

Knooperf de Veldboer – rijwoningen

Landelijke
woningen op
ruime kavels
omgeven
door natuur
tegen de
kern van
Langeveen



ErfGoed
LANDELIJK BOUWEN



Inhoudsopgave

Langeveen en omgeving	5
Het Knooperf	7
De locatie	9
Beeldkwaliteitsplan	11
Inspiratie rijwoningen	13
Tekeningen rijwoningen	
Situatietekening	15
Impressie vogelvlucht	16
Impressie rijwoning	17
Impressie woonkamer	18
Kenmerken	19
Plattegronden hoekwoningen	20
Plattegronden tussenwoningen	23
Gevels	26
Doorsnede	28
Optietekeningen	29
Technische omschrijving	32
Landschappelijk erf en inrichtingsplan	
Erf en Tuin	38
Bomen en Bossen	40
Paden en Groen	41
Openbare Ruimte	43
Landschapsplan	44
Koopproces	45
Bouwproces	47
Voorbehoud	48
Aantekeningen	49





Het Dorpsplein



Restaurant de Waaijer



De wekelijkse markt



Pagina 4 OBS Mariaschool Copyright



Herberg Drostes

Inleiding

In Langeveen is een nieuw woonconcept ontwikkeld volgens oud recept: Knooperv De Veldboer. Al op historische landkaarten is te zien dat er op deze plek, in het noorden van Twente, gewoond en geleefd werd.

Te midden van de door bomen omzoomde akkers en de eikenbosjes stond in vroeger tijden al een boerderij, centraal gelegen op een knooppunt van zandwegen en paadjes die naar de verschillende akkers leidden, en naar de omliggende dorpen in de verte.

Tijden veranderen: het kleinschalige agrarischelandschap dat zo kenmerkend is voor Langeveen en omgeving biedt onvoldoende perspectief voor een boerenbedrijf dat groeien wil. Steeds meer erven verliezen hun agrarische functie.

Daardoor ontstaat er ruimte voor initiatieven zoals Knooperv De Veldboer. De prachtige plek, de ruimte en het afwisselde landschap bieden mogelijkheden voor een nieuwe vorm van buiten wonen die verder bouwt op de waardevolle erfopbouw van weleer. Door in onbruik geraakte stallen te vervangen door fraaie landelijke woningen, de oorspronkelijke boerderij in oude glorie te herstellen en het erf aan te kleden met bomen en groen ontstaat een plek met een hoge woonkwaliteit.

De Veldboer is een erf dat past bij de woon- en werkwensen van vandaag de dag en niet te vergeten het oude landschap waar het oorspronkelijk uit voort gekomen is. Een plek voor mensen die graag buiten willen wonen, maar ook graag samen met anderen, en die de zorg willen delen voor het erf en het groen er omheen. 'Noaberschap' in een nieuw jasje feitelijk.

Schroom niet om eens een kijkje te gaan nemen!



Bestaande boerderij





Knooperf de Veldboer

Knooperf de Veldboer

Knooperf De Veldboer

Maria School

Waalijer

Knooperf de Veldboer

Knooperf de Veldboer

Knooperf de Veldboer

Knooperf de Veldboer

Knooperf de Veldboer

Knooperf de Veldboer

Knooperf de Veldboer

Knooperf de Veldboer

Knooperf de Veldboer

Knooperf de Veldboer

Knooperf de Veldboer

Knooperf de Veldboer

B
+
O

Het Knooperf

Een Knooperf is een voormalig boerenerf dat volop ruimte biedt aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Knooperven zijn als het ware het knooppunt in van oudsher ontstane paden en wegen die de akkers en weilanden verbinden met de boerderij.

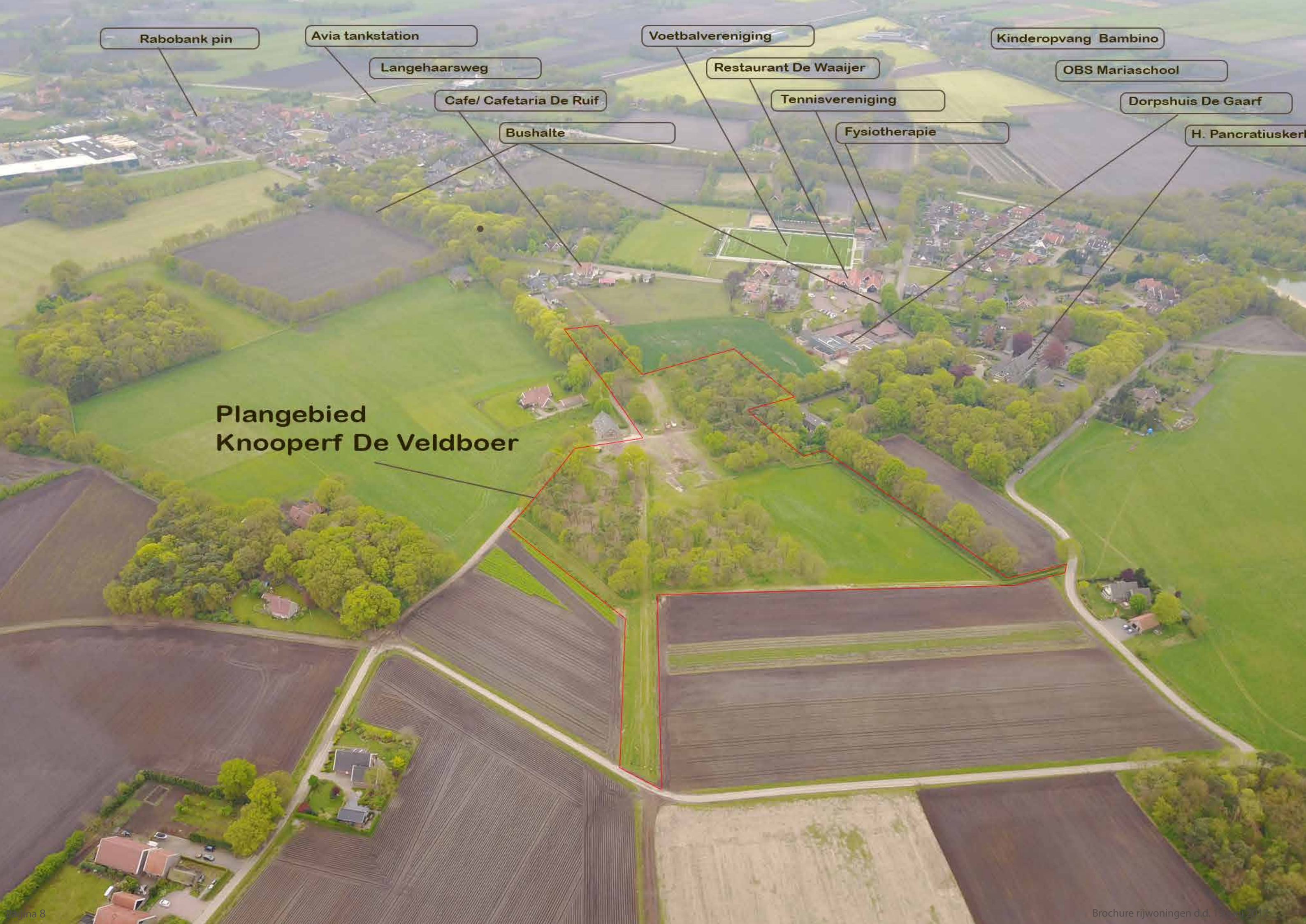
Voor veel kleinschalige boerenerven moet een nieuwe bestemming worden gezocht: voor de landbouw zijn ze niet groot genoeg meer. Ze zijn echter vaak te groot om door één particulier te worden gekocht. Hier ligt de kracht van een Knooperf: het biedt unieke mogelijkheden voor wonen en werken in het landelijk gebied, door het erf met een slimme verdeling en inrichting voor meerdere bewoners geschikt te maken.

Voorwaarde hierbij is dat niet alleen de ruimtelijke kwaliteit van het erf maar ook die van de omgeving wordt versterkt. Op Knooperf De Veldboer is hier door aanleg van paden, hagen en bomen rekening mee gehouden. Kenmerkend voor De Veldboer is de enorme landschappelijke kwaliteit én de ruimte. Het plangebied omvat ongeveer 3,8 hectare waarop maximaal 12 woningen ontwikkeld worden.

Op Knooperv De Veldboer hebben de bewoners hun eigen woning en royale tuin rondom een groot gemeenschappelijk erf. De woningen krijgen alle een passende vormgeving en detaillering, geïnspireerd op een Twents boerenerv in een kleinschalig en natuurrijk landschap. Hoewel er geen differentiatie is geëist heeft ErfGoed in dit plan een gezonde weerspiegeling van de markt voor ogen.

Bouwkavels, vrijstaand, half vrijstaand, en rij- en hoekwoningen voor starters:
op De Veldboer is er ruimte genoeg





**Plangebied
Knooperf De Veldboer**

Rabobank pin

Avia tankstation

Langehaarsweg

Cafe/ Cafetaria De Ruif

Bushalte

Voetbalvereniging

Restaurant De Waaijer

Tennisvereniging

Fysiotherapie

Kinderopvang Bambino

OBS Mariaschool

Dorpshuis De Gaarf

H. Pancratiuskerk

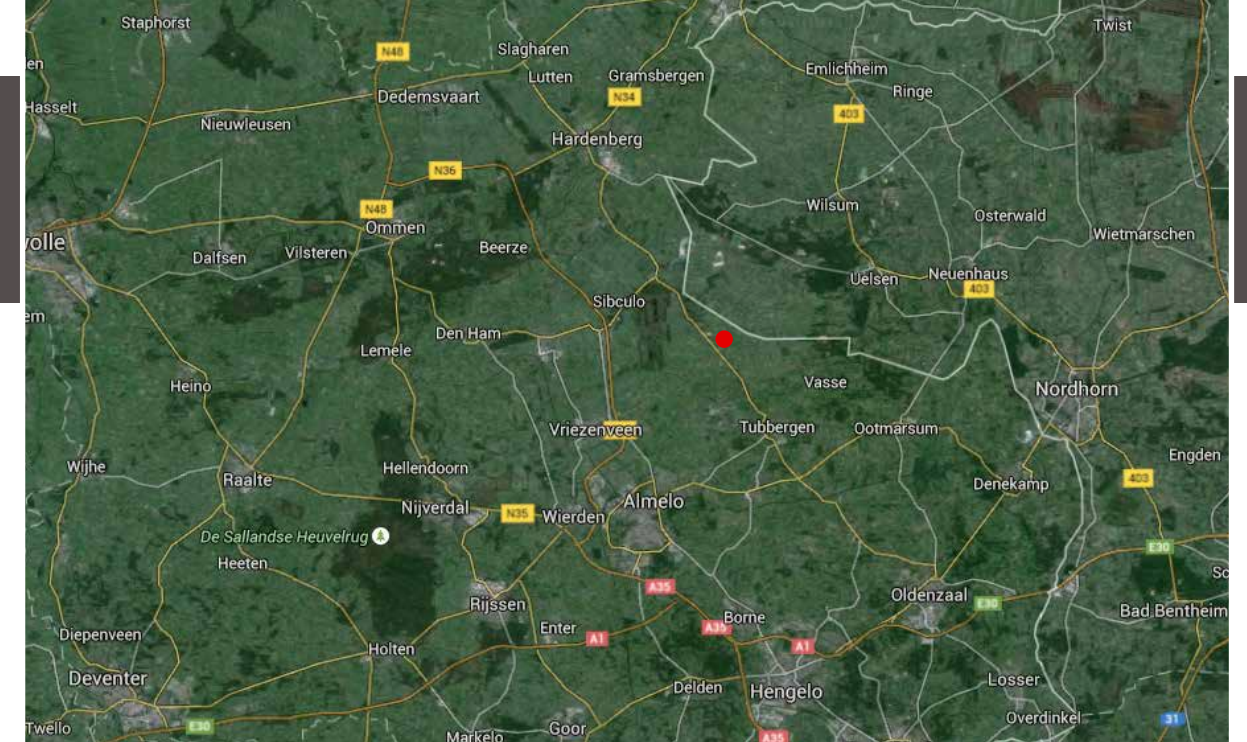
De locatie

Langeveen is gelegen aan de weg van Hardenberg naar Oldenzaal. Het charmante dorpje is ingebed in een rijk, divers en licht glooiend landschap dat uitnodigt tot wandelen, fietsen en paardrijden: in de directe omgeving is er veel te zien en te ontdekken. Uitgestrekte heidevelden en bos worden afgewisseld door charmante lommerrijke dorpjes en dorpen, vaak nog met een mooie historische kern, zoals Ootmarsum, Vriezeveen en Tubbergen.

Ook de directe omgeving van Langeveen kent enkele interessante monumenten en heeft een rijk en afwisselend buitengebied. Verschillende terrasjes en restaurants maken het mogelijk een ontspannen dag op stap te zijn! De Veldboer is op een steenworp afstand van de Duitse grens gelegen; via de Grensweg steek je zo de grens over. Ook hier brengen wandel- en fietsroutes met daaraan de typische bebouwing je naar verschillende kleine dorpjes.

Twente wordt niet voor niets de tuin van Nederland genoemd: historische landgoederen worden afgewisseld met licht glooiend kleinschalig boerenland en heidevelden. Nergens vindt je op loop- en fietsafstand zoveel afwisselende grote en kleine natuurgebieden naast elkaar. Ze dragen klinkende namen als Hondenven, Engebertsdijkvenen, Vasserheide.

Te voet, te paard of op de fiets zijn er verrassende tochten vanaf De Veldboer te maken. Wie geluk heeft komt de schaapsherder met zijn kudde tegen.





Beeldkwaliteit

In het Knooperf worden de woningen rond een groot erf gesitueerd, gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van bestaande knooperven in Twente. Het Knooperf zal in architectuur en materiaalgebruik aansluiten op streekeigen kenmerken.

Uitgangspunt is dat de woningen op Knooperf de Veldboer een samenhangend erf vormen. Een samenhang die moet worden bewerkstelligd door de dispositie van de verschillende bouwvolumes zoals neergelegd in het stedenbouwkundig plan. De samenhang wordt versterkt door de vormgeving en inrichting van het erf met groenstructuren, verhardingen en erfscheidingen zoals neergelegd in het landschapsplan. In dit beeldkwaliteitsplan wordt op samenhang gestuurd van de architectuur van de woningen met voorbeelden, richtlijnen en criteria voor typologie, volume, detaillering, materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van het bestemmingsplan en is een toetsingskader voor de gemeente, welstand en supervisors.

Materialen

De oude boerderij, de feitelijke basis van het erf, is uitgevoerd in rode baksteen met een ongeglazuurd grijs pannendak. Bij de andere woningen is een meer eigentijdse materialisering mogelijk: hier kan gekozen worden voor eigentijdse eenvoudige, robuuste materialen zoals zinken golfplaten, onbehandeld eikenhout, zwartgeteerd hout, cortenstaal, beton en glas. Door de materialen op deze manier te verdelen blijft de oorspronkelijke onderverdeling tussen boerderij en bijgebouwen bestaan, als verwijzing naar het oorspronkelijke erf wat hier gestaan heeft.

Supervisors

Om de samenhang van het erf te garanderen moeten bouwwerken worden voorgelegd aan de supervisors. De supervisors zal de bouwplannen toetsen aan het beeldkwaliteitsplan. Het Supervisorteam bestaat uit dhr. P. Brink van B+O Architectuur en Interieur en dhr. P. Godefroy van Landscape Architects for SALE.





Inspiratie rijwoningen

Inspiratie: oude kleine Twentse bijschuur.

Het zijn drie goedkopere woningen, maar het mag absoluut geen typisch woonwijk of corporatie rijtje lijken, het moet zich manifesteren als één groot schuurachtig volume. Omdat het wat afzijdig van het erf ligt moet het in architectuur en materialisering en kleur een duidelijke link leggen met het bestaande hoofdhuis, zodat het toch als onderdeel van het erf wordt herkend. Tevens mag het niet teveel opvallen vanaf het dorp over de akker gezien.

Massa en vorm

- Rechthoekige grondvorm als basis
- Nokrichting en kapvorm als onderstaand aangegeven
- Volume geïnspieerd op twents schuur of boederijwoning
- Kap is dominant in beeld.
- Een bouwlaag met kap, goot op circa 3,5 m
- Er dient geen andere bebouwing gebouwd te worden dan de aangegeven bebouwing, dus geen (vrijstaande) bergingen, tuinhuisjes etc.
- Uitbreiding van het basisvolume, doormiddel van bijvoorbeeld dakkapellen, zijn niet toegestaan. Insmeden in het basisvolume zijn daarentegen wel toegestaan, dit om de hoofd vorm herkenbaar te houden. Kleine uitbouwen, zoals bijvoorbeeld (erkers) kunnen worden toegestaan, mits deze binnen de drieplijn/gootlijn gepositioneerd zijn.

Materiaal en kleurgebruik

- Gevels, basis: baksteen gevels, kleur roodbruin genuanceerd voegen iets terugliggend, kleur grijs.
- Accenten: gevelbekleding (kunst)hout, kleur zwartbruin
- Dak: gebakken dakpannen, ongeglazuurd, grijs gesmoord

Detailering

- Sobere en subtiële details





Situatietekening



Impressie plan



Impressie rijwoningen



Impressie interieur



Kenmerken

Perceel:

- perceeloppervlakten
 - tuinsituering
- vanaf 203m²
noord

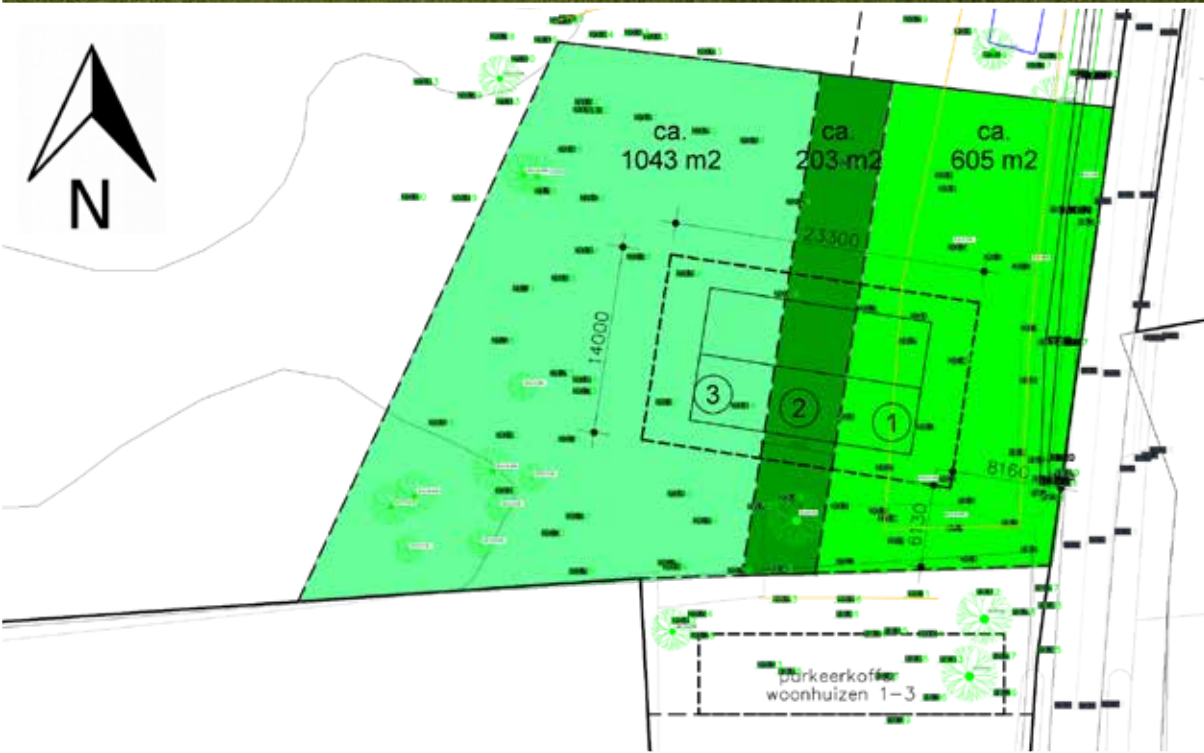
Woning:

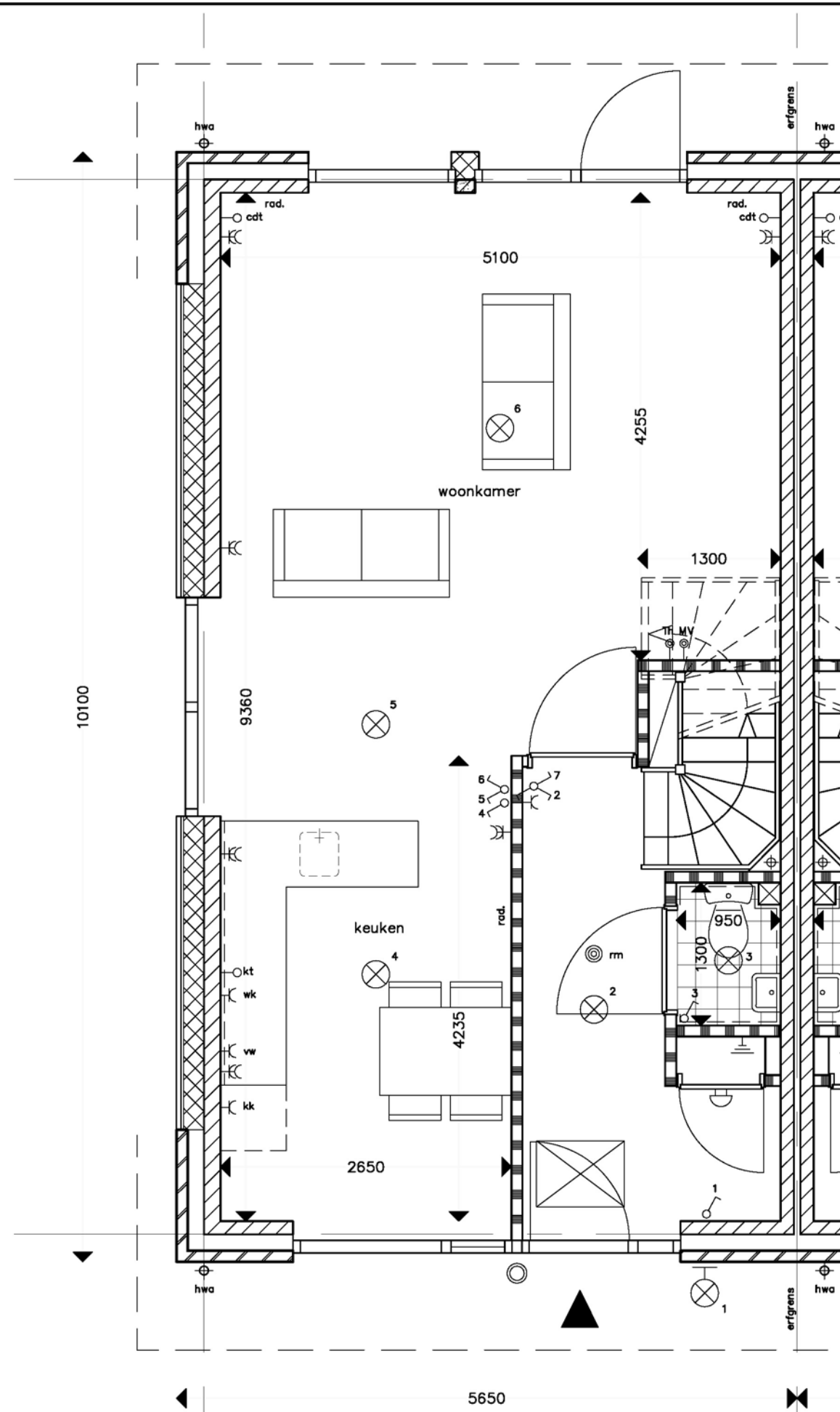
- inhoud
 - gebruiksoppervlak
 - begane grond
 - 1e verdieping
 - 2e verdieping
- ca. 342m³
ca. 87m²
ca. 47m²
ca. 35m²
ca. 5m²

Materialen en kleuren:

- metselwerk gevel
 - voegwerk
 - gevelbekleding
 - kozijnen
 - ramen en deuren
 - waterslagen
 - hellend dak
 - windveren
 - goten
 - hwa's woning
- handvormsteen wf
cement
hout
hout
hout
aluminium
keramische pannen
hout
zink
zink
- bruinrood genuanceerd
donkergrijs
zwart bruin
voorgevel donkergrijs
overige wit
wit
voordeur donkergrijs
blank
blauwgrijs gesmoord
wit
naturel
naturel

Bouwnummer	Omschrijving	Perceelgrootte	Woonoppervlak
1	Hoekwoning	605 m ²	87 m ²
2	Middenwoning	203 m ²	87 m ²
3	Hoekwoning	1.043 m ²	87 m ²





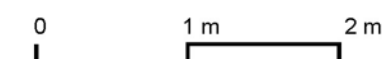
Renvooi installatie

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

gebruiksoppervlakte begane grond: 47,7 m²
(NEN2580)

begripsomschrijving ruimtes:

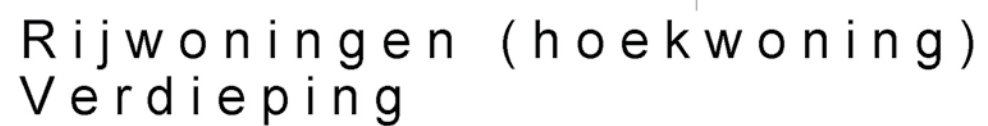
- keuken — verblijfsruimte
- woonkamer — verblijfsruimte
- entree — verkeersruimte
- toilet — toiletruimte



Rijwoningen (hoekwoning)
Begane grond

projectnummer
AI16023
school
1:50
datum
10-03-2017
gewijzigd
15-06-2017 jwm

**B
+
O**



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

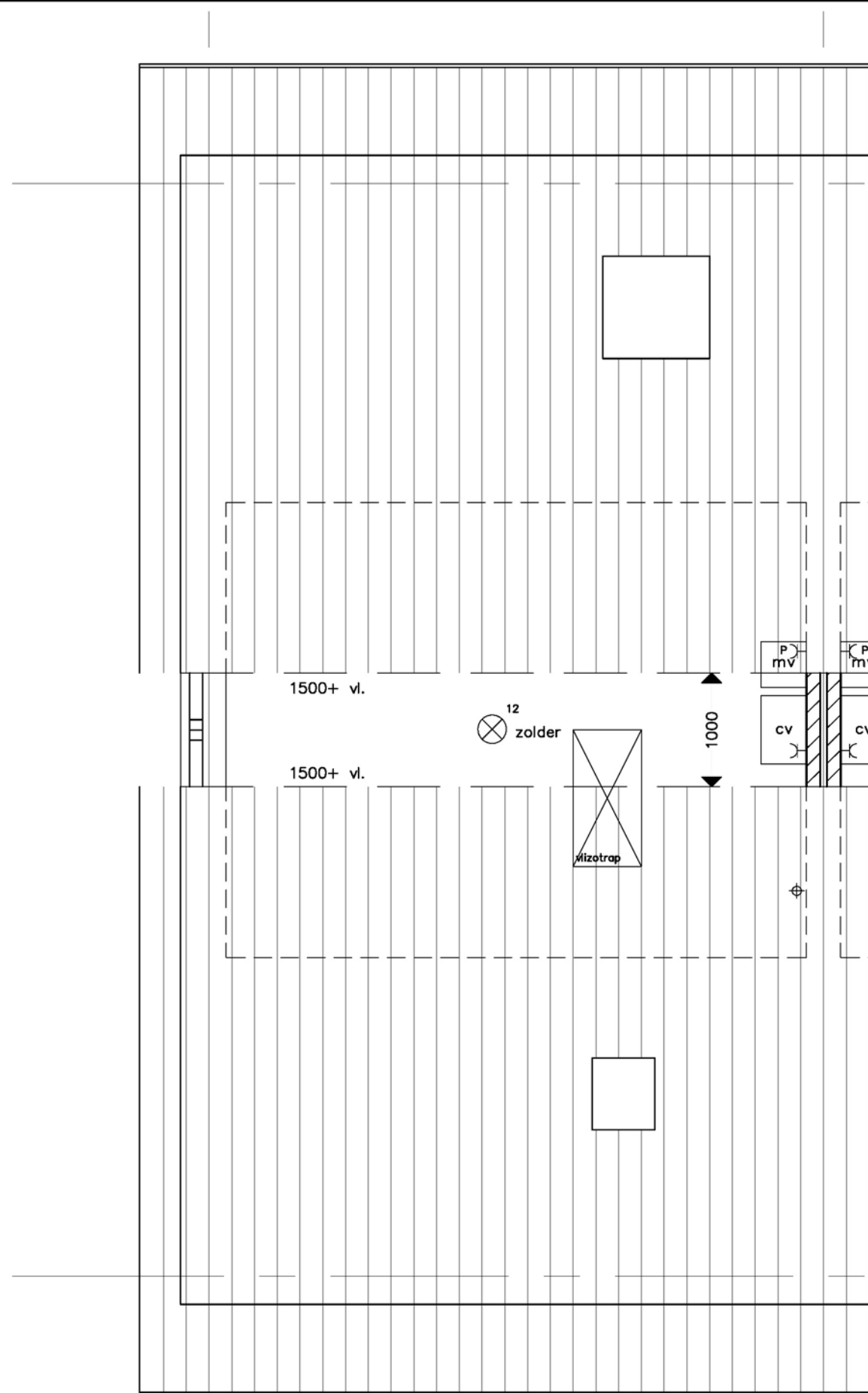
projectnummer
AI16023

school
1:50

datum
10-03-2017

gewijzigd
15-06-2017 jwm

B + 0

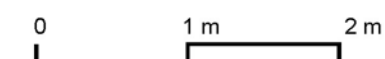


Renvooi installatie

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

gebruiksoppervlakte zolder: 5,1 m²
(NEN2580)

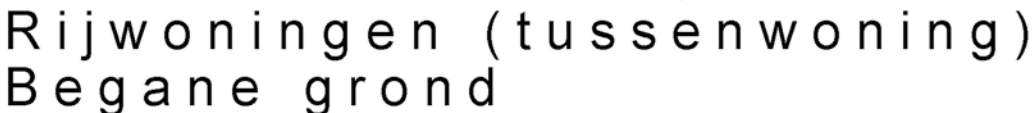
begripsomschrijving ruimtes:
zolder — bergruimte



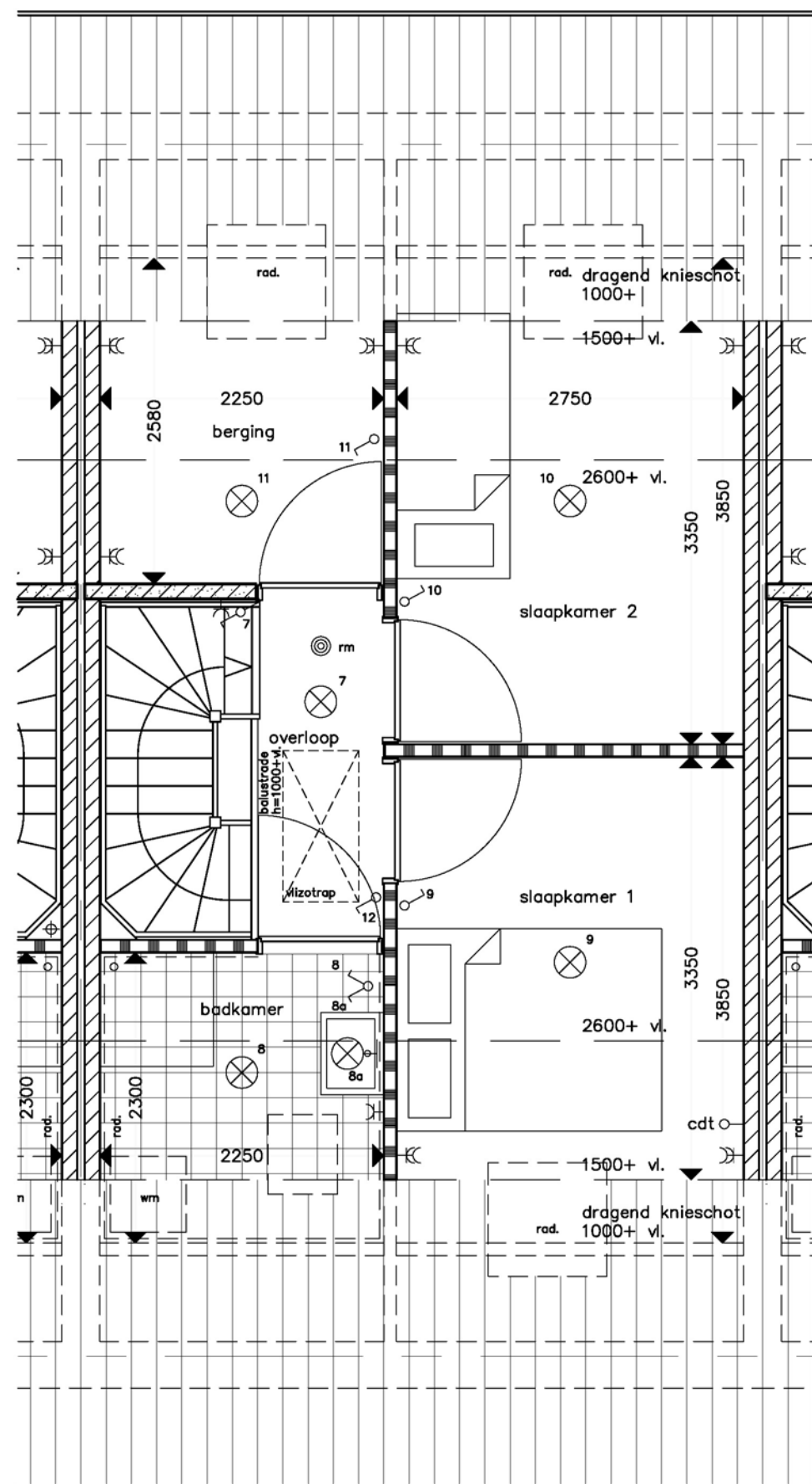
Rijwoningen (hoekwoning)
Zolder

projectnummer
AI16023
schaal
1:50
datum
10-03-2017
gewijzigd
15-06-2017 jwm

**B
+
O**



**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
-  rookmelder
-  beldrukker
-  schel
-  aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. cai, data, telefoon
-  aansluitpunt v.v. trekdraad t.b.v. kooktoestel
-  aansluitpunt bedraad t.b.v. thermostaat
-  aansluitpunt bedraad t.b.v. bedienings paneel M.V.
-  centraal aardpunt
-  enkele wandcontactdoos koelkast
-  enkele wandcontactdoos vaatwasser
-  enkele wandcontactdoos wasemkap
-  rad. radiator

gebruiksoppervlakte verdieping: 34,7 m²
(NEN2580)

begripsomschrijving ruimtes:

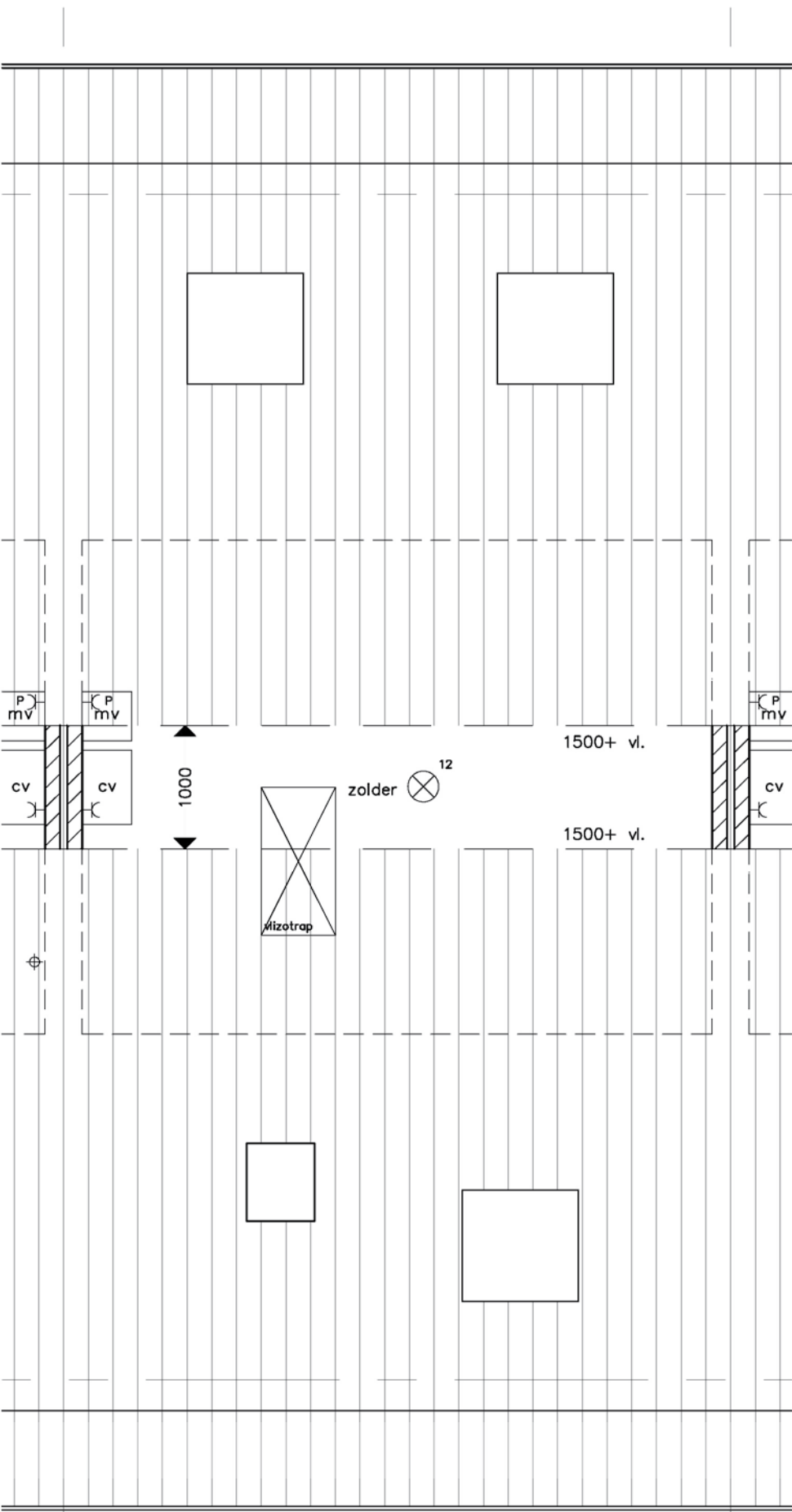
- slaapkamer 1 - verblijfsruimte
- slaapkamer 2 - verblijfsruimte
- overloop - verkeersruimte
- badkamer - badruimte
- berging - bergruimte

0 1 m 2 m

Rijwoningen (tussenwoning)
Verdieping

projectnummer
AI16023
schaal
1:100
datum
10-03-2017
gewijzigd
15-06-2017 jwm

**B
+
O**

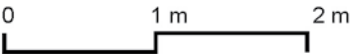


Renvooi installatie

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

gebruiksoppervlakte zolder: 5,1 m²
(NEN2580)

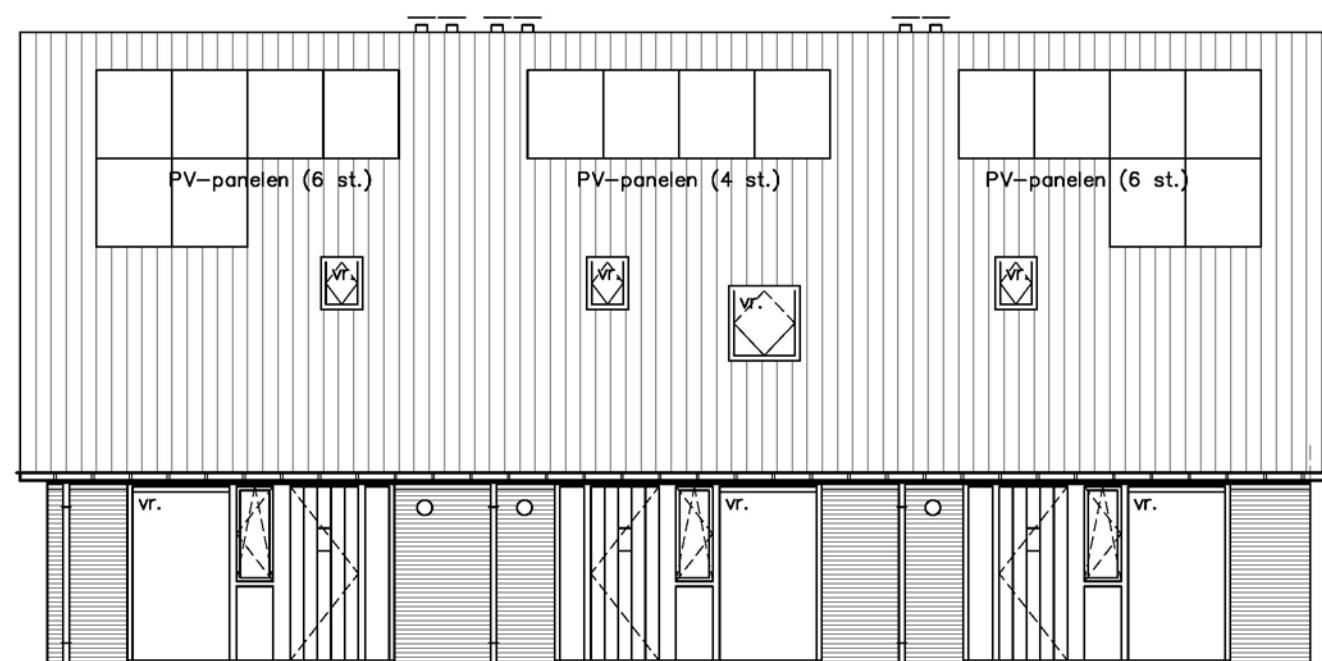
begripsomschrijving ruimtes:
zolder — bergruimte



Rijwoningen (tussenwoning)
Zolder

projectnummer	AI16023
school	1:100
datum	10-03-2017
gewijzigd	15-06-2017 jwm

B
+
O



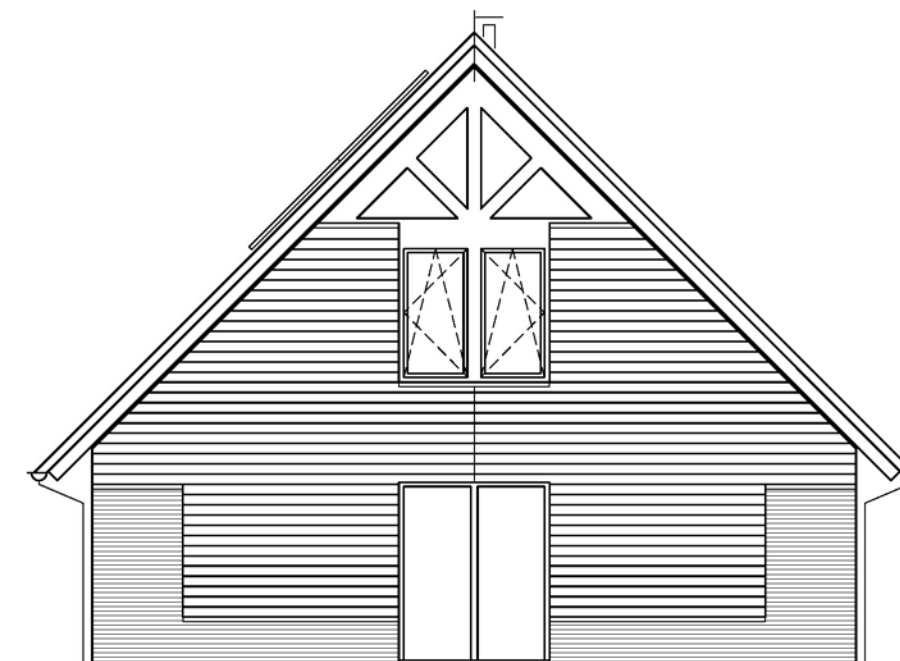
Zuidgevel

8320+
b.k. nok

5800+
2de verd.

2900+
1e verd.

peil = 0

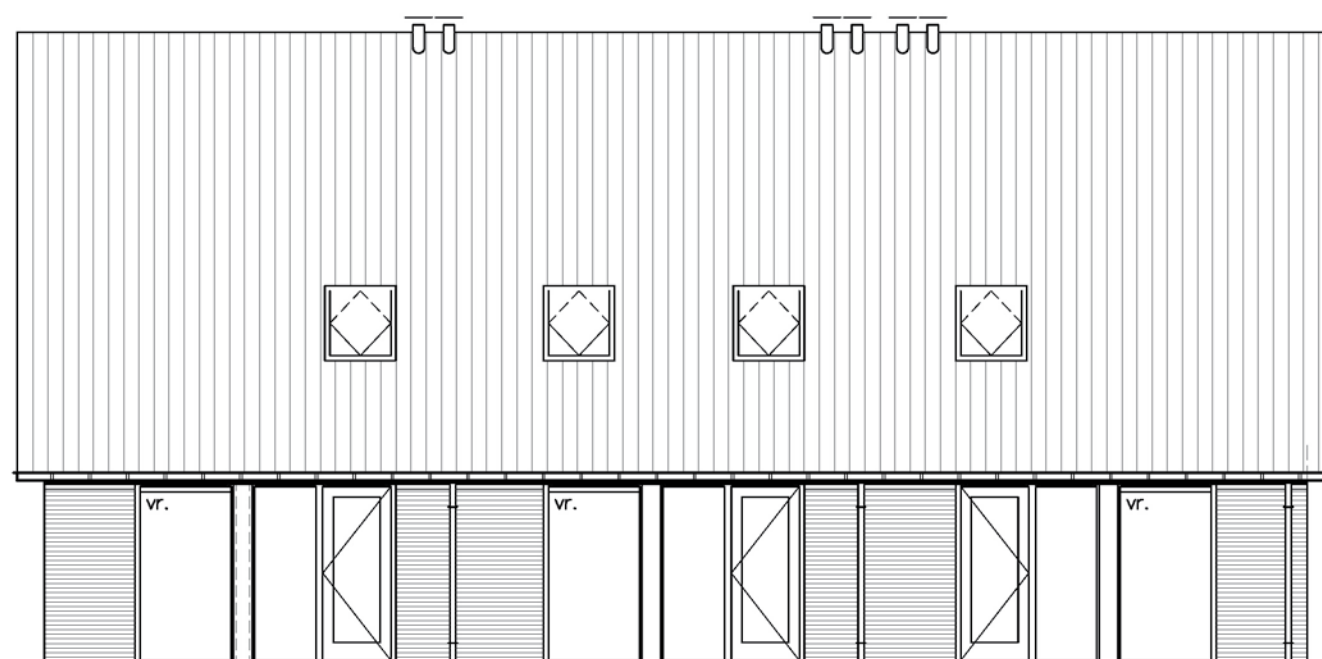


Oostgevel

Rijwoningen
Gevels

projectnummer
AI16023
school
1:100
datum
10-03-2017
gewijzigd
15-06-2017 jwm

**B
+
O**



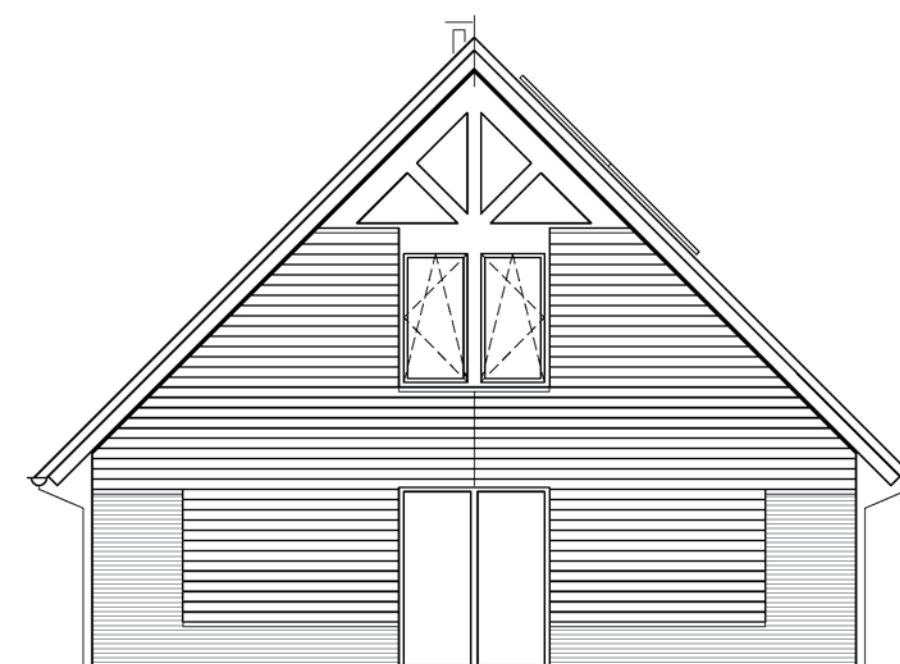
Noordgevel

8320+
b.k. nok

5800+
2de verd.

2900+
1e verd.

peil = 0



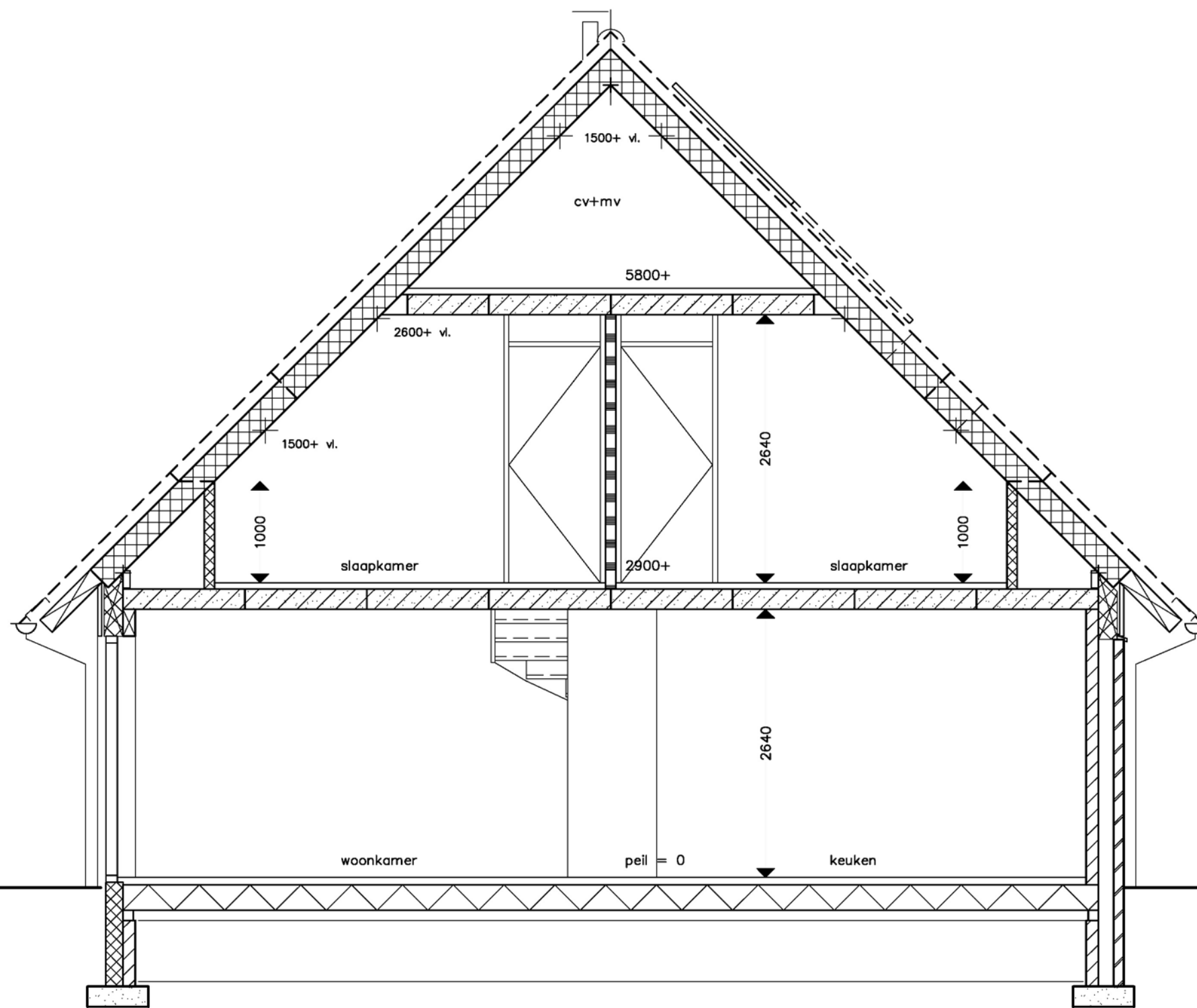
Westgevel

Rijwoningen
Gevels

projectnummer
AI16023
school
1:100
datum
10-03-2017
gewijzigd
15-06-2017 jwm

**B
+
O**

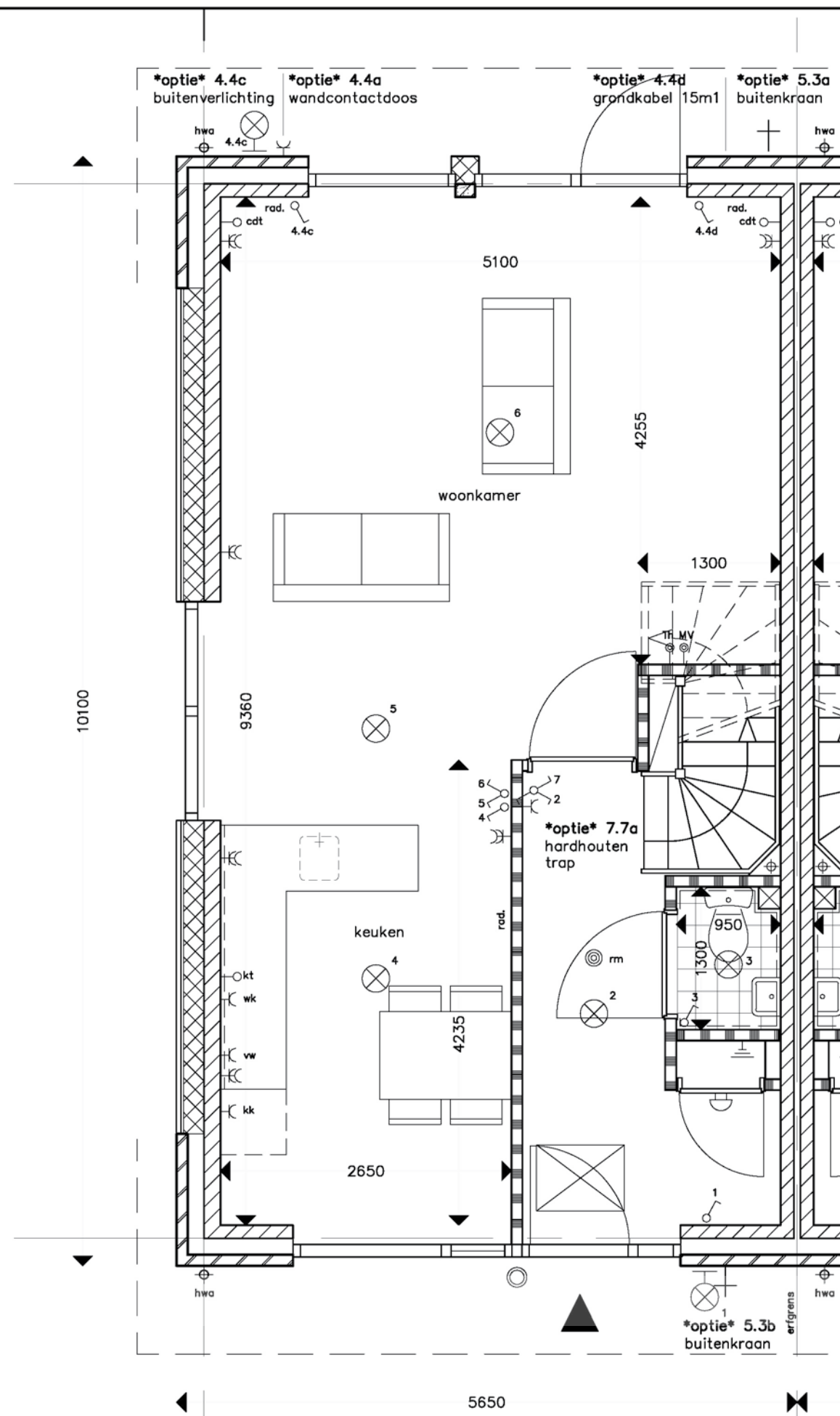
(vaste)



Rijwoningen Doorsnede

projectnummer	AI16023
school	1:100
datum	10-03-2017
gewijzigd	15-06-2017 jwm

**B
+
C**



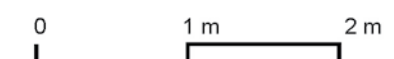
Renvooi installatie

-  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 begane grond: 47,7 m²
(NEN2580)

begripsomschrijving ruimtes:

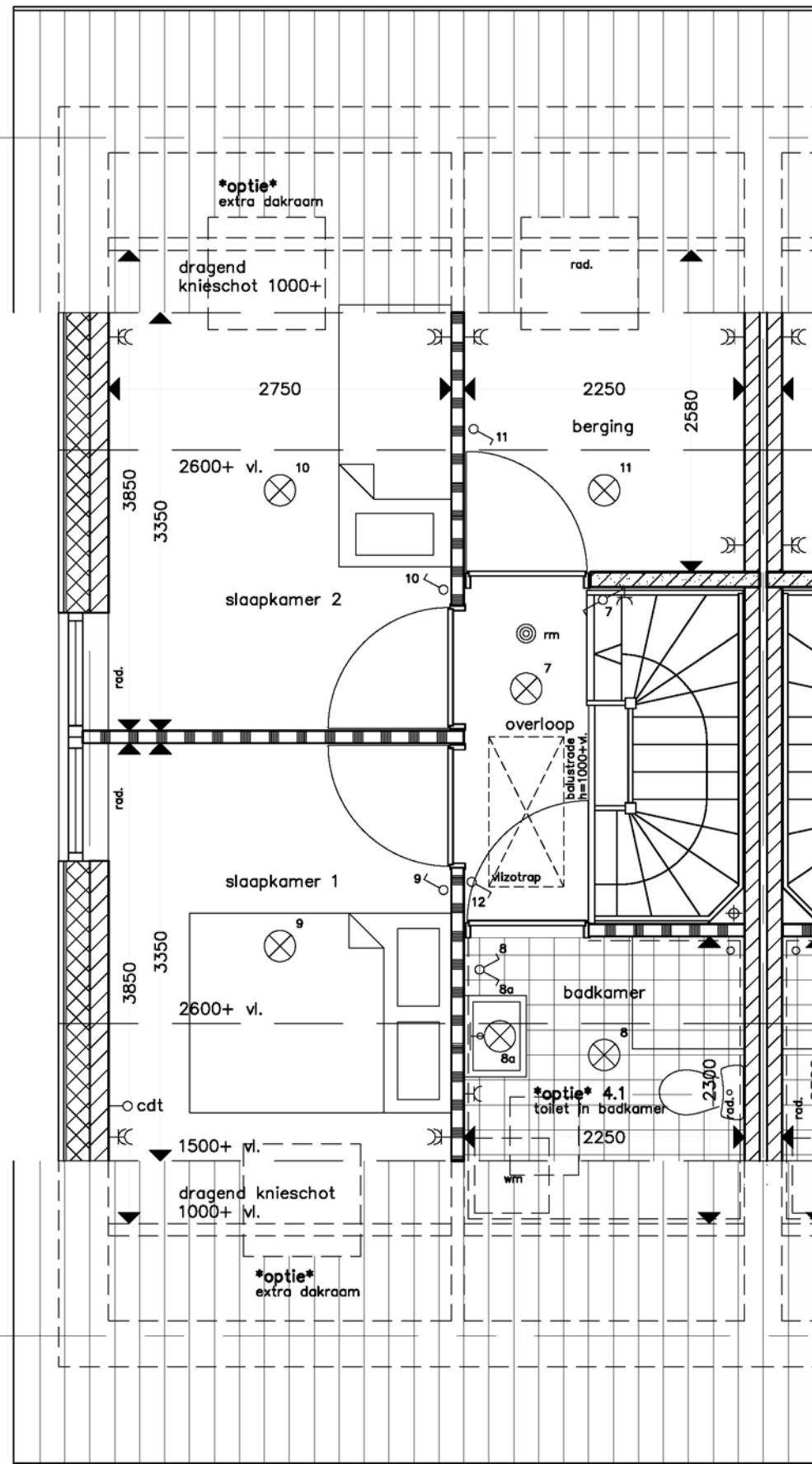
- keuken — verblijfsruimte
- woonkamer — verblijfsruimte
- entree — verkeersruimte
- toilet — toiletruimte



Rijwoningen (hoekwoning)
Begane grond (opties)

projectnummer
AI16023
school
1:50
datum
10-03-2017
gewijzigd
15-06-2017 jwm

**B
+
O**

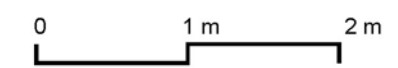


Renvooi installatie

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

gebruiksoppervlakte verdieping: 34,7 m²
(NEN2580)

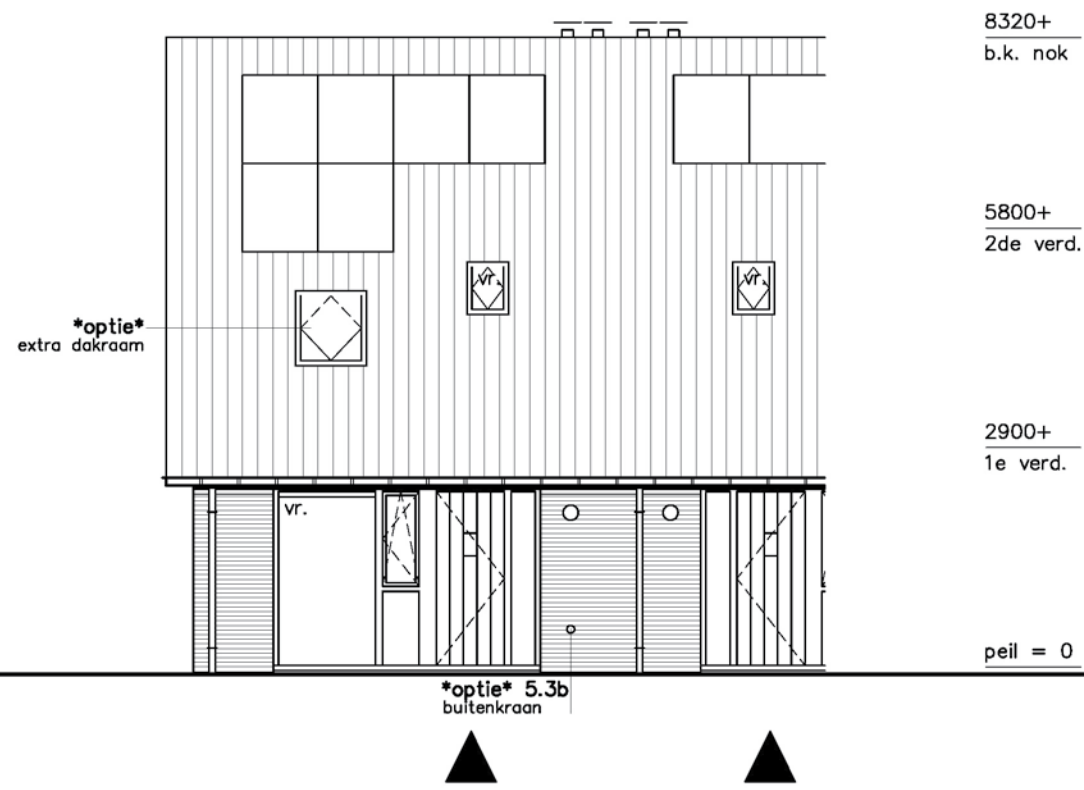
- begripsomschrijving ruimtes:
- slaapkamer 1 - verblijfsruimte
 - slaapkamer 2 - verblijfsruimte
 - overloop - verkeersruimte
 - badkamer - badruimte
 - berging - bergruimte



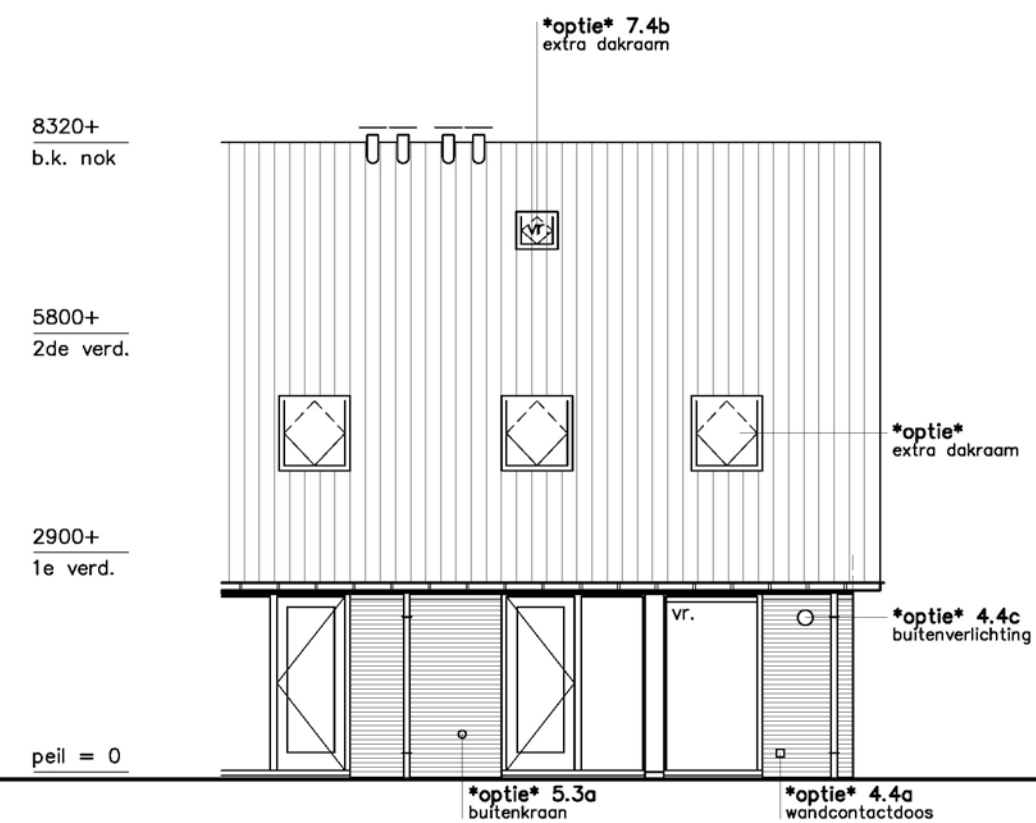
Rijwoningen (hoekwoning) Verdieping (opties)

projectnummer	AI16023
school	1:50
datum	10-03-2017
gewijzigd	15-06-2017 jwm

**B
+
O**



Zuidgevel



Noordgevel

Rijwoningen Gevels (opties)

projectnummer
AI16023
school
1:100
datum
10-03-2017
gewijzigd
15-06-2017 jwm

B
+
O

Technische omschrijving rijwoningen

1. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt over een 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 staal toegepast. Één en ander conform het advies van de constructeur en / of overleg met bouw- en woningtoezicht.

3. Vloeren

- De begane grondvloer (uitwendige scheidingsconstructie, $R_c 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) 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 doorgesloten met ankers.

4. Metselwerken

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast.

Uitwendige scheidingsconstructies

- buitengevels : baksteen waalformaat, halfsteensverband met gladde voeg thermowood vuren planken
- isolatie : isolatie, $R_c 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- binnenspouwbladen : kalkzandsteen lijmelementen

Inwendige scheidingsconstructies

- woningscheidende wanden : kalkzandsteen (ankerloos)
- binnenwanden : lichte scheidingswanden (cellenbeton)

Aan de onderzijde van de raamkozijnen worden aan de buitenzijde, waar nodig, aluminium 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 3 en de spouw- en loodlatten en dergelijke worden uitgevoerd in vurenhout. Dit alles geproduceerd onder de KOMO normen, deze producten worden 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 (inbraakwerendheidsklasse 2).

De binnendeuren worden uitgevoerd als vlakke opdekdeuren en worden voorzien van loopsloten met bijpassende geëloxeerde krukken, vrij- / bezetsluiting in bad- en toiletruimte, kastsluiting in meterkast en dag/ nachtsluiting in slaapkamer 1.

Het aftimmerwerk wordt uitgevoerd met aftimmerlatten. Er worden geen vloerplinten aangebracht. In verband met ventilatie worden geen stofdorpels toegepast.

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

Het geveltimmerwerk bestaat uit thermowood vuren planken.

De bergingen zijn vervallen. Conform regelgeving is de koper verplicht om na oplevering e.e.a. zelf te realiseren.

6. Metaalwerken

De volgende onderdelen zijn van metaal:

- Binnendeurkozijnen, ten behoeve van opdekdeuren
- De radiatoren
- De (delen van de) ventilatie kanalen
- Eventueel constructief benodigde stalen onderdelen

7. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

- 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 wordt indien vereist 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 binnenzijde 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 houten gevelbekleding
- De binnenzijde van de meterkast
- De bovenzijde van traptreden en de stootborden
- De onderzijde van de trap
- De CV-leidingen
- De onderzijde van de dakplaten

8. Daken

Dakconstructie

- De hellende dakconstructie van de woningen is samengesteld uit geïsoleerde HSB-elementen met een isolatie-waarde Rc 6,0 m² K/W.

Materiaalomschrijving dakbedekking

- De hellende daken worden voorzien van keramische dakpannen.

9. Goten en hemelwaterafvoeren

De goten en hemelwaterafvoeren van de woning worden uitgevoerd in zink en zullen indien mogelijk lozen op een greppel danwel infiltratie buis.

10. Trappen

De trap, leuning en bijbehorend traphek in de woningen worden uitgevoerd in vurenhout. De trap van de begane grond naar de verdieping wordt uitgevoerd in een dicht uitvoering en van de verdieping naar de zolder als vlizotrap.

11. Vloer-, wand- en plafondafwerking

Vloerafwerking

- De dekvloer in de woning is circa 6 cm dik, behoudens daar waar vloertegels staan omschreven.

Wandafwerking

- Alle wanden in de woning worden behanggereed gemaakt met uitzondering van de betegelde wanden en de wanden voorzien van structuur spuitwerk en de wanden in de meterkast.
- 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 er keuze uit vier kleuren met afmetingen 200x200 mm.
- Ter plaatse van de deuren van toilet en badkamer wordt een kunststeen dorpel toegepast.
- De douchehoek wordt op afschot aangebracht.

Wand

- Voor de wandtegels is er keuze uit vier kleuren en de afmetingen 150x150 mm en 200 x 250 mm.
- In het toilet wordt tot een hoogte van circa 1,20 m¹ boven de afgewerkte vloer betegeld en in de badkamer tot het plafond en het schuine dak.
- 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 zijn van Grohe, type Costa-L.

Toiletruimte

- vrijdragend toilet, voorzien van zitting met deksel
- fonteincombinatie met kraan

Badruimte

- wastafel met mengkraan
- keramisch planchet en vierkante spiegel met afmetingen 57 x 40 cm
- 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 wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Waar mogelijk wordt de hemelwaterafvoer aangesloten op de aanwezige sloot/ watergang of infiltratie buis.

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

Technische omschrijving vervolg

15. Water- / gasinstallatie

De waterleidingen worden uitgevoerd in koper en / of kunststof. De koudwaterleiding is afsluit- en aftapbaar en 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
- 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.

Voor warmteterugwinning wordt voorzien in een douchepijp-wtw.

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 koopsom 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.

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 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 woning wordt voorzien van een Solar PV-systeem, aantal panelen volgens tekening.

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

17. Verwarmingsinstallatie

De woning wordt voorzien een Intergas Kombi Kompakt HR eco 24 hoogwaardige hoogrendementsketel voor ruimteverwarming en warmtapwater, type CW 4. Deze verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als een radiatorverwarming volgens het tweepijpsysteem 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 en slaapvertrekken(verblijfsruimten) | 20°C |
| • bad- / doucheruimte | 22°C |
| • hal begane grond (verkeersruimte) | 15°C |
| • zolder en technische ruimte | onverwarmd |

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 zelfregulerende ventilatieroosters aangevoerd. De ventilatie van de verblijfsruimten geschiedt door ramen. De hoofdbediening van de mechanische ventilatie box met vijf standen hangt naast de thermostaat in de woonkamer en kan op basis van een voorgeprogrammeerd ventilatieprogramma de woning ventileren.

Een optionele extra draadloze bediening kan los 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 geregeld worden.

De kosten van gebruik van gas, water en elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

20. Bestratingen en tuininrichting

De verharding aan de voorzijde van de woning wordt door ErfGoed aangebracht, een en ander conform Landschapsplan.

De tuinen worden vlak afgewerkt aflopend naar de erfgrens met de aanwezige grond.

In de tuinen wordt een geen buitenberging geplaatst. De kopers hebben de verplichting de berging zelf te realiseren.

21. Kleurenschema

Gevelsteen	: bruinrood genuanceerd
Voegwerk	: donkergrijs
Gevelbekleding	: zwartbruin
Kozijnen voorgevel	: antraciet grijs
Kozijnen	: wit
Ramen en deuren voorgevel	: donkergrijs
Ramen en deuren	: wit
Voordeur	: donkergrijs
Waterslagen	: blank aluminium
Hellend dak	: blauwgrijs
Goten	: zink
Windveren	: wit

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



Landschappelijk erf en Inrichtingsplan



Erf en Tuin

Wie op zoek is naar zijn eigen kleine groene paradijs is bij De Veldboer aan het juiste adres: ruime kavels met fantastisch uitzicht op de akkers of het bos vormen hier een prachtige basis om op verder te borduren! De directe omgeving van de tuinen bestaat uit grote oude bomen op zacht glooiende zandheuvels afgewisseld met lager gelegen ruige graslandjes.

De kavels

Kenmerkend voor het De Veldboer is de enorme historische en natuurlijke rijkdom van het omliggende landschap in combinatie met de hoeveelheid ruimte. Het plangebied omvat maar liefst ongeveer 3,8 hectare waarop zo'n 12 woningen ontwikkeld worden. Alle ruimte om dromen waar te maken dus!

Op de nevenstaande kaart worden de kavels aangegeven (rode lijn). Hier bent u vrij om uw tuindromen uit te leven!

De blauwe lijn geeft het stukje bos of grasland aan dat aan de betreffende kavel grenst. Deze stukjes zijn soms deels openbaar toegankelijk. Deze grond (blauwe lijn) is (eventueel) in uw eigendom maar moet in de huidige hoedanigheid behouden blijven. Deze blauwe kavels vormen samen namelijk de groene basis die Knooperf De Veldboer zo bijzonder maakt. Zo draagt een ieder een steentje bij aan de zorg voor het totale erf.

De hagen

Hagen zijn een kenmerkend onderdeel van een Twents erf: ze zorgen voor structuur, beschutting tegen wind en bieden daarnaast de nodige privacy. Daarnaast vormen ze een charmante groene omkadering van de verschillende kavels. Een groot deel van de tuinen zal bij aanleg omsloten worden door gemengde hagen bestaande uit liguster, meidoorn en hulst: alle soorten die hier van nature voorkomen en dus goed zullen gedijen. Buiten dat ze voor privacy en een groene omkadering zorgen, bieden ze nestelgelegenheden aan allerlei kleine vogels. Niet alleen mooi, maar ook nog eens heel nuttig dus.





Bomen en Bossen

De Bomen

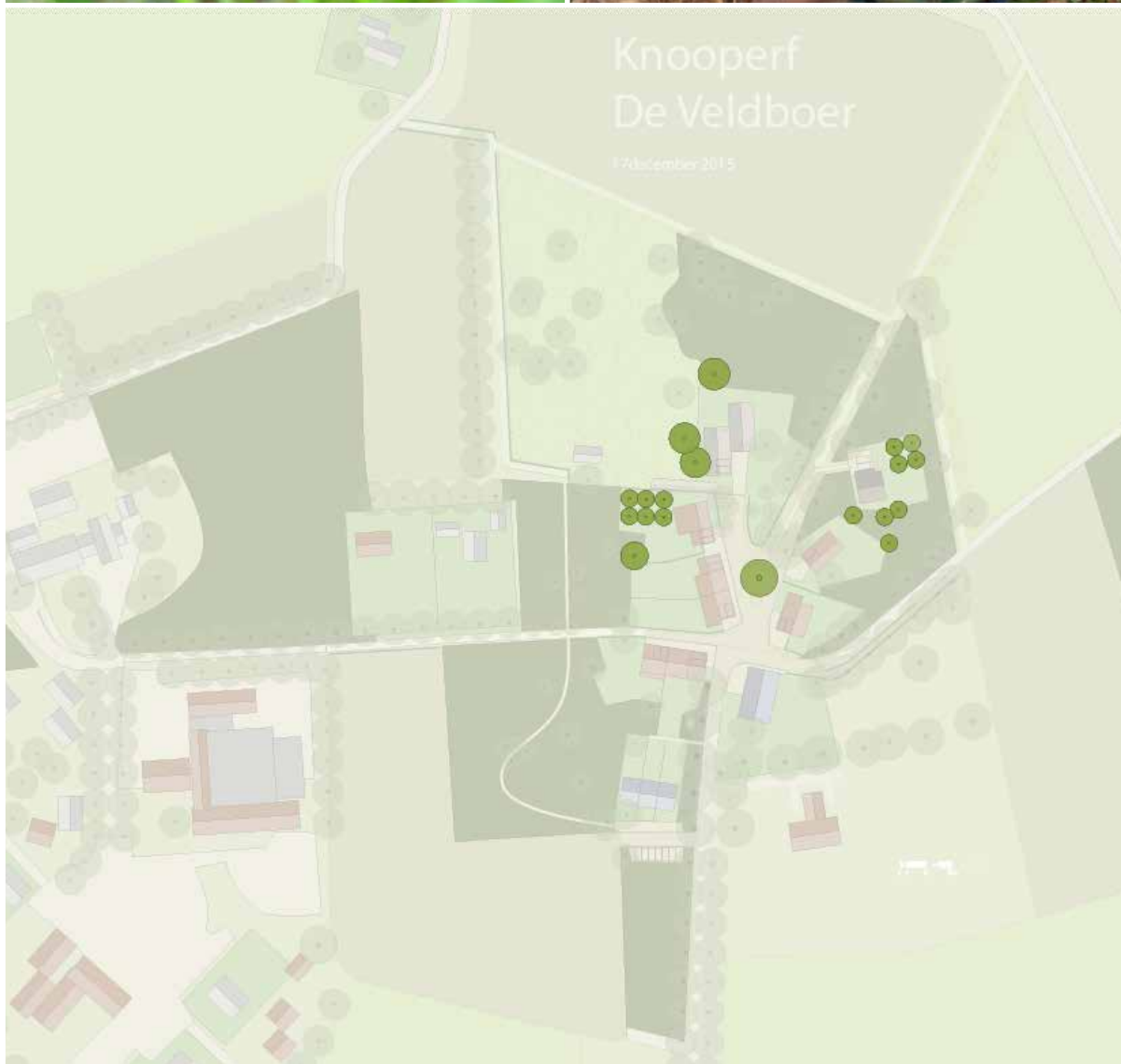
Om de landschappelijke kwaliteiten op Knooperv De Veldboer te versterken en te garanderen zijn op enkele plekken bomen bij geplant, waaronder eik, lijsterbes en krentebom. Deze bomen kleden de erven en woningen vanuit het landschap gezien op een natuurlijke wijze aan. Daarnaast dragen ze bij aan het groene en landelijke karakter van het erf.

De Bossen

Wie van buitenspelen houdt en op een veilige manier de groene wereld wil ontdekken kan op Knooperv De Veldboer zijn lol op!

In de tuin en op het verkeersluwe erf is er een hoop te ontdekken. De buurkin-
deren wonen om de hoek. Hier is de ruimte om een eigen groentetuintje te heb-
ben of wat dieren om te verzorgen. Voor een schommel is er plek genoeg!
Wie al wat ouder is kan op de fiets een rondje maken en de heuvels achter het
erf verkennen.

Spannende klimbomen in de omliggende bossen nodigen uit om het eens wat
hoger op te zoeken...



Paden en Groen

Paden en Wegen

Op het centrale erf sluiten verschillende wandelpaden en de toegangsweg aan die onderdeel vormen van een groter (wandel)paden en wegennetwerk. Het gaat zowel om bredere halfverharde wegen als slijtpaadjes in het bos en de door hagen omzoomde graspaden ten noorden van het erf.

Met de auto is het erf vanuit de oostelijk en zuidelijk gelegen wegen bereikbaar. Alle paden tezamen maken het mogelijk verschillende kleinere en grotere wandelingen direct vanuit de eigen voordeur te maken.

Als dat geen landelijke luxe is...

Groene Plekken

Wie de paden rond het erf volgt komt langs verschillende groene, vaak lommerrijke plekken. De groene ruimte rondom het erf wordt ingevuld door bestaande ruige weilandjes, zacht glooiende open stukken gemengd bos, hier en daar aangevuld met wat extra bomen en hagen.

De omgeving direct rond de woningen is dan ook erg de moeite waard en nodigt uit tot een kleine wandeling of lekker buiten spelen.

In het plan is ook een grote dierenweide opgenomen, welke hoort bij woning nummer 12. Deze weide biedt vanaf het erf een prachtig doorzicht op de achtergelegen glooiende akkers.



Knooperf De Veldhoer

1000000



Openbare ruimte

Naast de ruime groene privé-kavels wordt het Knoopervf gekenmerkt door een relatief groot gedeelte aan openbare ruimte. De openbare ruimte is opgebouwd uit verschillende onderdelen die samen het erf tot een levendig geheel maken. Deze openbare ruimte bestaat uit het centrale erf, wegen en paden, en uit stukjes bos en ruige graslandjes.

Het centrale erf vormt feitelijk de basis waarop de woningen en de boerderij staan. Deze basis is, net als in vroeger tijden, openbaar en vormt de schakel tussen verschillende paden en zandwegen. De paden op De Veldboer zijn onderdeel van een bestaand paden- en zandwegennetwerk en daarmee openbaar. Dat houdt in dat wandelaars en een enkele fietsers het erf kunnen doorkruisen, en dat er door de bosgebiedjes openbaar toegankelijke wandelpaden lopen. Ze leiden de wandelaar richting de akkers en weilanden om het erf heen.



Landschapsplan



Het koopproces

Is uw interesse gewekt? Onderstaand geven wij u een overzicht van belangrijke zaken rond het koopproces.

Optie

Indien u van plan bent een woning te kopen en u wilt nog enige dagen bedenktijd hebben, dan kunt u een optie nemen. De woning wordt dan een bepaalde tijd voor u gereserveerd.

Gescheiden Koop/ Aannemingsovereenkomst

Er wordt gebruik gemaakt van een gescheiden Koop-/ Aannemingsovereenkomst. Dit houdt in dat de koper twee aparte overeenkomsten tekent, namelijk de koopovereenkomst met ErfGoed voor de levering van de bouwgrond en de aannemingsovereenkomst met Hunebouw voor de bouw van de woning. De koper is hiermee zelf opdrachtgever aan de aannemer en kan zelf met de aannemer overleggen over opties, wensen en vragen. Hunebouw is in 2014 uitgeroepen tot de best presterende aannemer van Drenthe (kwaliteit van dienstverlening richting kopers).

Het tekenen van de koopovereenkomst

Na het besluit tot koop, wordt overgegaan tot het tekenen van de koopovereenkomst. Met het tekenen is de koper verplicht tot het betalen van de koopprijs waarbij de verkoper zich verplicht tot levering van de grond.

Het tekenen van de aannemingsovereenkomst

Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt in principe op hetzelfde moment getekend. Met het tekenen is de koper verplicht tot het betalen van de bouwsom en waarbij de verkoper zich verplicht tot de bouw van de woning.

Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend, ontvangt u een kopie van de overeenkomsten die mede ondertekend is door de verkopers. De originele akte, dus het door beide partijen ondertekende exemplaar, wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

Notarieel Transport

Bij het notarieel transport wordt het eigendom van de grond en eventuele in aanbouw zijnde woning overgedragen. Dit geschiedt door middel van een "akte van levering". De uiterste datum van dit transport wordt in de koopovereenkomst bepaald. Vaak worden er op deze transportdatum twee akten getekend:

- Leveringsakte, akte betreffende de grond en de in aanbouw zijnde woning
- Hypotheekakte, akte betreffende afsluiten van een hypotheek met uw geldverstrekker

Ruim voor de datum van het notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening. Op deze afrekening treft u de totaal verschuldigde kosten voor de grond, de eventueel vervallen termijnen tot aan transportdatum en de reeds over de vervallen termijnen verschuldigde bouwrente. Deze dient u tijdig aan de notaris over te maken.

Financiering van de woning

Wanneer de leverings- en de hypotheekakte nog niet zijn gepasseerd bij de notaris, betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in uw

overeenkomst staat omschreven. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt vanaf de rente vervaldatum de overeengekomen bouwrente berekend, die bij het notarieel transport met u wordt verrekend, zoals hierboven omschreven. Telkens wanneer de bouw zover is gevorderd dat er een volgende termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling of indien de leverings- en de hypotheekakte nog niet gepasseerd zijn, ontvangt u een melding dat er een termijn vervalt.

Telkens als de bouw zover gevorderd is, dat er een volgende termijn is vervallen, ontvangt u van ons hiervan een factuur in tweevoud. De kopiefactuur kunt u, voorzien van uw akkoord, zenden naar uw geldverstrekker, die voor betaling zorg zal dragen.

Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van onze woningen is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die gemoeid gaan met het aankopen van een eigen woning, in de koopsom zijn begrepen:

- grondkosten
- bouwkosten
- architect- en constructeurhonorarium
- notariskosten, behoudens hypotheekakte
- makelaarscourtage / verkoopkosten
- gemeentelijke leges
- kadastrale uitmeting
- bouwvergunning
- aansluitkosten van gas, water, elektra en riolering
- woningborg afbouwgarantie
- Overdrachtsbelasting en/ of BTW (thans 6% respectievelijk 21%, eventuele verhogingen / verlagingen worden conform de wettelijke voorschrift en doorberekend)

Eventuele bijkomende kosten, welke niet in de koopsom zijn begrepen:

- De (bouw)rente tot de transportdatum over de vervallen maar niet betaalde termijnen.
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheek akte.
- De afsluitkosten van de geldverstrekker (hypotheekkosten).
- Telefoon en televisie aansluitkosten.

Belasting- en financiële aspecten

De belastingdienst speelt een zeer belangrijke rol bij het eigen woningbezit. Alle kosten, verbandhoudend met de financiering van uw woning, zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Wij noemen onder andere de hypotheekrente (ook tijdens de bouw) en kosten voor de verkrijging van de hypotheek. Deze aftrekbaarheid wordt bij een stijgend inkomen steeds interessanter.

Maandelijks belastingvoordeel

Het is in veel gevallen mogelijk en aantrekkelijk uw belastingvoordeel, wegens aftrekbare kosten, direct per maand te ontvangen. Dan dient u bij de Belastingdienst een beschikking tot vermindering loonbelasting aan te vragen.

Het bouwproces

Begeleiding en wijzigingen tijdens de bouw

Voor de start van de bouw, na aankoop van uw woning en afhankelijk van het moment van de start van de bouw, wordt u uitgenodigd voor een gesprek op het kantoor van Hunebouw met de kopersbegeleider. Tijdens dit gesprek krijgt u een toelichting op het bouwplan en zullen enkele van de in uw woning toe te passen materialen getoond worden. Tevens wordt samen met u de kopersoptielijst doorgenomen. Uw keuzes betreffende de opties kunt u bij onze kopersbegeleider kenbaar maken.

Verzoeken van buiten standaard opties zijn bespreekbaar en worden beoordeeld op haalbaarheid. Hunebouw heeft het recht uw wijzigingen en/ of wensen te weigeren, bijvoorbeeld als deze voortgang van het werk belemmeren of niet binnen de omgevingsvergunning vallen. Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en / of in opdracht van de koper moeten voldoen aan de voorwaarden zoals deze gesteld zijn in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de aannemingsovereenkomst. Wijzigingen worden na aankoop aan u geoffreerd.

Wanneer de bouw is gestart en zich in de ruwbouwfase bevindt nodigen wij u uit op de bouwplaats. In de afbouwfase wordt u nogmaals uitgenodigd om de woning te bezichtigen.

Opleveringsprognose

De bouwtijd voor uw woning bedraagt circa 200 werkbare werkdagen, gerekend vanaf het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer. Op het moment van verkoop wordt een opleveringsprognose gegeven. Dit is de globale datum waarop uw woning voor bewoning gereed is. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van woningen veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Als het hard vriest, kan er niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd en dergelijke. U zult begrijpen, dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een prognose van de oplevering. Tenminste twee weken vóór de oplevering ontvangt u van ons schriftelijk bericht inzake de definitieve datum van oplevering.

Opleveringsprocedure

Enige tijd voor de oplevering krijgt u een uitnodiging om uw woning te bezichtigen en te beoordelen. Tijdens deze bezichtiging zal de kopersbegeleider van Hunebouw aanwezig zijn om vragen te beantwoorden en uw eventuele opmerkingen te noteren. Wij zullen reageren op de vragen en indien nodig de opmerkingen verwerken.

Op de dag van de oplevering kunt u een half uur eerder de woning in om in alle rust de woning te bezichtigen. Daarna maakt de bouwbegeleider samen met u een ronde door de woning. Indien er hierbij onvolkomenheden worden geconstateerd, worden deze genoteerd in het proces verbaal van oplevering. Dit proces verbaal wordt door zowel de bouwbegeleider als door u voor akkoord van de beschreven punten ondertekend.

Het is van belang dat alle gegronde en zichtbare onvolkomenheden worden genoteerd op het proces verbaal van oplevering. Na de oplevering worden zichtbare gebreken niet zonder meer gehonoreerd, omdat niet meer aan te tonen is of de bouwondernemer of u (en/ of door u ingeschakelde ondernemers) deze schade of gebreken hebben veroorzaakt. Verborgene gebreken zullen uiteraard wel worden gehonoreerd.

Sleuteloverhandiging

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en het bovengenoemde proces verbaal van oplevering heeft getekend, ontvangt u de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd.

Op dat moment vindt dan ook de feitelijke overdracht van de woning plaats.

Indien nodig verzoeken wij u om één sleutel te behouden, zodat wij onvolkomenheden in de woning kunnen oplossen zonder dat u daarvoor aanwezig hoeft te zijn. Uiteraard maken we hiervoor wel van te voren een afspraak.

De genoteerde onvolkomenheden op het proces verbaal van oplevering zullen dan conform de termijn in de opleveringsregeling verholpen worden. Als alle genoemde punten zijn verholpen dient dit proces verbaal van oplevering wederom voor akkoord te worden ondertekend, de zogenaamde tweede handtekening.

Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Met ingang van de dag van oplevering dient u zelf zorg te dragen voor verzekeringen.

Einde onderhoudstermijn

Wanneer u de woning enige tijd heeft bewoond kunnen zich gebruiksgebreken voordoen, bijvoorbeeld het klemmen van ramen of deuren. Wij verzoeken u deze gebreken op een lijstje bij te houden. Aan het einde van de onderhoudstermijn, drie maanden na de oplevering, wordt er een afspraak met u gemaakt voor de zogenoemde nacontrole.

De bouwbegeleider van Hunebouw komt dan bij u langs om uw lijstje met u te bespreken. Indien nodig wordt er een lijst opgesteld, welke ter goedkeuring en bij afhandeling van de punten voor akkoord wordt getekend.

Voorbehoud

1. Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld. We moeten echter een voorbehoud maken ten aanzien van eisen / wijzigingen van de overheden of nutsbedrijven en ten aanzien van maatafwijkingen. De genoemde maten en oppervlakten zijn dan ook circa maten. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af) bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening. Bij tegenstrijdigheden in de brochure is de geschreven technische omschrijving bindend. Bij tegenstrijdigheden tussen erratum en de overige inhoud van de brochure is het erratum bindend.
2. Indien de woning gekocht wordt, terwijl deze al in aanbouw of gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning.
3. Het meubilair als interieursuggestie en elektrische apparatuur in de plattegronden worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de omschrijving.
4. Bij tegenstrijdigheden van de perspectieven en de overige inhoud van de brochure, is de overige inhoud van de brochure bindend.
5. Bij tegenstrijdigheden van de tekeningen en de omschrijving, is de omschrijving bindend.
6. De artist impressions in deze brochure zijn indicatief en mogelijk voorzien van opties en/ of aannames; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
7. Afwijkingen ten opzichte van de omgevingsvergunning geven geen recht op uitvoering van deze afwijkingen. De verkoopbrochure is bindend.

Indien u geen gebruik wenst te maken van deze brochure verzoeken wij u deze aan uw makelaar of ErfGoed BV te retourneren.

Voor akkoord Koper

Naam koper

Bouwnummer

Voor akkoord ErfGoed:

Voor akkoord Hunebouw BV:

A background image of a misty forest landscape. In the foreground, there are several thin tree trunks and some low-lying vegetation. The middle ground shows a dense stand of trees with light green foliage, partially obscured by a soft white mist or fog. The sky is overcast and grey.

Aantekeningen

Pagina 48

Brochure rijwoningen d.d. 19 juni 2017

49

ONTWIKKELAAR



ErfGoed
LANDELIJK BOUWEN

LANDSCHAPSARCHITECT

Bureau la4sale

www.la4sale.nl

OPDRACHTGEVER

Dekker Projectontwikkeling

www.dpbv.nl

ARCHITECT

Bureau B+O

www.bureaubeno.nl

AANNEMER

Hunebouw

www.hunebouw.nl

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