# Geschakeld wonen op Warder Weide

Je eigen ruime woning op een grote kavel gelegen aan een fraai en bijzonder ingericht erf

ErfGoed
LANDELIJK BOUWEN

# Inleiding

**Wonen in een karakteristiek Noord-Hollands lintdorp, in een uitgestrekt agrarisch gebied, aan de oevers van het IJsselmeer… Maar toch op een steenworp afstand van Amsterdam. Droomt u er ook van uw eigen huis te bouwen op Warder Weide in Warder?**

Warder Weide ligt aan de Warder 52 te Warder. Dit agrarische erf wordt een aangenaam woonerf, dat zich prima voegt in het rafelige, groene silhouet van Warder. En waar de bebouwing -met het comfort van nu- refereert aan het agrarische verleden.

De locatie beslaat in totaal circa 3 hectare grond: het huidige bebouwde en verharde agrarische erf en een stuk weidegebied dat zich uitstrekt tot achter het naastgelegen woonbuurtje. De beschikbare gronden maken het mogelijk om nieuwe vrijstaande-, half vrijstaande- en rijwoningen te realiseren. Er is bovendien voldoende ruimte voor een uitstekende landschappelijke afronding en inpassing daarvan.

In overleg met waterschap en omwonenden is besloten de afronding vooral met water te maken. Ook het naastgelegen 'buurtje' wordt daarbij betrokken, zodat het geheel een mooie samenhang krijgt. De oeverbeplanting wordt zorgvuldig samengesteld, om zo het natuurlijke leefgebied van de vele weidevogels zo goed mogelijk te behouden.

Warder Weide krijgt een unieke opzet als woonerf: met een kop, een midden en een staart. Dit past prima in de landschappelijke opzet van de omgeving en het erf past zo optimaal tussen de andere erven in de buurt. De ruime erftuinen, het water en de natuurlijke oevers zorgen voor een prettig gevoel van rust, ruimte en privacy.

Warder Weide biedt een prachtig groen, landelijk silhouet met bebouwing die refereert aan het agrarisch verleden.

# Inhoudsopgave


**Over Warder** 05
**Planopbouw** 07
**Beeldkwaliteitsplan** 09
**Tekeningen geschakelde woningen**
- Situatietekeningen 10
- Vogelvlucht impressie 12
- Straatbeeld halfvrijstaande woningen 13
- Kenmerken 14
- Foto impressie woonkamer 15
- Plattegronden hoekwoningen 16
- Plattegronden tussenwoningen 19
- Gevels 22
- Doorsnede 24
- Berging 25
- Optietekeningen 26

**Technische omschrijving** 32
**Impressie halfvrijstaande woningen** 36
**Impressie vrijstaande woningen** 37
**Landschappelijk erf en inrichtingsplan** 39
- Dorpse deel 41
- Erf deel 43
- Aan te leggen door ErfGoed 44
- Overige Erf zaken 45

**Algemene informatie en wegwijzer** 46
**De aankoopprocedure** 48
**Aantekeningen** 51

DE OUDE SCHOOL
Café • Restaurant • Logies
Heineken

Warder
gem. Zeevang
30
30

Biologische Veehouderij
De Klaverhoeve
Zorgboerderij
Zoogkoeien
Natuurbeheer
Rondleidingen
Fam. Vrolijk
www.vrolijkvlees.com
Ver. v. Blaarkopfokkers Noord-Hollands-Midden

REDDINGSSTATIO
ZEEVANG
ZWEMBAD . WAR

# Over Warder

**Stolpen, lommerrijke tuinen en enkele monumenten... Hier en daar een doorzicht naar het achtergelegen lage land, met de dijk, die nog steeds het woeste water bedwingt. Dat is Warder. Hier vindt u rust en ruimte, weidse natuur en heel veel vogels die fluiten op het komen en gaan van de seizoenen...**

Warder is een karakteristiek slotenlanddorp of 'lintdorp' met zevenhonderd inwoners. Het dorp is in de veertiende eeuw ter hoogte van de dijk ontstaan en stukje bij beetje is Warder overwonnen op de zee. De dorpsstructuur met haar typische slotenpatroon herinnert daar nog altijd aan: als een visgraat ligt het dorp in het veenweidelandschap.

Iedere kavel is een wervel van de lange graat, met een eigen verhaal. Een boerderij met een geschiedenis van een florerende melkveehouderij, of een historische burgerwoning die gebouwd werd toen Warder steeds meer een landelijk woondorp werd. Samen vormt dit alles een dicht en groen geheel. Met de visserij, hoe kan het ook anders zo dicht bij het IJsselmeer, als rode draad.

Veel agrariërs uit het lint hebben de laatste jaren een kavel aan de dijk met meer perspectief verkozen. Dat biedt interessante woonmogelijkheden voor nieuwe bewoners. Het dorp en haar ontstaansgeschiedenis biedt volop inspiratie om die in te vullen. Warder Weide is daarvan een prima voorbeeld.

Warder kent een actief sociaal leven, waaronder het dorpscentrum Warderbeer, dat diverse verenigingen huisvest. Het fraaie caférestaurant 'De Oude School' ligt in het hart van Warder, naast de kinderopvang en basisschool 't Tilletje. Op 1,3 kilometer afstand bevindt zich Zwembad Warder.

U bent in 30 autominuten in Amsterdam centrum, in 20 minuten in Purmerend en in 15 minuten in Hoorn. Op ca. 260 meter afstand van Warder Weide bevindt zich een bushalte.

# Planopbouw

De positie van de bestaande woning (1) is het vertrekpunt voor de inrichting van het erf. Pal achter deze woning wordt het erf in de lengterichting verlengd, tot aan de achtergrens van de bestaande woonbuurt de Zuivelhof (2). Er ontstaat een lange zichtlijn over het totale erf, richting het achterliggende weidegebied (3). Direct achter de bestaande stolpwoning zijn zes geschakelde woningen in een schuurachtig volume gepland. Hun ontwerp is afgeleid van de vroegere agrarische bebouwing (4). De achtertuinen zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en bieden veel privacy (5). Op een erfje (6), omringd door knotwilgen, komen parkeerplaatsen voor deze geschakelde woningen. Drie bezoekersparkeerplaatsen zijn informeel gesitueerd tussen een aantal begeleidende bomen (7). Tegenover deze woningen ligt een kleiner schuurvolume met daarin twee woningen (8). Deze hebben ruime, met knotwilgen omzoomde tuinen, die een buffer vormen naar de aangrenzende woningen in het buurtje.

De hoofdontsluiting (9) wordt gehandhaafd. Wel zal het asfalt plaatsmaken voor onder andere fraaie gebakken klinkers. De entree aan de dorpsstraat wordt daarnaast versterkt met groen, zodat deze bij het typische groene en lommerrijke karakter van Warder aansluit. Een kleine sloot met brede duiker (10) vormt de overgang naar een cluster woningen achterop het erf. Hier komen, rond een gemeenschappelijk erf, zes vrijstaande woningen (11). De vier linker woningen hebben een sterke samenhang in typologie en materialisering. Een bijzonder agrarisch volume beëindigt het erf (12). Een voorgestelde 'silo' is het eigentijdse antwoord op het traditionele kapberg volume bij de entree (13). Aan deze rechterzijde is het ensemble iets luchtiger en biedt meer zicht op het open oostelijk landschap. Met deze opbouw in volumes ontstaat het Warder-eigen silhouet van een agrarisch erf in het groen.

# Beeldkwaliteitsplan

**Op een boerenerf is het gebruikelijk dat er een mix van materialen wordt gebruikt. Dus daar is op Warder Weide ook voor gekozen. U vindt er zowel steen als hout toegepast in de gevels, en de daken worden bedekt met riet én dakpannen.**

**Uitwerking rijwoningen**

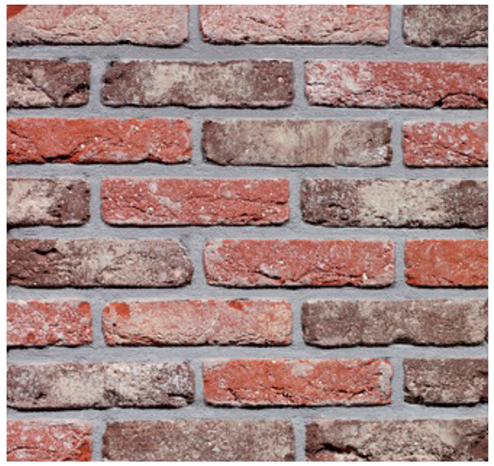
Ligging
- posities hoofd- en bijgebouw worden/zijn vastgelegd in bestemmingsplan.
- nokrichting en kapvorm als aangegeven.
- erfafscheidingen middels hagen (strak geschoren).
- verdere erfinrichting volgens het landschappelijk inrichtingsplan van La4Sale.
- parkeren op gemeenschappelijke parkeerplaatsen (gemeenschappelijke parkeerplaatsen zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken).

Massa en vorm
- volume geïnspireerd op landellijke schuurvolumes.
- rechthoekige grondvorm als basis.
- kap is dominant in beeld.
- anderhalf bouwlaag met kap (goothoogte max. 4,6 m (incidentele verhogingen van de gootlijn kunnen worden toegestaan).
- uitbreidingen van het basisvolume, door middel van bijvoorbeeld dakkapellen, zijn niet toegestaan, Insneden in het basisvolume zijn daarentegen wel toegestaan, dit om de hoofdvorm herkenbaar te houden.
- de aanvrager dient het ontwerp van het gebouw ter goedkeuring voor te leggen aan de supervisor.

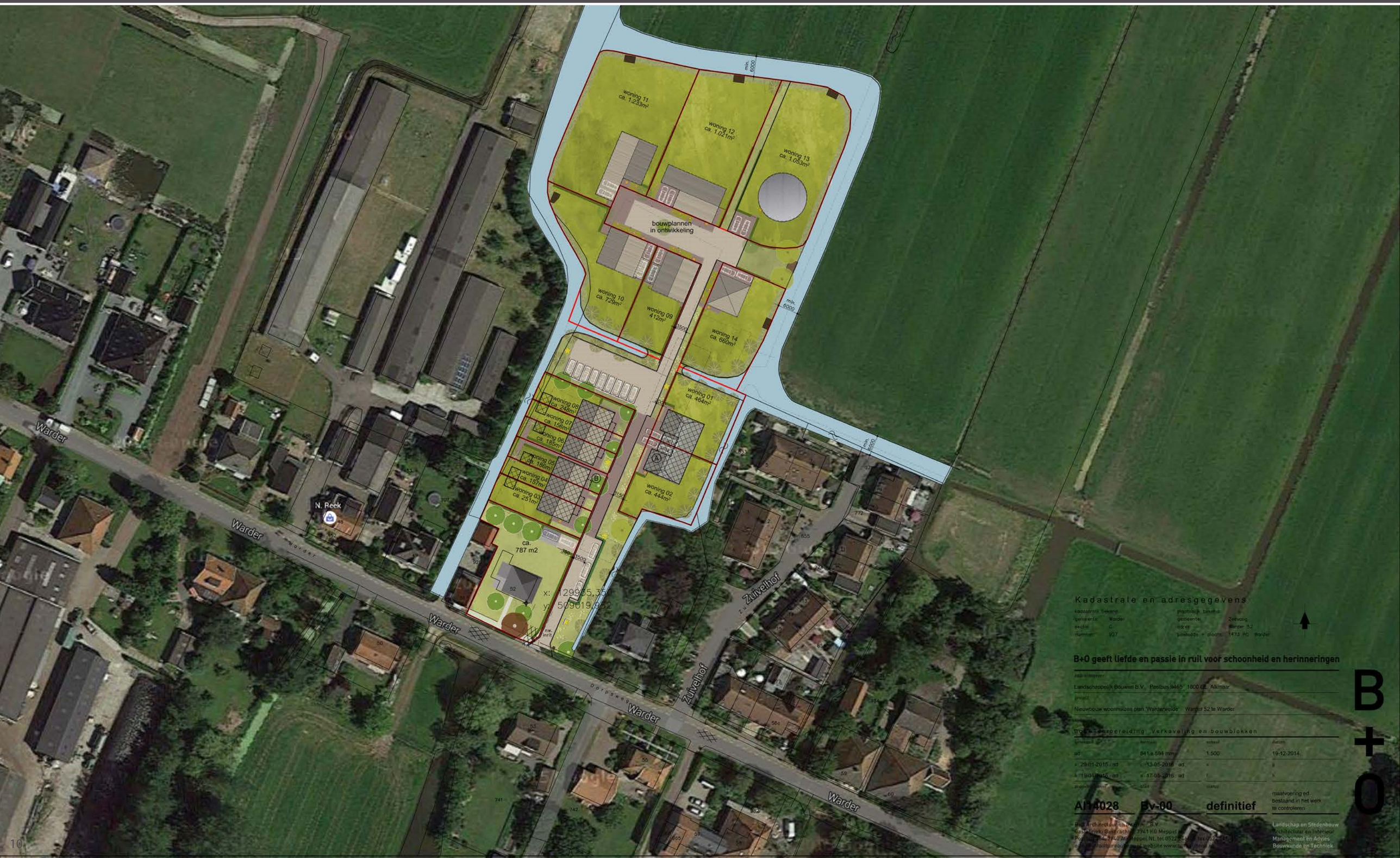
Materiaal en kleurgebruik
- gevels: baksteen gevels (kleur roodbruin genuanceerd, voegen iets terugliggend,kleur grijs), in combinatie met (kunst)hout, kleur zwart(bruin) of donkergroen.
- dak: keramische pannen, oranjerood.

De materialen dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de supervisor.

Detaillering
- sobere en subtiele details.



# Situatietekening in google maps



# Situatietekening

## Kadastrale en adresgegevens

| kadastraal bekend: | | plaatselijk bekend: | |
|---|---|---|---|
| gemeente: | Warder | gemeente: | Zeevang |
| sectie: | C | adres: | Warder 52 |
| nummer: | 927 | postcode + plaats: | 1473 PC Warder |

**B+O geeft liefde en passie in ruil voor schoonheid en herinneringen**

opdrachtgever

Landschappelijk Bouwen B.V. Postbus 9465 1800 GL Alkmaar

project

Nieuwbouw woonhuizen plan 'Warderweide' Warder 52 te Warder

onderwerp

Bouwvoorbereiding: Verkaveling en bouwblokken

| getekend | formaat | schaal | datum |
|---|---|---|---|
| ad | 841 x 594 mm | 1:500 | 19-12-2014 |
| a 29-01-2015 ad | c 13-05-2016 ad | e | g |
| b 19-04-2016 ad | d 17-05-2016 ad | f | h |
| projectnummer | blad | status | |
| **AI14028** | **Bv-00** | **definitief** | maatvoering ed. bestaand in het werk te controleren |


B+O Architectuur en Interieur B.V.
Gasfabriek: Gasgracht 3, 7941 KG Meppel NL
Postbus 264, 7940 AG Meppel NL tel 0522 246625 fax 0522 241355
e-mail info@bureaubeno.nl website www.bureaubeno.nl


Landschap en Stedenbouw
Architectuur en Interieur
Management en Advies
Bouwkunde en Techniek

B+O

# Vogelvlucht impressie

# Straatbeeld geschakelde woningen

# Kenmerken

**Perceel:**

- Perceeloppervlakten van circa 157m² tot 251m²
- Tuinsituering: westen, aan het water
- Achtertuin diep 14m¹

**Woning:**

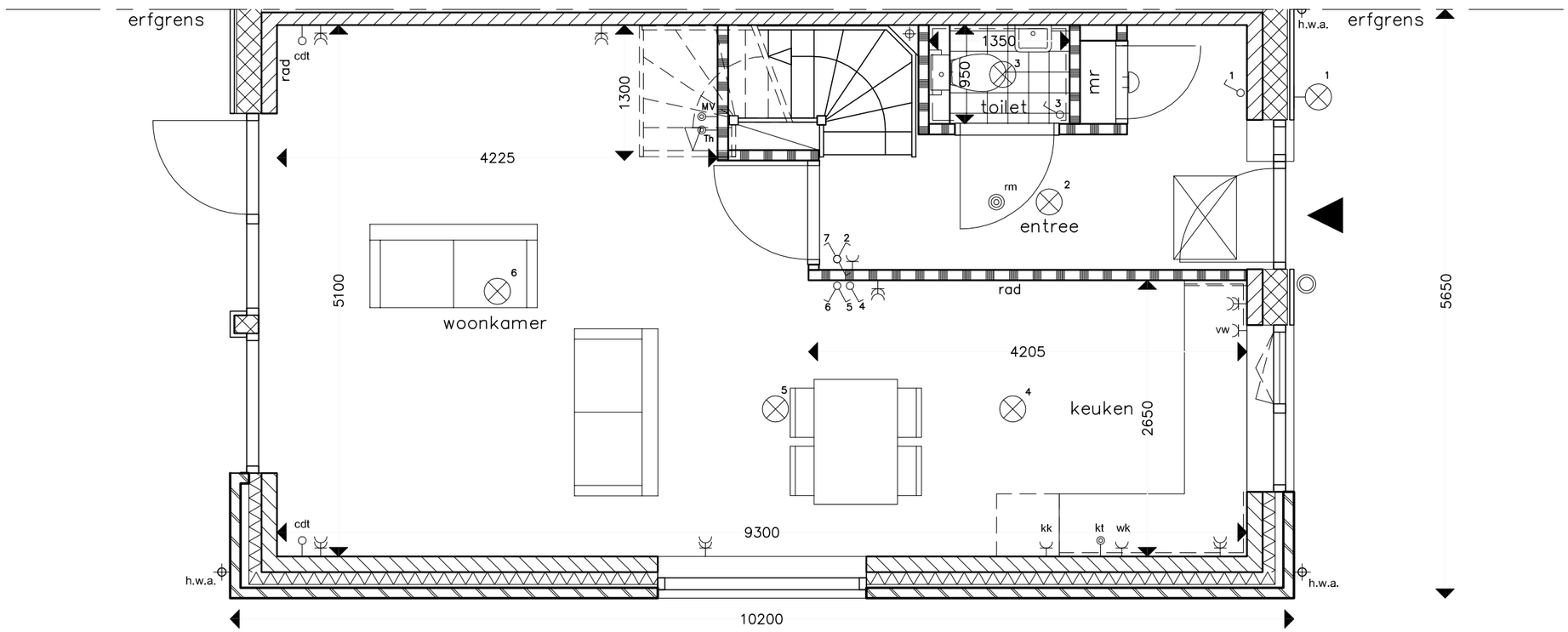
| | | |
|---|---|---|
| • Inhoud | | ca. 414m³ |
| • Gebruiksoppervlak | | ca. 114m² |
| • Begane grond | ca. 48m² | |
| • 1e verdieping | ca. 48m² | |
| • 2e verdieping | ca. 18m² | |

**Materialen en kleuren:**

| | | |
|---|---|---|
| • Metselwerk gevel | handvormsteen wf | rood genuanceerd |
| • Voegwerk | cement | donker grijs |
| • Gevelbekleding | hout | zwartbruin |
| • Kozijnen | hout | wit |
| • Ramen en deuren | hout | wit |
| | | voordeur donkergroen |
| • Waterslagen | aluminium | blank geanodiseerd |
| • Hellend dak | keramische pannen | oranjerood |
| • Goten | zink | naturel |
| • Hwa's | zink | naturel |

| bouwnummer | omschrijving | perceelgrootte | Afmetingen achtertuin | woonoppervlak |
|---|---|---|---|---|
| 03 | Hoekwoning | ca. 251 m² | ca. 8,4 x 14,0 m¹ | 114 m² |
| 04 | Middenwoning | ca. 157 m² | ca. 5,4 x 14,0 m¹ | 114 m² |
| 05 | Hoekwoning | ca. 186 m² (ca. 28m² pad) | ca. 5,4 x 14,0 m¹ | 114 m² |
| 06 | Hoekwoning | ca. 185 m² (ca. 28m² pad) | ca. 5,4 x 14,0 m¹ | 114 m² |
| 07 | Middenwoning | ca. 156 m² | ca. 5,4 x 14,0 m¹ | 114 m² |
| 08 | Hoekwoning | ca. 248 m² | ca. 8,6 x 14,0 m¹ | 114 m² |

# Foto impressie woonkamer




# Renvooi installatie

- enkele schakelaar
- dubbele schakelaar
- wisselschakelaar
- enkele wandcontactdoos met randaarde
- P enkele wandcontactdoos Perilex tbv MV–box
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- plafondlichtaansluitpunt
- wandlichtaansluitpunt
- rm rookmelder
- beldrukker
- schel
- cdt aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. cai,data,telefoon
- kt aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. kooktoestel
- Th aansluitpunt bedraad t.b.v. thermostaat
- MV aansluitpunt bedraad t.b.v. bedienings paneel M.V.
- centraal aardpunt
- kk enkele wandcontactdoos koelkast
- vw enkele wandcontactdoos vaatwasser
- wk enkele wandcontactdoos wasemkap
- rad radiator

gebruiksoppervlakte (NEN2580): 47,4 m²

begripsomschrijving ruimtes:

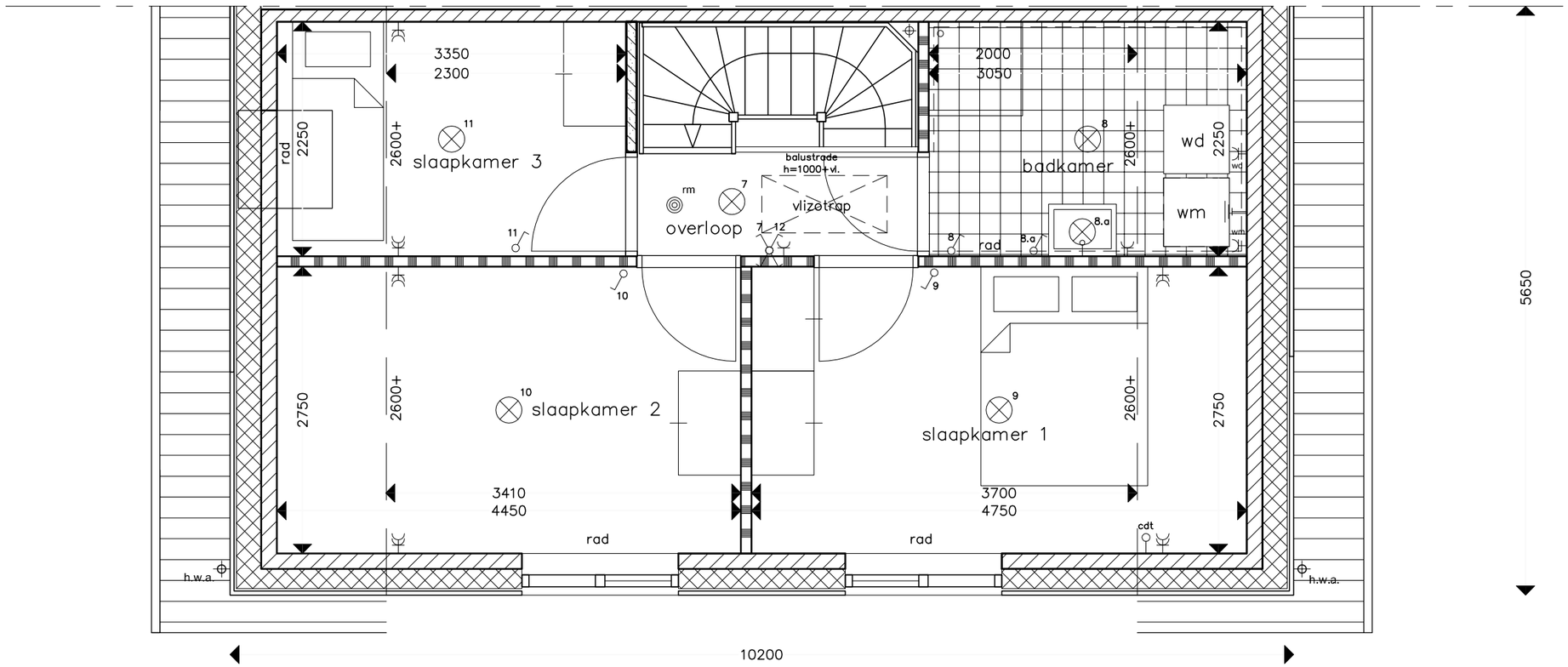
| | | |
|---|---|---|
| keuken | – | verblijfsruimte |
| woonkamer | – | verblijfsruimte |
| entree | – | verkeersruimte |
| toilet | – | sanitaire ruimte |

0 1 m 2 m

# rijwoningen hoekwoning
# begane grond

projectnummer
AI13169
schaal
1:50
datum
17-03-2016
gewijzigd
ad

B+O




# Renvooi installatie

- enkele schakelaar
- dubbele schakelaar
- wisselschakelaar
- enkele wandcontactdoos met randaarde
- enkele wandcontactdoos Perilex tbv MV–box
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- plafondlichtaansluitpunt
- wandlichtaansluitpunt
- rm rookmelder
- beldrukker
- schel
- cdt aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. cai,data,telefoon
- kt aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. kooktoestel
- Th aansluitpunt bedraad t.b.v. thermostaat
- MV aansluitpunt bedraad t.b.v. bedienings paneel M.V.
- centraal aardpunt
- kk enkele wandcontactdoos koelkast
- vw enkele wandcontactdoos vaatwasser
- wk enkele wandcontactdoos wasemkap
- rad radiator

gebruiksoppervlakte (NEN2580): 47,3 m²

begripsomschrijving ruimtes:

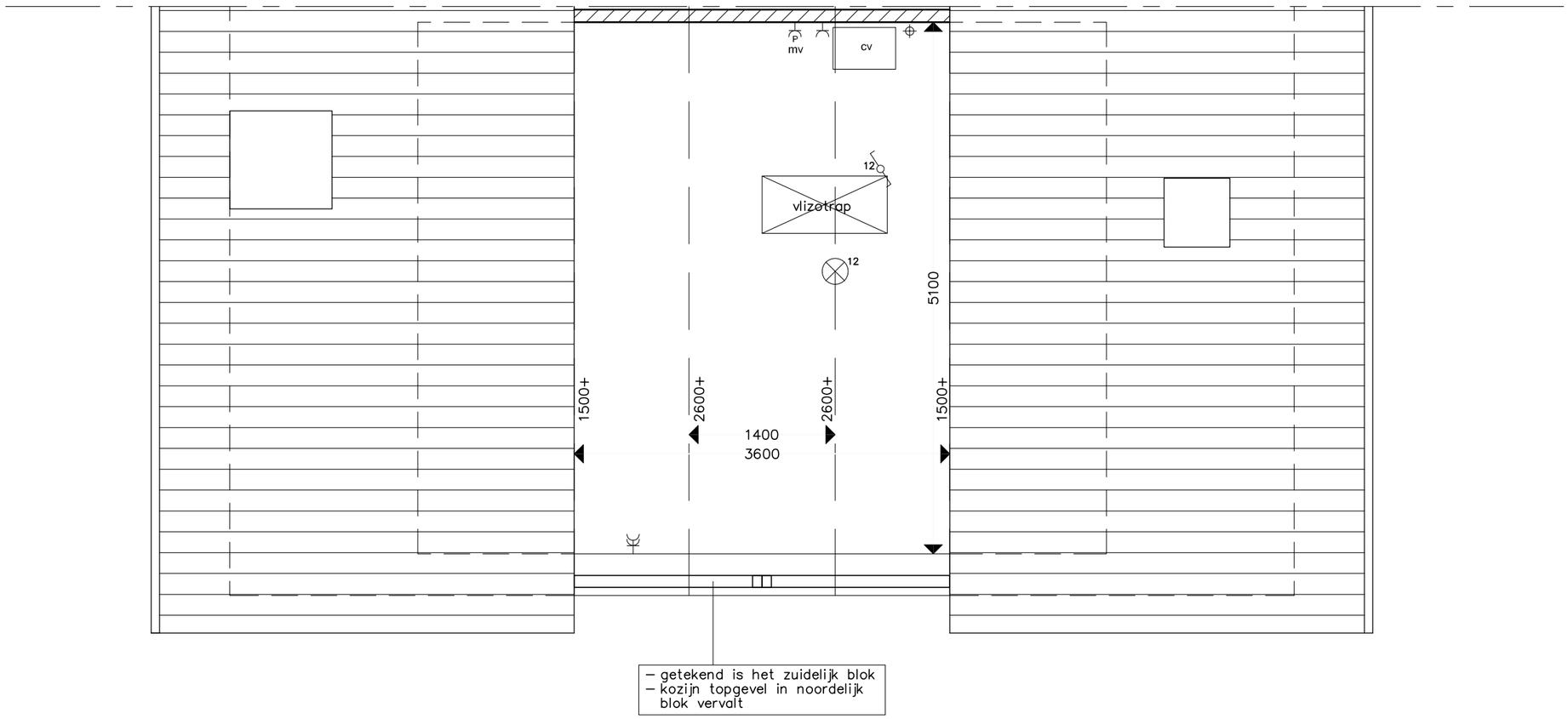
| | | |
|---|---|---|
| slaapkamer 1 | – | verblijfsruimte |
| slaapkamer 2 | – | verblijfsruimte |
| slaapkamer 3 | – | verblijfsruimte |
| badkamer | – | sanitaire ruimte |
| overloop | – | verkeersruimte |

0 1 m 2 m

# rijwoningen hoekwoning verdiepingsvloer

projectnummer
AI13169
schaal
1:50
datum
17-03-2016
gewijzigd
ad

B+O




# Renvooi installatie

- enkele schakelaar
- dubbele schakelaar
- wisselschakelaar
- enkele wandcontactdoos met randaarde
- P — enkele wandcontactdoos Perilex tbv MV–box
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- plafondlichtaansluitpunt
- wandlichtaansluitpunt
- rm — rookmelder
- beldrukker
- schel
- cdt — aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. cai,data,telefoon
- kt — aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. kooktoestel
- Th — aansluitpunt bedraad t.b.v. thermostaat
- MV — aansluitpunt bedraad t.b.v. bedienings paneel M.V.
- centraal aardpunt
- kk — enkele wandcontactdoos koelkast
- vw — enkele wandcontactdoos vaatwasser
- wk — enkele wandcontactdoos wasemkap
- rad — radiator

gebruiksoppervlakte (NEN2580): 18,4 m²

begripsomschrijving ruimtes:

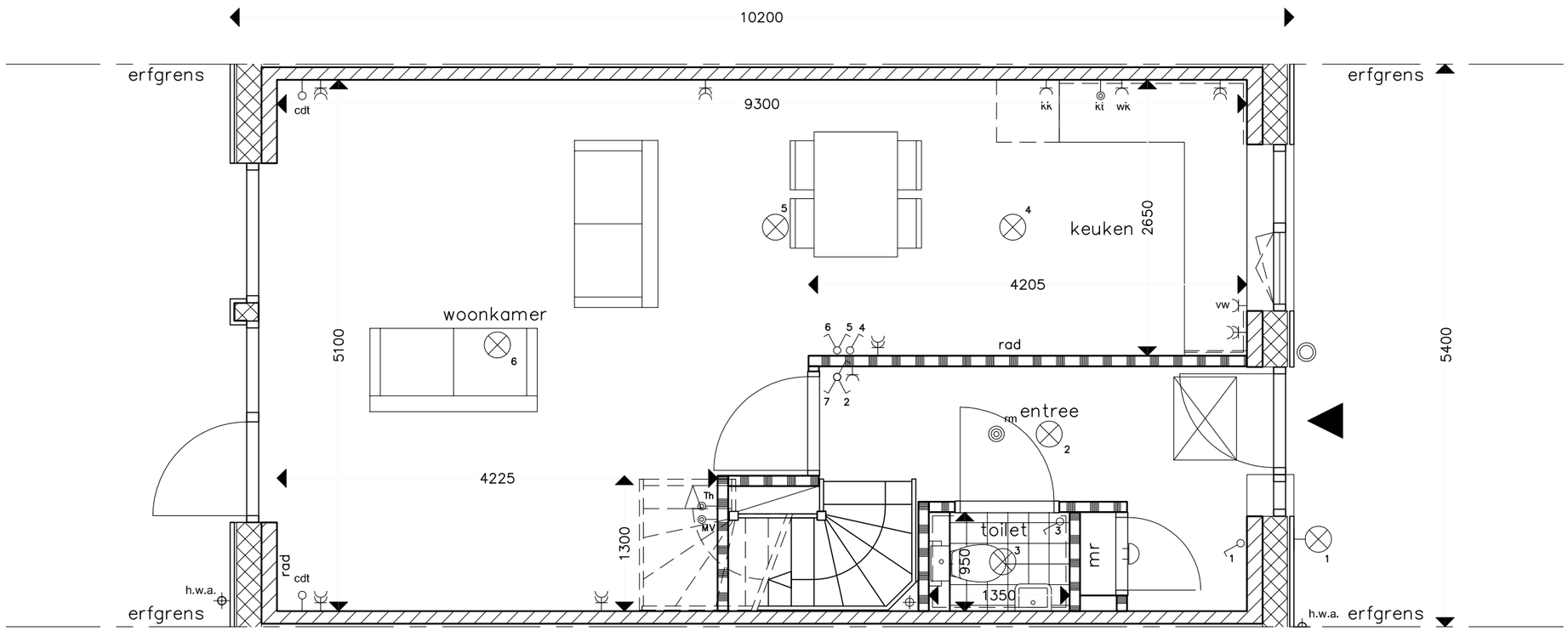
| | | |
|---|---|---|
| keuken | – | verblijfsruimte |
| woonkamer | – | verblijfsruimte |
| entree | – | verkeersruimte |
| toilet | – | sanitaire ruimte |
| bijkeuken | – | gebruiksruimte |
| berging | – | bergruimte |

0 — 1 m — 2 m

# rijwoningen hoekwoning
# zoldervloer

| | |
|---|---|
| projectnummer | AI13169 |
| schaal | 1:50 |
| datum | 17-03-2016 |
| gewijzigd | ad |

B+O




# Renvooi installatie

- enkele schakelaar
- dubbele schakelaar
- wisselschakelaar
- enkele wandcontactdoos met randaarde
- P enkele wandcontactdoos Perilex tbv MV–box
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- plafondlichtaansluitpunt
- wandlichtaansluitpunt
- rm rookmelder
- beldrukker
- schel
- cdt aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. cai,data,telefoon
- kt aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. kooktoestel
- Th aansluitpunt bedraad t.b.v. thermostaat
- MV aansluitpunt bedraad t.b.v. bedienings paneel M.V.
- centraal aardpunt
- kk enkele wandcontactdoos koelkast
- vw enkele wandcontactdoos vaatwasser
- wk enkele wandcontactdoos wasemkap
- rad radiator

gebruiksoppervlakte (NEN2580): 47,4 m²

begripsomschrijving ruimtes:

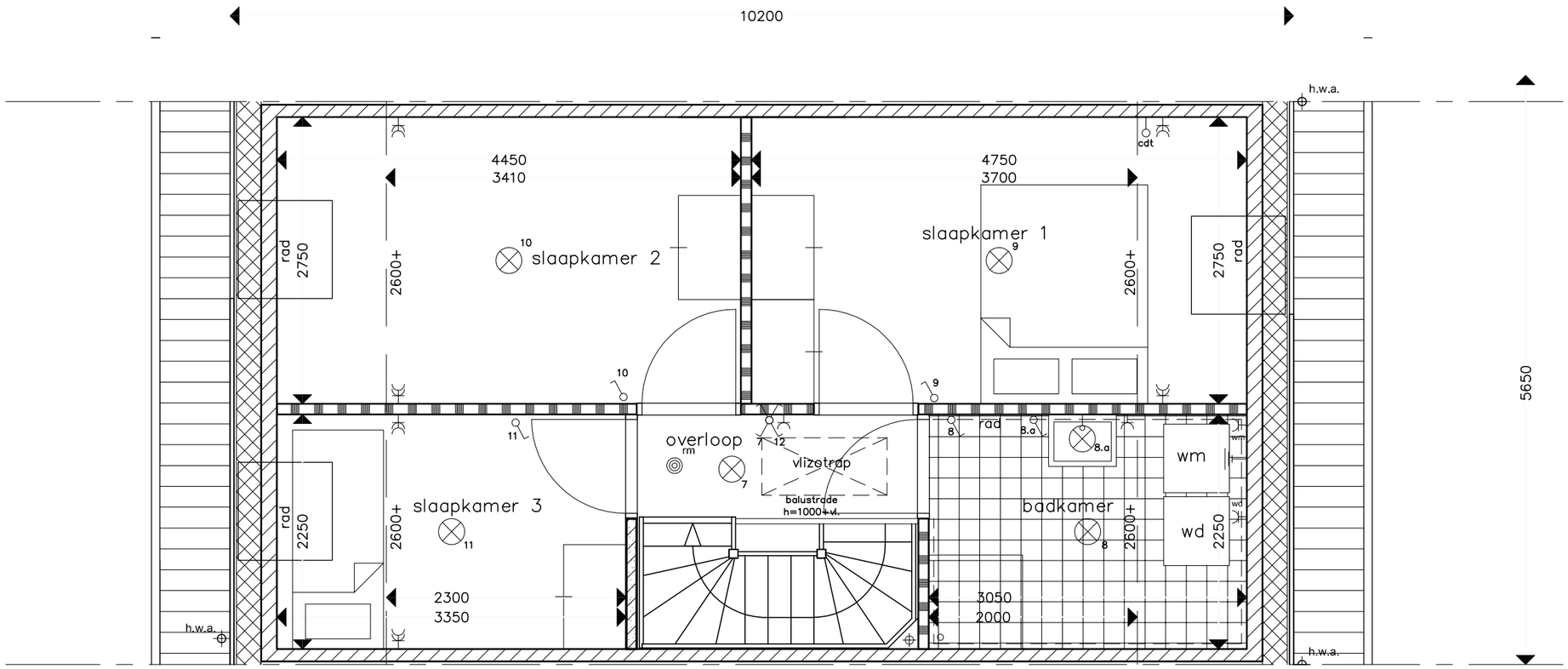
| | | |
|---|---|---|
| keuken | – | verblijfsruimte |
| woonkamer | – | verblijfsruimte |
| entree | – | verkeersruimte |
| toilet | – | sanitaire ruimte |

0 1 m 2 m

# rijwoningen tussenwoning
# begane grond

| | |
|---|---|
| projectnummer | AI13169 |
| schaal | 1:50 |
| datum | 17-03-2016 |
| gewijzigd | ad |

B+O




# Renvooi installatie

- enkele schakelaar
- dubbele schakelaar
- wisselschakelaar
- enkele wandcontactdoos met randaarde
- enkele wandcontactdoos Perilex tbv MV–box
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- plafondlichtaansluitpunt
- wandlichtaansluitpunt
- rm rookmelder
- beldrukker
- schel
- cdt aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. cai,data,telefoon
- kt aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. kooktoestel
- Th aansluitpunt bedraad t.b.v. thermostaat
- MV aansluitpunt bedraad t.b.v. bedienings paneel M.V.
- centraal aardpunt
- kk enkele wandcontactdoos koelkast
- vw enkele wandcontactdoos vaatwasser
- wk enkele wandcontactdoos wasemkap
- rad radiator

gebruiksoppervlakte (NEN2580): 47,3 m²

begripsomschrijving ruimtes:

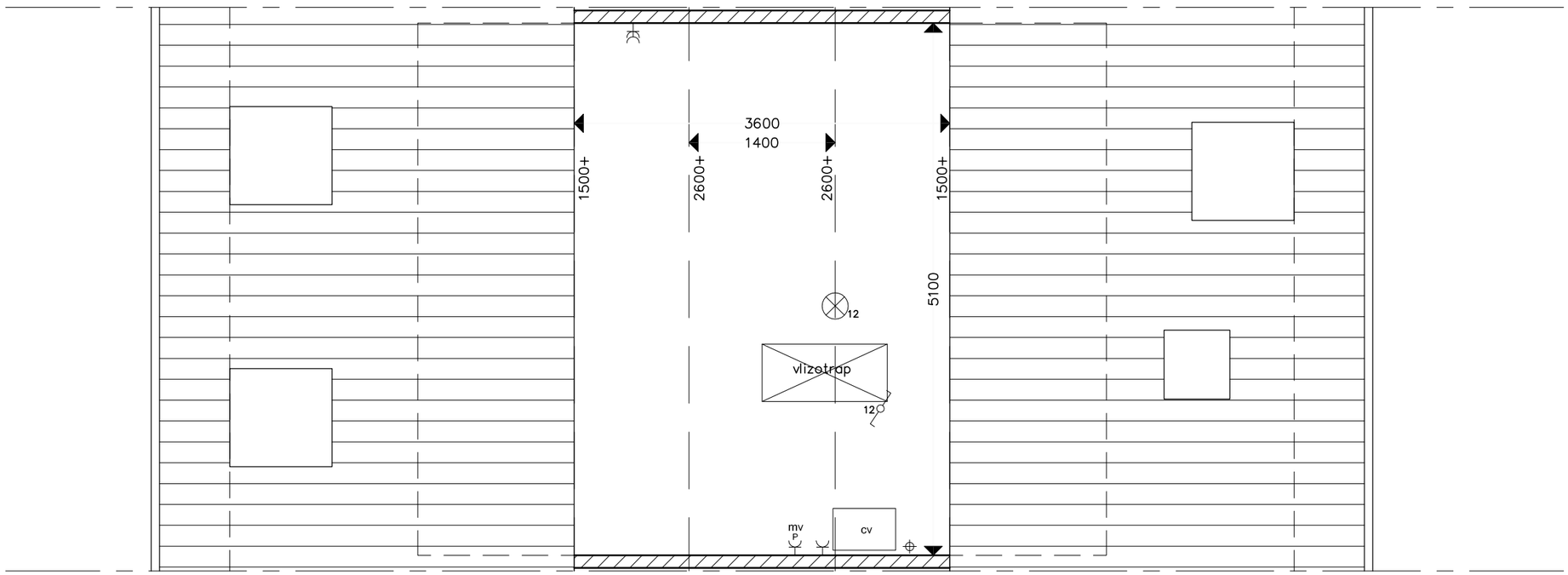
| | | |
|---|---|---|
| slaapkamer 1 | – | verblijfsruimte |
| slaapkamer 2 | – | verblijfsruimte |
| slaapkamer 3 | – | verblijfsruimte |
| badkamer | – | sanitaire ruimte |
| overloop | – | verkeersruimte |

0 1 m 2 m

# rijwoningen tussenwoning
# verdiepingsvloer

| | |
|---|---|
| projectnummer | AI13169 |
| schaal | 1:50 |
| datum | 17-03-2016 |
| gewijzigd | ad |

B+O




# Renvooi installatie

- enkele schakelaar
- dubbele schakelaar
- wisselschakelaar
- enkele wandcontactdoos met randaarde
- P — enkele wandcontactdoos Perilex tbv MV–box
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- plafondlichtaansluitpunt
- wandlichtaansluitpunt
- rm — rookmelder
- beldrukker
- schel
- cdt — aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. cai,data,telefoon
- kt — aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. kooktoestel
- Th — aansluitpunt bedraad t.b.v. thermostaat
- MV — aansluitpunt bedraad t.b.v. bedienings paneel M.V.
- centraal aardpunt
- kk — enkele wandcontactdoos koelkast
- vw — enkele wandcontactdoos vaatwasser
- wk — enkele wandcontactdoos wasemkap
- rad — radiator

gebruiksoppervlakte (NEN2580): 18,4 m²

begripsomschrijving ruimtes:

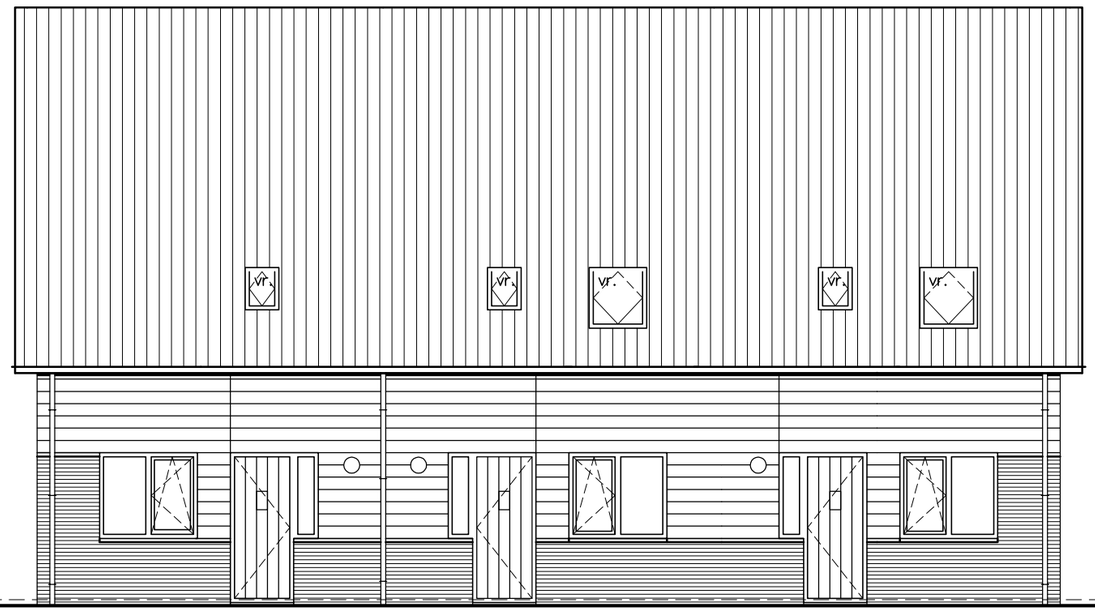
| | | |
|---|---|---|
| keuken | – | verblijfsruimte |
| woonkamer | – | verblijfsruimte |
| entree | – | verkeersruimte |
| toilet | – | sanitaire ruimte |
| bijkeuken | – | gebruiksruimte |
| berging | – | bergruimte |

0 1 m 2 m

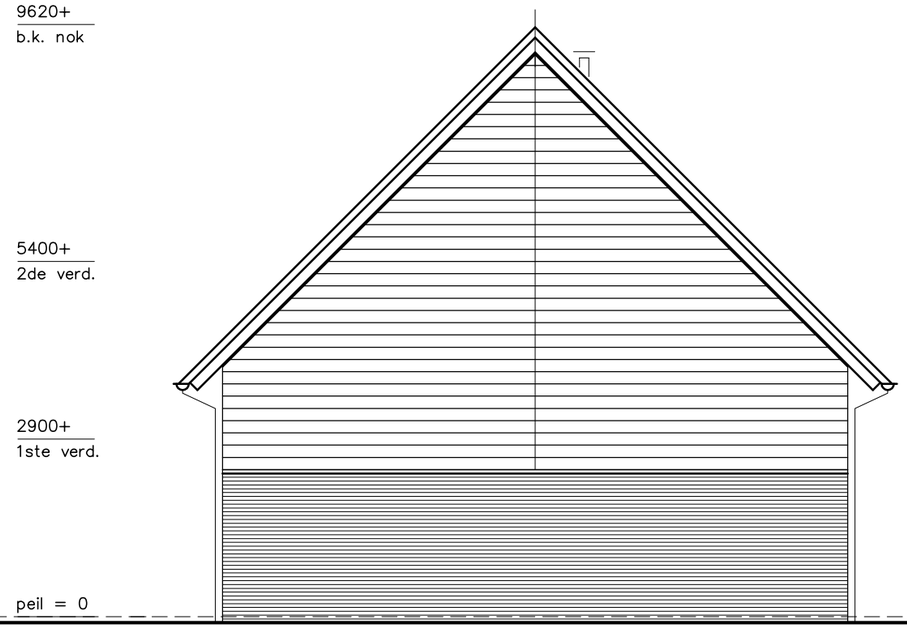
# rijwoningen tussenwoning
# zoldervloer

projectnummer
AI13169
schaal
1:50
datum
17-03-2016
gewijzigd
ad

B+0




Langsgevel straatzijde

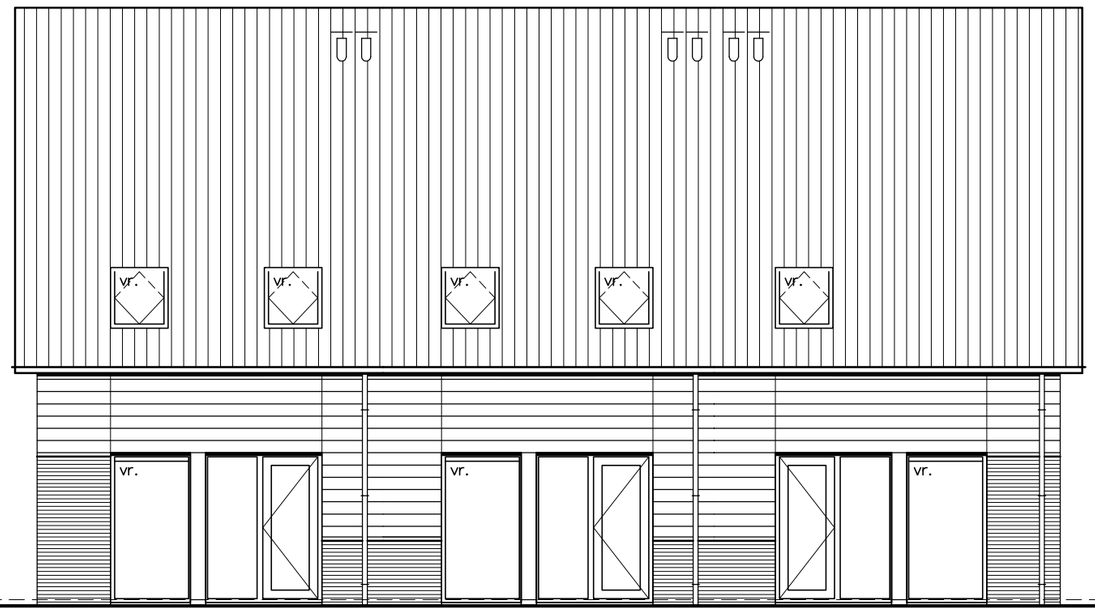



Rechter zijgevel

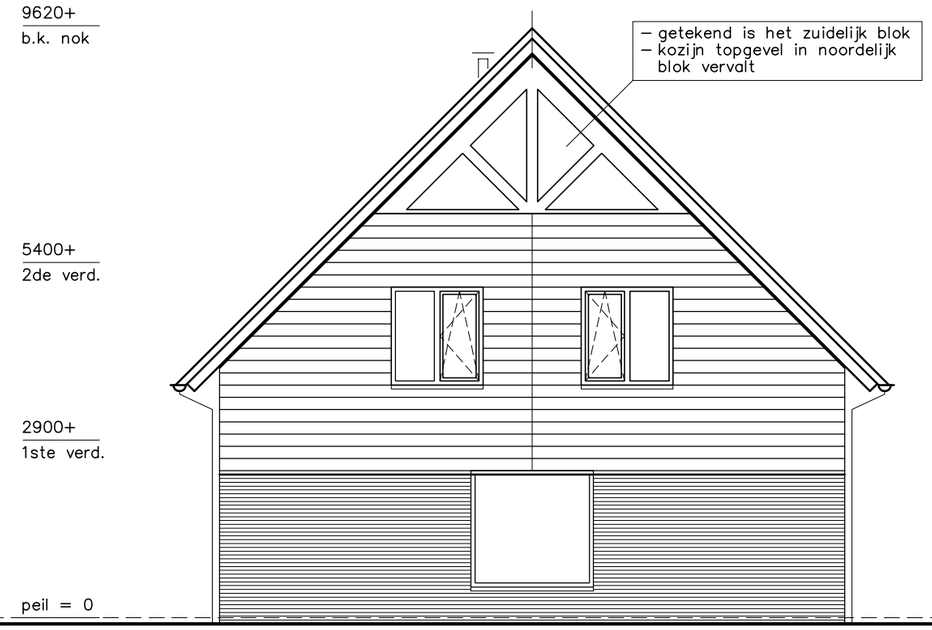
# rijwoningen
# gevels

| | |
|---|---|
| projectnummer | AI13169 |
| schaal | 1:100 |
| datum | 17-03-2016 |
| gewijzigd | 04-04-2016 ad |

**B+0**




Achtergevel

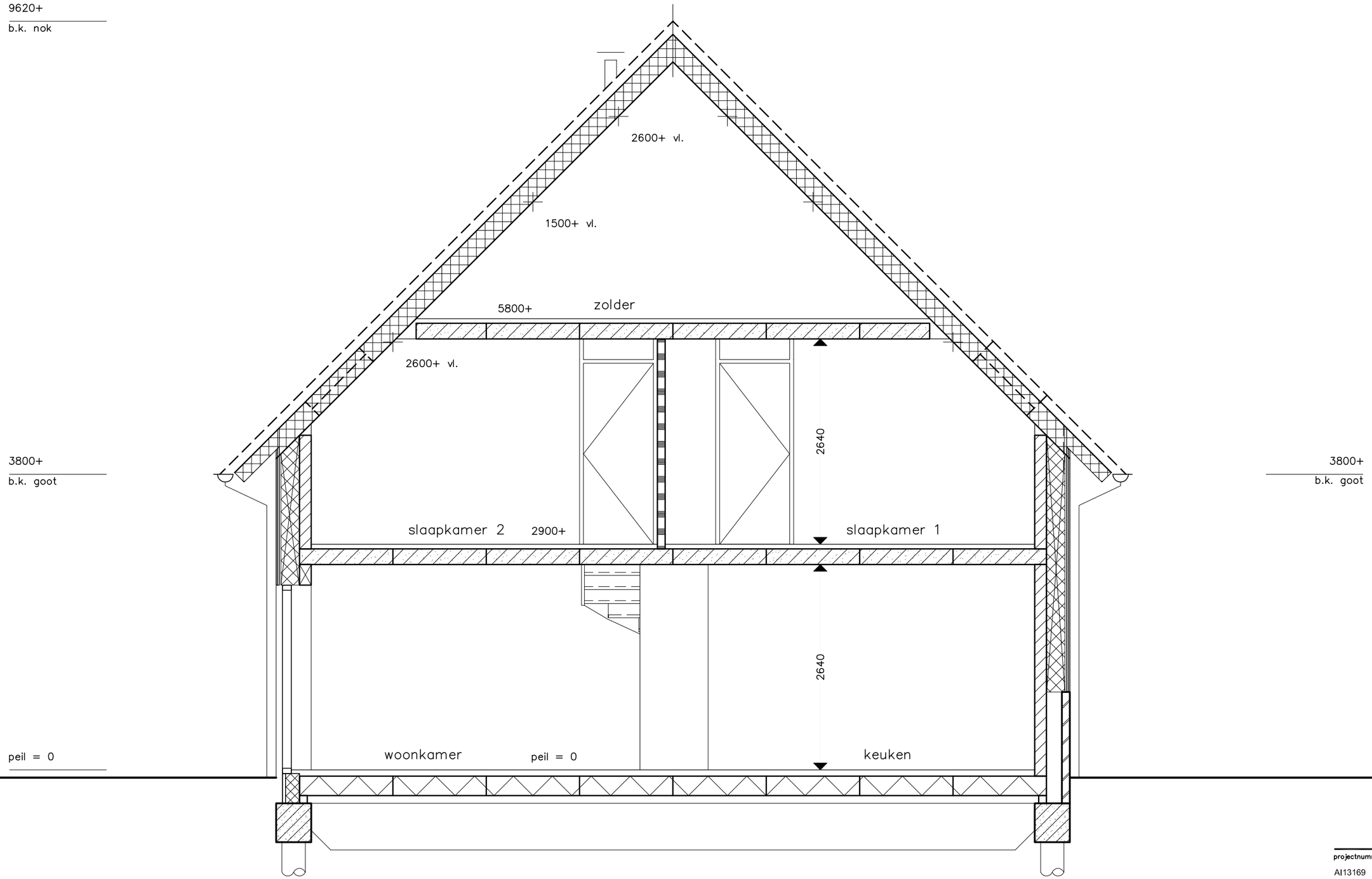



Linker zijgevel

# rijwoningen
# gevels

| | |
|---|---|
| projectnummer | AI13169 |
| schaal | 1:100 |
| datum | 17-03-2016 |
| gewijzigd | ad |

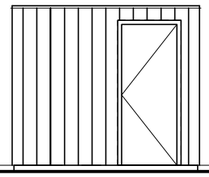
B+0



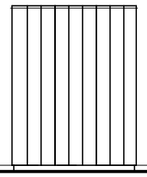

# rijwoningen
# doorsnede

projectnummer
AI13169
schaal
1:100
datum
17-03-2016
gewijzigd
ad

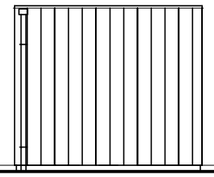
**B+0**



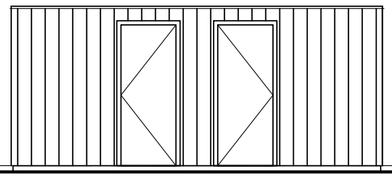
Voorgevel schaal 1:100
(vrijstaand)



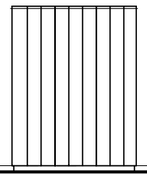
Zijgevel schaal 1:100
(vrijstaand)



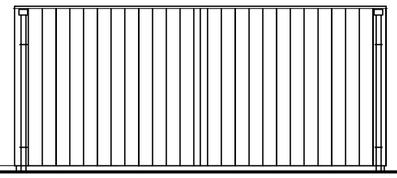
Achtergevel schaal 1:100
(vrijstaand)



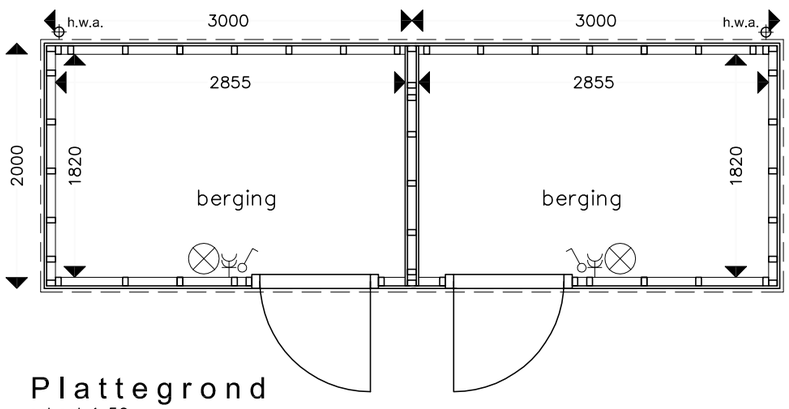
Voorgevel schaal 1:100
(geschakeld)



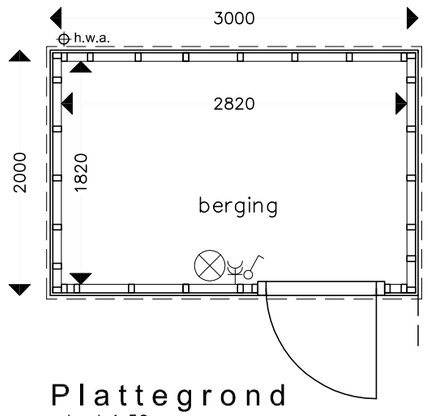
Zijgevel schaal 1:100
(geschakeld)



Achtergevel schaal 1:100
(geschakeld)




Plattegrond
schaal 1:50



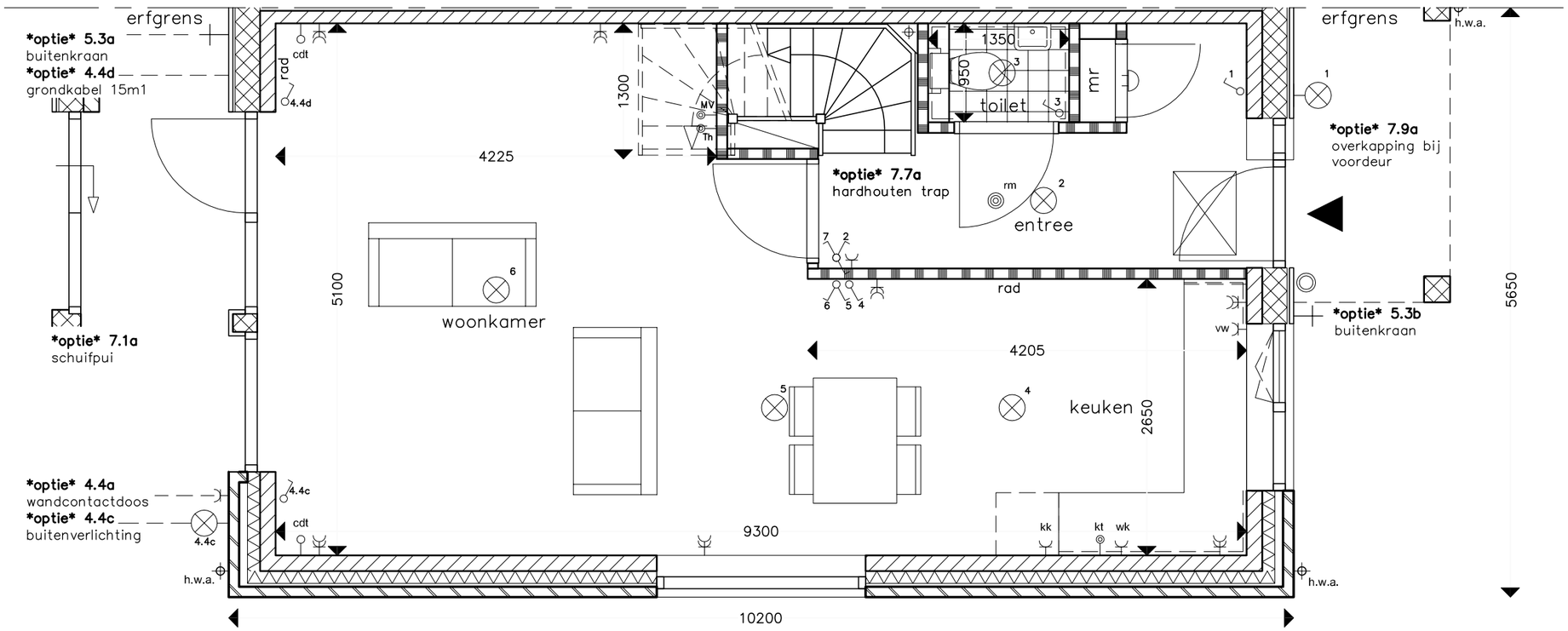

Plattegrond
schaal 1:50

0 1 m 2 m

# rijwoningen
# buitenbergingen

projectnummer
AI13169
schaal
1:100/1:50
datum
17-03-2016
gewijzigd
ad

B+O




# Renvooi installatie

- enkele schakelaar
- dubbele schakelaar
- wisselschakelaar
- enkele wandcontactdoos met randaarde
- P — enkele wandcontactdoos Perilex tbv MV–box
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- plafondlichtaansluitpunt
- wandlichtaansluitpunt
- rm — rookmelder
- beldrukker
- schel
- cdt — aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. cai,data,telefoon
- kt — aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. kooktoestel
- Th — aansluitpunt bedraad t.b.v. thermostaat
- MV — aansluitpunt bedraad t.b.v. bedienings paneel M.V.
- centraal aardpunt
- kk — enkele wandcontactdoos koelkast
- vw — enkele wandcontactdoos vaatwasser
- wk — enkele wandcontactdoos wasemkap
- rad — radiator

gebruiksoppervlakte (NEN2580): 47,4 m²

begripsomschrijving ruimtes:

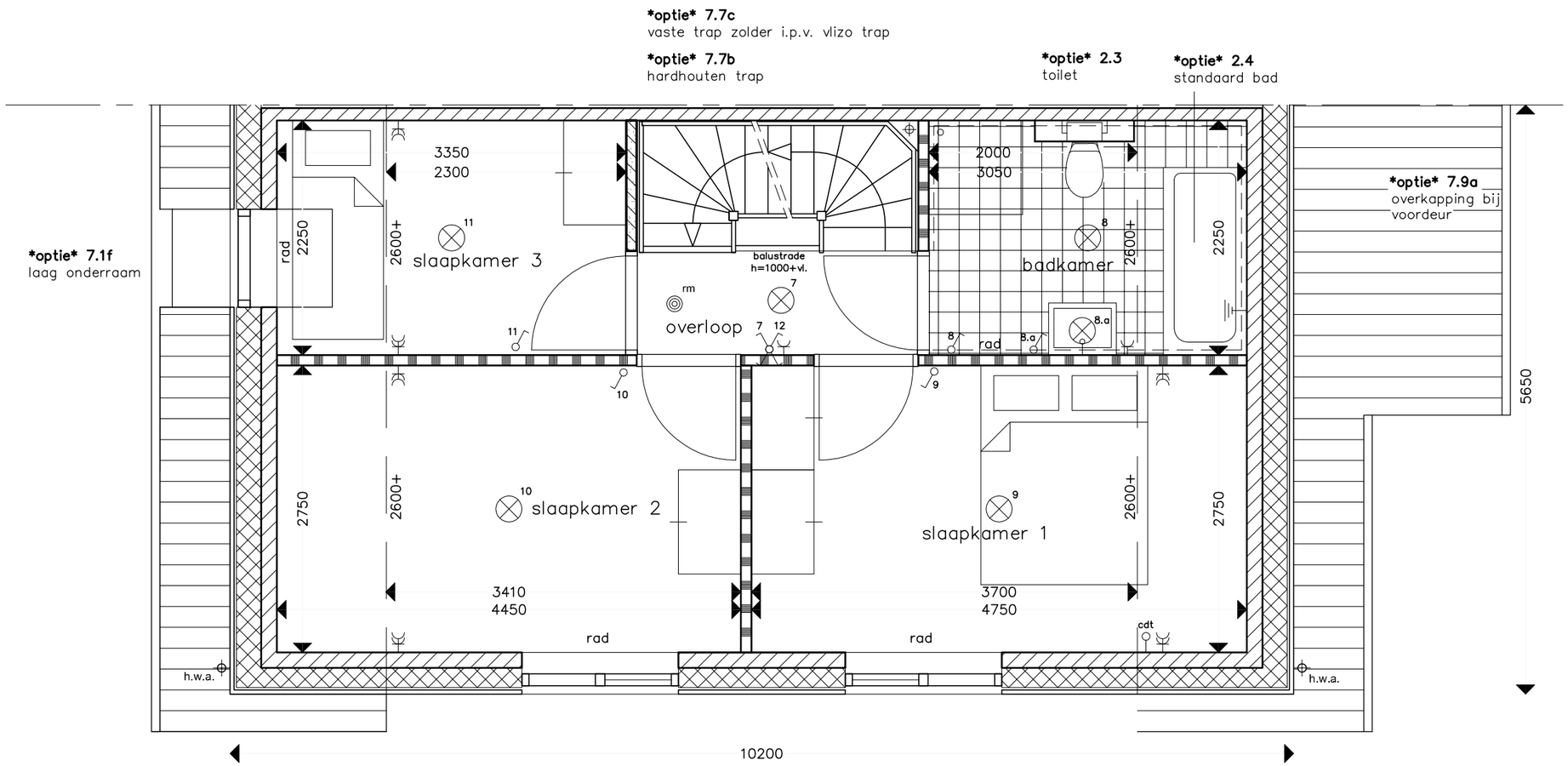
| | | |
|---|---|---|
| keuken | – | verblijfsruimte |
| woonkamer | – | verblijfsruimte |
| entree | – | verkeersruimte |
| toilet | – | sanitaire ruimte |

0 — 1 m — 2 m

# opties
# rijwoningen hoekwoning
# begane grond

| | |
|---|---|
| projectnummer | AI13169 |
| schaal | 1:50 |
| datum | 17-03-2016 |
| gewijzigd | 04-04-2016 ad |

B+0




# Renvooi installatie

- enkele schakelaar
- dubbele schakelaar
- wisselschakelaar
- enkele wandcontactdoos met randaarde
- enkele wandcontactdoos Perilex tbv MV–box
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- plafondlichtaansluitpunt
- wandlichtaansluitpunt
- rm rookmelder
- beldrukker
- schel
- cdt aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. cai,data,telefoon
- kt aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. kooktoestel
- Th aansluitpunt bedraad t.b.v. thermostaat
- MV aansluitpunt bedraad t.b.v. bedienings paneel M.V.
- centraal aardpunt
- kk enkele wandcontactdoos koelkast
- vw enkele wandcontactdoos vaatwasser
- wk enkele wandcontactdoos wasemkap
- rad radiator

gebruiksoppervlakte (NEN2580): 47,3 m²

begripsomschrijving ruimtes:

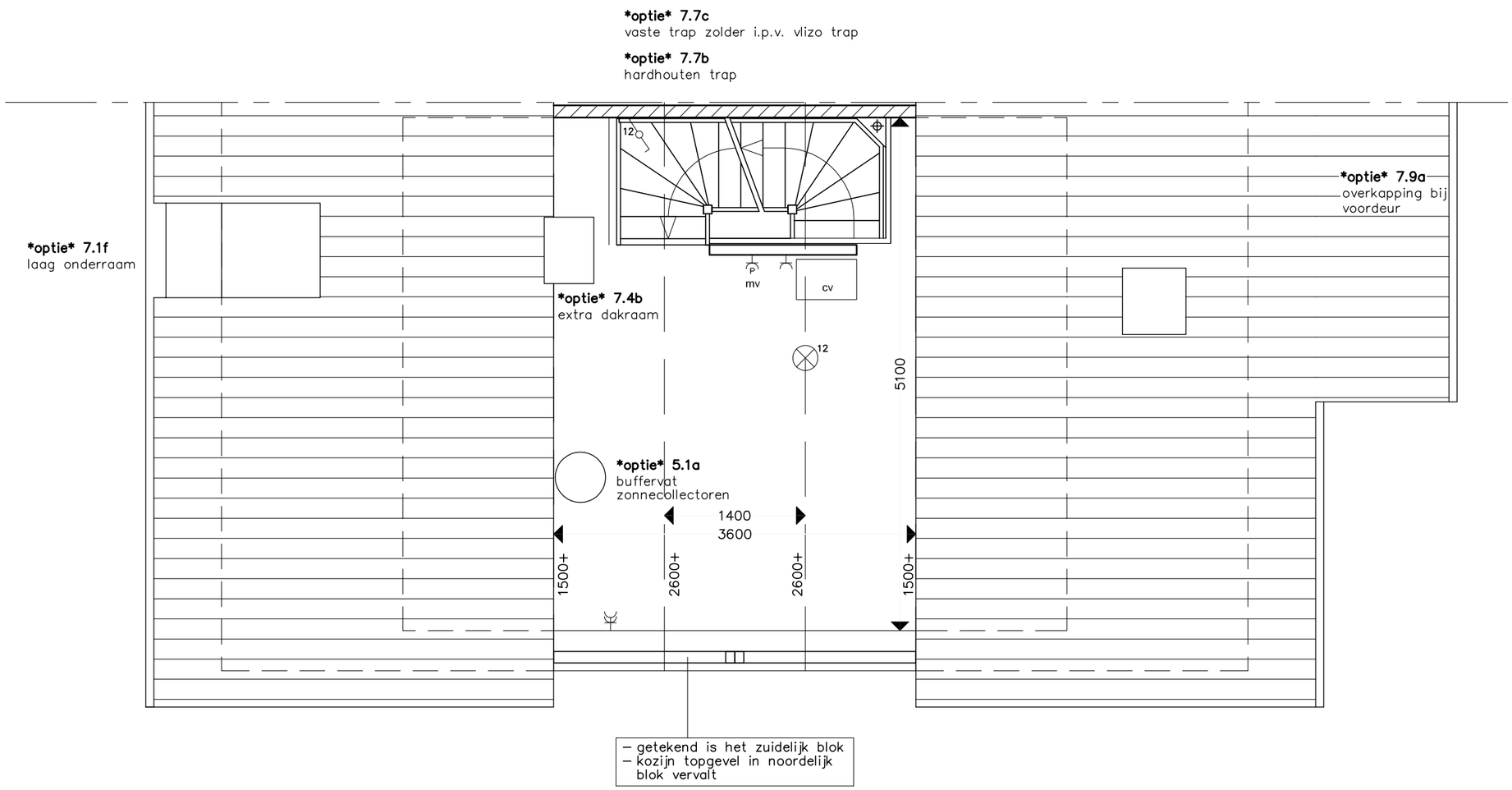
| | | |
|---|---|---|
| slaapkamer 1 | – | verblijfsruimte |
| slaapkamer 2 | – | verblijfsruimte |
| slaapkamer 3 | – | verblijfsruimte |
| badkamer | – | sanitaire ruimte |
| overloop | – | verkeersruimte |

0 1 m 2 m

# opties
# rijwoningen hoekwoning
# verdiepingsvloer

| | |
|---|---|
| projectnummer | AI13169 |
| schaal | 1:50 |
| datum | 17-03-2016 |
| gewijzigd | 04-04-2016 ad |

B+O




# Renvooi installatie

- enkele schakelaar
- dubbele schakelaar
- wisselschakelaar
- enkele wandcontactdoos met randaarde
- P enkele wandcontactdoos Perilex tbv MV–box
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- plafondlichtaansluitpunt
- wandlichtaansluitpunt
- rm rookmelder
- beldrukker
- schel
- cdt aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. cai,data,telefoon
- kt aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. kooktoestel
- Th aansluitpunt bedraad t.b.v. thermostaat
- MV aansluitpunt bedraad t.b.v. bedienings paneel M.V.
- centraal aardpunt
- kk enkele wandcontactdoos koelkast
- vw enkele wandcontactdoos vaatwasser
- wk enkele wandcontactdoos wasemkap
- rad radiator

gebruiksoppervlakte (NEN2580): 18,4 m²

begripsomschrijving ruimtes:

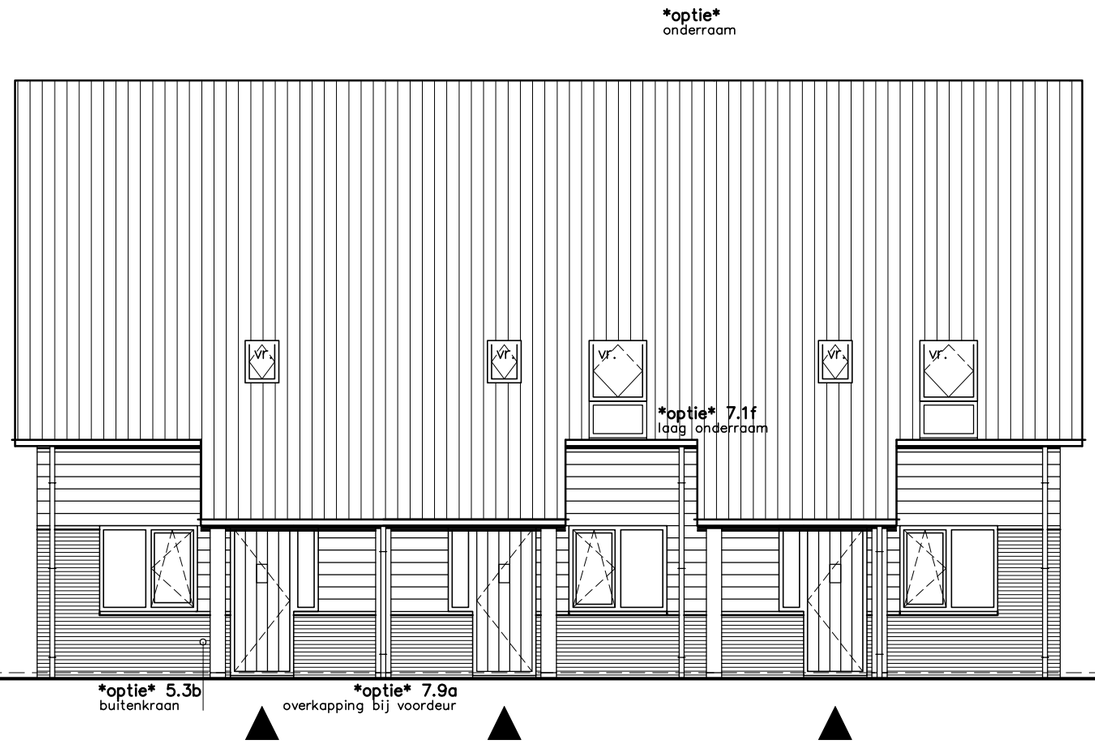
| | | |
|---|---|---|
| keuken | – | verblijfsruimte |
| woonkamer | – | verblijfsruimte |
| entree | – | verkeersruimte |
| toilet | – | sanitaire ruimte |
| bijkeuken | – | gebruiksruimte |
| berging | – | bergruimte |

0 1 m 2 m

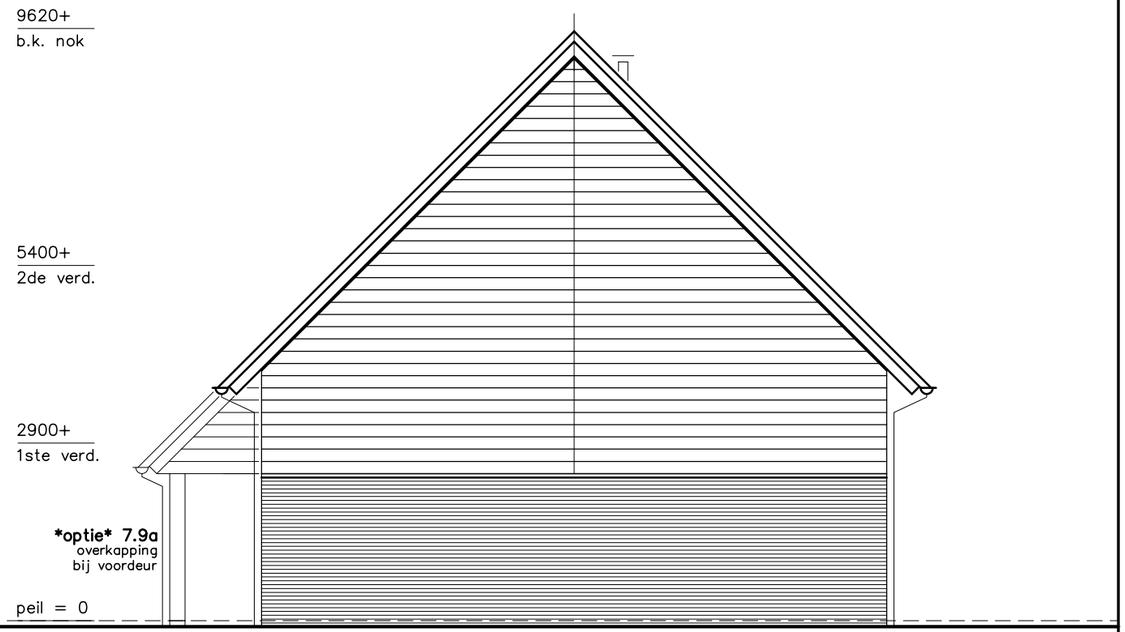
# opties
# rijwoningen hoekwoning
# zoldervloer

| | |
|---|---|
| projectnummer | AI13169 |
| schaal | 1:50 |
| datum | 17-03-2016 |
| gewijzigd | 04-04-2016 ad |

B+O




Langsgevel straatzijde

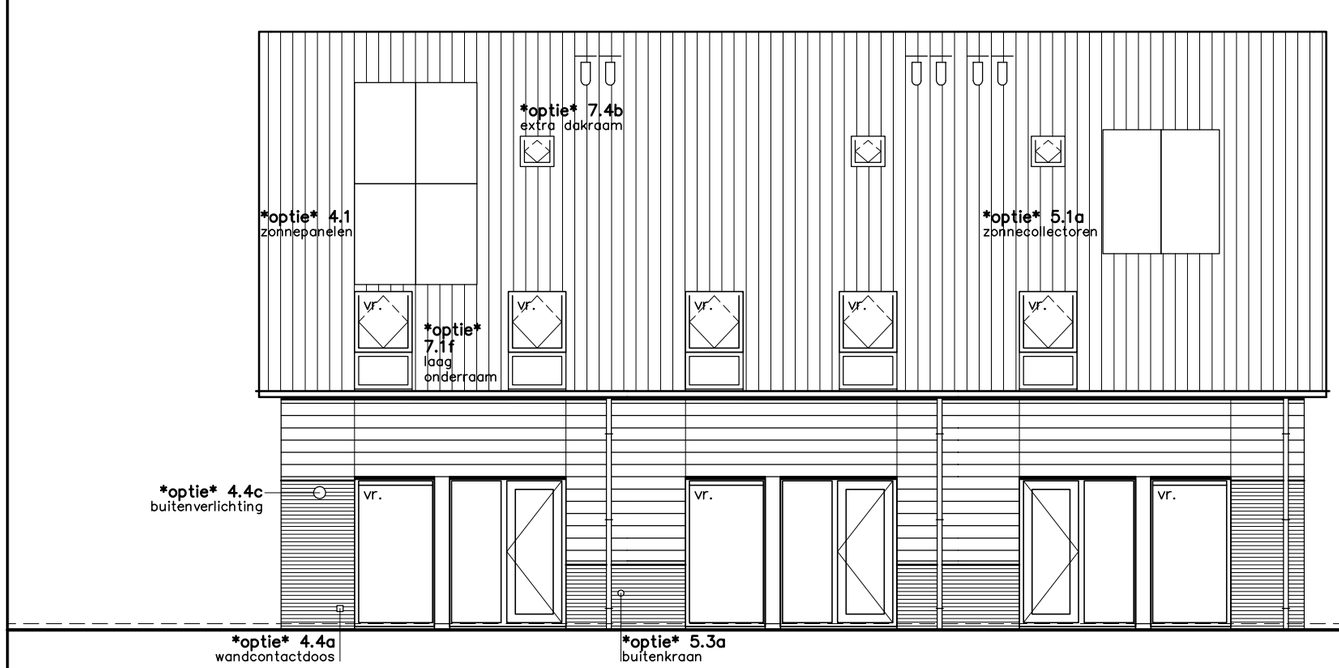



Rechter zijgevel

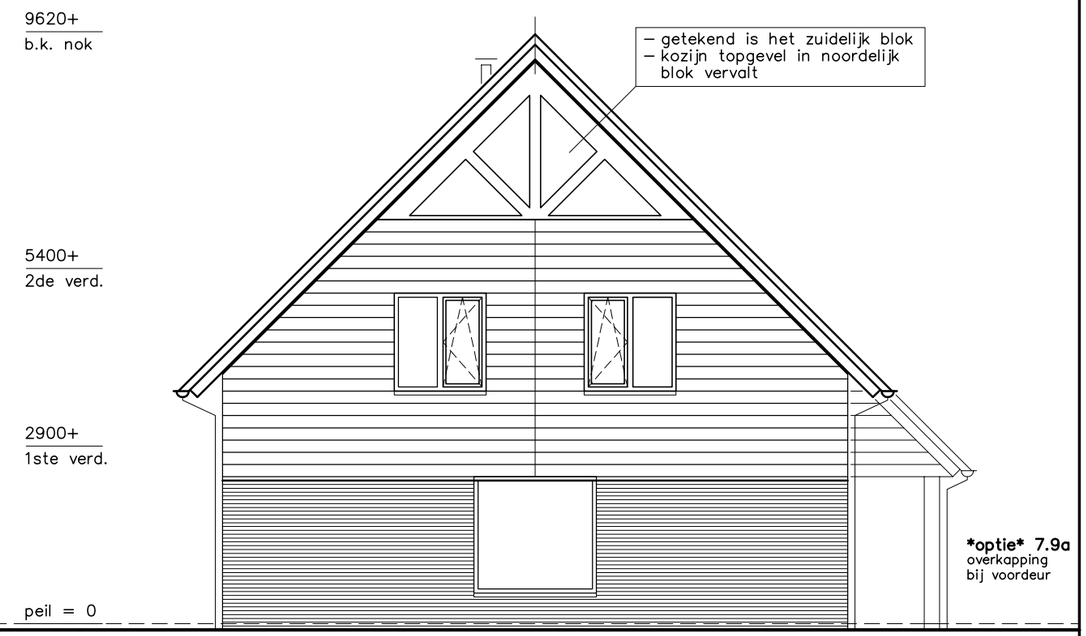
# opties
# rijwoningen
# gevels

| | |
|---|---|
| projectnummer | AI13169 |
| schaal | 1:100 |
| datum | 17-03-2016 |
| gewijzigd | 04-04-2016 ad |

**B+0**




Achtergevel

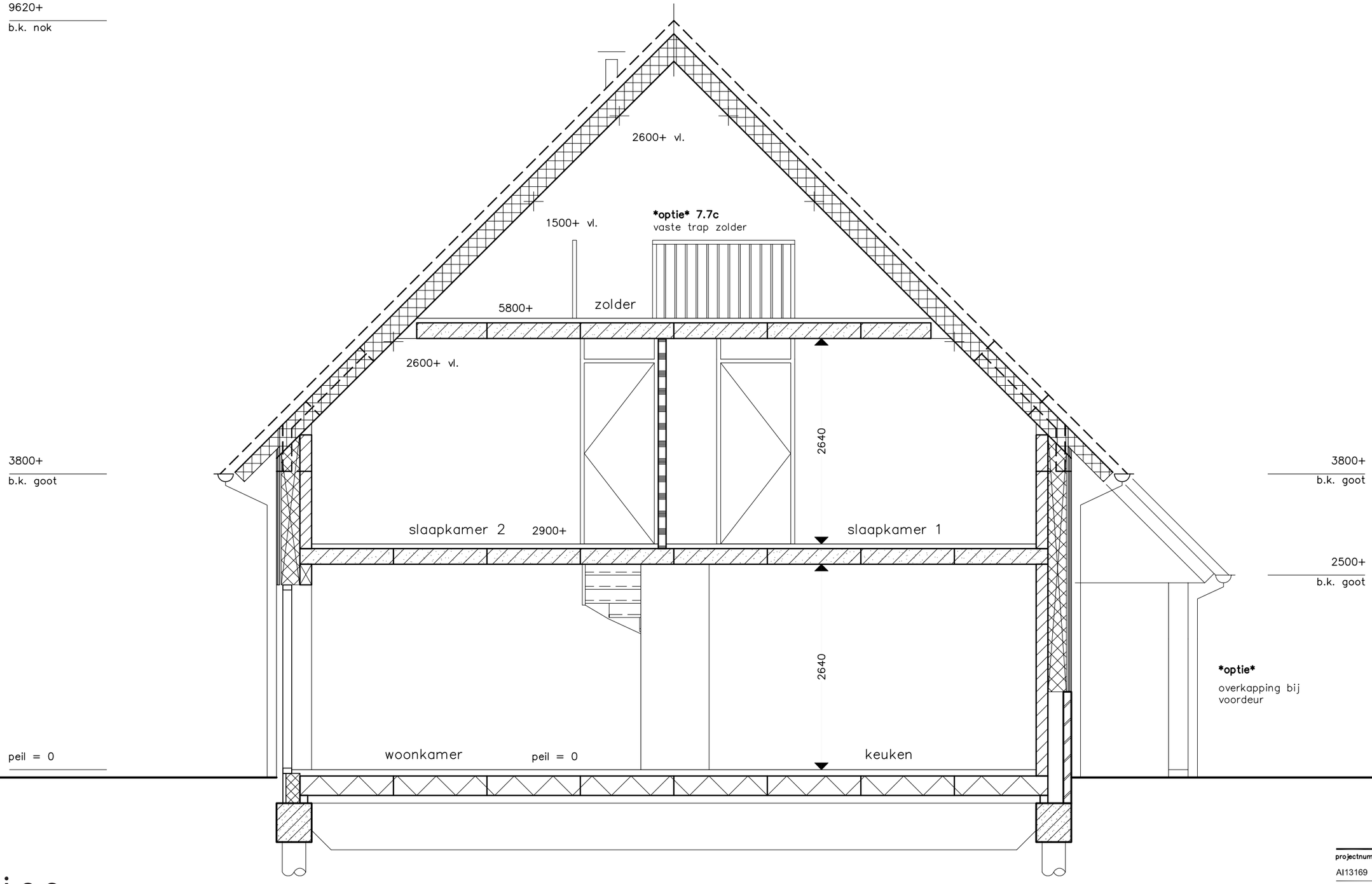



Linker zijgevel

# opties rijwoningen gevels

| | |
|---|---|
| projectnummer | AI13169 |
| schaal | 1:100 |
| datum | 17-03-2016 |
| gewijzigd | 04-04-2016 ad |

B+0




# opties rijwoningen doorsnede

| | |
|---|---|
| projectnummer | AI13169 |
| schaal | 1:100 |
| datum | 17-03-2016 |
| gewijzigd | 04-04-2016 ad |

**B+0**

# Technische omschrijving

**1. Peil van de woning**

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste hoogtemaat is bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Op de begane grond is er ter plaatse van de buitendeuren rekening mee gehouden dat de bewoner zelf een vloerafwerking aanbrengt met een dikte van 13 mm.

**2. Funderingen**

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek (sonderingen) wordt een fundering op betonpalen toegepast. Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of overleg met Bouw- en Woningtoezicht.

**3. Vloeren**

De begane grondvloer (uitwendige scheidingsconstructie, Rc 4,5 $m^2$ K/W) is een geïsoleerde systeemvloer (beton). De plaats van het kruipluik is indicatief aangegeven.
De 1e en 2e verdiepingsvloer worden uitgevoerd als kanaalplaat vloer (beton).
De verdiepingsvloeren en het dak worden ter plaatse van de woningscheiding plaatselijk, waar nodig, doorgekoppeld met ankers.

**4. Metselwerken**

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

*Uitwendige scheidingsconstructies*

| | |
|---|---|
| buitengevels | : baksteen waalformaat, halfsteensverband met gladde voeg |
| isolatie | : harde isolatie, Rc 6,0$m^2$ K/W. |
| binnenspouwbladen | : prefab betonelementen |

*Inwendige scheidingsconstructies*

| | |
|---|---|
| woningscheidende wanden | : prefab betonelementen |
| binnenwanden | : lichte scheidingswanden (cellenbeton). |

Aan de onderzijde van de raamkozijnen worden aan de buitenzijde, waar nodig, aluminium geanodiseerde waterslagen toegepast. Onder de gevelraamkozijnen worden, indien een gemetselde borstwering aanwezig is, aan de binnenzijde vensterbanken van marmercomposiet (bianco C) toegepast.

**5. Kozijnen, gevel en aftimmerwerk**

De buitenkozijnen, deuren en ramen worden uitgevoerd in hardhout duurzaamheidsklasse A en de spouw- en loodlatten en dergelijke worden uitgevoerd in vurenhout. Dit alles is geproduceerd volgens de KOMO normen en ondergebracht in het SGT (Stichting Garantie Timmerfabriek).

De buitendeuren en -ramen voldoen aan de eisen van Politiekeurmerk Veilig Wonen® genoemd in de NEN 5087 en NEN 5096 (inbraakwerendheidklasse 2).

De binnendeuren worden uitgevoerd als vlakke opdekdeuren en voorzien van loopsloten met bijpassende geëloxeerde krukken en vrij-/bezetsluiting in bad- en toiletruimte.

Het aftimmerwerk wordt uitgevoerd met aftimmerlatten. Er worden geen vloerplinten aangebracht. In verband met ventilatie worden geen stofdorpels toegepast. De meterkasten worden uitgevoerd als houten prefab meterkasten.

Dakvensters worden uitgevoerd als grenen wit afgelakte tuimelvensters, afgewerkt met dagkanten.

Het geveltimmerwerk bestaat uit Europees lariks bezaagde planken.

**6. Metaalwerken**

De volgende onderdelen zijn van metaal:
- de binnendeurkozijnen, ten behoeve van opdekdeuren
- de radiatoren
- eventueel constructief benodigde stalen onderdelen.

**7. Beglazing en schilderwerk**

*Beglazing*
Extra hoogrendement isolatieglas (HR++) wordt toegepast in de buitenkozijnen, ramen, deuren en dakvensters in de uitwendige scheidingsconstructies.
Voor de beglazing in de kozijnen en/of puien is geen veiligheidsbeglazing opgenomen.
De beglazing wordt conform het bouwbesluit uitgevoerd.
Niet doorzichtig enkel glas wordt toegepast in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen.

*Buitenschilderwerk*
Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem in kleuren conform het kleurenschema.

*Binnenschilderwerk*
De binnenzijden van de buitenkozijnen, ramen en deuren worden in dezelfde kleuren als het buitenschilderwerk met watergedragen verf uitgevoerd.
De binnendeurkozijnen, binnendeuren en radiatoren zijn fabrieksmatig afgelakt.

*Niet geschilderd worden:*
- De zolder, met uitzondering van gevelkozijnen en traphek
- De binnenzijde van de meterkast
- De bovenzijde van traptreden en de stootborden
- De onderzijde van de trap in de trapkast
- De cv-leidingen.

**8. Daken**

*Dakconstructie*
De hellende dakconstructie van de woningen is samengesteld uit geïsoleerde HSB-elementen met een isolatiewaarde Rc 6,0 $m^2$ K/W.
De platdakconstructie van de berging is ongeïsoleerd en wordt uitgevoerd als een houten balklaag met dakplaten.

*Materiaalomschrijving dakbedekking*
De hellende daken worden voorzien van keramische dakpannen.
Het platte dak van de berging wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking met grind.

**9. Goten en hemelwaterafvoeren**
De goten en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink en lozen op open water.

**10. Trappen**
De trappen, leuning en bijbehorende traphekken in de woningen worden uitgevoerd in vurenhout. De trap van de begane grond naar de verdieping wordt uitgevoerd in een dichte uitvoering en van de verdieping naar de zolder in een open uitvoering.

**11. Vloer-, wand- en plafondafwerking**

*Vloerafwerking*
De dekvloer in de woning is circa 6 cm dik, behoudens daar waar vloertegels staan omschreven.
Achter het knieschot wordt geen dekvloer aangebracht.

*Wandafwerking*
Alle wanden in de woning worden behang gereed gemaakt, met uitzondering van de betegelde wanden, wanden voorzien van structuur spuitwerk en wanden in de meterkast en trapkast.
Boven de betegelde wanden in het toilet wordt structuur spuitwerk aangebracht.

*Plafondafwerking*
De betonplafonds in de woningen zijn voorzien van structuur spuitwerk.
De onderzijde van de dakplaten op de 1e verdieping bestaat uit wit gegronde spaanplaat. Op de 2e verdieping bestaat de afwerking van het dak uit groene spaanplaat.

**12. Tegelwerken**
*Vloer*
Voor de vloertegels van het toilet en de badkamer is een standaard keuze assortiment aanwezig bij de aannemer. Ter plaatse van de deuren van toilet en badkamer wordt een kunststeen dorpel toegepast.
De douchehoek wordt verdiept aangebracht.

*Wand*
Voor de wandtegels is er een standaard keuze assortiment bij de aannemer. In het toilet wordt tot een hoogte van circa 1,20 $m^1$ boven de afgewerkte vloer betegeld en in de badkamer tot het plafond.

De keuze voor kleur en afmeting van de tegels geldt voor zowel het toilet als de badkamer.

**13. Sanitair**
Het sanitair is van Sphinx, type Econ in de kleur wit. De kranen worden uitgevoerd als eenhendelkranen en zijn van Grohe, type Costa-L.

*Toiletruimte*
- duoblok, voorzien van zitting met deksel
- fonteincombinatie met kraan

*Badruimte*
- wastafel met mengkraan
- keramisch planchet en ronde spiegel
- douchemengkraan
- doucheglijstang
- douchekop en doucheslang verchroomd

**14. Rioleringswerken**
De rioleringsbuizen worden uitgevoerd in kunststof. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de riolering zijn in de aanneemsom begrepen.

# Technische omschrijving vervolg

**15. Water- / gasinstallatie**

De waterleidingen worden uitgevoerd in koper en/of kunststof. De koudwaterleiding is afsluitbaar en aftapbaar, in voldoende mate beschermd tegen bevriezing en wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast naar de volgende tappunten:

- Tappunten voor koud water
- Spoelbak in de keuken (afgedopte leiding)
- vaatwasser in de keuken (afgedopte leiding)
- spoelinrichting closet in toilet
- fonteinbakje in de toiletruimte
- wastafel in de badruimte
- douchemengkraan in de badruimte
- warmwatertoestel gecombineerd met cv-installatie op zolder
- wasmachineaansluiting in de badkamer.

Tappunten voor warm water
- spoelbak in de keuken (afgedopte aansluiting)
- wastafel in de badruimte
- douchemengkraan in badruimte.

Eén tappunt gelijktijdig te gebruiken.

De gasleiding wordt uitgevoerd in staal en/of koper vanaf de gasmeter in de meterkast naar:
- de cv-ketel op de zolder
- het kooktoestel in de keuken (afgedopte leiding).

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van water en gas zijn in de aanneemsom begrepen.

**16. Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt aangelegd vanaf de meterkast en verdeeld over verschillende groepen naar de diverse aansluitpunten volgens het centraaldozen systeem. Het aantal groepen is afgestemd op de installatie die standaard wordt geleverd. Loze leidingen worden voorzien van een controle draad (geen trekdraad).

De volgende groepen worden standaard geleverd:
- wasmachine
- vaatwasser
- wasdroger.

Vanaf de meterkast worden loze leidingen aangelegd voor:
- keuken
- elektrisch kooktoestel.

Woonkamer
- televisie
- telefoon.

*Slaapkamer 1*
- televisie/telefoon

De buisleidingen van kunststof zijn in de wanden en vloeren weggewerkt, met uitzondering van de berging, meterkast en zolder, waar het leidingwerk als opbouw wordt aangebracht. Aansluitpunten per ruimte, zoals aangegeven op de diverse plattegrondtekeningen van de woningen.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in GIRA (o.g) standaard systeem 55 (Ral 1013 of 9010). In het algemeen zitten de schakelaars en de wandcontactdozen circa 105 cm boven de afgewerkte vloer. De wandcontactdozen in de woon- /eetkamer (behoudens één) en in slaapkamer 1 worden circa 30 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Boven het aanrechtblad 120 cm boven de afgewerkte vloer.

Rookmelders worden aan elkaar gekoppeld en geplaatst:
- in de hal
- op de overloop, waar de slaapkamers zijn gesitueerd.

De woningen worden bij de woningtoegangsdeur voorzien van een beldrukker inclusief belinstallatie en een geschakeld buitenlichtpunt. De bel zit boven de meterkast.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen.

**17. Verwarmingsinstallatie**

De woning wordt voorzien een BUVA EcoHeat 16-4 (o.g.) hoogwaardige hoogrendementsketel voor ruimteverwarming en warmtapwater, type CW 4. Deze verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als een radiatorverwarming volgens het tweepijpssysteem en geplaatst op zolder.

De rookgasafvoerkanalen worden uitgevoerd in aluminium buizen. De standleidingen worden uitgevoerd in kunststof- of metalen buizen. De radiatorleidingen worden uitgevoerd in kunststofleidingen en weggewerkt in de dekvloer. In de te verwarmen vertrekken worden radiatoren gemonteerd. De plaats daarvoor is indicatief in de tekening weergegeven. Aantallen en posities kunnen nog wijzigen, afhankelijk van berekeningen van de installateur.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:
- woonvertrek (verblijfsruimte) 20°C
- slaapvertrekken (verblijfsruimte) 20°C
- bad- / doucheruimte 22°C
- hal begane grond (verkeersruimte) 15°C.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de garantienormen.

**18. Ventilatievoorzieningen**

In de ventilatiebehoefte van de woning wordt voorzien door middel van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.
De mechanische afvoer van lucht wordt verzorgd door de extra zuinige ventilatiebox die zich bevindt op de zolder. Deze zuigt af in de volgende ruimten:

- de keuken
- het toilet
- de badkamer
- de opstelplaats voor de wasmachine.

Door het afzuigen wordt er lucht door de hoogrendement ventilatieroosters, ramen en/of deuren aangevoerd. De ventilatie van de verblijfsruimten geschiedt door ramen en/of deuren. In de nachtventilatie wordt voorzien door middel van hoogrendement ventilatieroosters.
De hoofdbediening van de mechanische ventilatiebox met vijf standen hangt naast de thermostaat in de woonkamer en kan op basis van een voorgeprogrammeerd ventilatieprogramma de woning ventileren. Er zal een extra draadloze bediening los bij worden geleverd, waarmee in elke willekeurige ruimte, bijvoorbeeld de badkamer, het systeem op vol vermogen kan worden ingeschakeld. Na een ingestelde tijd gaat het systeem weer afzuigen op het daarvoor ingestelde vermogen op de hoofdbediening.

De volgende ruimten ventileren op natuurlijke wijze:

- meterkast
- berging
- gevelconstructie.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

**19. Aansluiting gas en elektra**

De aansluitingen voor gas en elektra worden door de regionale netbeheerder verzorgd. Deze netbeheerder is ook de energieleverancier. Een voorkeur voor een andere energieleverancier kan door de koper pas na de oplevering van de woning worden geregeld.
De kosten van het gebruik van gas, water en elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

**20. Bestratingen en tuininrichting**

Er worden geen paden van staptegels naar de voordeur aangelegd.

De tuinen worden vlak afgewerkt met de aanwezige grond.

In de tuinen wordt een prefab buitenberging geplaatst. Uitvoering met 1-laagse APP dakbedekking, een aluminium daktrim en een bergingsdeur van 2,115m1 hoog. Plaats en afmeting volgens tekening.

**21. Kleurenschema**

| | |
|---|---|
| gevelsteen | : rood genuanceerd |
| voegwerk | : donker grijs |
| gevelbekleding | : zwart bruin |
| kozijnen | : wit |
| ramen en deuren | : wit |
| voordeur | : donker groen |
| waterslagen | : blank geanodiseerd |
| hellend dak | : oranjerood |
| goten | : naturel |
| HWA's | : naturel |
| windveren | : zwartbruin. |

*Eventuele kleurwijzigingen zijn aan de architect en/of ondernemer voorbehouden. Deze zijn vrij om hier wijzigingen in aan te brengen.*

**22. Begripsbepalingen**

| | |
|---|---|
| Verblijfsruimte | : woon- en eetkamer, keuken en slaapkamer(s) |
| Verkeersruimte | : hal en overloop |
| Bergruimte | : berging en zolder. |

Noot: in de tekst staat o.g. dit betekend "of gelijkwaardig"

# Impressie halfvrijstaande woningen

# Inspiratiebeelden vrijstaande woningen

# Landschappelijk erf en inrichtingsplan

woning 09
412m²
woning 14
ca. 660m²
woning 01
ca. 464m²
woning 08
ca. 248m²
woning 07
ca. 156m²
woning 06
ca. 185m²
woning 05
ca. 186m²
woning 04
ca. 157m²
woning 03
ca. 251m²
woning 02
ca. 444m²
hekje onbehandeld hout
beschoeiing uit paaltjes
kunsthouten vlonder
optie particuliere vlonder
lichtmast 4m
gevelarmatuur
parkeerplaatsen
oevervegetatie - Gele lis Kattenstaart Zwanenbloem
geveltuintjes - teelaarde in te vullen door bewoners
grasveldjes / paden - gras met losse bollen zwermen
tuinen - teelaarde in te vullen door bewoners
gebakken klinkers dikformaat keper
gebakken klinkers dikformaat elleboog
gebakken klinkers dikformaat randafwerking 3 strekken
opsluitbandje beton 5 cm met klik tussen klinker en groen
met parelgrind afgestrooid asfalt
slootjes
12 mei 2016
la4sale
0 5 25 50m
N

# Dorpse deel

**Het dorpse deel van Warde Weide krijgt de uitstaling van een regulier boerenerf: stenig en compact, maar prettig groen. Daar zorgen kleine erftuinen en beschoeide slootkanten, samen met geschoren hagen en bomen rond de parkeergelegenheden voor. De gebruikte kleuren en materialen passen naadloos in het dorpsbeeld van Warder. De bestrating bestaat uit klinkers met halfverharding langszij.**

**De entree**
De entree aan de dorpsstraat krijgt een groene strook, voorzien van knotwilgen. Deze sluit straks dus prima aan bij het typische groene, lommerrijke karakter van Warder. Een mooie binnenkomer op Warder Weide. Drie bezoekersparkeerplaatsen zijn informeel gesitueerd tussen een aantal begeleidende bomen.

**De voortuinen**
De tuinen voor de rijwoningen zijn fraai en groen en dat zullen ze blijven: de voortuinen mogen niet gewijzigd worden. Op de grenzen van alle openbare- en privéterreinen, worden zoveel mogelijk groene hagen aangebracht.

**De privétuinen**
De achtertuinen van de rijwoningen zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Daardoor ervaren de bewoners heerlijk veel privacy achter hun woning. Ook daar treffen zij hagen op de grens van hun privédomein.

**Parkeren**
Bewoners van de rijwoningen op Warder Weide parkeren op een halfverhard erfje, omringd door knotwilgen. Bewoners van de halfvrijstaande woningen parkeren op eigen erf.

**Water**
Alle geschakelde woningen liggen aan het water. De walkanten zijn hier voorzien van een beschoeiing.

woning 11
ca. 1.233m²
woning 12
ca. 1.021m²
woning 13
ca. 1.053m²
woning 10
ca. 729m²
woning 09
412m²
woning 14
ca. 660m²
Rode Beuk- Fagus sylvatica
Treurwilg - Salix babylonica
Sporkehout - Rhamnus frangula
Knotwilg - Salix alba
Fruitboom - Malus en Pyrus
Hulst haag - Ilex crenata
Ligusterhaag - Ligustrum vulgare
hekje onbehandeld hout
beschoeiing uit paaltjes
kunsthouten vlonder
optie particuliere vlonder
lichtmast 4m

# Erf deel

**Kiest u voor een vrijstaande woning op Warder Weide? Dan ligt uw woning straks aan een besloten, via een versmald pad toegankelijk erf. Deze relatief beschutte, half verharde ruimte biedt ondenkbaar veel mogelijkheden voor (gezamenlijke) activiteiten. Kinderen? Die hebben vrij spel. Achter uw woning vindt u uw eigen ruime tuin, met privacy en een grandioos, weids uitzicht.**

**Oevers**
De oevers lenen zich hier prima voor een natuurlijke inrichting. Natuurontwikkeling gaat dan hand in hand met een relatief laag onderhoudsniveau. De vrijstaande woningen worden voorzien van een natuurlijk talud.

**Vlonder**
De openbare vlonder zorgt voor een heerlijk vergezicht over de weilanden.

**Parkeren**
Bij alle vrijstaande woningen op het erfdeel kan geheel op eigen terrein geparkeerd worden. Parkeermogelijkheden zullen dan ook zoveel mogelijk geïntegreerd worden in het woningontwerp.

**Verlichting**
Warder Weide krijgt fraaie verlichting, die de bomen aanlichten. Een gevelarmatuur op de woningen zorgt daarnaast voor verlichting.

**Verharding**
Het binnenerf wordt voorzien van een asfalt voorzien van parelgrind. Gebakken klinkers zorgen voor een fraaie overgang van het erf naar de woningen.

**Tuinen**
De tuinen krijgen ligusterhagen, beschoeiing en diverse knotwilgen. Ook het toegangshekje naar de privétuin wordt aangebracht.

**Water**
De vrijstaande woningen krijgen een natuurlijk talud. Het is mogelijk hier zelf een beschoeiing of vlonder aan te brengen zolang deze zich niet in de watergang zelf bevindt. U kunt hier plaats maken voor een bootje of een heerlijk terras maken zodat u zich werkelijk midden in de weide waant.

# Aan te leggen door ErfGoed

## Hagenplan

De ruime tuinen zijn afgezet met een flinke haag. Dat biedt een prettig gevoel van privacy en vormt tegelijkertijd een natuurlijke overgang naar het aangrenzende landschap. Doorkijkjes in de haag verbinden de tuin met het landschap en garanderen een prachtig uitzicht. Vogels zullen er dankbaar gebruik van maken.

## Bomenplan

Bomen geven een mooie, groene sfeer. Ze worden dan ook geplant in de openbare ruimte én de privétuinen. De brede kronen zorgen voor een aangename schaduw in de zomermaanden, maar ook in de winter geniet u van hun prachtige silhouet.

## Verlichting

Nachtelijke duisternis is een groot goed, maar veiligheid óók. Op Warder Weide zorgen diverse types armaturen in voor spaarzame, maar afdoende verlichting. Uiteraard passen deze qua uiterlijk bij het erfdeel of de woning. Ook de verlichting biedt zo de sfeer van een kleinschalig en divers erf.

# Erfzaken

## Parkeren

De vrijstaande- en halfvrijstaande woningen krijgen allemaal twee parkeerplaatsen op eigen erf, bij sommige woningen zijn deze parkeerplaatsen inpandig. Bewoners van de rijwoningen maken gebruik van de parkeerplaatsen in het openbaar erf.

## Openbaar gebied

Warder Weide is een autoluw erf. Toegangspaden worden gedeeld met voetgangers, fietsers en spelende kinderen. Daar waar auto's mogen rijden, is een bestrating uit gebakken klinkers of asfalt toegepast. Voetpaden zijn gemaakt van klinkerverharding. Ook de woningen worden op sommige plekken afgebiesd met klinkers.

## Beschoeiingen en optionele vlonders

De gronden ter plaatse van de geschakelde woningen, de parkeerkoffer en het openbaar groen krijgen beschoeiingen. Bij de vrijstaande woningen wordt er een natuurlijk talud aangebracht. Hier kunt u optioneel een vlonder plaatsen. Wat dacht u van een knusse zithoek midden in de weide? Of uw eigen bootje aanleggen?

# Algemene informatie en wegwijzer

1.1 VOORWOORD

Het kopen van een nieuwbouwwoning is geen alledaagse bezigheid. Voor u is dit wellicht de eerste keer dat u een nieuwbouwwoning koopt. Daarom brengen wij hieronder enige algemene onderwerpen onder uw aandacht waarmee u te maken krijgt bij het kopen van een nieuwbouwwoning.

In de contractteksten komen de termen 'Verkrijger' en 'Ondernemer' met zeer grote regelmaat terug. Ook in deze brochure treft u deze woorden veelvuldig aan. Met Verkrijger wordt u als koper bedoeld. De termen koper en verkrijger worden door elkaar genoemd. De Ondernemer is in dit geval Aannemingsmaatschappij Friso B.V. die optreedt als bouwer van het project.

1.2 WAT BETEKENT DE WONINGBORGGARANTIE VOOR U?

Als u een woning koopt onder de garantie van Woningborg, koopt u een woning met zekerheid. Dit betekent onder meer het volgende:

- de Ondernemer garandeert dat uw woning voldoet aan de door Woningborg gestelde kwaliteitsnormen;
- deze garantie is over het algemeen zes jaar geldig. Voor sommige onderdelen is de garantietermijn korter of langer;
- de tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model dat door Woningborg is vastgesteld. Dit biedt de zekerheid dat afspraken tussen u als koper en de Ondernemer duidelijk zijn vastgelegd;
- Woningborg biedt u als koper de zekerheid dat, als er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de Ondernemer, uw woning zal worden afgebouwd. Als dat niet mogelijk is, keert Woningborg tot een bepaald maximum een schadevergoeding uit;
- wanneer er geschillen ontstaan over bijvoorbeeld de kwaliteit van uw woning, kan de koper Woningborg vragen te bemiddelen tussen de koper en de Ondernemer.

Nadat u uw aankoopbesluit hebt genomen, ontvangt u van de makelaar de Woningborggarantie- en waarborgregeling 2010. In de Woningborggarantie- en waarborgregeling zijn onder meer de garantieregeling, garantienormen, garantietermijnen e.d. opgenomen. De regeling is voor u belangrijk en wij raden u aan om deze zorgvuldig door te nemen. Het garantiecertificaat wordt u rechtstreeks toegezonden door Woningborg nadat de aannemingsovereenkomst is getekend, de ontbindende voorwaarden zijn vervallen, de opschortende voorwaarden zijn vervuld en de planacceptatie is afgegeven aan de Ondernemer.

Voor meer informatie over Woningborg en voor het downloaden van diverse brochures kunt u terecht op www.woningborggroep.nl.

1.3 WONINGBORG EN OVERIGE BEPALINGEN

Ongeacht hetgeen in deze brochure is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze omschrijving daarmee onverenigbaar is cq. nadeliger is voor u als Verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Behalve de voorschriften en bepalingen van Woningborg zijn eventueel ook van toepassing:

- aanvullende voorschriften en bepalingen van de Ondernemer;
- (destijds geldende eisen van het) Bouwbesluit;
- gemeentelijke bouwverordening;
- standaard bepalingen van de nutsbedrijven.

1.4 MATEN

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven zijn alle maten in millimeters aangegeven. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten, geringe maatafwijkingen worden derhalve voorbehouden.
Van de tekeningen kunnen de maten niet exact worden afgelezen. Het blijft mogelijk dat tijdens de bouwfase wijzigingen worden aangebracht, indien deze noodzakelijk dan wel wenselijk blijken. De maten dienen dus altijd in het werk te worden gecontroleerd.

De op de tekeningen aangegeven inrichtingselementen (inclusief de gestippelde keukenopstelling) maken geen onderdeel uit van het gekochte. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving onverenigbaar is met hetgeen is vermeld op de verkooptekening, dan prevaleert de technische omschrijving.

Tevens wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van overheidswege, architect en/of nutsbedrijven. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het verrekenen van meerdere of mindere kosten.
Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de (splitsings)tekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein behorende tot het woningrecht, geven evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

1.5 OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen nadat aan deze voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, hiermee rekening te houden bij het aangaan van andere verplichtingen (zoals het kopen van een keuken en/of het verkopen van uw huidige woning).

1.6 SITUATIE(TEKENING)

De nummers/letters bij de woningen zijn bouwnummers. Deze worden zowel tijdens de bouw gehanteerd als in de officiële stukken en correspondentie. De bouwnummers zijn geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt. In de correspondentie verzoeken wij u altijd uw bouwnummer te vermelden.

Getekende openbare voorzieningen zoals bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erfgrenzen etc. vallen onder de verantwoordelijkheid van derden, tenzij anders vermeld. Vanzelfsprekend kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie bekijken. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid op ons nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving (nog) niet gereed is. De Ondernemer aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid

## 1.7 BOUWBESLUIT

Dit project wordt gerealiseerd conform de afgegeven omgevingsvergunning en de (destijds) geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de namen van vertrekken in de woning anders benoemd dan vermeld in de verkoopdocumentatie. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In plaats daarvan wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfs- en verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden behoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Het verschil tussen de dorpel van de voordeur en de vloeren binnen voldoet bij oplevering niet aan de maximale opstaphoogte van 20 mm zoals deze in het Bouwbesluit van toepassing is. Deze opstap hoogte wordt hoger uitgevoerd om toepassing van bijvoorbeeld tegels of parket mogelijk te maken.
De koper dient ervoor te zorgen dat door toepassing van vloerbedekking aan de bepaling in het Bouwbesluit wordt voldaan. Tevens is het verstandig om de aansluitende bestrating aan de buitenzijde vrij te houden van de dorpel zodat overtollig vocht kan worden afgevoerd.

## 1.8 NUTSVOORZIENINGEN

Uw woning wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra, riolering en gas. Tevens wordt uw woning voorzien van een aansluitmogelijkheid voor CAI en telefoon. De aansluitkosten en/of entreegelden voor de betreffende nutsvoorzieningen m.u.v. CAI en telefoon maken onderdeel uit van de koop-/aanneemsom. Entree- cq. abonnementgelden n.a.v. het aansluitverzoek van u als koper, komen voor uw rekening. De telefoonaansluiting d.m.v. koperbedrading wordt niet meer automatisch in uw woning aangebracht. Wanneer u wel een vaste verbinding wenst op het telefoonnet dan dient u tijdig een leveringscontract af te sluiten met een leverancier. Laat dit aan ons weten zodat dit tijdens de bouw uitgevoerd kan worden. Wanneer u later (achteraf) een aansluiting wilt, dan zijn de kosten namelijk aanzienlijk hoger.

## 1.9 DUURZAAM BOUWEN

De aandacht voor het milieu en daarmee samenhangend de gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Terecht, want willen we het milieu voor de toekomst veiligstellen, dan moeten we nú actie ondernemen. Ook in de bouw! Daar ligt de oplossing in duurzaam bouwen.
Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid. Beperking van energiegebruik afval en het gebruik van (meer) milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust voor bepaalde materialen te kiezen en moderne inzichten toe te passen in de bouw kunnen we het milieu sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van herbruikbare materialen. Ook van belang is de inzet van kwalitatief hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden. Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing. Ook het toepassen van juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast vinden wij het van belang te letten op de gezondheid en het welzijn van zowel de medewerkers op de bouwplaats als de toekomstige bewoners; het op de bouwplaats dragen van helmen en/of beschermende kleding, het daar waar nodig plaatsen van veiligheidsvoorzieningen en het gebruik van gebruiksvriendelijke materialen.

## 1.10 VRAGEN EN/OF OPMERKINGEN

Ongetwijfeld heeft u na het lezen van deze brochure vragen en/of opmerkingen. De makelaar is in de periode voorafgaande aan de ondertekening van de aannemingsovereenkomst uw eerste aanspreekpunt. De makelaar kan u nauwkeurig informeren over het bouwplan en kan u tevens behulpzaam zijn bij de eventuele verkoop van uw huidige woning en/of het aanvragen van een hypothecaire financiering van uw nieuwe woning.
Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst neemt de kopersbegeleider het contact van de makelaar over. De kopersbegeleider zal na de ondertekening contact met u opnemen voor het maken van een afspraak om eventuele aanvullende wensen met u door te nemen.

## 1.11 NIEUWSBRIEVEN

Tijdens het bouwproces en de periode die hieraan vooraf gaat houden wij u middels o.a. nieuwsbrieven op de hoogte van allerhande zaken zoals verkoopstanden, informatiebijeenkomsten, wijzigingen en de voortgang van de bouw. Vanzelfsprekend kunt u bij tussentijdse vragen altijd contact met ons opnemen.

## 1.12 Voorbehoud

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen vanuit overheidswege en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor om wijzigingen aan te brengen in materialen, afwerking en fabricaten zonder hiermee afbreuk te doen aan de kwaliteit en functionaliteit van de woning. Wijzigingen kunnen ook van invloed zijn op de situatietekening.

De plaats en de maatvoering van de aangegeven radiatoren, de plaats van de elektrasymbolen en de overige installatieonderdelen zijn niet bindend. Verrekening op basis hiervan is niet mogelijk.

Voor dit werk zijn zogenaamde artist impressies gemaakt. Deze zijn zo natuurgetrouw en zorgvuldig mogelijk getekend aan de hand van de technische gegevens welke tijdens de ontwerpfase beschikbaar waren. Aan deze impressies kunnen geen rechten worden ontleend. Daar waar op de tekeningen en impressies kasten, meubels, keukens en huishoudelijke apparaten zijn getekend, zijn deze uitsluitend ter plaatsbepaling en verduidelijking. De inrichting van het omliggende gebied is indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Bij verschil tussen de plattegronden, gevelaanzichten en de artist impressies, prevaleren de plattegronden en de gevelaanzichten.

# De aankoopprocedure

2.1 KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.
Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop-en aanneemsom, terwijl de Verkoper zich verplicht tot levering van het perceel bouwgrond en de Ondernemer het (laten) bouwen en leveren van de woning.
Nadat de overeenkomst door alle partijen is ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het origineel wordt naar de notaris verzonden die vervolgens de notariële akte van levering opmaakt.

2.2 HYPOTHECAIRE LENING

Voor de aankoop van een woning is meestal een hypotheek nodig, tenzij de aankoopprijs uit eigen middelen gefinancierd kan worden. Tijdens het verkoopgesprek zal de makelaar u uitgebreid vrijblijvend informeren over de diverse financieringsmogelijkheden.

2.3 EIGENDOMSRECHT

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning met bijbehorende grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Vóór de datum van het notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, dus op de datum van transport, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag is inclusief de eventuele (bouw-)rente over de reeds vervallen, maar nog niet betaalde termijnen tot aan de transportdatum.

2.4 ERFDIENSTBAARHEDEN

Het kan zijn dat het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt. Als dit het geval is, zal de notaris deze erfdienstbaarheden in een lijst met bijzondere bepalingen vastleggen. Dit geldt ook voor bepalingen of bedingen die de gemeente en/of de nutsbedrijven (nog) opleggen. Bij de koopovereenkomst treft u een bijlage aan van de notaris waarin alle bijzondere bepalingen staan. Ook kunt u informatie opvragen bij de notaris of het Kadaster.

2.5 VERZEKERING

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is uw woning door de Ondernemer verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal en inboedelverzekering) te zorgen. Uw verzekeringen dienen uiterlijk op de dag van oplevering in te gaan.

2.6 ENERGIE- EN WATERGEBRUIK

Door plaatsing van individuele meters zullen de kosten van energie- en waterverbruik van de privégedeelten rechtstreeks door de leverende bedrijven aan de eigenaar in rekening worden gebracht. U dient tijdig (enkele weken voor oplevering) zelf contracten af te sluiten met uw energieleverancier(s). In de eindfase van de bouw worden nutsmeters aangebracht en in werking gesteld, bij oplevering worden de leveringscontracten van de aannemer opgezegd. Het komt voor dat u bij oplevering hiervoor een opzeggingskaart moet ondertekenen, welke ook door de Ondernemer wordt ondertekend, hierop worden de meterstanden en de datum van overdracht (oplevering) ingevuld. De aannemer zorgt er dan voor dat zijn leveringscontracten worden beëindigd en waarna uw afgesloten contracten in werking zullen treden. U dient zelf de standen en data van oplevering door te geven aan uw leverancier.
Tot de eigenaarslasten behoren voorts de publiekrechtelijke lasten, zoals de onroerende zaakbelasting, het lozings-/rioolrecht en de lasten voor het reinigingsrecht. Deze lasten zullen rechtstreeks aan de eigenaar worden opgelegd.

2.7 PRIJSWIJZIGINGEN

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen aanneemsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

2.8 VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De aankoopsom van uw woning is Vrij op Naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij op Naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten (exclusief meer- en minderwerk), die met het verwerven van een eigen nieuwbouwwoning gemoeid zijn, onderdeel uitmaken van de aankoopsom:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- constructeur-/adviseurshonorarium;
- notariskosten inzake de eigendomsoverdracht;
- makelaarscourtage;
- leges;
- kosten Woningborggarantie;
- BTW en/of overdrachtsbelasting (eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- de eenmalige aansluitkosten voor riool, water, elektra.

Niet inbegrepen in de koopsom V.O.N. zijn onder andere de volgende kosten:

- notariskosten ten behoeve van de hypotheekakte (financiering);
- kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- eventueel renteverlies over de grond vanaf een nader te bepalen datum;
- rente over eventueel reeds vervallen termijnen;
- de aanvraag en aansluitingen inzake CAI, telefoon en Internet.
- gemeentelijke heffingen.

2.9 BETALINGSVOORWAARDEN

Alle termijnen in de aannemingsovereenkomst worden gefactureerd door de Ondernemer, e.e.a overeenkomstig de standaard termijnregeling van Woningborg. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst ontvangt u elke keer als er een bouwtermijn is vervallen een factuur. Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

1. U betaalt de factuur uit eigen middelen.
2. U heeft een hypotheek afgesloten, maar de aktes zijn nog niet gepasseerd. De aannemingsovereenkomst geeft aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u echter wel de termijnnota's. U betaalt de vervallen termijnen pas na het passeren van de aktes bij de notaris. Op de datum van het notarieel transport dient u deze bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw zover is gevorderd, een volgende termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.
3. U heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en zowel de de koopakte van de grond zijn reeds gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt u die naar de geldverstrekker/hypotheekbank, die voor de betaling zorgdraagt.

Op de afrekening blijft na aftrek van alle kosten en de reeds vervallen bouwtermijnen een bedrag over: het hypotheekbedrag 'in depot'. Dit bedrag is meestal gelijk aan de bouwtermijnen die u nog moet betalen. Over dit hypotheekbedrag in depot ontvangt u rente.
Hypotheekrente en kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten heeft betaald.
Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

- de hypotheekrente;
- de kosten van de hypotheekakte, inclusief kadastraal recht;
- afsluitkosten die uw geldgever/hypotheekbank in rekening brengt;
- eventuele taxatiekosten ten behoeve van de hypotheek.

## 2.10 MEER- EN MINDERWERK

Nadat de aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven voor individuele wijzigingen cq. aanpassingen. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Voor begeleiding en adviezen betreffende meer- en minderwerk wordt u tijdig door de kopersbegeleider benaderd. De individuele wijzigingen cq. aanpassingen in uw nieuwbouwwoning zijn afhankelijk van de bouwfase waarin u de woning heeft gekocht.

## 2.11 BASISLIJST

De Ondernemer zal een lijst samenstellen waarop een aantal algemene en veel voorkomende wijzigingen met de daarbij behorende prijzen zijn uitgewerkt.
De kopersbegeleider maakt voor u een overzicht (offerte) van de door u aangegeven keuzes.

## 2.12 SANITAIR EN TEGELS

Wij wijzen u erop dat de woning, ongeacht wijzigingen, te allen tijde compleet opgeleverd wordt. Dus voorzien van afwerkvloeren en wandafwerking in de sanitaire ruimten. Eén en ander conform de eisen van Woningborg. Ander tegelwerk en sanitair kunnen secundair worden opgedragen.
Na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst neemt de verkoopbegeleider contact met u op voor het maken van een afspraak over eventuele aanvullende wensen.

## 2.13 OVERIGE WENSEN

Mocht u nog andere wijzigingen aan of in de door u gekochte woning wensen dan is dat uiteraard mogelijk. Vanzelfsprekend dienen uw wensen technisch uitvoerbaar te zijn en te voldoen aan de regelgeving. Daarnaast dienen uw wensen qua tijdsplanning inpasbaar te zijn. Sommige aanpassingen zijn in verband met de voortgang van de bouw op een bepaald moment namelijk niet meer mogelijk. De limietdata worden doorgaans in de basislijst aangegeven.
Wij zullen proberen zoveel mogelijk tegemoet te komen aan uw wensen, doch willen u wijzen op onze mogelijkheid om uw wensen onverkort doch gemotiveerd af te wijzen. Wij raden u daarom aan eventuele afwijkende woonwensen tijdig te bespreken met de makelaar en/of de kopersbegeleider.

Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten met betrekking tot het meer- en minderwerk:

- Werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden, niet zijnde de bouwkundig (hoofd)aannemer en/of zijn onderaannemers, zijn vóór het opleveren van het woning niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels m.u.v. wijzigingen zoals opgenomen in de basislijst zijn niet mogelijk.
- De woning wordt, ongeacht eventuele wijzigingen, te allen tijde compleet opgeleverd, voorzien van afwerkvloeren en wandafwerking.
- Bij woningen die worden verkocht na de start van de bouw, behoudt de Ondernemer zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de basislijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.
- Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, alsmede normen en richtlijnen van Woningborg.

## 2.14 VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (= daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden en kan uitvoering van werkzaamheden door de kopers tijdens de bouwuitvoering niet worden toegestaan.
Om u toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen kan in overleg met de verkoper van de Ondernemer een afspraak gemaakt worden voor toegang tot de woning tijdens de bouwperiode. Alleen dan is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk.

## 2.15 OPLEVERING

Twee à drie weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren. Vier weken van tevoren wordt u op de hoogte gesteld van de week van oplevering. Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in een zogenaamd 'procesverbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk, vervolgens binnen 15 werkbare werkdagen te worden hersteld. Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning. Eén of twee weken voor de eindoplevering wordt u de mogelijkheid geboden om een zogenaamde vooroplevering bij te wonen. Te zijner tijd ontvangt u hierover tijdig aanvullende informatie.
Houdt u met het opzeggen van de huur of de verkoopdatum van uw huidige woning rekening met het feit dat de tijdens het bouwproces gecommuniceerde opleverdata slechts prognoses zijn en hieraan geen rechten kunnen worden ontleend. Natuurlijk streven wij ernaar de prognoses zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden kunnen echter, zeker als de bouw op het moment van de aankoop nog niet is aangevangen, vertraging veroorzaken.

# De aankoopprocedure

2.16 SCHOONMAKEN
Uw woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden schoon opgeleverd.

2.17 5%-REGELING
Door de Ondernemer kan op het moment van oplevering een borgstelling worden gesteld ten bedrage van 5% van de aanneemsom welke bij de notaris wordt gedeponeerd. Door deze borgstelling, behoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig te voldoen. De borgstelling wordt drie maanden na oplevering automatisch vrijgegeven danwel op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het 'proces-verbaal van oplevering', door de Ondernemer zijn hersteld en akkoord zijn bevonden. Mocht de Ondernemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de aannemingsovereenkomst.

2.18 NA OPLEVERING
Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen kunt u de Ondernemer schriftelijk mededelen of er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de Ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.
Verliest u daarbij niet uit het oog dat het huis een gebouw wordt van 'levende' materialen die nog kunnen 'werken'. Zo kunnen er bijvoorbeeld bij stukadoorswerk in de hoeken haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze verschijnselen kunnen nooit helemaal voorkomen worden.

# Aantekeningen

## VERKOOP

Sopar
MAKELAARS

Nieuwstraat 74-78, 1441 CN Purmerend
T 0299-420097
E info@sopar.nl

## ONTWIKKELAAR

ErfGoed
LANDELIJK BOUWEN

LANDSCHAPSARCHITECT
**Bureau la4sale**
www.la4sale.nl

ARCHITECT
**Bureau B+O**
www.bureaubeno.nl

OPDRACHTGEVER
**Landschappelijk Bouwen BV**
www.dpbv.nl

AANNEMER
**Friso aannemingsmaatschappij**
www.frisobouwgroep.nl



De liefde voor
het landschap en de
verantwoordelijkheid
om er zorgvuldig
en duurzaam
aan verder te bouwen
staan bij ons bovenaan...

Versie 18 mei 2016