

Technische omschrijving

Wonen aan de Val van Urk en Kamperzand

Versie 28-10-2020 – pagina 1 van 2

Algemeen

De woningen voldoen aan de inbraakwerendheid volgens het Bouwbesluit. De woningen hebben een energielabel A en voldoen aan de vigerende wetgeving. Qua duurzaamheid wordt reeds voldaan aan de BENG eisen die per januari 2021 van kracht worden.

De openbare straten en het groen

Rondom de nieuwbouw wordt na de oplevering van de 12 woningen door de gemeente bestrating, parkeer-voorzieningen en algemene verlichting aangelegd. Ten tijde van de oplevering zal dit nog niet klaar zijn. We proberen de overlast zoveel mogelijk te beperken. De definitieve bestrating van de weg volgt als de appartementen klaar zijn. De start van de bouw van de appartementen is halverwege 2021 gepland. De parkeerplaatsen in het plangebied bestaan uit graszoden geplaatst op drainroosters. Dit is hetzelfde als het nieuwe parkeerterrein tegenover het busstation in Edam.

Tuininrichting woningen

Op de hoeken van de woningkavels worden perkoenpaaltjes geplaatst. Op de erfgrans tussen de voortuinen en de openbare ruimte wordt een beukenhaag van 60 cm hoog geplant. Op de erfgrans tussen de achtertuinen en de openbare ruimte wordt bij de woningen met adres Val van Urk een beukenhaag van 160 cm geplant. Op de erfgrans tussen de achtertuinen en de openbare ruimte van de woningen met adres Kamperzand wordt bij de hoekwoningen een beukenhaag van 160 cm geplant en bij de tussenwoningen een beukenhaag van 60 cm. Het onderhoud van deze beplanting komt voor rekening van de huurders.

Standaard wordt bij alle woningen aan de achterzijde tussen de woningen een houten privacy scherm geplaatst van 1,8 x 1,8 meter.

Voor de overige erfafscheidingen geeft de gemeente aan dat die tot 1 meter hoogte vergunningsvrij zijn. Wilt u een hogere erfafscheiding, dan zult u een vergunning moeten aanvragen bij de gemeente, omdat dan de welstandscommissie dat moet beoordelen. Uitzondering hierop is de erfafscheiding aan de achterzijde tussen de woningen van het blok Val van Urk. Die mag tót 1 meter afstand van de openbare straat vergunningsvrij tot 1,8 meter hoog worden gemaakt. De laatste meter tot aan de openbare straat mag maximaal 1,6 meter hoog zijn. Dat is dezelfde hoogte als de beukenhaag. Dit geldt voor de erfafscheidingen tussen de woningen aan de Val van Urk 1f en 1e, tussen 1e en 1d, tussen 1d en 1c, tussen 1c en 1b en tussen 1b en 1a.

De bestrating in de voor- en achtertuin wordt aangelegd in betontegels van 50 x 50 cm zonder opsluitbanden. Het pad naar de voordeur en berging is 1 meter breed. Er wordt een terras aangelegd van 3,5 x 2 meter en een container opstelplaats van 1 x 2 meter. De tuinen worden afgewerkt met beteelbare grond. De inrichting en onderhoud van de tuin is voor rekening van de huurder.

Schoonmaken en -houden van ramen, kozijnen en deuren

Het schoonmaken en -houden van ramen, incl. deuren en kozijnen is voor rekening van de huurder.

Geprefabriceerd beton

De dragende wanden worden uitgevoerd in prefab beton. Op de funderingsbalken is een geïsoleerde systeemvloer aangebracht. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als massieve betonvloer.

Dekvloeren

Op de begane grond, m.u.v. de technische ruimte en toilet, wordt op de betonvloeren een cement dekvloer aangebracht. De bovenzijde van de vloeren is “vloerbedekking gereed” afgewerkt. Let er op dat er niet gespijkerd mag worden in de vloeren. Indien gekozen wordt voor harde vloerafwerking, moet dit worden aangevraagd bij De Vooruitgang. Hierbij geldt namelijk dat de ondervloer moet voldoen aan een minimale geluidsnorm.

Dakelementen

De kappen worden als geprefabriceerde doosdaken uitgevoerd met knieschotten. De kappen zijn aan de binnenzijde afgewerkt met een melamine verlijmd spaanplaat in de kleur naturel (groen). De knieschotten worden met dezelfde beplating afgewerkt.

Kozijnen

Buitenkozijnen met draaiende delen worden uitgevoerd in kunststof, in de kleur standaard wit. Op de 2e verdieping (zolder) wordt er aan de achterzijde 1 standaard houten dakraam 78 x 114 cm aangebracht. In de woningen worden fabrieksmatig afgelakte stalen binnendeurkozijnen met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel geplaatst. Bij de meterkast, technische ruimte, toilet en badkamer wordt een volle bovendorpel zónder bovenlicht geplaatst. Als binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren toegepast met lichtmetalen krukken en schilden. In de meterkast worden twee ventilatieroosters opgenomen.

Trappen

In de woningen worden vurenhouten trappen geplaatst. Van de begane grond naar de 1e verdieping wordt een dichte trap geplaatst en van de 1e verdieping naar de zolder wordt een open trap geplaatst. Langs de bouwmuur wordt een houten leuning op leuningdragers aangebracht.

Dakbedekking

Op de daken van de woningen worden betonnen dakpannen type sneldek aangebracht.

Beglazing

In de buitenkozijnen wordt isolerend dubbelglas aangebracht. In de bovenlichten van de stalen binnenkozijnen in de slaapkamers en woonkamer wordt blank glas geplaatst. In de deur van de buitenberging wordt gelaagd matglas (enkel) aangebracht.

Stukadoorswerk

De betonnen plafonds worden afgewerkt met spackspuitwerk. Alle wanden, m.u.v. de toilet en de badkamer, worden "behangklaar" opgeleverd.

Schilderwerk

De trappen, hekwerken en stelkozijnen zijn dekkend gegrond. De bomen van de trappen, de hekwerken en de dagkanten van de stelkozijnen worden wit afgelakt.

Tegelwerk

Het type vloertegels in het toilet en badkamer is van Mosa afmeting 30 x 30 cm, kleur midden koel grijs 226V met een grijze voeg. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels iets verdiept en op afschot naar de doucheput aangebracht. De vloertegels worden gelijmd aangebracht. Onder de deuren van het toilet en de badkamer worden hardsteen dorpels aangebracht. Onder de gevelkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht met een overstek van circa 2 cm.

Timmerwerk

Door de gehele woning worden géén vloerplinten aangebracht.

Installatieruimte en meterkast

In de hal wordt een prefab installatieruimte inclusief meterruimte geplaatst.

Binneninrichting van toilet en badkamer

In de hal is een prefab toiletruimte. De badkamer op de eerste verdieping is tevens prefab. De wand- en plafondafwerking van zowel het toilet als de badkamer is een glad afgewerkte aluminium beplating in de kleur wit. Het sanitair wordt uitgevoerd volgens de brochure Sanitaire ruimtes van Fijn Wonen. Gekozen is voor het pakket Comfort, inclusief een 2e toilet in de badkamer.

Extra opties of aanpassingen zijn niet mogelijk!

Binneninrichting keuken

Er wordt een Bruynzeel keuken geplaatst, type standaardkeuken uit de keukenbrochure van Fijn Wonen. De keuken bestaat uit drie onder- en drie bovenkastjes. De kleur van de fronten is uitgevoerd in Kashmir KA1, de handgrepen zijn van het type XGD035 Ferrara kleur AL1. Het werkblad en de achterwand van de keuken zijn van kunststof en hebben een HPL toplaag (High Pressure Laminate). Beide zijn afgewerkt in de kleur: Graniet zwart R 6216 TC. Boven de opstelplaats van het kooktoestel wordt een inbouw recirculatie afzuigkap geplaatst. Omdat de woningen volledig gasloos zijn, kan niet worden gekookt op gas. Elektrische apparatuur is altijd voor aanschaf en onderhoud van de huurder zelf. Extra opties of aanpassingen zijn niet mogelijk!

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

De goten onder de hellende daken worden uitgevoerd als kunststof bakgoot. De hemelwaterafvoeren worden per 2 woningen gecombineerd langs de buitengevels aangebracht in pvc. Het leegmaken en schoonhouden van de goten behorende tot de woning is voor rekening van de huurder.

Verwarmingsinstallatie

In de installatieruimte in de hal staat de lucht/water-warmtepomp opgesteld die zorgt voor de ruimteverwarming en tapwaterverwarming. In de losstaande buitenberging staat de buitenunit van deze warmtepomp. De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming. In de badkamer wordt een elektrische handdoekverwarmer bijgeplaatst. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer. De vloerverwarmingsverdelers worden in de installatieruimte geplaatst. De ontwerp temperatuur is voor verblijfsruimten 20 graden, hal en overloop 15 graden en in de badkamer 22 graden. De toiletruimte en de zolder zijn onverwarmd.

Mechanische ventilatie

De woning wordt uitgerust met een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmte terugwinning. Mechanische toe- en afvoer. De WTW-unit is geplaatst in de installatie ruimte in de hal. Er wordt een draadloze bediening in de badkamer geplaatst. De geveldoorvoerroosters voor de toe- en afvoer worden naast de voordeur geplaatst.

Elektrische installaties

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de NEN 1010. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd als volledige opbouw. Op de hellende daken worden 3 PV (zonne)panelen van 315 Wp geplaatst. De omvormer wordt op zolder geplaatst.