

VIER LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN IN HET MOOIE KOOTWIJKERBROEK

KOM WONEN IN EEN PRACHTIGE OMGEVING



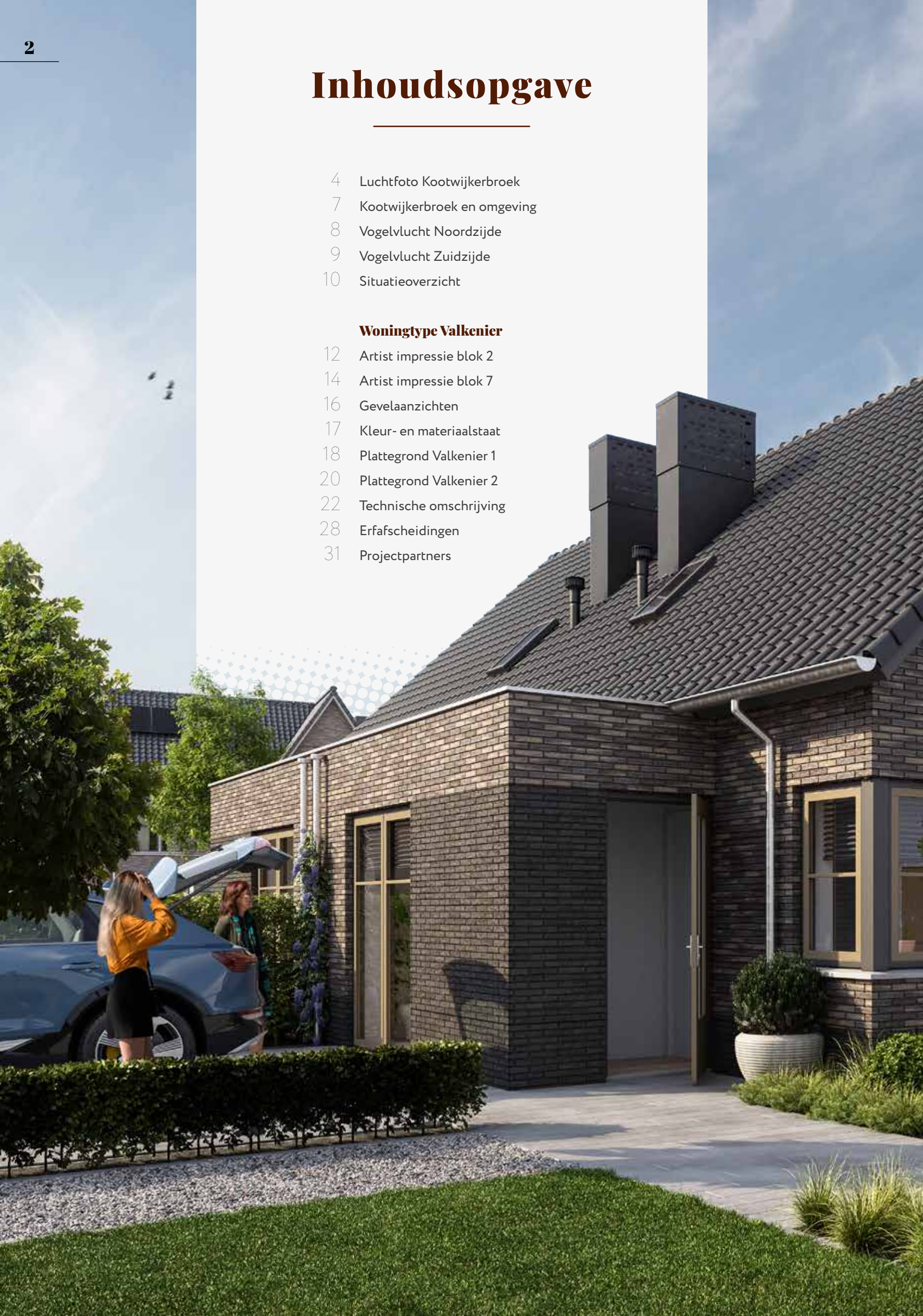
BEEKSE HOEK
KOOTWIJKERBROEK

Inhoudsopgave

- 4 Luchtfoto Kootwijkerbroek
- 7 Kootwijkerbroek en omgeving
- 8 Vogelvlucht Noordzijde
- 9 Vogelvlucht Zuidzijde
- 10 Situatieoverzicht

Woningtype Valkenier

- 12 Artist impressie blok 2
- 14 Artist impressie blok 7
- 16 Gevelaanzichten
- 17 Kleur- en materiaalstaat
- 18 Plattegrond Valkenier 1
- 20 Plattegrond Valkenier 2
- 22 Technische omschrijving
- 28 Erfafscheidingen
- 31 Projectpartners





BEEKSE HOEK
KOOTWIJKERBROEK



TUINIMPRESSIE

Valkenier 1

BOUWNUMMER 71



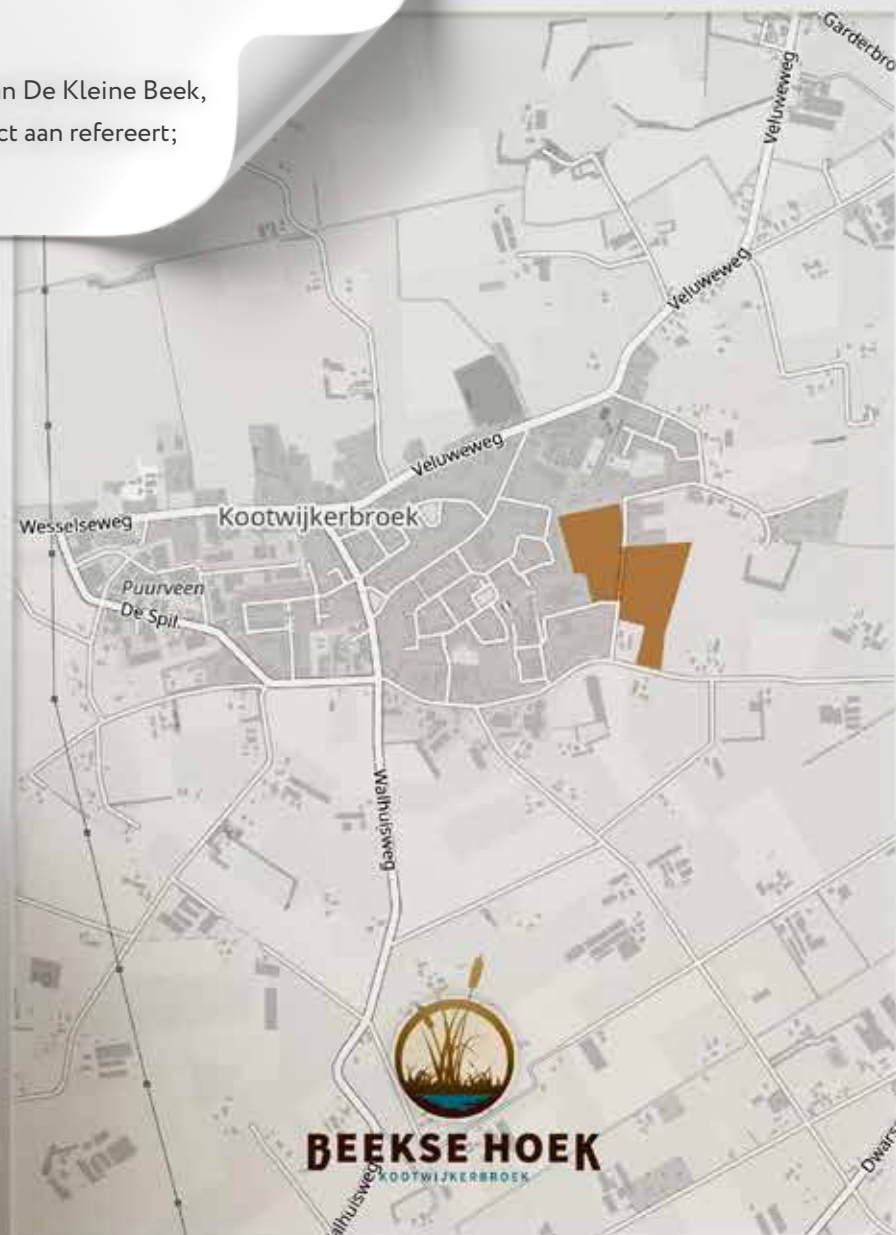
“Uniek gelegen aan de rand
van De Veluwe ligt het van
oorsprong agrarische dorp
Kootwijkerbroek.”





Tussen de Kerkweg en de Essenerweg wordt de nieuwe woonwijk **Oostbroek** ontwikkeld. In deze aardgasloze wijk is veel ruimte voor groen. Er komt een grote diversiteit aan bomen, planten, struiken en kruiden en voor een aantal vogelsoorten worden op verschillende plekken nestkasten ingebouwd. De woningen worden duurzaam gebouwd en krijgen daarnaast een uitstraling die goed past bij de omgeving.

De noordkant van Oostbroek grenst aan De Kleine Beek, waar de naam van dit nieuwbouwproject aan refereert; Beekse Hoek.





Kootwijkerbroek

DORP MET KARAKTER

Voor wie graag dorps wil wonen op een centrale locatie in de Gelderse Vallei is Kootwijkerbroek een kwestie van thuiskomen. Dit van oorsprong agrarische dorp ademt nog steeds de rust en saamhorigheid uit die zo kenmerkend is voor deze streek. Een dorp waar men omkijkt naar elkaar.

Met haar vele boerderijen en de daarbij behorende weilanden kent dit dorp een fraai landelijk karakter. Stille lanen slingeren door het landschap vol rustig grazend vee. Met verse melk en eieren op fietsafstand. Sowieso leent de omgeving zich uitstekend voor een mooie ontdekkingsstocht op het stalen ros.

Kootwijkerbroek maakt deel uit van de gemeente Barneveld. Met maar liefst 9 dorpskernen is gemeente Barneveld een fijne plek om te wonen. Het is niet voor niets dat veel mensen hier vakantie vieren.

In de bosrijke omgeving met gezellige dorpscentra is namelijk van alles te beleven.

In Kootwijkerbroek krijgt *dorps wonen* een nieuwe betekenis.



Beekse Hoek

VOGELVLUCHT NOORDZIJDE



KERKWEG

De architect

AAN HET WOORD

Voor u ligt de brochure voor het nieuwbouwplan Beekse Hoek te Kootwijkerbroek. Deze nieuwe wijk is gelegen op de overgang van twee werelden.

Aan de oostzijde vindt u de halfopen velden met houtopstanden, watergangen en kronkelende landweggetjes en aan de westzijde zijn de relatief grootschalige voorzieningen met een centrumfunctie. Deze twee werelden komen samen in de stedenbouwkundige opzet, de landschappelijke inrichting en in de architectuur.

Dit laat zich vertalen in een dorpse opzet waarin het groen de ruimte krijgt. In de bouwblokken is gekozen voor een verscheidenheid aan kapvormen.

Tevens is gespeeld met een variatie aan blokgroottes, verspringende voorgevellijnen, wisselende kaprichtingen en diversiteit aan goothoogten.

De stedenbouwkundige structuur is op kenmerkende plekken omringd en dooraderd met groene ruimten met waterbergende functies. Op deze wijze wordt het groen uit het buitengebied naar binnen gehaald in de vorm van brede autovrije groene ruimten. Deze nodigen uit om in te recreëren en/of te verblijven.

Beekse Hoek wordt een woonwijk met een grote diversiteit aan bomen, planten, struiken en kruiden. Dit biedt een leef- en voedselgebied voor verschillende diersoorten. Voor het behouden en verrijken van kansrijke en aanwezige diersoorten zijn er naast een groene leefomgeving ook plekken aangewezen voor nestkastvoorzieningen. Deze zijn als integraal onderdeel in de architectuur ingepast.

Ik wens u namens ROORDINK Architecten BNA veel woonplezier!

Gerald Mulder architect



DE TROTS VAN KOOTWIJKERBROEK De Puurveense molen

Generaties zijn opgegroeid met misschien wel de mooiste molen van Nederland, de Puurveense molen. Het dorp was dan ook diepbedroefd toen de molen in 1964 tot op de grond afbrandde. Gelukkig heeft Kootwijkerbroek sinds kort weer de beschikking over de geheel gerestaureerde molen, die het decor is voor diverse festiviteiten waaronder de jaarlijkse winterfair.

Op de begane grond bevindt zich de kleine winkel waar je verschillende soorten meel kunt kopen, zoals broodmeel, speltmeel of pannenkoekenmeel.

Beekse Hoek VOGELVLUCHT ZUIDZIJDE

SCHOONBEEKHOF

KERKWEG





Situatieoverzicht

BEEKSE HOEK



WONINGTYPE
Valkenier

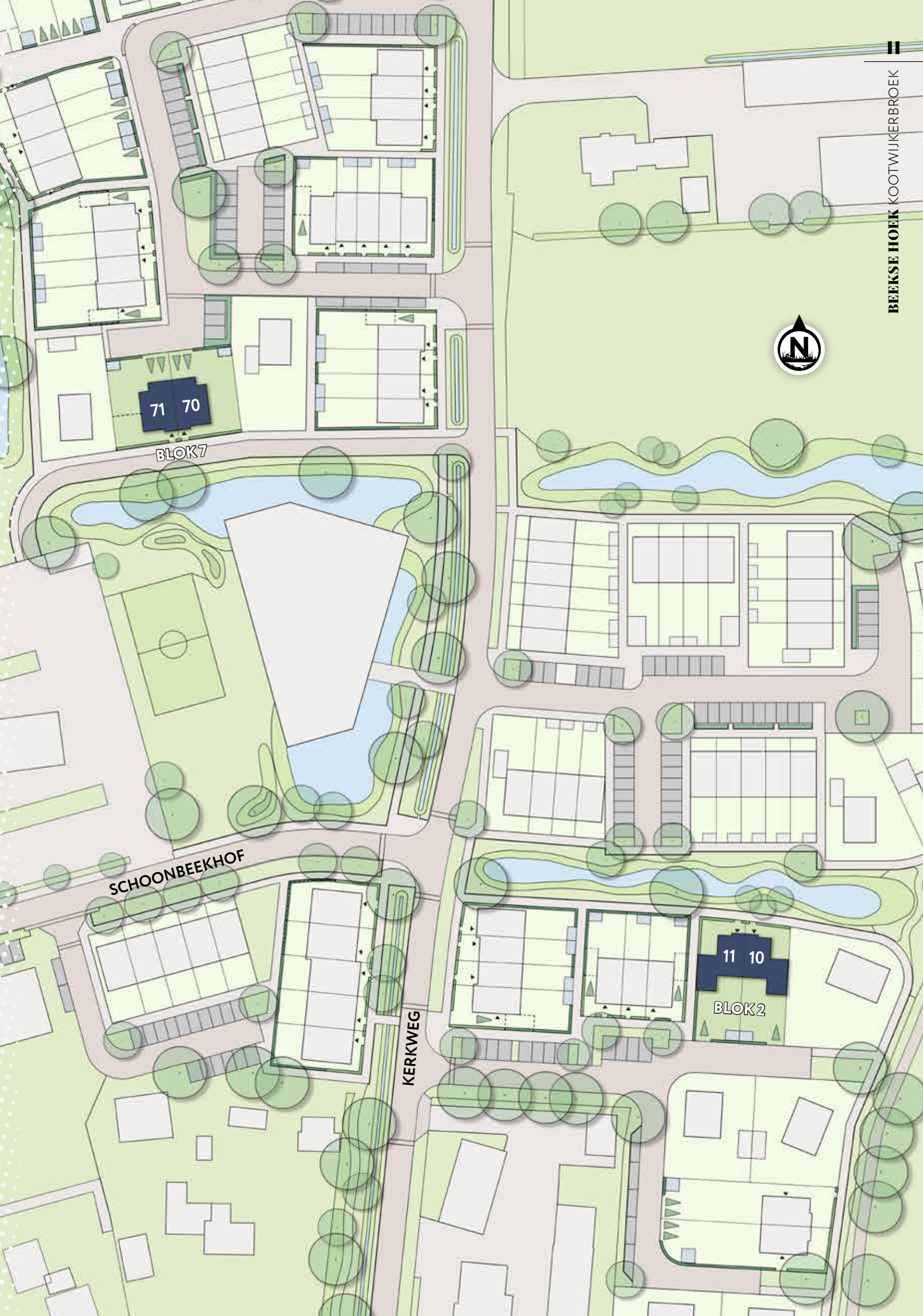
BLOK 2
BOUWNRS. 10 & 11



WONINGTYPE
Valkenier

BLOK 7
BOUWNRS. 70 & 71





71 70

BLOK 7

SCHOONBEEKHOF

KERKWEG

11 10

BLOK 2







ARTIST IMPRESSIE
Valkenier

BLOK 2
BOUWNRS. 10 & 11



ARTIST IMPRESSIE
Valkenier

BLOK 7
BOUWNRS. 70 & 71







Gevelaanzichten

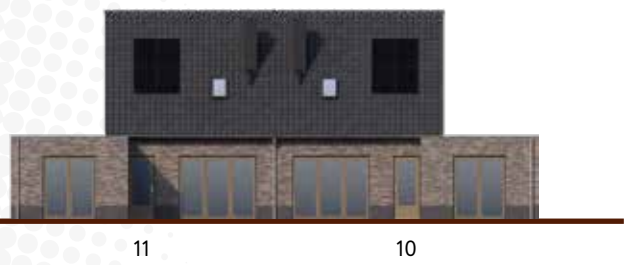
WONINGTYPE VALKENIER

BLOK 2

Voorgevel



Achtergevel



BLOK 2

Zijgevel



Zijgevel



BLOK 7

Voorgevel



Achtergevel



BLOK 7

Zijgevel



Zijgevel





Kleur- en materiaalstaat

WONINGTYPE VALKENIER



GEVELS
(plint)
baksteen - waalformaat
zwart
kleurcode 231.N



GEVELS
baksteen - waalformaat
bruin genuanceerd
kleurcode 508.E



DAKBEKLEDING
keramische dakpannen
grafietgrijs

BOUWNUMMER	ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	KLEURCODE
10, 11, 70 & 71	gevels (plint)	baksteen - waalformaat	zwart	231.N
	gevels	baksteen - waalformaat	bruin genuanceerd	508.E
	voegwerk	zandcementmortel	donkergrijs	
	raamdorpels / spekbanden	beton	naturel	
	kozijnen	hardhout	donkergrijs	SIKKENS ON.00.21
	ramen (bi. en bui.)	hardhout	goud-bruin	SIKKENS F3.22.43
	voordeur (bi. en bui.)	hardhout	goud-bruin	SIKKENS F3.22.43
	achterdeur (bi. en bui.)	hardhout	goud-bruin	SIKKENS F3.22.43
	gevelbekleding	grenen	zwart	
	lateien en geveldragers	staal	ombergrijs	RAL7022
	overstekken	multiplex	donkergrijs	SIKKENS ON.00.21
	hwa	zink	naturel	
	dakbekleding	keramische	grafietgrijs	
	binnen schilderwerk (aftimmering binnenkozijnen)	hout	donkergrijs	SIKKENS ON.00.21
	binnen schilderwerk	diverse houten ondergronden	wit	RAL9010



WONINGTYPE Valkenier 1

BLOK 7
BOUWNRS. 70* & 71

(*gespiegeld)



PERCEELOVERZICHT

Bouwnummer 71 afgebeeld



UITBREIDINGS- MOGELIJKHEDEN

- Uitbreiding van de keuken
- Indeling 1ste verdieping
- Velux dakvenster
- Vorstvrije buitenkraan



SITUATIE NOORDZIJDE



EERSTE VERDIEPING





WONINGTYPE Valkenier 2

BLOK 2
BOUWNRS. 10 & 11*

(*gespiegeld)



PERCEELOVERZICHT

Bouwnummer 10 afgebeeld



BEGANE GROND



UITBREIDINGS- MOGELIJKHEDEN

- Uitbouw 120 cm
- Dubbele openslaande deuren
- Indeling 1ste verdieping
- Velux dakvenster
- Vorstvrije buitenkraan



SITUATIE ZUIDZIJDE



EERSTE VERDIEPING



Technische

OMSCHRIJVING

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 2021

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 nieuwbouwoopwoningen 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-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg garantie- 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/)aannemingsovereenkomst 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 eigendoms-overdracht!

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-/)aannemingsovereenkomst 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 perspectieftekening 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 aanbrenge 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 gemeenteriool. 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 2021.

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 hoogtes 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 Barneveld 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, namelijk een vuilwater- en een schoonwatersysteem. Het vuilwatersysteem wordt aangesloten op het gemeenteriool. Het systeem wordt belucht, is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en wordt uitgevoerd in PVC.

Het schoonwatersysteem (hemelwaterriool) wordt aan de achterzijde gekoppeld aan een regenton van 250 liter, de overloop van de regenton wordt aan de voorzijde van het kavel gekoppeld aan een ondergrondse waterberging van 1 m³.

De hemelwaterafvoer aan de voorzijde wordt rechtstreeks gekoppeld aan de ondergrondse waterberging. De overloop van de ondergrondse waterberging geschied door bladvangsters in de hemelwaterafvoeren aan de gevel. De overloop wordt dan bovengronds afgevoerd. De ondergrondse waterberging bevindt zich op eigen kavel. Hier dus rekening houden met eventueel planten van bomen.

Fundering

De woningen worden gefundeerd op mortel schroefpalen 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 kalkzandsteenlijmelementen, 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 uitgevoerd worden in schoonmetselwerk bestaan 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 verkooptekeningen staat aangegeven worden betonnen spekbanden en diverse nestkasten in het metselwerk aangebracht. Voor deze nestkasten geldt een instandhoudingsverplichting.

Isolatievoorzieningen

In de spouw van de gevels van de woningen worden steenwolplaten of gelijkwaardig materiaal aangebracht met een isolatiewaarde van $R_c = 4,2 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ waardoor de totale gevelopbouw een R_c -waarde heeft van $4,7 \text{ m}^2 \text{ k/w}$. De aansluiting van de dakplaten op de muurplaten wordt afgedicht.

Vloeren

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer, met een isolatiewaarden van $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ k/w}$.

De overige verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer.

Houten dakelementen

De dakconstructie van de hellende daken bestaat uit geïsoleerde dakelementen, deze dakelementen hebben een isolatiewaarde van $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ k/w}$.

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.

Dakbedekking

De dakelementen van de woningen worden voorzien van keramische dakpannen, het één en ander conform de technische verkooptekeningen. Het platte dak wordt voorzien van een 1-laagse wortelwerende dakbedekking met daarop een sedum dakafwerking (groendak).

Goten en hemelwaterafvoeren

Voor de woningen geldt dat aan de onderzijde van de pannendaken zinken goten worden aangebracht. De hemelwaterafvoeren van zink zijn voorzien van de benodigde hulpstukken, ontstoppingsstukken e.d.

Het hemelwater van de platte daken wordt afgevoerd door pvc 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/aluminium onderdorpel. De buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tochtstrippen. De naar binnen draaiende voordeur wordt uitgevoerd als een houten voordeur, conform de gevelaanzichten. De overige buitendeuren worden uitgevoerd als hardhouten glasdeuren, conform de technische verkooptekeningen/ gevelbeelden. De houten buitenkozijnen van de woningen worden fabrieksmatig afgelakt aangeleverd op de bouwplaats.

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

Beglazing

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

Buittimmerwerk

De overstekken van de woningen worden met balk- en kaphout in 1^e kwaliteit Midden Europees vurenhout uitgevoerd. De overstekken en boeidelen worden afgewerkt in een watervast plaatmateriaal, conform de technische verkooptekeningen.

Gevelbekleding

Bij de woningen waar gevelbekleding wordt toegepast wordt deze uitgevoerd met op kleur aangeleverde houten delen. Daar waar op tekening staat aangegeven worden diverse nestkasten in de gevelbekleding aangebracht. Voor deze nestkasten geldt een instandhoudingsverplichting. Eén en ander conform de technische verkooptekeningen.

AFBOUW

Trappen

De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping in de woningen wordt uitgevoerd in een vurenhouten dichte trap, samengesteld uit vurenhouten treden met stootborden, bomen en spillen.

Op de 1^e verdieping wordt rond het trapgat een standaard traphek geplaatst. De trappen worden voorzien van houten muurleuningen, 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 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 beitssysteem.

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 verfsysteem. Al het overige houtwerk in de woning wordt afgewerkt met een waterdragend verfsysteem.

INSTALLATIES

Binnenriolering

De binnenriolering, die wordt samengesteld uit pvc-buizen en bijbehorende hulpstukken, wordt bovendaks ontluicht 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 op zolder en de lucht-waterwarmtepomp.
- Bij de opstelplaats voor de keuken wordt de riolering standaard afgedopt.

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.

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.

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 wordt in een schoorsteen op het dak geplaatst. De cv-installatie wordt uitgevoerd als een laagtemperatuursysteem met op de begane grond vloerverwarming en op de 1^e 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 thermostaten in de woonkamer, 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 1^e 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 (toiletteruimte) 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 aanschaft.

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 m² k/w.
- voor een parket vloerafwerking 0,07 m² 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 ₂ 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 beldrukker.

De woningen zijn voorzien van een loze cai- en telefoon-aansluiting 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 technische ruimte en prefab berging. 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 m² 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 m² 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 Geberit, wordt geplaatst en met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. 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 chroom, 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. De gemeente Barneveld hanteert de richtlijn, dat 75% van de tuinen onverhard dient te zijn.

Berging

De geprefabriceerde houten bergingen bij de woningen bestaan uit een prefab betonvloer, houten frame en horizontale gewolmaniseerde rabatdelen. Het platte dak van de berging is opgebouwd uit een houten balklaag met underlayment beplating met daarop EPDM dakbedekking. De afmeting van de berging is conform de technische verkooptekeningen.

OVERIGE

Instandhoudingsverplichtingen

Vanuit de gemeente worden een aantal verplichtingen opgelegd welke voor u als koper/eindgebruiker ook geldt. Het gaat om de instandhoudingsverplichting van de ondergrondse waterberging van 1 m³, de regenton van 250 liter en bijbehorende voorzieningen, hoge en lage hagen welke bij oplevering geplaatst zijn, de nestkasten in de gevels welke tijdens de bouw zijn aangebracht, het geluidsscherm en de parkeerplaatsen op eigen terrein.

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 koop-/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 vereiste bouwvergunning 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 hypothecaire 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 c.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 situatietekening 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 (3x25A)
- 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 hypothecaire 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, NOVEMBER 2023
VAN DE MHEEN PLANONTWIKKELING BV

Vrijwaring en aansprakelijkheid

De uitgever van deze brochure, in geprinte of elektronisch vorm, is niet aansprakelijk voor verandering / verminderingen in de geprinte of de elektronisch tekst dan wel tekeningen. Wij zijn evenmin aansprakelijk voor de veranderingen / verminderingen 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 bij de oplevering aangewezen. Daar waar op de situatietekening een brede donker groene haag staat heeft deze een hoogte van 1800 mm. Daar waar op de situatietekening een smalle licht groene haag staat heeft deze een hoogte van 600 mm.

Bij de bouwnummer 10 & 11 wordt een haagligusterhaag toegepast.

Bij de bouwnummers 70 & 71 wordt een beukenhaag toegepast.

Bij de bouwnummer 71 wordt aan de zijgevel van de woning een geluidsscherm met een minimale hoogte van 1,80 m geplaatst, deze komt over de gehele breedte van de zijtuin.



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



De keuken waarin je dag goed begint



Er valt genoeg te beleven in de keuken. Voor kleine keukenprinsessen en bedreven chef-koks. Voor haastige zakenmensen en relaxte seniors. Voor iedereen, kortom, die een plek zoekt om te genieten van het moment. Zullen we zó eens naar uw huis kijken en samen de ideale keuken bedenken? We hebben duizend-en-één ideeën en vinden het leuk om die met u te delen. Welkom in de showroom!

VRAAG ONS GRATIS INSPIRATIEMAGAZINE AAN OP VANGINKELKEUKENS.NL



da's genieten



Met haar vele boerderijen
en bijbehorende weilanden
heeft Kootwijkerbroek een
fraai landelijk karakter.





Project partners



gemeente
Barneveld

Raadhuisplein 2
3771 ER Barneveld
Tel. 14 0342
barneveld.nl



BOUWBEDRIJF
R.VAN DE MHEEN BV

Westerdorpsstraat 68
3871 AZ Hoevelaken
Tel. 033 253 46 27
mheen-hoevelaken.nl

ROORDINK | ARCHITECTEN BNA



Postbus 65
3880 AB Putten
Tel. 0341 352 300
roordinkarchitecten.nl

THEOVANLEUR
architectuur presentaties bv

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

MEMORISE

RECLAMEBUREAU

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




DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

Bel 0342 474 000


Midden Nederland
MAKELAARS

Bel 0342 423 400



BEEKSE HOEK
KOOTWIJKERBROEK

www.woneninkootwijkerbroek.nl
