakpannen	keramische	zwart	36712
	dakbedekking platte daken	bitumen	zwart	
	binnen schilderwerk (aftimmering binnenkozijnen)	hout	cremewit	RAL9001
	binnen schilderwerk	diverse houten ondergronden	wit	RAL9010
	7 & 8	gevels	baksteen - waalformaat	bruin genuanceerd
voegwerk		zandcementmortel	donkergrijs	n.t.b.
raamdorpels		beton	natuurlijk	
kozijnen		hardhout	cremewit	RAL9001
ramen (bi. en bui.)		hardhout	cremewit	RAL9001
voordeur (bi. en bui.)		multiplex	bruin	RAL8017
achterdeur (bi. en bui.)		hardhout	cremewit	RAL9001
achterdeur garage (bi. en bui.)		hardhout	cremewit	RAL9001
kanteldeur		staal	bruin	RAL8017
gevelbekleding		vlakke beplating	antractiet (mat)	n.t.b.
lateien en geveldragers		staal	cremewit	RAL9001
overstekken		multiplex	cremewit	RAL9001
luifel		multiplex	cremewit	RAL9001
hwa		zink	natuurlijk	
dakpannen		keramische	zwart	36712
dakbedekking platte daken		bitumen	zwart	
binnen schilderwerk (aftimmering binnenkozijnen)		hout	cremewit	RAL9001
binnen schilderwerk		diverse houten ondergronden	wit	RAL9010

## UITBREIDINGS MOGELIJKHEDEN

- Uitbouw 240 cm
- Uitbouw 120 cm
- Dubbele openslaande deuren
- Geïsoleerde garage
- Gespiegelde indeling
- Velux dakvenster
- Vorstvrije buitenkraan
- Duurzaamheidspakket



PERCEELOVERZICHT

Bouwnummer 5 afgebeeld



BEGANE GROND

WONINGTYPE  
**ZWANENBLOEM I**

Bouwnummers 5 & 7



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING





INTERIEURIMPRESSIE

# ZWANENBLOEM

Bouwnummer 5



## UITBREIDINGS MOGELIJKHEDEN

- Uitbouw 240 cm
- Uitbouw 120 cm
- Dubbele openslaande deuren
- Geïsoleerde garage
- Gespiegelde indeling
- Velux dakvenster
- Vorstvrije buitenkraan
- Duurzaamheidspakket



PERCEELOVERZICHT

Bouwnummer 6 afgebeeld

BEGANE GROND

WONINGTYPE  
**ZWANENBLOEM II**

Bouwnummers 6 & 8



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING





TUINIMPRESSIE  
BOUWNUMMER 7

# ZWANENBLOEM

# Een duurzame en energiezuinige basis



Duurzaamheid krijgt een steeds grotere rol in onze samenleving. Veel mensen beseffen dat we zuinig moeten zijn met onze aarde en dat we op verschillende manieren invloed hebben op de directe leefomgeving. Dat kan niet alleen door ons consumptiegedrag en onze leefstijl aan te passen, het kan ook door een duurzame visie te ontwikkelen op de gebouwde omgeving zoals de woningen waarin we wonen. Ook Van de Mheen Planontwikkeling BV beseft dat we zuinig om moeten gaan met de natuur en wil de zogenaamde CO<sub>2</sub>-footprint die we nu eenmaal maken als we een woning bouwen, beperken.

Daarom worden de woningen van het project Groot Nyenbeeck - Doornsteeg fase 2 standaard energiezuinig uitgevoerd. Energiezuinig bouwen kan onder andere door een woning goed te isoleren en de luchtdoorlatendheid te beperken. Dat levert niet alleen een goede en duurzame woning op maar er ontstaat hierdoor een comfortabel binnenklimaat. Door het gebruik van vloerverwarming in combinatie met toepassen van een ventilatiesysteem dat alleen op basis van de aanwezigheid van de bewoners functioneert, ontstaat er een hoge mate van comfort én is er sprake van een zeer slim en gunstig energieconcept.

Hieronder lichten we de in basis genomen duurzame en energiezuinige maatregelen kort toe.

## Bouwkundige schil

Zowel de vloeren, gevels als het dak van de woningen worden goed geïsoleerd. In de houten kozijnen wordt HR++-glas gezet zodat de gehele 'bouwkundige schil' van de woning weinig warmte doorlaat en het binnenklimaat zo min mogelijk warmte verliest. Door de luchtdoorlatendheid te beperken wordt de kans op tocht geminimaliseerd. De bewoners leven op deze wijze in een 'warme en comfortabele jas'.

## Verwarmen

De woningen worden verwarmd middels een lucht-water warmtepomp 7kW (elektrische). De vloerverwarming op de begane grond en de 1<sup>ste</sup> verdieping geeft de warmte op een zeer gelijkmatige en comfortabele manier af. Op de 2<sup>de</sup> verdieping wordt een convector geplaatst, in de badkamer wordt voor extra comfort een elektrische radiator opgehangen. Deze manier van verwarmen is functioneel en kostentechnisch een zeer efficiënt systeem.

## Warm tapwater

De lucht-water warmtepomp zorgt eveneens voor het tapwater in de keuken en badkamer. Dit systeem heeft een geïntegreerde boiler, waardoor er maar één apparaat in de woning/garage staat. De boiler heeft een inhoud van 180 liter waardoor er voldoende tapwater voorradig is. Mocht u de keuze maken voor een ligbad, raden wij u aan om de inhoud van de boiler te vergroten naar 300 liter, dit bieden wij optioneel aan. Daarbij dient u wel rekening te houden dat de boiler en de warmtepomp gesplitst wordt in twee apparaten.

## Ventilatiesysteem

In de woningen wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem toegepast met een mechanische natuurlijke toevoer via inblaasventielen in de woonkamer en slaapkamers en mechanische afvoer middels afzuigventielen in het plafond en/of de wand. Hierdoor is er verse lucht gegarandeerd. Doordat het ventilatiesysteem geen koude lucht rechtstreeks van buiten haalt, heeft u ook weinig koude verlies.

## PV-panelen

Het dakvlak dat gunstig op de zon is georiënteerd wordt gedeeltelijk benut voor het plaatsen van PV-panelen: het aantal dat in basis wordt voorzien is afhankelijk van het woningtype en de oriëntatie op de zon. Deze PV-panelen wekken elektriciteit op voor bijvoorbeeld de installaties die in de woning worden gebruikt. Uiteraard worden alle woningen aangesloten op het elektriciteitsnet waar u elektriciteit van gebruikt maar waaraan u dit in de zomer terug zou kunnen leveren. Natuurlijk is dat afhankelijk van het gebruik door de bewoners versus de opgewekte elektriciteit van de panelen.

*Disclaimer:* alle berekeningen van het toegepaste energieconcept zijn gemaakt volgens de op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning vigerende regelgeving. Deze zijn geaccordeerd door het bevoegd gezag. De berekende elektriciteitsopwekking is theoretisch bepaald, evenals het gebruik van de gebouwgebonden installaties en de niet-gebouwgebonden apparatuur. Tevens is het daadwerkelijke energieverbruik sterk gebruikersafhankelijk. Derhalve kan aan het uiteindelijke energieverbruik en de uiteindelijke energieopbrengsten geen rechten worden ontleend.





## Nóg duurzamer wonen? Kies voor Nul-Op-de-Meter (NOM)

Voor de kopers voor wie de omschreven duurzame en energiezuinige maatregelen niet ver genoeg gaan, wordt in dit project een optie om de woning energieneutraal en/of Nul-Op-de-Meter te maken aangeboden, daar waar mogelijk. Bij deze optie is een duurzaamheidspakket samengesteld waarbij de basis uitvoering wordt gewijzigd; de woning wordt uitgevoerd met een bodem warmtepomp, triple beglazing en extra PV panelen. Dit aantal PV-panelen is afhankelijk van het woningtype, het beschikbare dakoppervlak en de oriëntatie daarvan. De prijs en resultaat van deze optie varieert daardoor per bouwnummer. Een EPC vanaf 0,00 of lager heeft het predicaat 'energieneutraal'. Een EPC van circa -0,35 heeft het predicaat Nul-Op-de-Meter woning (NOM).

Wat houden deze begrippen in. Een energieneutrale woning wekt, gemiddeld over het gehele jaar genomen, de energie op voor de gebouwgebonden installaties, denk daarbij aan het verwarmen en ventileren van de woning en de afname van het warme (tap)water. De energie die de installaties in de woning gebruikt wordt dus opgewekt door de PV-panelen. Bij een gemiddeld gebruik betaalt u alleen het elektriciteitsgebruik van gebruiksgebonden installaties oftewel huishoudelijk apparaten zoals de televisie, koelkast, computer, wasmachine en dergelijke.

Bij een Nul-Op-de-Meter (NOM) woning wordt de energie voor de gebouwgebonden installatie alsmede de energie voor de gebruiksgebonden installaties, opgewekt uit duurzame bronnen op eigen kavel.

De woning wordt in dat geval ook wel 'energienota-nul' genoemd omdat bewoners bij 'normale klimaat omstandigheden' en een 'normaal gebruik' een energienota van € 0,00 hebben.

Er bestaat geen wetgeving, norm of richtlijn waaraan de NOM woning kan worden getoetst. Wel bestaat er een publicatie over NOM woningen van de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland. Daarnaast is uitgegaan van de volgende huishoudelijk energiegebruik zoals deze gesteld in de 'Tijdelijk regeling hypothecair krediet, artikel 1C welke van kracht is (01-01-18). Namelijk voor de gebruiksgebonden installatie (huishoudelijk apparaten) 3150kWh.

Het realiseren van de duurzame en energiezuinige optie is afhankelijk van het woningtype (ontwerp) enerzijds en de locatie/oriëntatie van de woning anderzijds.

Als u een woning koopt en voor deze duurzame en energiezuinige optie kiest, weet u dat deze beter scoort op duurzaamheids dan de huidige wettelijke eisen.

### Woonplezier

Mocht u tot de koop van één van de woningen overgaan, in basisuitvoering of inclusief de duurzame en energiezuinige optie: wij feliciteren u bij dezen en we wensen u veel wooncomfort en woonplezier toe in Groot Nyenbeek - Doornsteeg fase 2: een duurzaam en energiezuinig project in van Nijkerk.

# Technische omschrijving

## Woningborg garantie- en waarborgregeling 2020

### Wat houdt de Woningborg garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen en tracht de kwaliteit van nieuwbouwkooptoningen te verbeteren. Woningborg N.V. richt op zekerheid. Voordat een bouwonderneming deelnemer bij Woningborg kan worden, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/aannemings)overeenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

### Wat betekent de Woningborggarantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende: gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een schadeloosstelling.

De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming. Anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn aangesloten, zijn verplicht om een model (koop-/aannemings)overeenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd. Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

*LET OP: Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!*

### Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/aannemings)overeenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd waar van de garantie is beperkt of die ervan uitgesloten zijn.

### Voorrang woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

De opgenomen perspectief tekening in de verkoopbrochure geeft een art impressie weer. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dient enkel ter illustratie, om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning.

## Algemene opmerkingen

Wijzigingen tijdens de bouw voor individuele kopers kunnen worden uitgevoerd conform een nader door de aannemer te verstrekken meerwerklijst. Afhankelijk van de stand van de bouw zijn er na het leggen van de zoldervloer geen wijzigingen meer mogelijk.

Daar waar op de tekening meubels of huishoudelijke apparaten staan getekend, zijn deze uitsluitend ter plaatsbepaling. Deze zullen niet worden geleverd.

Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen in de vorm van sparingen, open haarden e.d. voor de oplevering van de woning zal niet worden gehonoreerd. Na de oplevering zijn dergelijke wijzigingen geheel voor risico van de koper en mag dit alleen worden uitgevoerd met toestemming van de plaatselijke Dienst Bouw- en Woningtoezicht.

Deze prospectus is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van de wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De bouwdirectie behoudt zich het recht voor af te wijken van het in deze prospectus gestelde, indien en voor zover dit technisch of architectonisch noodzakelijk mocht blijken, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen zijn niet mogelijk.

De bijgevoegde tekeningen hebben geen bewijskracht ten aanzien van erfafscheidingen, perceelgrootte, maten etc. Geringe afwijkingen ten opzichte van de op de tekeningen aangegeven maatvoeringen geven geen reden tot reclames of verrekening.

## Bouwbeschrijving

### Algemeen

De woningen worden aangesloten op het waterleiding- en elektriciteitsnet, alsmede op het gemeenteraai. De aansluitkosten zijn in de koopsom opgenomen. De leidingen en installaties worden aangebracht volgens de daarvoor geldende voorschriften door erkende installateurs.

Door de energiebedrijven kunnen (ten dienste van centraal antenne systeem, telefoon en elektra) op of nabij de erfafscheiding resp. gevel, de door de diensten benodigde kasten en/of trafogebouwtjes geplaatst worden. De aansluitkosten van de telefoon, cai en glasvezel zijn niet in de koopsom opgenomen.

De kleuren en materialen van metselwerk, voegwerk, dakbedekking, e.d. worden door de architect bepaald. De woningen worden gebouwd volgens de voorschriften en garantieregeling conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, denk daarbij aan extra leidingkokers etc., mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, registreren op een erratum en deze opsturen naar de verkrijger.



## Peilen en maten

Het peil ( $P=0$ ) waaruit alle hoogte worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. De hoogte van het peil wordt door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Nijkerk vastgesteld.

## Ruwbouw

### Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvulling verricht. De bodemafsluiting van de kruipruimte bestaat uit schoon zand. De tuinen worden vrij van bouwvuil opgeleverd op een hoogte van ca. 150 mm minus peil aan de tuingevel. De tuinaanleg dient door de koper zelf geregeld te worden.

### Buitenriolering

De buitenriolering is een gescheiden riolsysteem. Het vuilwater en hemelwater wordt separaat op het gemeenteriool aangesloten. Het systeem wordt belucht, is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en wordt uitgevoerd in pvc.

### Fundering

De woningen en garages worden gefundeerd op prefab betonnen heipalen met een prefab betonnen balkenrooster. De constructie wordt in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

### Lijm- en metselwerken

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenlijm-elementen, dikte en sterkteklasse conform de tekeningen en berekeningen van de constructeur. De woningscheidende wanden worden deels uitgevoerd in kalkzandsteenlijmelementen, dikte en sterkteklasse conform de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken of verdiepingshoge elementen.

De buitengevels van de woningen welke uitgevoerde worden in schoonmetselwerk bestaat deze uit een waalformaat baksteen. Het voegwerk van de schoonmetselwerk gevels wordt uitgevoerd als een zandcementvoeg. De definitieve opgave van de voegkeuze en kleur wordt door de directie bepaald.

Bij de woningen worden er onder de raamkozijnen betonnen raamdorpels op het metselwerk aangebracht. Daar waar dat op de technische verkoop-tekeningen staat aangegeven worden betonnen spekbanden in of op het metselwerk aangebracht.

### Isolatievoorzieningen

In de spouw van de gevels van de woningen worden steenwolplaten of gelijkwaardig materiaal aangebracht met een isolatiewaarde van  $Re=4,5 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ . De aansluiting van de dakplaten op de muurplaten wordt afgedicht. Daar waar op de technische verkoop-tekeningen staat aangegeven worden betonnen spekbanden in of op het metselwerk aangebracht.

### Vloeren

De begane grondvloer van de woningen en garages wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer, met een isolatiewaarden van  $Re=3,5 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ . De overige verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer.

### Houten dakelementen

De dakconstructie van de hellende daken bestaat uit geïsoleerde dakelementen, deze dakelementen hebben een isolatiewaarde van  $Re = 6,0 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ .

Onder de schuine dakvlakken bevinden zich staande knieschotten, deze hebben een constructie functie, derhalve mogen hieraan geen wijzigingen worden aangebracht. De dakelementen worden onafgewerkt opgeleverd.

De houten balklaag van de garage wordt met balk- en kaphout in 1<sup>ste</sup> kwaliteit Midden Europees vurenhout uitgevoerd. Het dakbeschot van het platte dak van de garage wordt uitgevoerd in een watervaste beplating.

### Dakbedekking

De dakelementen van de woningtype Morgenster worden voorzien van riet, één en ander conform de technische verkoop-tekeningen. De dakelementen van de woningtype Wilgenroos en Zwanenbloem worden voorzien van keramische dakpannen, één en ander conform de technische verkoop-tekeningen. De platte daken van de garage worden voorzien van een 1-laagse bitumineuze dakbedekking.

### Goten en hemelwaterafvoeren

Aan de onderzijde van de pannendaken worden zinken goten aangebracht. De hemelwaterafvoeren van zink zijn voorzien van de benodigde hulpstukken, ontstoppingsstukken e.d. Het hemelwater van de platte daken van de garage wordt afgevoerd door zinken hemelwaterafvoeren deze zijn voorzien van de benodigde hulpstukken, ontstoppingsstukken e.d. uitgevoerd in een gescheiden stelsel.

### Buitenkozijnen, buitendeuren en ramen

Alle buitenkozijnen en ramen worden gemaakt van hardhout. De kozijnen tot vloerniveau krijgen een kunststeen onderdorpel. De buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tochtstrippen. De naar binnen draaiende voordeur wordt uitgevoerd als een multiplex voordeur één en ander conform de gevelaanzichten. De overige buitendeuren worden uitgevoerd als hardhouten glasdeuren één en ander conform de technische verkoop-tekeningen/ gevelbeelden. De houten buitenkozijnen van de woningen worden fabrieksmatig afgelakt aangeleverd op de bouwplaats.

De buitendeuren van de woningen en garages worden voorzien van cilindersloten. Deze sloten en alle verdere benodigde hang- en sluitwerk voldoet aan redelijkerwijze te stellen eisen voor wat betreft inbraakwerendheid, weerstandsklasse II. Er wordt geen certificaat aangevraagd, dan wel verstrekt.

De garagedeur een ongeïsoleerde stalen kanteldeur wordt voorzien van een geëigend slot.

### Beglazing

De beglazing wordt uitgevoerd in blank meerbladig hr++ vensterglas, met luchtspouw in de buitenkozijnen, ramen en deuren van alle ruimtes, behoudens de garage. In de loopdeur van de garage wordt enkel bruut draadglas aangebracht.

### Buitentimmerwerk

De overstekken van de woningen worden met balk- en kaphout in 1<sup>ste</sup> kwaliteit Midden Europees vurenhout uitgevoerd. De overstekken en boeidelen worden afgewerkt in een watervast plaatmateriaal. Eén en ander conform de technische verkoop-tekeningen.

Bij woningtype Wilgenroos en Zwanenbloem wordt de getimmerde goot uitgevoerd met balk- en kaphout in 1<sup>ste</sup> kwaliteit Midden Europees vurenhout uitgevoerd. De onderzijde en boeidelen van de goot worden afgewerkt in een watervast plaatmateriaal. Eén en ander conform de technische verkoop-tekeningen.

Bij de woningen waar gevelbekleding wordt toegepast wordt deze uitgevoerd met een op kleur aangeleverde beplating, kleur conform de kleurenstaat in de brochure. Eén en ander conform de technische verkoop-tekeningen.

## Afbouw

### Trappen

De trappen van de begane grond naar de 1<sup>e</sup> verdieping in de woningen worden uitgevoerd in een vurenhouten dichte trap, samengesteld uit vurenhouten treden met stootborden, bomen en spillen. De trap van de 1<sup>e</sup> verdieping naar de 2<sup>de</sup> verdieping in de woningen wordt uitgevoerd in een vurenhouten open trap, samengesteld uit vurenhouten treden, bomen en spillen. Op de 2<sup>de</sup> verdieping wordt rond het trapgat een standaard traphek geplaatst. De trappen worden voorzien van houten muurleuning, doorsnede 38 mm.

### Dorpels en vensterbanken

Tussen de kozijnstijlen van de badkamer en het toilet komt een kunststeen onderdorpel. Bij de overige binnendeuren worden geen onderdorpels aangebracht. De vensterbanken onder kozijnen op de gemetselde borstweringen worden uitgevoerd in kunststeen, ca. 200 mm breed.

### Binnenkozijnen en binnendeuren

In de woningen worden de binnenkozijnen uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte stalen montage kozijnen zonder bovenlichten. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.

### Dekvloeren

Zandcement dekvloeren op de betonnen vloeren in de woningen en garages met uitzondering van de betegelde ruimte en achter de knieschotten. Het is niet mogelijk om de zandcementdekvloer in de badkamer te laten vervallen. De cementdekvloeren zijn niet voor alle vloerafwerkingen geschikt, met name bij PVC vloeren kan er scheurvorming ontstaan.

### Stukadoorswerk

De wanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden. Het sausklaar maken van de wanden komt niet in aanmerking als optie meerwerk. Wand van de trapkast en de meterkast worden niet afgewerkt. De plafonds van beton worden afgewerkt met wit spuitwerk. Met uitzondering van de plafonds van de trapkast en meterkast.

### Binnentimmerwerk

De benodigde betimmeringen worden aangebracht. In de hal komt een meterkast, hierin worden meterborden aangebracht volgens de voorschriften van de nutsbedrijven. De vloerranden worden ter plaatse van de trapgaten afgewerkt met plaatmateriaal. Vloerplinten worden niet geleverd en gemonteerd. De houten buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met houten aftimmerlatten.

### Buitenschilderwerk

Alle betimmeringen e.d. worden verduurzaamd volgens de richtlijnen van de fabrikant. Al het houtwerk aan de buitenzijde wordt afgewerkt met een dekkend beitsysteem.

### Binnenschilderwerk

De houten trappen en traphekken worden fabrieksmatig behandeld met een grondlaag. Op de bouwplaats wordt van de trappen de spil, bomen en onderzijde van de traprede (open trap) en traphekken nog in kleur behandeld met een waterdragend verf-systeem. Al het overige houtwerk in de woning wordt afgewerkt met een waterdragend verf-systeem.

## Installaties

### Binnenriolering

De binnenriolering, die wordt samengesteld uit pvc-buizen en bijbehorende hulpstukken, wordt bovendaks ontlucht en komt uit op het gemeentelijke riool en is aangesloten op de volgende toestellen;

- Toilet en fonteintje in het toilet.
- Wastafel, toilet, doucheputje in de badkamer.
- Wasmachine en lucht-waterwarmtepomp op de zolder.
- Bij de opstelplaats voor de keuken wordt de riolering standaard afgedopt.
- Bij de optie bad wordt de afvoer van de badcombinatie afgedopt opgeleverd.

Voor woningtype Morgenster geldt het onderstaande:

- Wasmachine op de zolder.
- Lucht-waterwarmtepomp in de garage.

### Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast tot de volgende tappunten;

- Toilet en fonteintje in het toilet.
- Afgedopte leiding voor de keukenmengkraan.
- Wastafel, douche en toilet in de badkamer.
- Aansluitpunt wasmachine en vulpunt ten behoeve van de lucht-waterwarmtepomp.
- Bij de optie bad wordt de leiding van de badcombinatie afgedopt opgeleverd.

Voor woningtype Morgenster geldt het onderstaande:

- Aansluitpunt wasmachine op de zolder.
- Vulpunt ten behoeve van de lucht-waterwarmtepomp in de garage.

De complete waterleiding wordt volgens de voorschriften van de Waterleidingsmaatschappij aangebracht. De warmwaterleiding wordt vanaf de lucht-waterwarmtepomp aangesloten op;

- De afgedopte leiding voor de keukenmengkraan.
- De wastafel en douche in de badkamer.
- Bij de optie bad wordt de leiding van de badcombinatie afgedopt opgeleverd.

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof of koper.

### Verwarmingsinstallatie

De cv-installatie en warmwatervoorziening wordt uitgevoerd door middel van een lucht-water warmtepomp 7kW met een boiler van 180 liter. De buitenunit van de lucht-water warmtepomp wordt in een schoorsteen op het dak geplaatst. Voor woningtype Morgenster geldt dat de buitenunit van de lucht-water warmtepomp aan de zijgevel boven het garage dak wordt geplaatst. De cv-installatie wordt uitgevoerd als een laagtemperatuursysteem met op de begane grond en 1<sup>ste</sup> verdieping vloerverwarming en op de 2<sup>de</sup> verdieping laag temperatuur radiatoren.

De cv-leidingen van de vloerverwarming worden in de cementdekvloer aangebracht in de woonkamer, de keuken, slaapkamers en badkamer e.e.a. volgens berekening. De temperatuurregeling geschiedt door de aangebrachte thermostaat in de woonkamer, weersafhankelijk en op basis van na-regeling in de slaapkamers en badkamer.

De cv-verdeler zal geplaatst worden onder de trap van de begane grond en op zolder. E.e.a. conform de technische verkooptekeningen.

De cv-leidingen van de radiatoren worden in de cementdekvloeren aangebracht op de 2<sup>de</sup> verdieping e.e.a. volgens berekening. De temperatuurregeling geschiedt door thermostaatkranen op de radiatoren als na-regeling. E.e.a. conform de technische verkooptekeningen.

De capaciteit van de installatie berekent dat bij gelijktijdige verwarming de volgende temperaturen per vertrek kunnen worden bereikt;

• Entree en overloop (verkeersruimte)	18° C
• Woonkamer (verblijfsruimte)	22° C
• Keuken (verblijfsruimte)	22° C
• Slaapkamers (verblijfsruimte)	22° C
• Badkamer (Badruimte)	22° C
• Toilet (Toiletruimte)	18° C
• Zolder (Onbenoemde ruimte)	18° C

De toepassing van vloerverwarming impliceert dat u rekening moet houden met het feit dat niet elke vloerbedekking geschikt is. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking, omdat anders de (cementdek) vloer te warm gaat worden en schade het gevolg kan zijn. Laat u echter goed informeren of u inderdaad de juiste bedekking aanschaf. Meestal worden er in de technische omschrijving gegevens vermeld welke warmteweerstand voor dit type van toepassing is. Normaliter geldt de regel dat de warmteweerstand niet hoger mag zijn dan:

- voor een stenen vloerafwerking 0,02 m<sup>2</sup> k/w.
- voor een parket vloerafwerking 0,07 m<sup>2</sup> k/w.

## Ventilatie

De ventilatie wordt uitgevoerd als een gebalanceerd ventilatiesysteem. Dit betekent dat er in de gehele woning verse lucht wordt toegevoerd door de diverse ventilatieventielen in het plafond. De “vuile” lucht wordt afgevoerd door enkele ventilatieventielen in het plafond, de plaats bepaling van de toevoer- en afzuigventielen wordt door de installateur bepaald, ter indicatie zijn de ventielen wel op de technische verkooptekeningen weergegeven.

## Elektrotechnische installatie

De elektrotechnische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere groepen, naar diverse aansluitpunten. De gehele elektrotechnische installatie voldoet aan de Model aansluitvoorwaarden voor elektrische energie van de Vereniging van Exploitanten van Elektriciteitsbedrijven. In het algemeen wordt voor het elektramateriaal de volgende hoogte boven de vloer aangehouden:

Schakelaars en combinatie van schakelaars en wandcontactdozen	1050 mm + vloer
Wandcontactdozen woonkamer en slaapkamers	300 mm + vloer
Wandcontactdozen t.p.v. opstelplaats keuken	1200 mm + vloer
Koelkast	100 mm + vloer
Afzuigkap	2400 mm + vloer
Perilex aansluiting (2x220V)	600 mm + vloer
Overige	600 mm + vloer
Loze leiding boiler	600 mm + vloer
Thermostaten	1500 mm + vloer
CO <sub>2</sub> sensor t.b.v. MV-installatie	1500 mm + vloer
Loze leidingen cai- en telefoonaansluiting	300 mm + vloer
Aansluitpunten buitenverlichting	2000 mm + vloer
Wandcontactdoos t.p.v. opstelplaats wasmachine	Wordt op het knieschot geplaatst
Wandcontactdozen t.b.v. installatie worden bepaald door de installateur.	

Daar waar, op de technische verkooptekening, aangegeven worden rookmelders geplaatst, conform de wettelijke normen. Deze worden aangesloten op de elektrotechnische installatie.

Zonnepanelen worden ook wel PV-panelen genoemd. Het zijn namelijk de foto-voltaïsche cellen in het paneel, die de zonne-energie opvangen en omzetten in elektriciteit. Een complete PV-installatie bestaat behalve uit de panelen ook uit omvormers en bedrading. De opgewekte stroom wordt aan het elektriciteitsnet geleverd of direct gebruikt. De plaats en het aantal van de PV-panelen wordt uitgevoerd zoals aangegeven op de technische verkooptekening en zullen worden aangesloten op de elektrotechnische installatie.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie. Ter plaatse van de meterkast wordt een schel geplaatst en buiten naast het voordeurkozijn een beldrucker. De woningen zijn voorzien van een loze cai- en telefoonaansluiting in de woonkamer en slaapkamer 1.

De plaats van de op de technische verkooptekening aangegeven aansluitpunten zijn informatief. De definitieve plaats kan enigermate afwijken. Alle elektrapunten worden met inbouwdozen uitgevoerd, met uitzondering van de elektrapunten in de garage, deze worden als opbouw uitgevoerd.

## Afwerking toilet, badkamer en keuken

### Keukeninrichting

Voor de woningen is een stelpost opgenomen van € 3.000,00. De stelpost is inclusief monteren, eventueel tegelwerk en aannemersprovisie. De genoemde bedragen zijn incl. BTW. De projectleverancier is Van Ginkel Keukens uit Barneveld. Mocht u geen gebruik maken van de stelpost dan zal de minderprijs € 2.000,00 incl. BTW zijn. Dit bedrag zal aan u gecrediteerd worden. De afrekening van de keukeninrichting zal op de afbouw meer- en minderwerklijst worden opgenomen.

Koopt u de keuken elders, dan zullen de meerwerkverzoeken om het installatiewerk in de keuken aan te passen worden afgewezen.

### Tegelwerk

De standaard wandtegels zijn 200 x 250 mm, staand gelijmd aangebracht. Voor de aankoop van de tegels is een stelpost opgenomen van € 25,- per m<sup>2</sup> incl. BTW. Deze worden aangebracht op de volgende wanden:

- Toilet tot circa 1200 mm + vloer.
- Badkamer tot onderkant plafond.

De standaard vloertegels zijn 300 x 300 mm, gelijmd aangebracht. Voor de aankoop van de tegels is een stelpost opgenomen van € 27,50 per m<sup>2</sup> incl. btw. Deze worden aangebracht op de volgende vloeren:

- Toilet
- Badkamer

Alle inwendige hoeken en aansluitingen op de kozijnen worden afgekit. Alle uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststof hoekprofiel.

### Sanitair

Het op de technische verkooptekening aangegeven sanitair, merk Sphinx, wordt geplaatst en met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riole-ring. Het sanitair omvat de volgende onderdelen:

#### Toilet

Keramisch vrijhangend wandtoilet, met inbouwreservoir en spoelonderbreking. Kunststof toiletzitting met deksel, wit. Fontein met toiletkraan chroom, muurbuis en chromen sifon.

#### Badkamer

Keramisch vrijhangend wandtoilet, met inbouwreservoir en spoelonderbreking. Kunststof toiletzitting met deksel, wit. Wastafel met wastafelkraan chrom, keramisch planchet, ronde spiegel, muurbuis en chromen sifon. Een putje in de douchehoek, opbouw thermostatische douchekraan, glijstang en handdouche.

## Terreininrichting

### Bestratingen

Vanaf de openbare weg tot aan de voordeur wordt een pad gemaakt van grijze gerecyclede betontegels, afmeting 400 x 600 x 50 mm. Vanaf de openbare weg tot aan de stalen kanteldeur van de garage worden twee oprijbanen gemaakt van grijs gerecyclede betontegels, afmeting 400 x 600 x 50 mm.

## Oplevering

### Schoonmaak en oplevering

Voor de oplevering worden het sanitair, de tegels en de beglazing gewassen. De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Oplevering aan de kopers vindt uitsluitend plaats nadat alle verschuldigde bedragen zijn voldaan. Bedieningsvoorschriften worden gebundeld en in enkelvoud, tijdens oplevering overhandigd.

Na de oplevering geldt nog een onderhoudstermijn van 3 maanden. Een aantal maanden na oplevering van de woning zal een energielabel worden toegezonden.

### Krimpscheurtjes

Krimpscheurtjes kunnen ontstaan bij vloeren, wanden en bij plafond/wand aansluitingen. Krimpscheurtjes kunnen ook ontstaan op naden van vloerelementen. Met name bij spuitwerk kan dit zichtbaar worden. Deze kunnen niet als een gebrek worden aangemerkt.

### De prijzen

De koopsom is inclusief 21% btw. Indien de overdracht van de grond niet voor de genoemde datum kan plaatsvinden, moeten de kopers rente betalen. Hiervoor geldt de datum die genoemd is in de koop-/aannemingsovereenkomst. Nadat de toewijzing heeft plaatsgevonden, ontvangen de kopers nadere uitvoerige informatie van de makelaar, aan wie wij de juridische afwikkeling van dit bouwproject hebben uitbesteed.

### De aannemingsovereenkomst

Direct na de toewijzing wordt een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten tussen de individuele koper/koopster en de aannemer. Hierin is de opschortende voorwaarde vermeld dat binnen 9 maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de verkrijger, de vereistebouwvergunning is verleend en onherroepelijk is verklaard en dat er dus geen bezwaar meer kan worden gemaakt. De koopprijzen zijn gebaseerd op de collectieve aanbesteding van het gehele bouwproject. Hierbij verplicht de aannemer zich alle woningen volgens een zeer strak bouwschema te bouwen overeenkomstig de in deze brochure opgenomen bouwtechnische omschrijving.

### De betaling

Voor zover kopers een hypotheecaire financiering moeten aangaan, dienen zij zich ervan te overtuigen, dat de financierende instelling (bank, spaarbank, hypotheekbank, verzekeringsmaatschappij, etc.) bereid is om bouwtermijnen uit te betalen op grond van de in 2-voud door ons aan de koper te zenden nota's en volgens het schema opgenomen in de aannemingsovereenkomst. De bouwtermijnen moeten door de koper/koopster e.q. de financierende instelling, binnen 14 dagen na factuurdatum worden betaald. Houdt u er, indien u tot koop overgaat, bij de bepaling van het te financieren bedrag, rekening mee dat de financierende instelling u tijdens de bouw rente in rekening brengt over de successievelijk opgenomen bouwtermijnen.

Deze kosten komen dus boven uw reeds bestaande woonlasten, maar zijn fiscaal aftrekbaar.

### Verzekeringen

Tot aan de oplevering is door de aannemer voor het gehele plan een C.A.R.-verzekering (Construction All Risk) afgesloten. Vanaf de datum van oplevering dient de koper zelf voor een passende verzekering zorg te dragen.

### Tekeningen

In deze documentatie zijn tekeningen, van de plattegronden, de gevelaanzichten en de doorsneden van de te bouwen woningen opgenomen. Op de situatietekening zijn bouwnummers aangegeven. Tijdens de bouw en bij de verkoop wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. De juiste gegevens met betrekking tot straatnamen en huisnummers zullen tijdig voor de oplevering door de gemeente worden vastgesteld.

De kavelgrenzen worden bij de oplevering in het werk voorlopig aangegeven. De definitieve grenzen worden door het kadaster bepaald. De situatie-tekening heeft dus geen bewijskracht ten aanzien van vorm en/of grootte van het perceel. Onder- of bovenmaat leidt niet tot enige verrekening.

### Vrij op naam

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

- a. grondkosten
- b. bouwkosten
- c. architectenhonorarium
- d. notarishonorarium inzake transportakte
- e. gemeenteleges
- f. btw (thans 21%)
- g. kadastrale uitmeting
- h. bouwvergunning
- i. definitieve aansluitkosten water, riool en elektra aansluiting (3 x 40A)
- j. makelaarscourtage.

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

- a. de kosten verbonden aan het sluiten van een hypotheecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.)
- b. bouwrente, rente over de vervallen bouwtermijnen en over de grondkosten
- c. kosten voor het aanvragen van een Nationale Hypotheekgarantie
- d. notariskosten voor een hypotheekakte
- e. de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering
- f. de vooruit verschuldigde premie overlijdensrisicoverzekering.
- g. de kosten van de aansluiting op het centraal antenne systeem.
- h. de kosten van de aansluiting op het telefoonsysteem.

HOEVELAKEN, mei 2020

Van de Mheen Planontwikkeling B.V.

## Vrijwaring en aansprakelijkheid

De uitgever van deze brochure, in geprinte of elektronisch vorm, is niet aansprakelijk voor verandering / verminkingen in de geprinte of de elektronisch tekst dan wel tekeningen. Wij zijn evenmin aansprakelijk voor de veranderingen / verminkingen in de tekst indien derden tot printen overgaan dan wel de elektronisch tekst door kopiëren. Een set originele gewaarmerkte exemplaren is op ons kantoor aanwezig. Bij verschil van mening over de tekst is deze set op afspraak in te zien.

# Erfafscheidingen

De perceelgrootte van de tuinen wordt aangegeven met perkoenpalen tot ca. 400 mm boven de grond op de hoeken van de erfperceelgrenzen. Daar waar op de situatietekening donkergroene erfafscheidingen staan weergegeven, worden deze uitgevoerd als gaashek werken met hедера's.

Daar waar op de situatietekening lichtgroene erfafscheidingen staan weergegeven, worden deze uitgevoerd als een lage beukenhaag. Zowel het gaashekwerken met hедера's als de lage beukenhagen worden door de ontwikkelaar aangebracht, echter is er voor de koper een instandhoudingsverplichting. De overige erfafscheidingen dienen door de koper zelf geregeld te worden.



▷ = parkeerplaats op eigen terrein (verplichting vanuit de gemeente)



Inspiratie en innovatie



## BIJ EEN DROOMWONING HOORT EEN DROOMKEUKEN

Natuurlijk hoort bij een droomwoning een droomkeuken. Dat wil zeggen: een keuken waarin u heerlijk kunt kokkerellen. Een keuken die past bij de stijl van uw interieur. Wat ons betreft, biedt uw woning in dat opzicht veel mogelijkheden. We verheugen ons al bij voorbaat op het resultaat. Want één ding is zeker: keukens maken gelukkig. Ook uw keuken wordt een bijzonder stukje 'thuis'. Dat heeft niets te maken met groot of klein. Het geheim van een geslaagde keuken is dat deze de sfeer oproept die u voor ogen hebt. Passend bij wie u bent, uw woning en uw budget.

Natuurlijk maken we graag eerst met u kennis voordat we een aansprekend ontwerp kunnen maken. Komt u binnenkort langs om ideeën op te doen? In onze royale showroom vindt u tientallen voorbeeldopstellingen. Wij zijn zeer verheugd met het samenwerkingsverband met Van de Mheen Planontwikkeling BV. Met meer dan 50 jaar ervaring vinden we het een uitdaging om dit project samen met u tot een succes te maken. U bent welkom op maandag tot en met donderdag van 9.00 uur tot 18.00 uur, op vrijdag van 9.00 uur tot 21.00 uur en op zaterdag van 9.00 uur tot 16.00 uur. We ontmoeten u graag binnenkort in onze showroom.

**BEL DE SPECIALIST UIT BARNEVELD! (0342) 41 25 01 OF KIJK OP VANGINKELKEUKENS.NL**

# PROJECT PARTNERS



## **Gemeente Nijkerk**

Kolkstraat 27  
3861 AK Nijkerk  
Tel. 14 033  
nijkerk.eu



**b o u w b e d r i j f  
r. v a n d e m h e e n b v**

## **Bouwbedrijf R. van de Mheen BV**

Westerdorpsstraat 97  
3871 AW Hoevelaken  
Tel. 033 253 4627



**SCHIPPERS ARCHITECTEN BNA**

## **Schippers Architecten BNA**

Javastraat 76  
2585 AS Den Haag  
070 350 5751  
schippers-bna.nl

**THEOVANLEUR**  
architectuur presentaties bv

## **Theo van Leur**

Stadsring 165h  
3817 BA Amersfoort  
Tel. 033 4725 572  
theovanleur.com



## **Memorise Reclamebureau**

Da Vincilaan 15  
6716 WC Ede  
Tel. 0318 62 83 83  
memorise.nl



**Bel 0342 474 000**



**Bel 033 246 0601**

**[www.wonenindoorsteeg.nl](http://www.wonenindoorsteeg.nl)**