

  
**De Lanen  
Oost**  
BARNEVELD  
FASE II



**Heerlijk genieten van de rust en  
een fantastische omgeving**





  
**De Lanen Oost**  
BARNEVELD  
FASE II



# Inhoudsopgave

<b>Vogelvlucht</b> .....	<b>4</b>
<b>Voorwoord</b> .....	<b>5</b>
<b>Gemeente Barneveld en omgeving</b> .....	<b>6</b>
<b>Situatieoverzicht</b> .....	<b>8</b>
<b>De architect aan het woord</b> .....	<b>10</b>
<b>Woningtype Wapenmeester</b>	
Artist impression blok 11, bouwnummers 59, 60, 61 & 62 .....	<b>12</b>
Artist impression blok 18, bouwnummers 85, 86, 87 & 88 .....	<b>14</b>
Gevelaanzichten blok 11 & 18 .....	<b>16</b>
Kleur- en materiaalstaat blok 11 & 18 .....	<b>17</b>
Plattegronden Wapenmeester 1, bouwnummers 59 & 88 .....	<b>18</b>
Plattegronden Wapenmeester 2, bouwnummers 62 & 85 .....	<b>20</b>
Plattegronden Wapenmeester 4, bouwnummers 60, 61, 86 & 87 .....	<b>22</b>
<b>Technische omschrijving</b> .....	<b>24</b>
<b>Erfafscheidingen</b> .....	<b>30</b>
<b>Projectpartners</b> .....	<b>35</b>



**Heerlijk genieten  
van de rust en een  
fantastische omgeving**



**Wonen in  
De Lanen-Oost**



Barneveld, het goed bewaarde geheim van de Veluwe, schittert als een dorp met stedelijke allure. Met de Veluwe als buur, het meest betoverende natuurgebied van Nederland, is het niet ongebruikelijk om plotseling edelherten en wilde zwijnen te zien rondwalen in de nabije omgeving. Tegelijkertijd rust de gemeente aan de rand van de Randstad, waardoor je in minder dan een uur in het hart van de grootste Nederlandse steden staat.

De bereikbaarheid van Barneveld is optimaal, zowel per trein als auto. Met maar liefst drie treinstations en directe aansluitingen op de A1 en A30 is de wereld altijd binnen


handbereik. Maar ook te voet, te paard of op de fiets kun je de omgeving moeiteloos verkennen, met talloze uitgestippelde routes die je langs betoverende plekken voeren.

In het gezellige hart van het dorp tref je een scala aan winkels, eetgelegenheden en het Schaffelaartheater, dat een rijk aanbod aan voorstellingen biedt. Ook herbergt dit gebied het Museum Nairac, waar kunst, erfgoed en design samenkomen in inspirerende verhalen.

Het is dan ook geen wonder dat de gemeente gestaag groeit. En toch is het karakteristieke dorpsgevoel met zijn agrarische tradities en levendige verenigingsleven intact gebleven.

En nu, verwelkomen we je graag in de nieuwbouwwijk De Lanen Oost, gelegen aan de rand van Barneveld.

De kracht van diversiteit is prominent in De Lanen Oost, zowel in woningtypes als architecturale stijlen. Van charmante rijwoningen tot ruime vrijstaande villa's, voor ieder wat wils. Deze veelzijdige aanpak smeedt een dynamische en bruisende gemeenschap waarin verschillende levensstijlen en gezinsbehoeften met respect worden behandeld.

Kortom, De Lanen Oost is een harmonieuze nieuwbouwwijk waar rustiek leven in de natuur naadloos samengaat met moderne gemakken en een florerende gemeenschap. Voor iedereen die streeft naar een goede balans tussen sereniteit en verbondenheid, tussen natuur en bereikbaarheid, is De Lanen Oost de ultieme bestemming. 





Gemeente Barneveld


# Een prachtige omgeving

Barneveld groeit. En ondanks die groei is het Barneveld gelukt het gezellige dorpse karakter te behouden.

Barneveld ligt prachtig temidden van diverse bezienswaardigheden die wachten om ontdekt te worden. Op slechts een steenworp afstand vindt u het betoverende nationale park de Hoge Veluwe, een ware schat voor natuurliefhebbers met uitgestrekte bossen, levendige heidevelden en diverse fauna.

Maar ook de Utrechtse Heuvelrug biedt adembenemende landschappen voor wandelaars en fietsers, terwijl het Kröller-Müller Museum met zijn uitgebreide collectie Van Gogh-schilderijen een ware artistieke schatkamer is.

Ook historische plaatsen als Amersfoort, met zijn grachten, middeleeuwse straatjes en diverse musea, is binnen handbereik. Kortom, de regio rondom Barneveld biedt een rijke mix van natuurlijke schoonheid, geschiedenis en amusement, allemaal binnen een straal van zo kilometer. Hier is voor elk wat wils, of u nu op zoek bent naar avontuur, cultuur of ontspanning.

Barneveld is gewoon erg fijn thuis komen! 





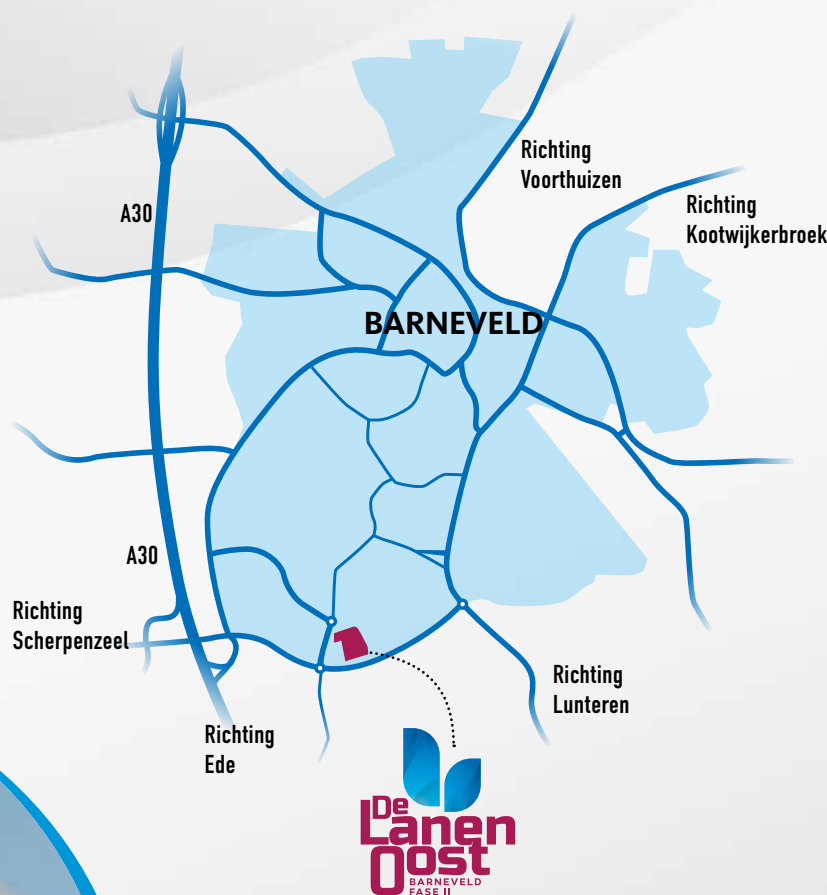
# Barneveld is gewoon erg fijn thuiskomen!





# Situatie overzicht

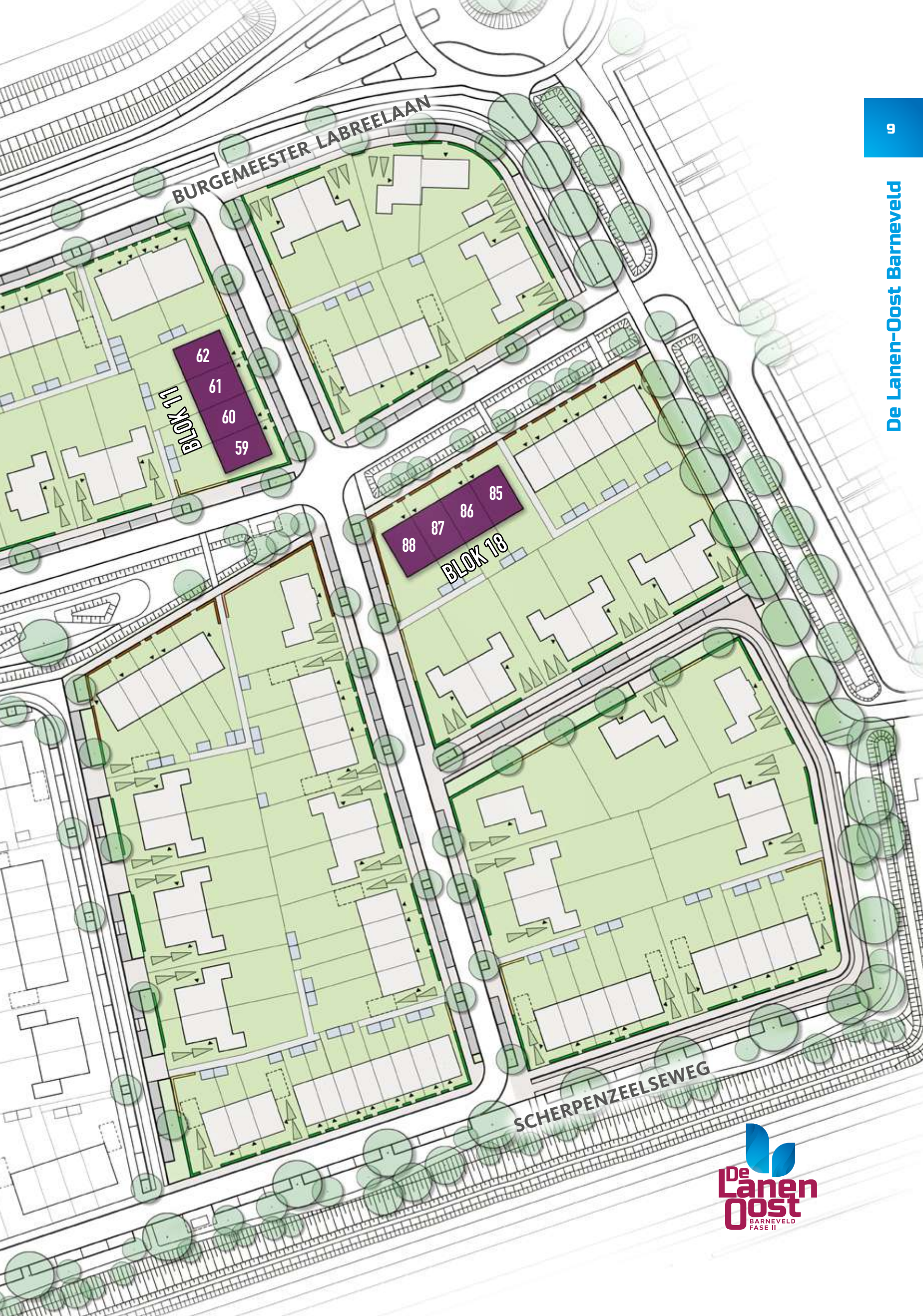
Nieuwbouwproject De Lanen Oost in Barneveld ligt mooi! Langs uitvalswegen naar Lunteren, de Rijksweg A30 en de doorgaande weg richting Scherpenzeel, is het perfect bereikbaar. En ook nog eens op korte afstand van het dorpscentrum, de Intratuin en de Gamma, een school voor voortgezet onderwijs en diverse kerken. 🌿



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









# De architect aan het woord

Als architect geef je vorm aan de dagelijkse woonomgeving van de toekomstige bewoners. De woonkwaliteit wordt bepaald door het huis waarin u onbelemmerd gaat leven, maar evengoed door de beleving van de directe omgeving; van uw eigen voordeur en tuin, de straat en de buurt waarin u gaat wonen. Met veel plezier heeft ons bureau een nieuw deel van deze prachtige wijk in Barneveld vormgegeven. In het project De Lanen Oost – een vriendelijke, groene wijk met een grote diversiteit aan woningtypes – gaat het ontwerpen van een mooi, comfortabel en praktisch huis en een prettige woonwijk hand in hand met de duurzaamheidseisen die de samenleving tegenwoordig eist bij nieuwbouw. Uw woning is klaar voor de toekomst!

De Lanen Oost vormt een nieuwe invulling aan de zuidzijde van De Burght, aansluitend aan de reeds gerealiseerde gedeelten. De nieuwe buurt opent zich richting het open landschap van de weilanden over de Scherpenzeelseweg. De wijk is zó ontworpen dat er veel ruimte is voor natuur, spelen en ontmoeten.

## Eenheid in verscheidenheid

Bij het maken van de eerste schetsen had ik een buurt voor ogen die opgaat in het groene landschap van de beken en bomen, vriendelijk herkenbaar en van een dorpse schaal. Uitgangspunt voor het gevelontwerp vormde het vriendelijke dorpse idioom van de architectuurstijl 'Delftse School'. De woningen vormen een ensemble, een familie van woningen die weliswaar verschillend in type en volume zijn, maar wel sterk op elkaar lijken en met elkaar verbonden zijn; in de gekozen materialen, kleuren en detailleringen.

Tegelijkertijd zijn de individuele woningen goed herkenbaar en verschillend van elkaar. Het is deze 'eenheid in verscheidenheid' die de dorpse wijken juist zo geliefd maken.

De woningtypes zijn op een kleinschalige, dorpse wijze over de buurt verspreid, van hoek- en rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen in twee varianten, vrijstaande woningen tot woningen waarbij zich het volledig woonprogramma op de begane grond bevindt.

De Lanen Oost kenmerkt zich door het zorgvuldig ontworpen en ambachtelijk uitgevoerde metselwerk van handvorm baksteen. Mooie details en figuratieve patronen. De accenten in de vorm van topgevels zorgen voor een afwisselend straatbeeld.

## Prettige woonomgeving

De mee-ontworpen groene erfafscheidingen zorgen voor een uniforme en prettige overgang van de openbare ruimte naar de entree van uw eigen woning. 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. 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



**Uw woning  
is klaar voor  
de toekomst!**









Type seniorenwoning

# Wapenmeester

13

Bloknummer **11**  
Bouwnummer **59, 60, 61 & 62**

Woningtype Wapenmeester hebben we ontworpen voor een optimaal comfort. Het comfort van alle woonfuncties op de begane grond. Wonen, eten, slapen en de badkamer, alles op één niveau. Vanuit de keuken en de slaapkamer loopt u zo de tuin in. Met de optionele slaapkamers op de verdieping kan er een mooie ruime gezinswoning ontstaan. Het gevelbeeld past naadloos in het karakter van de wijk. Mooi ambachtelijk metselwerk van handvorm bakstenen, siermetselwerk, bloemkozijnen en als accent een klein getoogd raampje.









Type seniorenwoning

# Wapenmeester

15

Bloknummer 18  
Bouwnummer 85, 86, 87 & 88

De Lanen-Oost Barneveld





# Gevelaanzichten

Bloknummer **11 & 18**  
 Bouwnummer **59, 60, 61, 62, 85, 86, 87 & 88**

**Blok 11**

**Blok 18**

Voorgevel



59 60 61 62



85 86 87 88

Achtergevel



62 61 60 59



88 87 86 85

Zijgevel



59



85

Zijgevel



62



88



# Kleur- & Materiaalstaat



## Gevels plint

Baksteen  
Waalformaat  
Bruin genuanceerd  
Kleurcode 411.N



## Gevels accent

Baksteen  
Waalformaat  
Rood  
Kleurcode 735.N



## Gevels

Baksteen  
Waalformaat  
Oranje-rose  
Kleurcode 417.N



## Dakbedekking

Keramische dakpannen  
Leigrijs

## Overzicht van alle materialen

BOUWNR.	ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	KLEURCODE
59, 60, 61, 62, 85, 86, 87 & 88	gevels (plint)	baksteen - waalformaat	bruin genuanceerd	411.N
	gevels (accent)	baksteen - waalformaat	rood	735.N
	gevels	baksteen - waalformaat	oranje-rose	417.N
	voegwerk	zandcementmortel	donkergrijs	
	raamdorpels / spekbanden	beton	naturel	
	kozijnen	hardhout	creme wit	RAL9001
	ramen (bi. en bui.)	hardhout	creme wit	RAL9001
	voordeur (bi. en bui.)	hardhout	beige grijs	RAL7006
	achterdeur (bi. en bui.)	hardhout	beige grijs	RAL7006
	achterdeur berging (bi. en bui.)	hardhout	beige grijs	RAL7006
	lateien en geveldragers	staal	creme wit	RAL9001
	omkadering kozijnen	multiplex	creme wit	RAL9001
	overstekken - woning	multiplex	creme wit	RAL9001
	zijwangen dakopbouwen	multiplex	ombergrijs	RAL7022
	hwa	zink	naturel	
	dakbekleding - hellende daken	keramische	leigrijs	
	binnen schilderwerk (aftimmering binnenkozijnen)	hout	creme wit	RAL9001
	binnen schilderwerk	diverse houten ondergronden	wit	RAL9010



Woningtype

# Wapenmeester 1

Bloknummer 11 & 18  
 Bouwnummer 59 & 88\*  
 \* gespiegeld

## Uitbreidings- mogelijkheden:

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

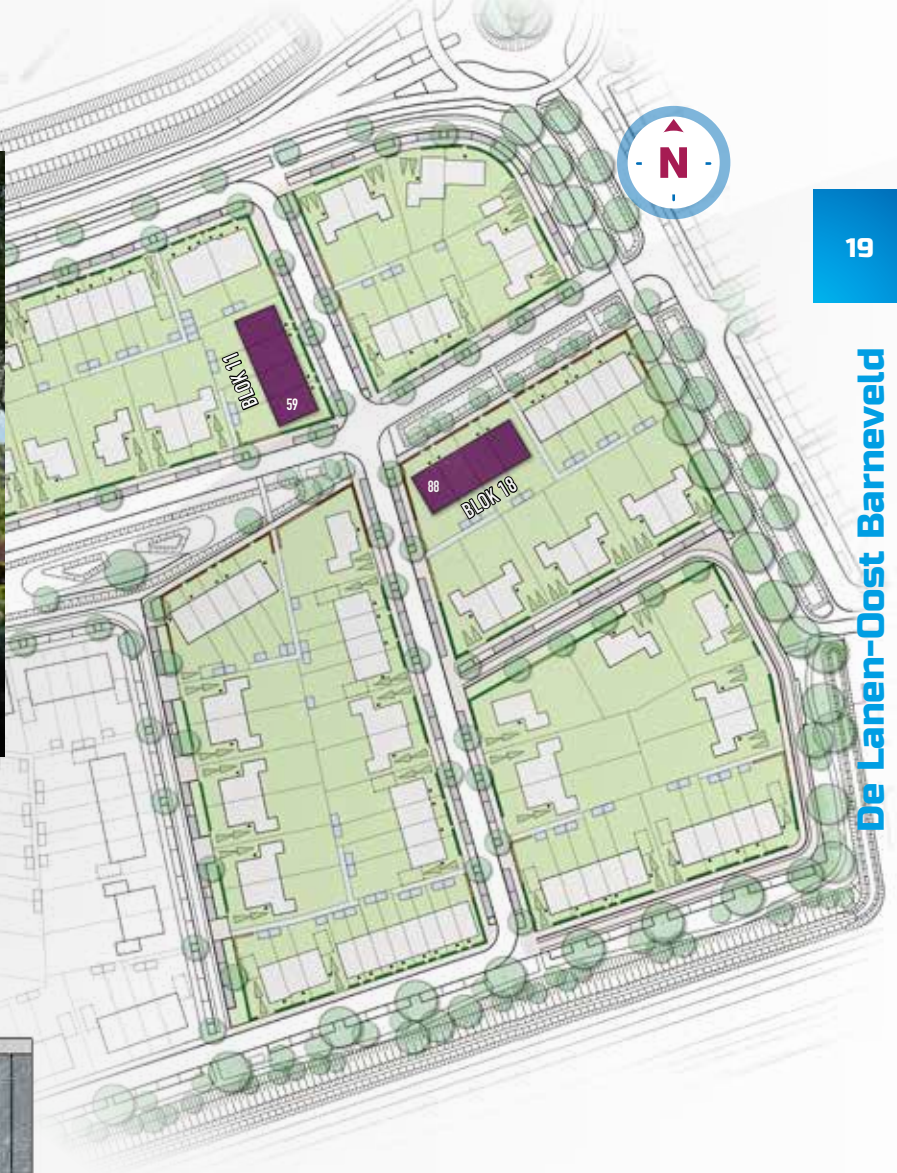


**PERCEELOVERZICHT**

afgebeeld bouwnummer 59

**BEGANE GROND**





EERSTE VERDIEPING



# Wapenmeester 2

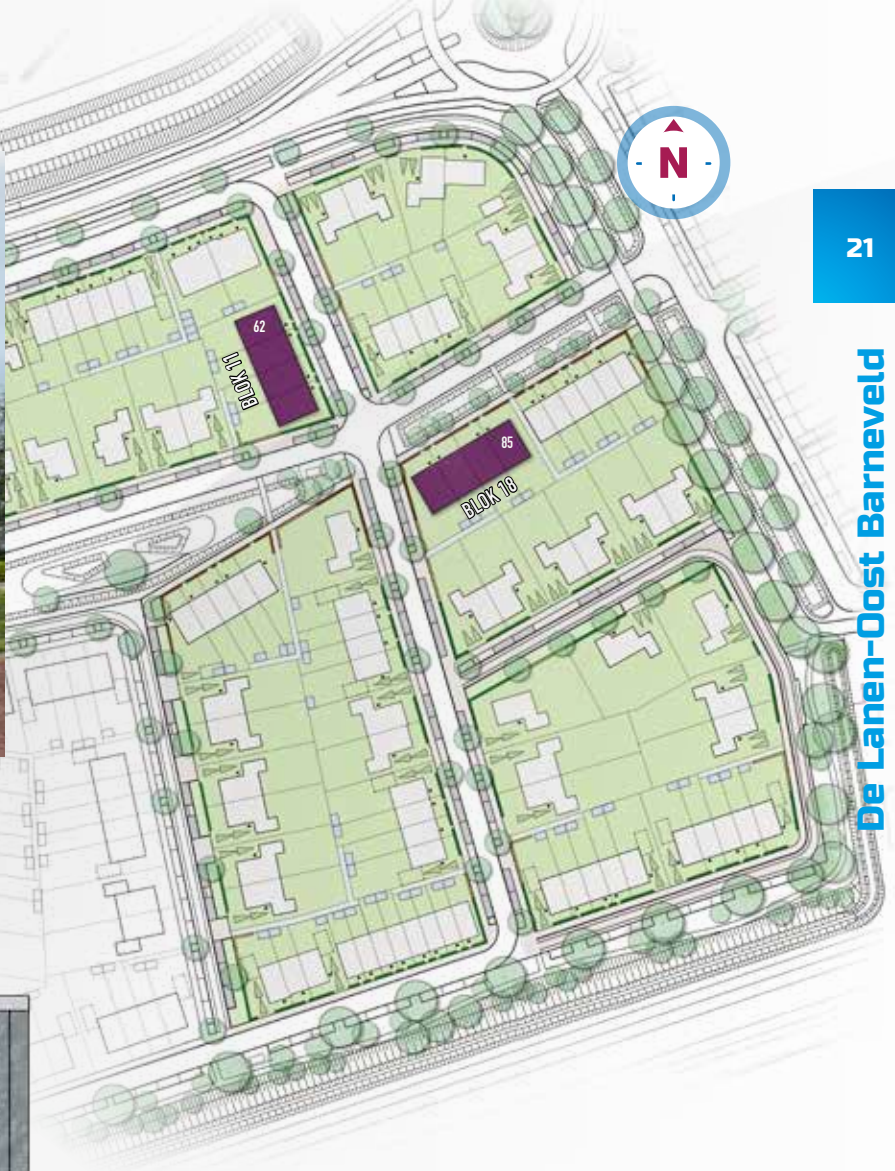
Bloknummer 11 & 18  
 Bouwnummer 62\* & 85  
 \* gespiegeld

## Uitbreidings- mogelijkheden:

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







**Dat is  
kwaliteit,  
hier kunt u  
iedere dag  
opnieuw  
genieten!**



Woningtype

# Wapenmeester 4

Bloknummer 11 & 18  
 Bouwnummer 60\*, 61, 86\* & 87  
 \* gespiegeld

## Uitbreidings- mogelijkheden:

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

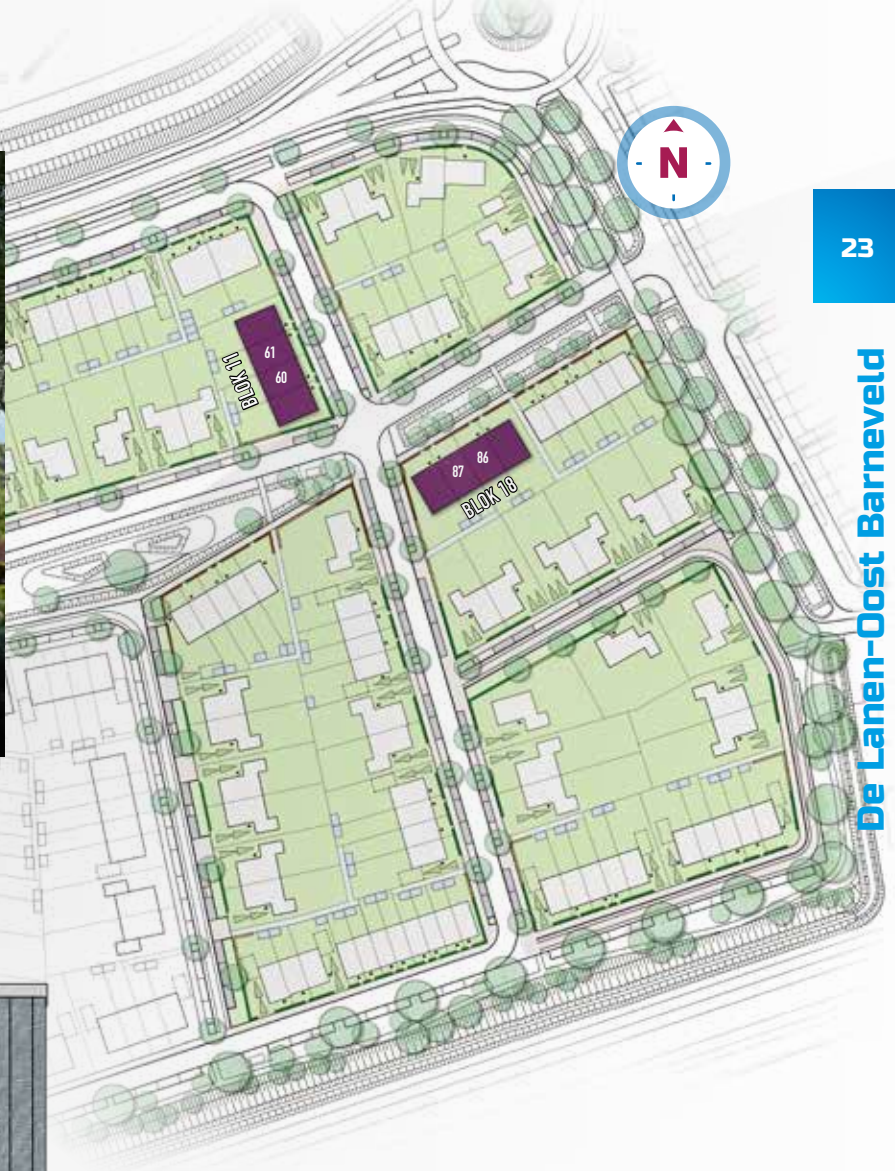


**PERCELOVERZICHT**

afgebeeld bouwnummer 61

**BEGANE GROND**





EERSTE VERDIEPING



# Technische omschrijving

## Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024

### 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 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-/) 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 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 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 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 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 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 gebiedseigen grond. 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 rioolsysteem, 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 voorzijde van de kavel gekoppeld aan een ondergrondse waterberging van tenminste 1 m<sup>3</sup>. De overloop van de ondergrondse waterberging geschiedt een uitstortsteen aan de erfrens. 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 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 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 verlijming van de kalkzandsteenelementen voldoet aan de oppervlaktebeoordeling groep 5.

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

De buitengevels van de woningen welke uitgevoerd 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 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. Alle betonvloeren worden conform de NEN8670:2021 geleverd.

### 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 worden voorzien van keramische dakpannen, het één en ander conform de technische verkooptekeningen.

### Goten en hemelwaterafvoeren

Aan de onderzijde van de pannendaken worden zinken mastgoten aangebracht. De hemelwaterafvoeren van pvc zijn voorzien van de benodigde hulpstukken, ontstoppingsstukken e.d.



Het hemelwater van de platte daken van de prefab berging worden afgevoerd door pvc hemelwaterafvoerders deze zijn voorzien van de benodigde hulpstukken, ontstopingsstukken 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 multiplex voordeur één en ander conform de gevelaanzichten. De overige buitendeuren worden uitgevoerd als hardhouten glasdeuren, één en ander conform de technische verkooptekeningen/ gevelbeelden.

De houten buitenkozijnen van de woningen worden fabrieksmatig afgelakt aangeleverd op de bouwplaats.

De buitendeuren van de woningen en de prefab bergingen 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.

### Beglazing

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

### Buittimmerwerk

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

Bij de woningen waar een kozijnomkadering is weergegeven wordt deze als een getimmerde omkadering uitgevoerd met balk- en kaphout in 1<sup>e</sup> kwaliteit Midden Europees vurenhout. De onderzijde en boeidelen van de omkadering wordt afgewerkt in een watervast plaatmateriaal. Eén en ander conform de technische verkooptekeningen.

## Afbouw

### Trappen

De trap van de begane grond naar de 1<sup>e</sup> verdieping in de woningen wordt uitgevoerd in een vurenhouten dichte trap, samengesteld uit vurenhouten treden met stootborden, bomen en spullen.

Op de 1<sup>e</sup> 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, vlakheidsklasse 4, op de betonnen vloeren in de woningen, met uitzondering van de betegelde ruimtes 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 gestucte wanden, zowel van gips als kalkzandsteen worden afgewerkt in de oppervlakte beoordelingsgroep 2 (behangklaar) met uitzondering van de betegelde wanden. Het sausklaar maken van de wanden wordt niet als optie meerwerk aangeboden. 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 beitsstelsel.







### Binnenschilderwerk

De houten trappen en traphekken worden fabrieksmatig behandeld met een grondlaag. 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 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 positie volgens tekening.
-  Bodem-water warmtepomp positie conform tekening.
-  Bij de opstelplaats voor de keuken wordt de riolering standaard afgedopt.
-  Bij de optie bad wordt de afvoer van de badcombinatie afgedopt opgeleverd.



## 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.
- Vulpunt ten behoeve van de bodem-water warmtepomp.
- Bij de optie bad wordt de leiding van de badcombinatie afgedopt opgeleverd.

De complete waterleiding wordt volgens de voorschriften van de Waterleidingsmaatschappij aangebracht. De warmwaterleiding wordt vanaf de bodem-water warmtepomp 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 bodem-water warmtepomp 4,50 kW met een boiler van 200 liter. De installatie wordt uitgevoerd als een laagtemperatuursysteem met op de begane grond vloerverwarming en op de 1<sup>e</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 thermostaten in de woonkamer, slaapkamers en badkamer. De cv-verdeler zal geplaatst worden onder de trap van de begane grond. E.e.a. conform de technische verkooptekeningen.

De cv-leidingen van de radiatoren worden in de cementdekvloeren aangebracht op de 1<sup>e</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 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 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.

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 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 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 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.

### Berging

De geprefabriceerde houten bergingen bij de woningen bestaande 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 gelden. Het gaat om de ondergrondse waterberging van tenminste 1 m<sup>3</sup>, nestkasten en de hoge en lage hagen welke omschreven staan onder de kop erfafscheidingen.

## 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 energie-label 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 gemeoid 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 25A).
- 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 antennesysteem.
- h. de kosten van de aansluiting op het telefoonsysteem.

HOEVELAKEN, JANUARI 2024  
FVDM 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

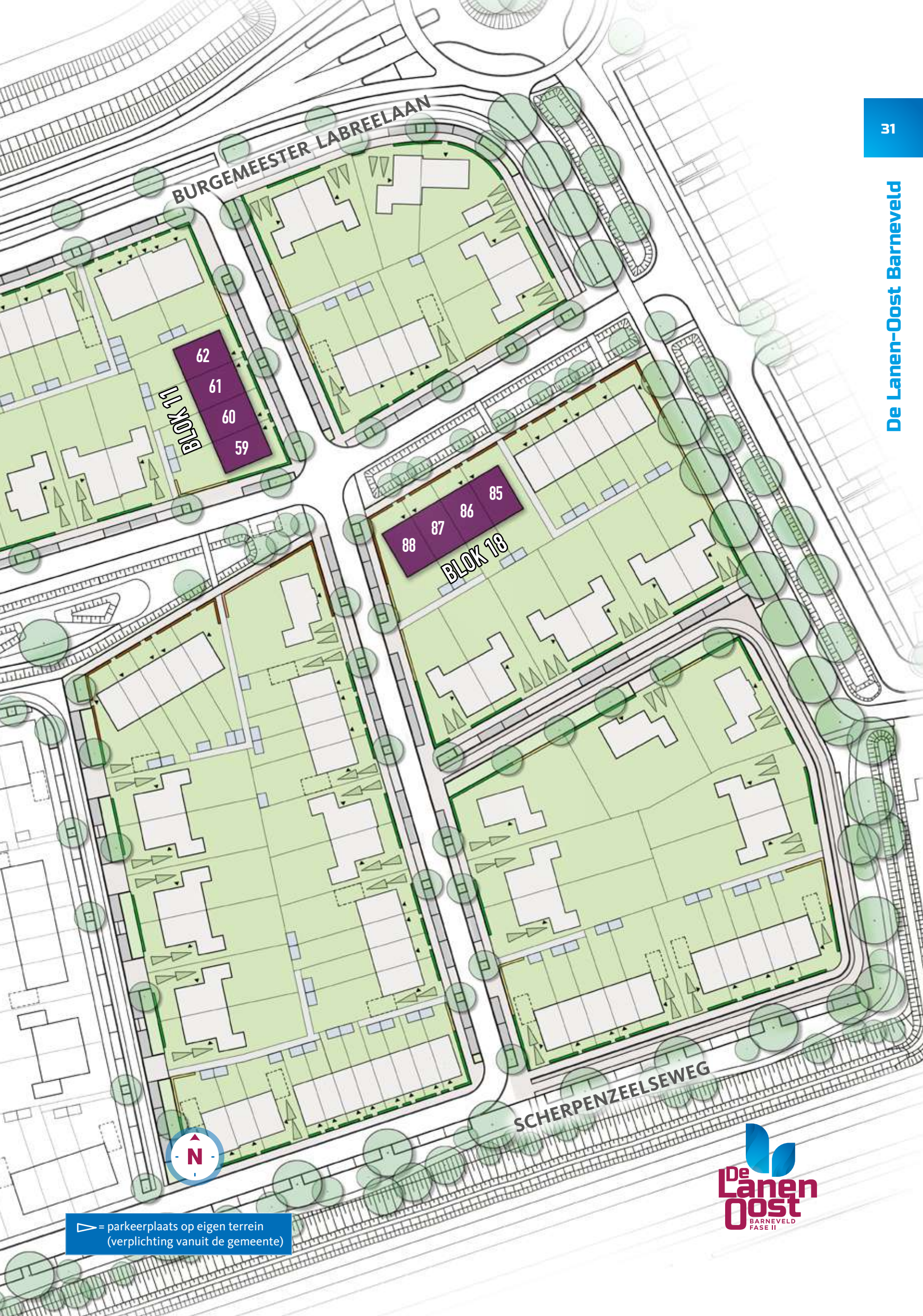
De perceelgrootte van de tuinen wordt aangegeven met perkoenpalen tot ca. 400 mm boven de grond op de hoeken van de erfperceelgrenzen.

Bij blok 11 wordt de lichtgroene haag uitgevoerd als een gemende haag, als basis lage haagbeuk en veldesdoorn aangevuld met meidoorn (witte bloei en hoog 0,6 m'). De gele haag wordt uitgevoerd als een hekwerk (hoog 1,80 m') met hедера.

Bij blok 18 word de bruine haag uitgevoerd als een gemende haag, de basis van haagbeuk en veldesdoorn aangevuld met gele kornoelje (gele bloei, hoogte 0,6m'). De gele haag wordt uitgevoerd als een hekwerk (hoog 1,80 m') met hедера. 🌿







BURGEMEESTER LABREELAAN

BLOK 11  
62  
61  
60  
59

BLOK 16  
88 87 86 85

SCHERPENZEELSEWEG



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







**Er valt genoeg te beleven in de keuken. Voor kleine keukenprinsessen en bedreven chef-koks. Voor haastige zakenmensen en relaxte senioren. Kortom, voor iedereen 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!**



** VAN GINKEL  
KEUKENS**

MARCONISTRAAT 8  
3771 AM BARNEVELD  
0342 - 412501  
INFO@VANGINKELKEUKENS.NL  
WWW.VANGINKELKEUKENS.NL

**VRAAG ONS GRATIS INSPIRATIEMAGAZINE AAN OP [VANGINKELKEUKENS.NL](http://VANGINKELKEUKENS.NL)**

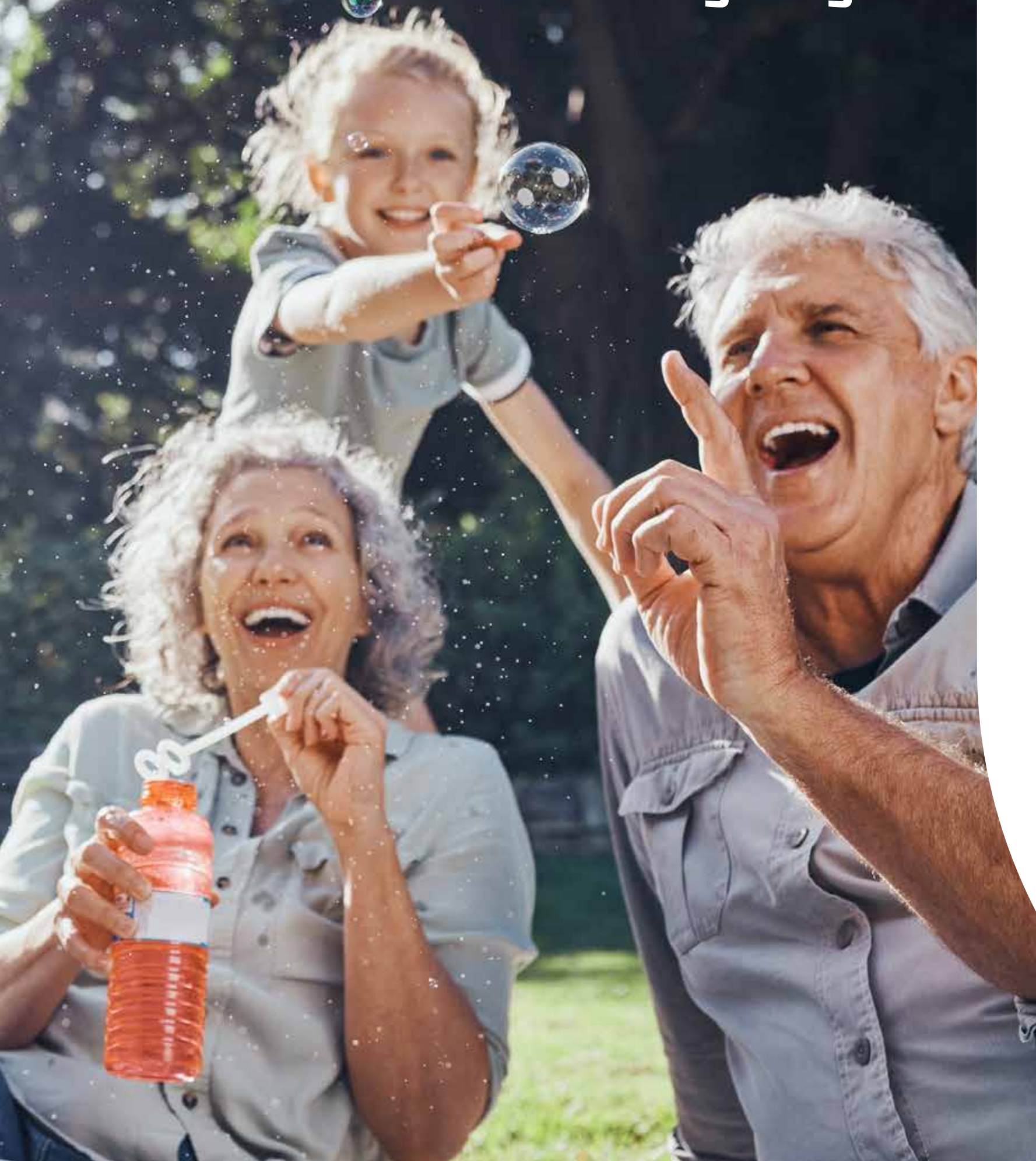


De keuken  
waarin je  
dag goed  
begint





**Volop genieten van  
de rust en ruimte  
in een prachtige  
omgeving**





# Project- partners

**FVDM** BV

Drielandendreef 40-B  
3845 CA Harderwijk  
Tel. 033-2534627



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



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



Javastraat 76  
2585 AS Den Haag  
Tel. 070 350 57 51  
schippers-bna.nl

**THEOVANLEUR**  
architectuur presentaties bv

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



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







**Midden Nederland**  
MAKELAARS



**Bel 0342 423 400**

Kampstraat 32, 3771 AV Barneveld



**DRIEKLOMP**

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

**Bel 0342 474 000**

Apeldoornsestraat 95, 3781 PM Voorthuizen



**wonenindeBurgt.nl**