

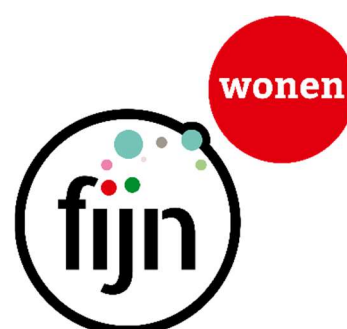
Technische omschrijving



Groene Vaart
Oudenbosch

Fase 2

Vandaag, morgen en overmorgen





Technische omschrijving

Oudenbosch Groene Vaart fase 2

Woningtype 301 - Uitvoering 2-laags met kap

Energiepakket BENG

Bouwnummers 23 t/m 42

Datum 01/07/2024



Inleiding

Een nieuwe manier van bouwen

Er is een tekort van honderdduizenden woningen in ons land. De maatschappij vraagt er massaal om: woningen die betaalbaar zijn, maar tegelijkertijd comfortabel en toekomstbestendig. Om een duurzame oplossing te bieden voor de woningnood is een compleet andere aanpak nodig. Een nieuwe manier van bouwen. Wij geloven dat wonen niet alleen gaat over het vinden van een ruimte voor nu, maar ook over het behouden van ruimte voor toekomstige generaties. Wij vinden dat iedereen recht heeft op een fijne leefomgeving. Als Fijn Wonen hebben we betaalbaarheid, comfort en toekomstbestendigheid daarom hoog in het vaandel staan. Die eigenschappen hebben we vertaald naar een mooi assortiment aan woningen.

Leeswijzer technische omschrijving

In dit document vertellen we je meer over alle specificaties van het gekozen woonproduct. Op deze manier geven we je een gedetailleerd kijkje in hoe de woning aan zowel de binnen- als de buitenzijde is opgebouwd en wat je van de afwerking van de woning kunt verwachten.

Voor eventuele vragen en/of onduidelijkheden kan je contact opnemen met de bij jou bekende contactpersoon van Fijn Wonen. Tot slot willen we je bedanken voor het vertrouwen in ons.

Met vriendelijke groet,
Fijn Wonen



Omschrijving

00. Algemeen

De woningen voldoen aan de vigerende wetgeving, de geldende eisen vanuit BENG en aan de inbraakwerendheid volgens Bouwbesluit.

De energiezuinige koopwoningen welke door Fijn Wonen B.V. worden gerealiseerd zijn in beperkte mate aanpasbaar. Dit heeft te maken met het bouwsysteem welke voor deze woningen wordt toegepast en de energieprestatienorm welke wordt gegarandeerd voor deze woningen. De standaardopties zijn omschreven in de koperskeuzelijst.

De woningen worden allen uitgevoerd met een fabrieksmatig geproduceerde technische ruimte inclusief meterkast in de hal op de begane grond, toiletruimte en ook de badkamer is een geprefabriceerde module. De keuzemogelijkheden voor de toiletruimte en de badkamer zijn terug te vinden in de koperskeuzelijst. Het is niet mogelijk om de toiletruimte en de badkamer “casco” te laten opleveren, aangezien de modules onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de woning.

11. Bodemvoorzieningen

De nodige ontgravingen en aanvullingen worden uitgevoerd. De grondwaterstand heeft invloed op de “natheid” van de kavel. Uitgegraven grond rondom de woningen heeft enige tijd nodig om te “zetten” en in te klinken.

De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond. Er kunnen na herstructureringswerkzaamheden van het terrein puin- en afvalresten in de grond voorkomen.

De ruimte onder de begane grondvloer is bereikbaar middels een kruipluik.

17. Paalfunderingen

De woningen worden gefundeerd op betonnen palen. Over de funderingspalen worden onder de woningscheidende wand, de kopgevels en voor- en achtergevels prefab funderingsbalken aangebracht.



21. Buitenwanden

De buitenwanden worden uitgevoerd in prefab sandwich betonnen gevelelementen. De sandwichgevel wordt voorzien van isolatie 110 mm dik. De Rc-waarde van de totale constructie is 5,10 m²K/W. Het buitenblad wordt constructief aan het binnenblad verankerd. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren met betonnen binnenbladen.

De afwerking van de sandwichgevel wordt in keramische gevelstenen uitgevoerd en voorzien van een voeg, iets verdiept (e.e.a. conform de verkooptekeningen & kleur- en materiaalstaat).

Ter plaatse van de kopgevel beëindiging worden aluminium in kleur gecoate afdekkers geplaatst. Bouwnummer 32 en 33 worden tevens voorzien van een luifel.

22. Binnenwanden

De binnenwanden worden uitgevoerd als systeemwand met een dikte van 70 mm (en waar nodig 100 mm) volgens de tekeningen. De wanden worden afgewerkt met vezelversterkte beplating.

De binnenwanden worden behangklaar afgeleverd.

De wanden van de badkamer worden uitgevoerd als systeemwand. De wanden worden ter plaatse van de slaapkamer en de overloop aan buitenzijde afgewerkt met vezelversterkte beplating, dikte en uitvoering conform tekening.

23. Vloeren

Op de funderingsbalken wordt een geïsoleerde betonvloer aangebracht met een Rc=3,70 m²K/W. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een massieve betonvloer van 200 mm dik. De bovenzijde van de beganegrond- en verdiepingsvloeren is gereed voor het aanbrengen van vloerbedekking.

24. Trappen en hellingen

In de woningen wordt van de begane grond naar 1e verdieping een dichte houten trap geplaatst. Langs de bouwmuur wordt een houten leuning op leuningdragers aangebracht.

In de woningen wordt van de 1e verdieping naar de 2e verdieping een open trap geplaatst. Langs de bouwmuur wordt een houten leuning op leuningdragers aangebracht.

Rondom het trapgat wordt een hekwerk geplaatst.

De vaste trappen inclusief de hekwerken in de woning worden uitgevoerd conform tekening en voorzien van een witte grondverflaag.



27. Daken

De hellende daken worden als geprefabriceerde doosdaken uitgevoerd met dragende knieschotten, de ruimte achter het knieschot is niet toegankelijk. De hellende daken inclusief de knieschotten zijn aan de binnenzijde afgewerkt met een melamine verlijmde spaanplaat, kleur bruin/groen. Spaanplaat plinten worden gebruikt voor het afwerken van de naden ter plaatse van de bouwmuren en verticale elementnaden.

Tussen de sporen wordt isolatie aangebracht ten behoeve van een $R_c=6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$. Aan de buitenzijde worden de hellende daken tevens voorzien van de benodigde dakgoten. Bij de bouwnummers 29, 31 en 32 wordt in het achterste dakvlak een dakraam geplaatst.



31. Buitenwandopeningen

Buitenkozijnen met draaiende delen worden uitgevoerd in kunststof. Profilering verdiept profiel met aanslag (als K-vision Trend). De binnenzijde wordt uitgevoerd in standaard wit, RAL9001. De kozijnen voldoen aan inbraakwerendheid klasse 2 NEN 5096.

In de buitenkozijnen van de woningen wordt isolerend glas aangebracht, het kozijn in combinatie met het glas heeft een U-waarde van maximaal 1,0 W/m²K.

In de deur van de buitenberging wordt gelaagd matglas (enkel) aangebracht.

De NEN 3569 betreffende veiligheidsbeglazing in gebouwen is niet van toepassing.

Onder de buitenkozijnen met een borstwering worden in kleur gecoate aluminium waterslagen geplaatst.

Op de borstweringen onder de gevelkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht met een overstek van circa 20 mm. De vensterbank wordt uitgevoerd in de kleur wit.

De entree deur wordt uitgevoerd als geïsoleerde kunststof deur met raamopening(en) en een briefplaat.

Ter plaatse van de entree deur wordt een standaard kunststof huisnummerbordje in de kleur wit met zwarte cijfers, afmetingen 100 x 100 mm met een cijferhoogte van 55 mm aangebracht.

Bij de achtergevel wordt een opvangbeugel ten behoeve van de achterdeur gemonteerd, de opvangbeugel wordt uitgevoerd exclusief windhaak.

32. Binnenwandopeningen

In de woningen worden fabrieksmatig afgelakte stalen binnendeurkozijnen met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel geplaatst. In de bovenlichten, ter plaatse van de slaapkamers en de woonkamer, van de stalen binnenkozijnen wordt blank glas geplaatst.

Ter plaatse van de meterkast, technische ruimte, toilet en badkamer worden stalen binnendeurkozijnen zonder bovenlichten geplaatst. In de meterkastdeur worden twee ventilatieroosters opgenomen.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met lichtmetalen krukken en schilden.

37. Dakopeningen

Bouwnummers 29,31 en 32 worden standaard voorzien van een dakraam. De dakramen worden uitgevoerd conform tekening, afmeting 780x1400 mm. Het dakraam heeft een U-waarde van maximaal 1,3 W/m²K.



42. Binnenwandafwerkingen

Alle wanden, met uitzondering van het toilet, de technische ruimte (incl. meterkast) en de badkamer, worden behangklaar afgeleverd.

De wandafwerking van de badkamer en het toilet wordt uitgevoerd in keramische tegels, met uitzondering van de wanden rondom de installatieschacht. De schacht wordt voorzien van een glaspaneel.

43. Vloerafwerkingen

De vloer in het toilet en de badkamer wordt afgewerkt met tegels met een afmeting van 300 x 300 mm, keuze conform de Fijn Wonen tegelcollectie. De vloertegels worden gelijmd aangebracht.

De badkamer wordt voorzien van een iets verdiepte douchebak uitgevoerd in mineraalcomposiet die op afschot richting de doucheput loopt, uitvoering conform tekenwerk.

Onder de deuren van het toilet en de badkamer worden kunststeen dorpels aangebracht.

45. Plafondafwerkingen

De plafondafwerking van zowel het toilet als de badkamer zijn witte spaanplaat plafondpanelen voorzien van pvc-vrije ecorfolie met stucwerk uiterlijk. Rondom wordt het plafond voorzien van een kitnaad.

De betonnen plafonds worden afgewerkt met spuitpleisterwerk.



47. Dakafwerkingen

Op de hellende daken van de woningen worden betonnen dakpannen aangebracht conform de kleur- en materiaalstaat.

52. Afvoeren

De binnenriolering wordt uitgevoerd in PVC. De sanitaire toestellen, doucheput en de afvoer voor de wasmachine worden op de binnenriolering aangesloten. In de keuken wordt een afgedopte leiding (DN 75) aangebracht volgens tekening. De riolering wordt door middel van een flexibele aansluiting aangesloten op de buitenriolering.

De buitenriolering wordt in een gescheiden systeem (VWA / HWA) in PVC uitgevoerd en aangesloten op het openbare rioolstelsel. Alleen in de vuilwater riolering van de woning wordt een ontstoppingsstuk opgenomen. De hemelwaterafvoer loost op de struweelstrook en wordt dus niet aangesloten op het gemeenteriool.

Ter plaatse van de overgang van binnen- naar buitenriolering worden flexibele aansluitingen toegepast.

De hemelwaterafvoeren worden langs de buitengevels aangebracht in aluminium ter plaatse van de voorgevel en in dunwandig ongeplastificeerd PVC ter plaatse van de achtergevel, conform de kleur en materiaalstaat.

Ten behoeve van de be- en ontluchting van het riool wordt een ontluchter door het dak gevoerd, deze eindigt onder de dakpannen.

De goten onder de hellende daken worden uitgevoerd conform de gevelaanzichten en de kleur- en materiaalstaat.

53. Waterinstallatie

De koudwaterinstallatie wordt uitgevoerd in kunststof buis vanaf de watermeter naar de sanitaire toestellen en kranen. De warmwaterinstallatie wordt uitgevoerd in kunststof buis vanaf de warmwatervoorziening in de installatieruimte naar de mengkranen. De koud en warmwaterleiding worden in de keuken boven de vloer afgedopt opgeleverd (aansluitpunten zie keukentekening).

56. Warmtedistributie

In de hal wordt een prefab installatieruimte inclusief meterruimte geplaatst. In de installatieruimte staat de lucht-water-warmtepomp inclusief het boilervat (200L) opgesteld, die zorgt voor de ruimteverwarming, tapwaterverwarming en ruimtekoeling.

Het buitendeel van de warmtepomp van deze installatie wordt in de berging geplaatst.

Instellingen van de warmtepomp:

- Aanvoertemperatuur warmtapwater 55°C gemeten bij het tappunt;
- Legionella preventie, temperatuur 60°C, frequentie 14 dagen;
- Aanvoertemperatuur verwarmen tussen 25-45°C, gemiddeld 35°C;
- Aanvoertemperatuur voor koelen is minimaal 18°C.

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming, met uitzondering van de badkamer. In de badkamer wordt een elektrische handdoekverwarmer geplaatst.



De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat, alle verblijfsruimten worden voorzien van een thermostaat. De hoofdthermostaat wordt geplaatst in de woonkamer/keuken. De temperatuur in de overige verblijfsruimten is na te regelen d.m.v. een ruimtethermostaat (z.g slave). De vloerverwarmingsverdelers worden in de installatieruimte geplaatst. De ontwerp temperatuur is voor verblijfsruimten 20°, hal 18° en in de badkamer 22°. De toiletruimte en de zolder / vliering is onverwarmd/ongekoeld. De badkamer is tevens niet voorzien van koeling. Indien een indeling wordt gekozen op zolder wordt deze voorzien van vloerverwarming / vloerkoeling.

57. Luchtbehandeling

De woning wordt uitgerust met een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) mechanische toevoer en afvoer. De WTW-unit is geplaatst in de installatieruimte. Er wordt een draadloze bediening in de badkamer en in de keuken geplaatst. De geveldoorvoerroosters voor de toevoer en afvoer worden naast de voordeur geplaatst. Het rooster wordt uitgevoerd in de kleur zwart.

61. Centrale elektrotechnische voorzieningen

De elektrische installatie wordt aangelegd op basis van de uitgangspunten beschreven in de NEN 1010, volgens bijgevoegde installatietekening.

Op het dak worden voldoende PV panelen geplaatst. Het uiteindelijke aantal wordt aan de hand van oriëntatie, eisen BENG en eventueel EPV en gebruiksuitgangspunten berekend. Dit aantal kan ook 0 zijn.

Bij 1 en 2 PV-panelen wordt een micro-omvormer achter het PV-paneel op het dak geplaatst. Vanaf 3 PV-panelen wordt er een omvormer op de zolder verdieping geplaatst.

63. Verlichting

In het plafond van de badkamer en het toilet wordt een centraaldoos aangebracht conform tekening.

De woning wordt aan de voor- en achtergevel voorzien van een lichtpunt. De buitenlichtpunten aan de woning zijn exclusief armatuur.

De berging wordt voorzien van een lichtpunt. Het buitenlichtpunt is exclusief armatuur.

Het schakelmateriaal in de technische ruimte, meterkast, vliering en buitenberging wordt uitgevoerd als opbouw.

Het schakelmateriaal in de verblijfsruimte, verkeersruimten, toilet en badkamer wordt volledig uitgevoerd als inbouw, kleur: Wit.

De schakelaars worden draadloos uitgevoerd.

Het schakelmateriaal ten behoeve van de wasmachine op zolder wordt tevens uitgevoerd als opbouw.



64. Communicatie voorzieningen

De woning wordt voorzien van een draadloze belinstallatie.

De woning wordt (volgens bijgevoegde installatie tekening) voorzien van combi leidingen bedraad data (UTP cat 5e)/ coax, ten behoeve van de internet, tv en telefoon aansluiting.

De data en coax worden in de gehele woning wordt niet afgemonteerd.

73. Vaste keukenvoorzieningen

Er worden in de woningen geen keukens geplaatst. Ten behoeve van de later te plaatsen keuken worden onderstaande aansluitingen gemaakt:

Ten behoeve van de keukenaansluitingen worden de volgende elektra aansluitingen standaard aangebracht:

- 5-polige grijze stekker 2x230V 16A 30mA afgezekerd op een eigen kookgroep;
- 5-polige zwarte stekker 3x230V 16A 30mA afgezekerd t.b.v. het elektra in de keuken (3 eindgroepen, 1 eindgroep t.b.v. algemeen gebruik en 2 eindgroepen t.b.v. apparatuur bijvoorbeeld vaatwasser / oven).

Een en ander conform de brochure keukenapparatuur aansluiten.

74. Vaste sanitaire voorzieningen

In de hal op de begane grond wordt een prefab toilet module geplaatst. De badkamer op de verdieping is tevens een prefab module.

Het sanitair wordt uitgevoerd volgens het sanitair pakket Comfort volgens het sanitair productblad.

In de badkamer wordt een tweede toilet geplaatst conform de uitvoering genoemd in het sanitair productblad.

Alle aanwezige toiletten in de woning worden geplaatst op de standaard hoogte. Uitgevoerd conform tekening en sanitair brochure.

In de badkamer wordt de douchehoek aan één zijde, in het verlengde van de installatieschacht, afgeschermd door een glazen douchewand.

90.2. Opstallen

De berging is geplaatst op een ongefundeerde lichtgewicht prefab betonvloer en wordt aangesloten op de hemelwaterafvoer van de woning. Het kozijn en de deur van de berging worden uitgevoerd in hardhout, dekkend wit afgelakt. De deur is voorzien van een glasopening met gelaagd matglas. Het dak wordt uitgevoerd als een mossedum dak.

De buitenbergingen zijn uitgevoerd in houten stijl- en regelwerk met gewolmaniseerde vuren rabatdelen.

De buitenberging wordt voorzien van een rooster t.b.v. de aan- en afvoer van de buitenunit van de warmtepomp die binnen in de berging geplaatst is. In de berging heerst er tijdens het grootste deel van het jaar een vochtig binnenklimaat. De luchtvochtigheid aan de binnenzijde is veelal net zo hoog als



buiten. Hierdoor is de berging niet geschikt voor het opslaan van vochtgevoelige spullen.

90.4. Terreinafwerkingen

Onderstaande terreinafwerkingen worden aangebracht conform situatietekening:

- Pad naar de voordeur (betontegels met opsluitband)
- De mandelige achterpaden (indien van toepassing), niet zijnde achtertuinen, bestaan uit betontegels en voorzien van opsluitbanden.
- De opstelplaatsen van de auto's (indien van toepassing), bestaan uit twee banen grijze betontegels.
- Beukenhagen van ca. 800mm hoogte, conform de situatietekening
- Gaashekwerken van ca. 1800mm hoogte met beuk, conform de situatietekening
- Gaashekwerk van ca. 1200mm hoogte met een onderdoorgang van ca. 150mm (t.b.v. klein fauna) rondom de struweelsloot.
- De floravoorzieningen (nestkasten) conform geveltekeningen
- Spandraden ter plaatse van kopgevels conform geveltekeningen
- Struweelstrook: De struweelstrook is een verdiepte strook met aan weerskanten een talud. Het talud wordt beplant met robuuste struiken zoals (wilde liguster, spaanse aak, haagbeuk, krentenboompje, kornoelje, vuilboom en hazelaar). Deze strook heeft de dubbelfunctie van een wadi. De hemelwaterafvoer van de woningen zal door het talud d.m.v. een buis op de struweelstrook lozen. Hemelwater wordt in het lagergelegen gedeelte van de strook opgevangen en infiltreert in de bodem. Bij hevige buien zal vanuit een overstort overtollig hemelwater afgevoerd worden richting het openbaar gebied. De struweel is toegankelijk door de poort op de locatie conform de situatietekening.

Openbaar gebied in de nieuwbouwwijk wordt aangelegd in opdracht van de gemeente. De bestrating wordt eenmalig aangebracht, herstraten na oplevering is niet van toepassing.

Fijn Wonen is continu in ontwikkeling om te bewerkstelligen dat het product betaalbaar, comfortabel en toekomstbestendig blijft met de beste support en zekerheid. Daarnaast zijn ook de eisen vanuit regelgeving, wensen vanuit opdrachtgevers en productiemethodes constant in ontwikkeling. Fijn Wonen behoudt zich dan ook het recht voor om wijzigingen door te voeren in haar producten, waarbij de kwaliteit van wijzigingen altijd uitgaat boven eerder aangeboden productversies.

Gevel

Omschrijving steen :	Aanduiding op gevel:	Steendikte:	Voegkleur:
Zand	Za	14mm	grijs
Donkergrijs	Dg	14/30mm	donkergrijs
Rood oranje	RO	14mm	grijs
Wit	Wi	14/30mm	wit
Bruin	Br	14mm	donkergrijs

Kozijnen, ramen en deuren

Omschrijving:	Kleur:
Kunststof kozijnen	wit RAL 9010
Kunststof ramen en deuren	zwartbruin RAL 8022, antracietgrijs RAL 7016, staalblauw RAL 5011
Kunststof voordeuren	zwartbruin RAL 8022, antracietgrijs RAL 7016, staalblauw RAL 5011
Aluminium waterslagen	wit RAL 9010

Dakpannen, goten, HWA's, afdekkers

Omschrijving:	Kleur:
Betonnen sneldekkers	antraciet, zwart, leigrijs
Bakgoot aluminium	zinkkleur
Aluminium afdekkers	blank geanodiseerd
Kunststof HWA	PVC grijs
Aluminium HWA	RAL 7036

Muurroosters

Omschrijving:	Kleur:
Muurroosters WTW	zwart

Buitenberging

Omschrijving:	Kleur:	Kleur deur:
Houten buitenbergingen met mossedum dak	bruin/groen gewolmaniseerd vuren	RAL 9001