BROCHURE

BINNENHOF

www.woonstraks.nl

INHOUDSOPGAVE

04	Projectbeschrijving
06	De ontwikkelaar WOONstraks
08	Architecten Skaup
10	Beschrijving omgeving en faciliteiten Lelystad
12	Energie / duurzaamheid
14	Woningborg garantie
16	Faciliteiten algemene ruimten
17	Standaard voor ieder appartement
18	Meerwerkopties / meerwerkbegeleiding
20	Tegelwerk en sanitair
22	Parkeren en fietsenstalling
24	Plattegronden
96	Technische omschrijving
104	Disclaimer

BINNENHOF

Direct naast het bijzondere Agoratheater komt het woongebouw Binnenhof met 50 appartementen. Het complex bestaat uit vijf panden met verschillen in hoogte, gevelcompositie en kleur. Hierdoor wordt de bebouwing in het Theaterkwartier kleinschaliger en meer divers. Het doel hiervan is dat een architectonisch ensemble ontstaat met binnenstedelijke allure.

Het ontwerp is een spel van verschillen en overeenkomsten tussen de panden onderling. Dit spel is toegepast op thema's als bouwmassa, materiaal, textuur, kleur en raamopeningen waardoor de diversiteit niet leidt tot willekeur, maar juist tot een spannend en samenhangend geheel.

Bijzonder in het complex is het gedeelde, groene dek, dat het binnenhof vormt. Hier zit je beschut tussen de gebouwen in het groen, terwijl je toch midden in de stad bent. Het dek is ruim van opzet zodat er gezamenlijke activiteiten kunnen plaatsvinden. Daarnaast is er een gedeelde ruimte die door de VvE ingericht kan worden naar wens: Het kan een werkruimte worden, maar ook een speelkamer/oppaskamer of fitnessruimte.

Twee appartementen beschikken over een eigen werkruimte op de begane grond. Deze twee werkruimtes zijn direct toegankelijk vanuit de openbare ruimte, hierdoor is werken aan huis met je eigen praktijkruimte mogelijk. Fietsen parkeer je gemakkelijk in de afgesloten fietsenstalling op de begane grond. Dat resulteert in veel ruimte voor opslag in de berging van de woning.

De woningen bereik je via het binnenhof of de extra brede galerij. Door de breedte kan de galerij worden ingericht als aantrekkelijke verblijfruimte in de buitenlucht met zitjes en veel groen. Hierdoor wordt het onderdeel van het hof en ontstaat een ruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Het doel is om een geborgen en sociaal gebouw te maken waar mensen omkijken naar elkaar en waar mensen zich echt thuis voelen.

De woningen zijn ontworpen met aandacht voor de behoeften van starters en (jonge) gezinnen:

- (Gezins)woningen met 1 of meer slaapkamers direct gelegen aan het hof
- Ruime woonkamers
- Kinderen kunnen beschermd spelen
- Grote buitenruimtes gelegen aan een groen hof
- Parkeren auto's en fietsen op begane grond
- Veel zon en beschutting
- Bergruimte: ruim en dichtbij
- Er is gedeelde ruimte voor ontmoeting, gezamenlijke activiteiten en werken in rust
- Veel groen in een stedelijke context
- De gedeelde ruimte, het groene binnenhof en de brede galerijen dragen bij aan een ruimtelijk en hoog woongenot dat toch betaalbaar blijft.

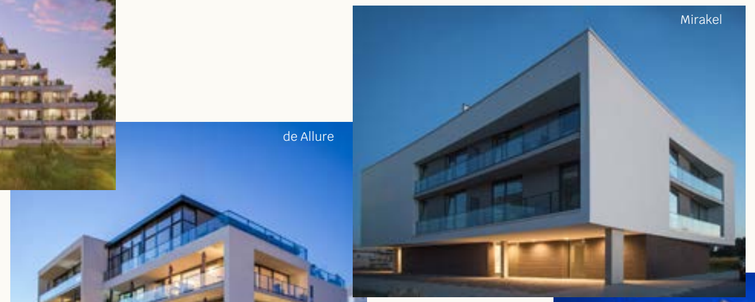
"Het ontwerp is een spel van verschillen en overeenkomsten tussen de panden onderling."

WOONSTRAKS

de ontwikkelaar

WOONstraks is sinds 2014 actief als ontwikkelaar op de nieuwbouw woningmarkt. De ontwikkelaar heeft een leidende rol in het van a tot z uitwerken van een plan tot de werkelijke realisatie van een prachtig ontwerp als Binnenhof.
In een bouwteam bestaande uit de ontwikkelaar, aannemer, architect, installateurs, constructeur en bouwfysisch ingenieurs is het de rol van de ontwikkelaar om tot een mooi en ook nog betaalbaar ontwerp te komen.
De ontwikkelaar is de partij die samen met de gemeente tot een ontwerp komt dat binnen het geldende bestemminsplan valt, de wensen van welstand en de visie van de gebiedssupervisor.

Ontwikkelaar WOONstraks wil in ieder nieuw project verder verduurzamen en innovaties implementeren in woningen geschikt voor alle leeftijden, zodat mensen ook langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Ervaringen uit eerdere ontwikkelingen worden meegenomen naar nieuwe projecten en toegepast zodat ieder gebouw steeds een beetje beter wordt.
Daarbij zal vooral waarde gehecht worden aan de bouw van appartementen met een luxe uitstraling, met veel comfort en licht, oriëntatie op de zon, duurzaamheid, royale buitenruimtes en privacy. Met deze waarden wil WOONstraks abstracte, moderne en tijdloze gebouwen ontwikkelen “met oog voor detail”.



DE ARCHITECTEN

Stan Korthagen

Oprichter / Architect

“Het is mijn passie om gebouwen zo te ontwerpen dat ze echt een meerwaarde opleveren voor de gebruikers en de omgeving. Het doel van Binnenhof is om een stedelijk en levendig gebouw te maken met een genereuze, groene binnenruimte die uitnodigt tot sociaal contact."

Peter van der Gaauw

Architect

"In het ontwerp van Binnenhof hebben wij gelet op de mogelijkheden voor bewoners om elkaar te ontmoeten. Het groene dek maakt het project tot een eigen buurt in de binnenstad.”

SKAUP

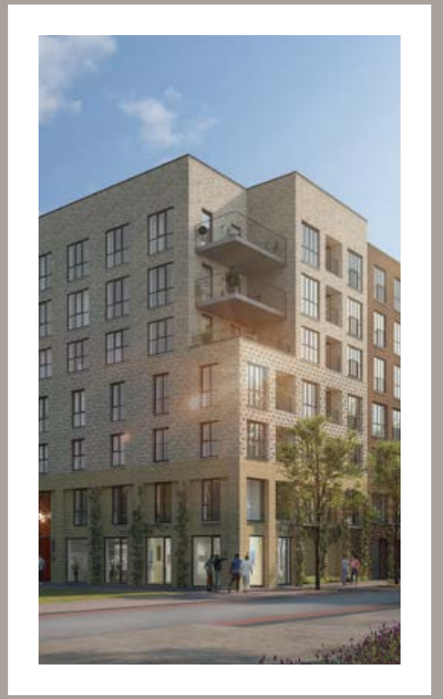
SKAUP werkt al ruim 10 jaar aan woningbouwprojecten in Nederland. Opgaven variëren van villa's met grote ontwerpvrijheid en zelfontwikkelde woningbouwprojecten tot grote hoogwaardige en betaalbare wooncomplexen.

Daarbij staan modernistische ontwerpprincipes en Nederlandse bouwtraditie centraal.

Wij maken betekenisvolle gebouwen met een helder beeld.

Als architectenbureau voelt SKAUP een verantwoordelijkheid in het verduurzamen en vergroenen van de woonomgeving. Daarnaast maakt SKAUP zich sterk om voor het gestelde budget het meest waardevolle product te leveren. De kracht zit hem in efficiency: door slimme keuzes te maken het meeste kwaliteit behalen, zowel voor de gebruikers als voor de plek.

Het doel is om voor de gebruikers een genereuze woonomgeving te realiseren en voor de plek een herkenbaar beeld, waar mensen zich aan gaan hechten. SKAUP heeft de overtuiging dat dat ook een belangrijke vorm van duurzaam bouwen is, het gaat immers om het zo efficiënt mogelijk inzetten van grondstoffen met een zo waardevol mogelijk eindresultaat.



GOEDE ARCHITECTUUR VOOR IEDEREEN

OMGEVING EN FACILITEITEN

Een levendig Theaterkwartier

Met de ontwikkeling van het Theaterkwartier krijgt Lelystad er een aantrekkelijk woon- en uitgaansgebied bij; ca 250 woningen en appartementen en veel ruimte voor horeca. In 2022 wordt gestart met de bouw van Binnenhof aan de Agoraweg, naast het theater.

Uitgaansgelegenheden nabij

In de directe omgeving van Binnenhof komen naast woningen ook een bioscoop en horeca. Naast het iconische Agora theater komt Kok Experience en Kok CinemaxX.
De bioscoop krijgt meerdere zalen met 750+ plaatsen, een escaperroom, lasergame ruimte, een cafe-restaurant en een kinderspeelparadijs. Samen met het theater en horeca wordt het gebied aantrekkelijk voor een groot publiek. De Agorahof zal een metamorfose ondergaan en zal veranderen in een gezellig plein, met restaurants en terrassen: een plek waar jong en oud graag samenkomt.

Openbaar vervoer en bereikbaarheid

De gemiddelde Lelystedeling kan nog moeilijk zonder auto. Binnenhof ligt echter op een steenworp afstand van een bushalte en op slechts 1 km van Lelystad centraal treinstation.
Winkels, horeca, scholen en een ziekenhuis liggen op loop- of fietsafstand.
Op het Agoradek is ook een taxistandplaats en kunnen bezoekers van Binnenhof parkeren.

ENERGIE

Energiezuinig gebouw volgens de Beng-eisen.

De woning is zeer energiezuinig door de toepassing van een lucht warmtepomp met 180 liter buffervat voor warmwater, ventilatie met warmteterugwinning (WTW), HR+++ glas, zonnepanelen op de daken van het gebouw, uitstekende wand- en vloerisolatie en met veel zorg luchtdicht gemaakt. De buitenunits van de warmtepompen staan op de daken met veiligheidsvoorzieningen ten behoeve het onderhoud. De binnenunit van de warmtepomp wordt in een aparte ruimte in uw woning geplaatst en lijkt op een slanke koelkast en is fluisterstil.

Wat houden de BENG-eisen in?

BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw.

De energiebehoefte (BENG 1) is een maat voor de energiezuinigheid van het gebouw zelf. Het gaat daarbij om de energiebehoefte voor zowel verwarming als koeling, onafhankelijk van de aanwezige installaties. Naast thermische isolatie hebben zaken als zon-oriëntatie en kierdichtheid daar invloed op. Er wordt ook rekening gehouden met een vaste hoeveelheid ventilatielucht.

De primaire fossiele energie-berekening (BENG 2) houdt rekening met de gehele energiehuishouding van het gebouw. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de zelf opgewekte/gebufferde hernieuwbare (duurzame) energie. Het aandeel van de hernieuwbare energie wordt gewogen in "BENG 3". Daarbij telt dus niet alleen directe opwek mee, zoals in zonnepanelen of –collectoren, maar ook het gebruik van omgevingswarmte uit bijvoorbeeld de bodem of de lucht via een warmtepomp.

VERWARMING EN VENTILATIE

Klaar voor de toekomst

Naast de warmtepomp hangt de ventilatiekast met warmterugwinning (WTW).
In de ramen van de woningen zitten geen ventilatieroosters hetgeen de woningen binnen erg stil maakt voor geluid van buitenaf. Voor extra ventilatie zijn alle draaiende ramen uitgevoerd met een kiepstand.
De werkunits zijn voorzien van mechanische ventilatie met ventilatieroosters boven de glasvlakken.
Verwarming van de woningen en werkruimten geschiedt door middel van vloerverwarming in een zwevende geïsoleerde dekvloer.

De zonnepanelen staan aangesloten op de energiemeter van de vereniging van eigenaars. De opbrengst zorgt dat de maandelijkse servicekosten lager zijn voor de bewoners.

De parkeerplaatsen krijgen een voorbereiding voor het plaatsen van een laadvoorziening voor een elektrische auto in het meerwerk.

WONINGBORG

Woningborg voor (meer) zekerheid

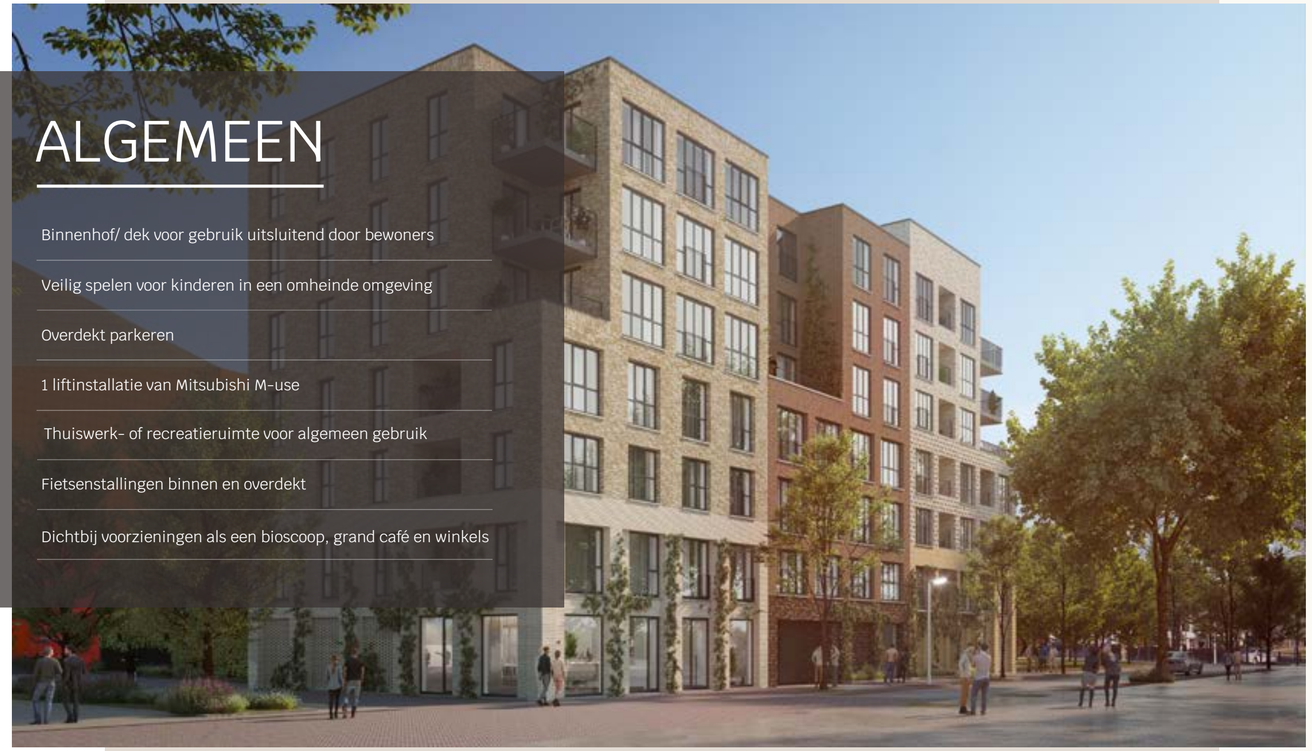
GEWAARBORGDE GARANTIE

De aannemer bouwt volgens het Bouwbesluit en garantienormen van Woningborg. Toch kan het gebeuren dat er een technisch mankement aan de woning ontstaat na oplevering. Dit is verzekerd als het onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling valt. De aannemer hoort het gebrek te herstellen. Woningborg waarborgt deze garantie als de aannemer niet kan (bijvoorbeeld bij een faillissement) of, na uitspraak van een arbiter en verstrijken van de gegeven herstelttermijn, niet wil presteren.

AFBOUWDEKKING

Als de aannemer tijdens de bouw failliet gaat, zorgt Woningborg normaal gesproken voor afbouw van de woning of verstrekt een schadeloosstelling zoals vermeld in de Garantie- en waarborgregeling die van toepassing is.

De meeste onderdelen van de woning kennen een garantietermijn van 6 jaar, die 3 maanden na oplevering ingaat. Bij ernstige technische gebreken is de garantietermijn 10 jaar, ingaande 3 maanden na oplevering. Kijk in de Garantie- en waarborgregeling op www.woningborg.nl die van toepassing is voor de details.



ALGEMEEN

- Binnenhof/ dek voor gebruik uitsluitend door bewoners
- Veilig spelen voor kinderen in een omheinde omgeving
- Overdekt parkeren
- 1 liftinstallatie van Mitsubishi M-use
- Thuiswerk- of recreatieruimte voor algemeen gebruik
- Fietsenstallingen binnen en overdekt
- Dichtbij voorzieningen als een bioscoop, grand café en winkels

STANDAARD VOOR IEDER APPARTEMENT

- Grote living en keukenruimte
- 1 of meer slaapkamers
- 1 luxe badkamer met inloopdouche
- 1 toiletruimte met hangend toilet en fonteintje
- 1 of meerdere buitenruimtes
- Aluminium kozijnen met triple beglazing
- Videofoon bediening hoofdentree
- Vloerverwarming in zwevende dekvloer
- Warmtepompinstallatie voor verwarming en warmwater
- Vrije plafondhoogte van ca 2.60 m

MEERWERKOPTIES EN KOPERSWENSEN

Na ondertekening van de de koopovereenkomst met WOONstraks enerzijds en de afzonderlijke aannemingsovereenkomst met de hoofdaannemer anderzijds bij de makelaar, wordt u door de aannemer uitgenodigd om de individuele koperswensen kenbaar te maken.

De meerwerkgesprekken worden door een professionele partij gedaan en deze kan u goed adviseren. Een lijst met kopers opties is beschikbaar. In de gesprekken komen zaken ter sprake als de elektra installatie, sanitair, deuren en laadmogelijkheden voor een elektrische auto.

Meerwerkopties worden voor rekening van de koper uitgevoerd en kunnen de opleveringstermijn verlengen. Voorgestelde niet standaard opties zijn alleen mogelijk zolang deze de voortgang op de bouwplaats niet vertragen.

De aannemer toetst de individuele kopers wensen aan de geldende normen en verstrekt u vervolgens een offerte. Deze offerte, zo nodig toegelicht met een tekening, dient u na akkoord te ondertekenen en retourneren. Teneinde het bouwproces niet te stagneren, zal de aannemer hiervoor in de offerte een uiterste datum voor ondertekening opnemen. Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw en/ of nadat de sluitingsdatum gepasseerd is, behoudt de aannemer zich het recht voor het meerwerk, afhankelijk van de stand van de bouw en de voorbereiding, al dan niet te accepteren. Indien meerwerk overeengekomen wordt, dan geldt de betalingsregeling zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst.

TEGELWERK EN SANITAIR

Voor het tegelwerk en sanitair zal de meerwerkbegeleider u adviseren een showroom te bezoeken. Voor project Binnenhof is gekozen voor GJ Meijer sanitair uit Almere met 4500 m2 sanitair ideeën in een prachtige showroom. U kunt daar de aankleding van uw standaard badkamer of toilet helemaal naar eigen smaak wijzigen met een grote keuze uit tegels en sanitair. Voor deze onderdelen ontvangt u een offerte, welke u tijdig na goedkeuring dient te ondertekenen. Meerwerkopties gaan altijd in overleg met de aannemer.

PARKEREN

Op het eigen terrein bevinden zich 38 overdekte parkeerplaatsen welke apart worden verkocht.
Het parkeerterrein is afgesloten met een begroeid hek over de volledige hoogte.
Toegang voor de auto's door middel van een automatische rolpoort met bediening via een toegangscontrolesysteem.
De parkeerplaatsen zijn alleen voor eigen gebruik door bewoners. Commercieel gebruik is dus uitgesloten.
De woningen zonder parkeerplaats kunnen in de direct naastgelegen openbare parkeergarage parkeren met een parkeervergunning welke aan te vragen is bij de gemeente.

FIETSENSTALLING

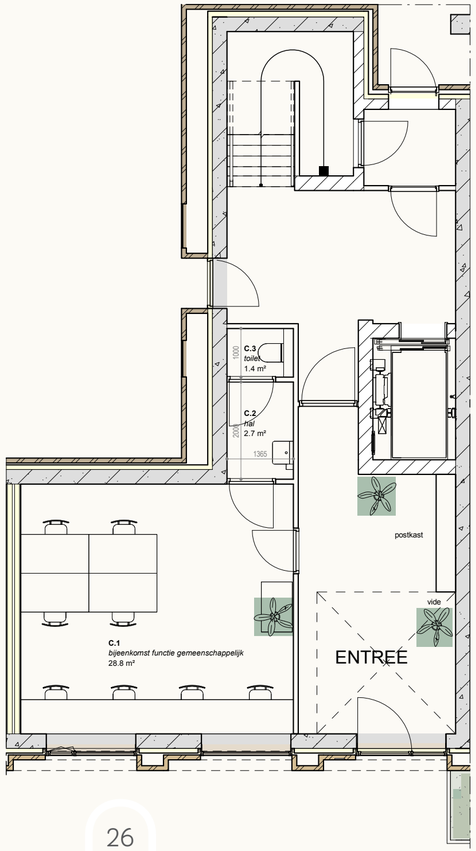
Op de begane grond is een inpandige fietsenstalling voor maximaal 120 fietsen met een toegangsdeur aan de straatzijde aan de oostkant van het gebouw.
Aan de zuidzijde bevindt zich een looppoort voor de toegang naar nog een inpandige fietsenberging voor maximaal 66 fietsen.
De inpandige fietsenbergingen hebben een 2 laags fietsenstallingssysteem met gasveren.
Achter woning 1 en 2 zijn er nog plekken voor ca 10 fietsen.

Legenda

Geldt voor alle plattegronden

- metselwerk
- isolatie materiaal
- kalkzandsteen
- houtskelet wand
- houten gevelafwerking
- beton

Let op de plattegronden zijn niet op schaal.
Plattegronden op schaal kunt u op de website
www.woonstraks.nl downloaden.



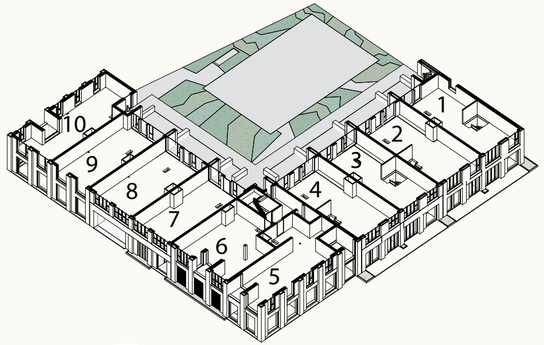
ENTREE EN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

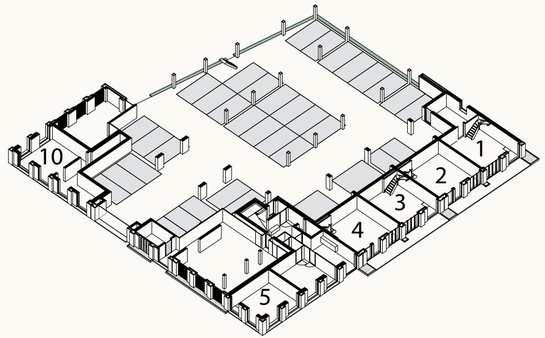
Binnenhof heeft een mooie statige entree met een vide en de postkasten inpandig. Dit voorportaal is door middel van een tijdsslot alleen overdag toegankelijk voor derden zoals PostNL of pakketdiensten. In de avond en nacht vergrendelt deze ruimte en kan de voordeur alleen met een sleutel of de videofoon geopend worden. Daarmee wordt voorkomen dat de ruimte gebruikt wordt door onbevoegden.

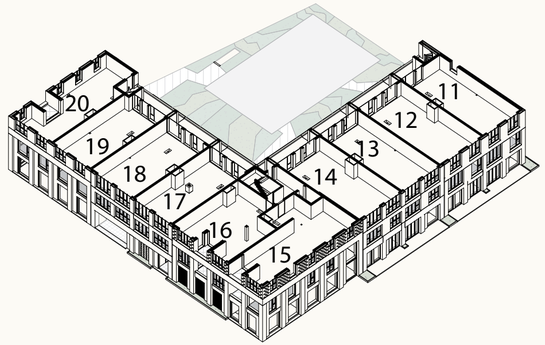
Naast de entree is een thuiswerkruimte waar bewoners in privacy thuis kunnen werken. Handig als een bewoner bijvoorbeeld een videovergadering heeft en achtergrondgeluiden niet gewenst zijn. Gebruik kunnen bewoners zelf onderling of via de vereniging van eigenaren regelen. Voor het comfort is naast de werkruimte een toilet en wastafel aanwezig.

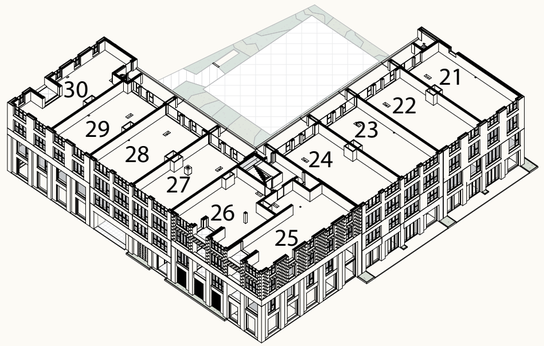
PLATTEGRONDEN GEBOUW PER VERDIEPING

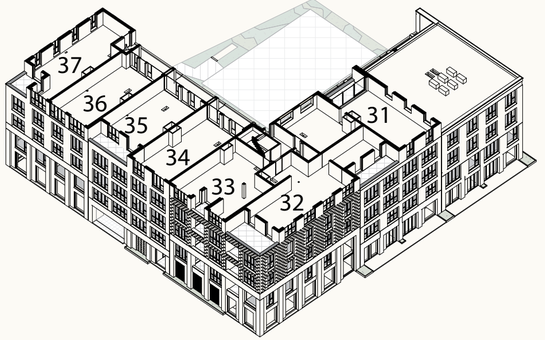
Bekijk de ligging van ieder appartement in het gebouw. Een aantal appartementen heeft twee lagen en zijn op meedere plattegronden te zien.

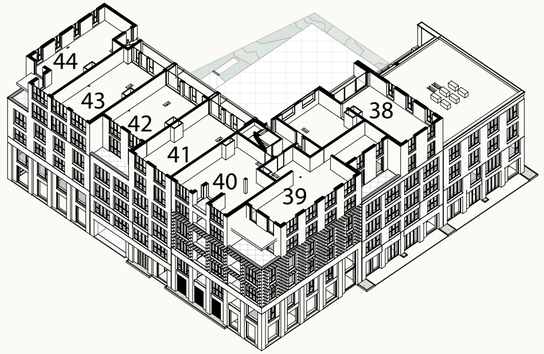


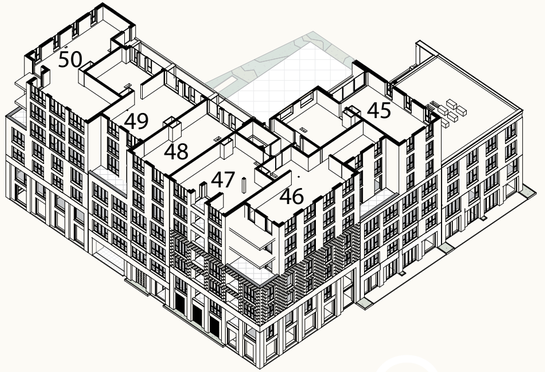




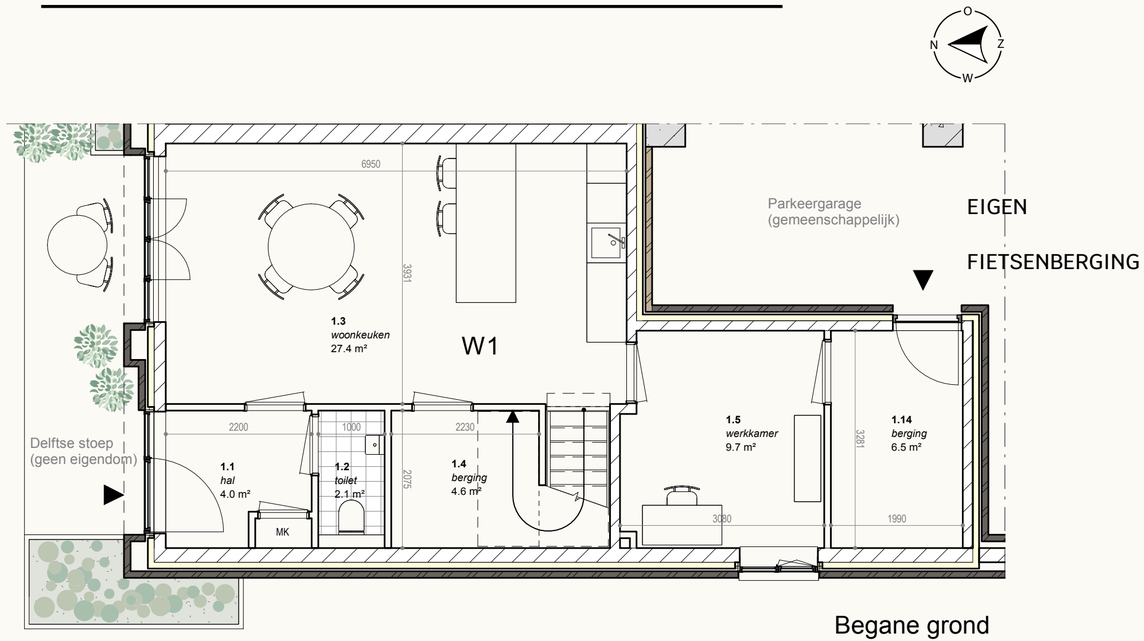








PLATTEGRONDEN APPARTEMENTEN

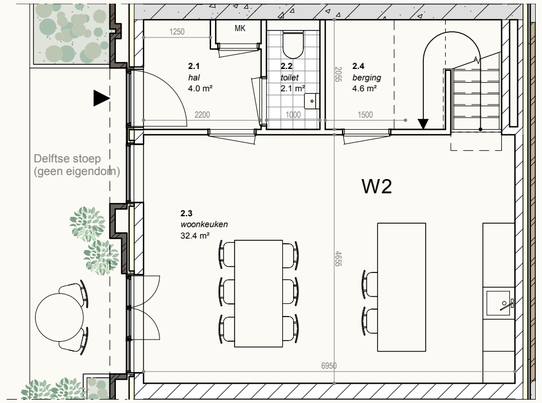


Begane grond

1e verdieping

Appartement **1**

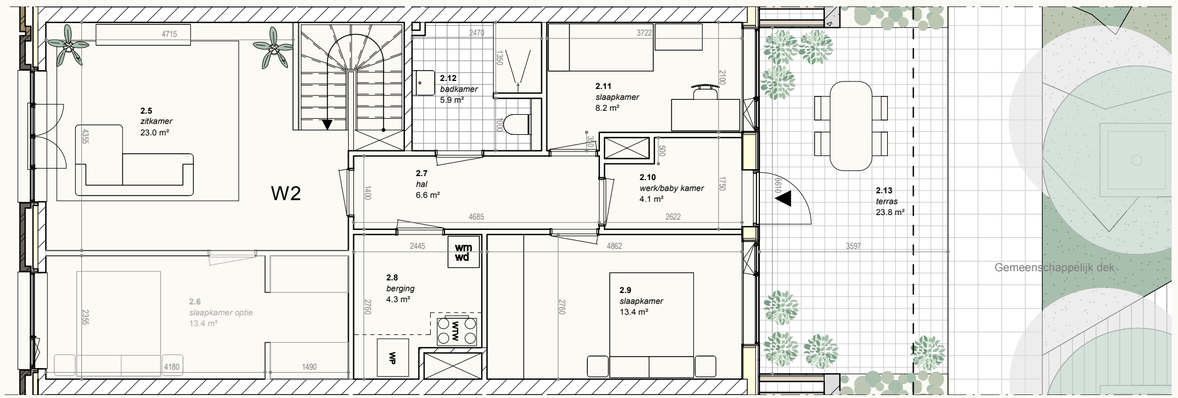
Verdieping **Begane grond**
Oppervlakte (GO) **58,7**m2
Verdieping **1**
Oppervlakte (GO) **80,3**m2
Buitenruimte **13**m2
Zonligging **dakterras zuid**
Fietsen **eigen fietsenberging**



Begane grond

Appartement **2**

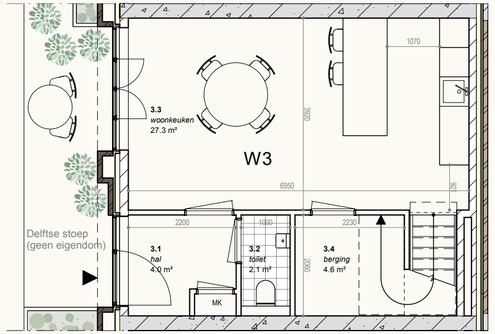
Verdieping **Begane grond**
Oppervlakte (GO) **46,8**m2
Verdieping **1**
Oppervlakte (GO) **89,6**m2
Buitenruimte **24**m2
Zonligging **dakterras zuid**
Fietsen **6**



1e verdieping

Woning 2
2 verdiepingen

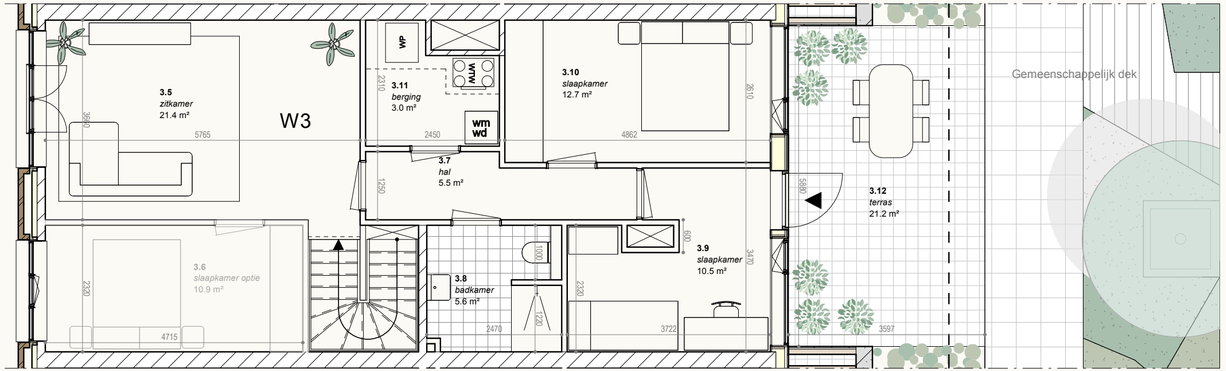
Impressie appartement 3



Begane grond

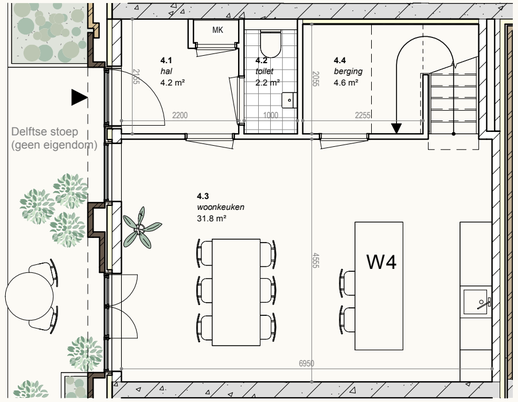
Appartement **3**

Verdieping **Begane grond**
Oppervlakte (GO) **41,7**m2
Verdieping **1**
Oppervlakte (GO) **79,8**m2
Buitenruimte **21**m2
Zonlegging **dakterras zuid**
Fietsen **5**

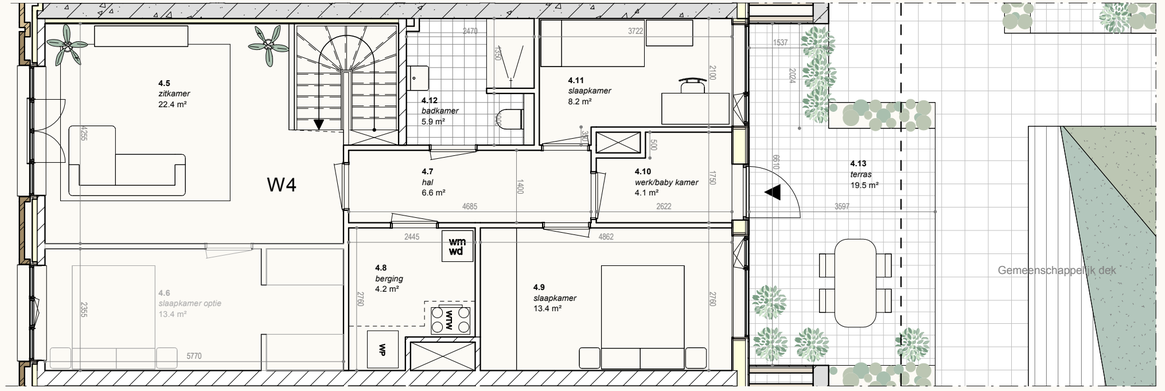


Appartement **4**

Verdieping **Begane grond**
Oppervlakte (GO) **46,4**m2
Verdieping **1**
Oppervlakte (GO) **88,4**m2
Buitenruimte **20**m2
Zonligging **dakterras zuid**
Fietsen **6**



Begane grond



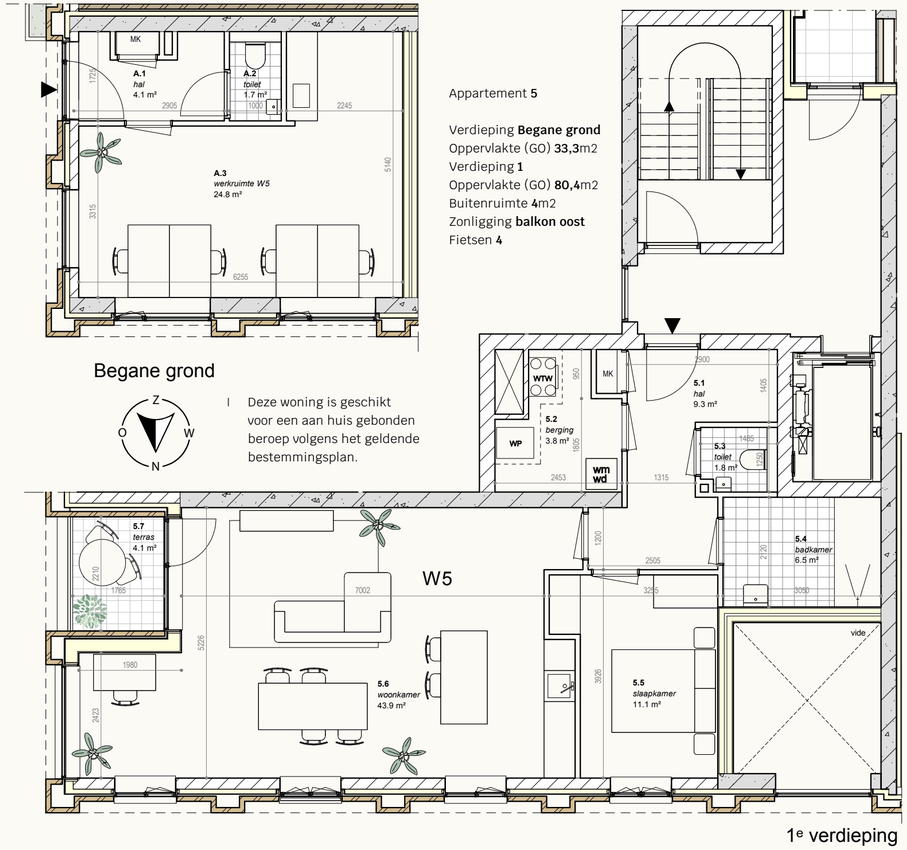
1e verdieping

Begane grond

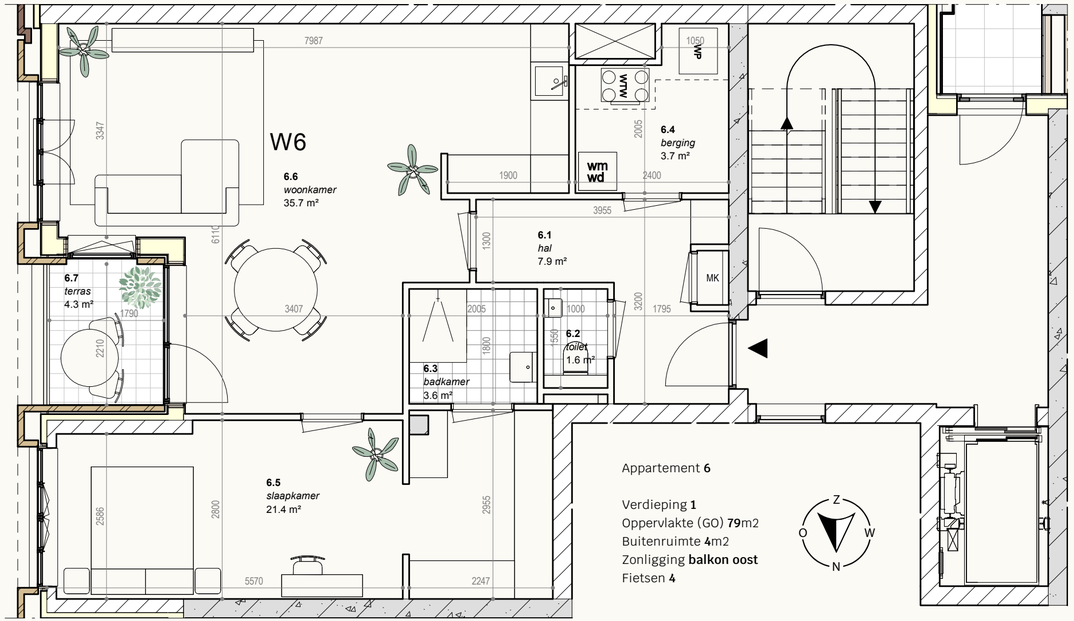
Deze woning is geschikt voor een aan huis gebonden beroep volgens het geldende bestemmingsplan.

Appartement **5**

Verdieping **Begane grond**
Oppervlakte (GO) **33,3**m2
Verdieping **1**
Oppervlakte (GO) **80,4**m2
Buitenruimte **4**m2
Zonligging **balkon oost**
Fietsen **4**



1e verdieping

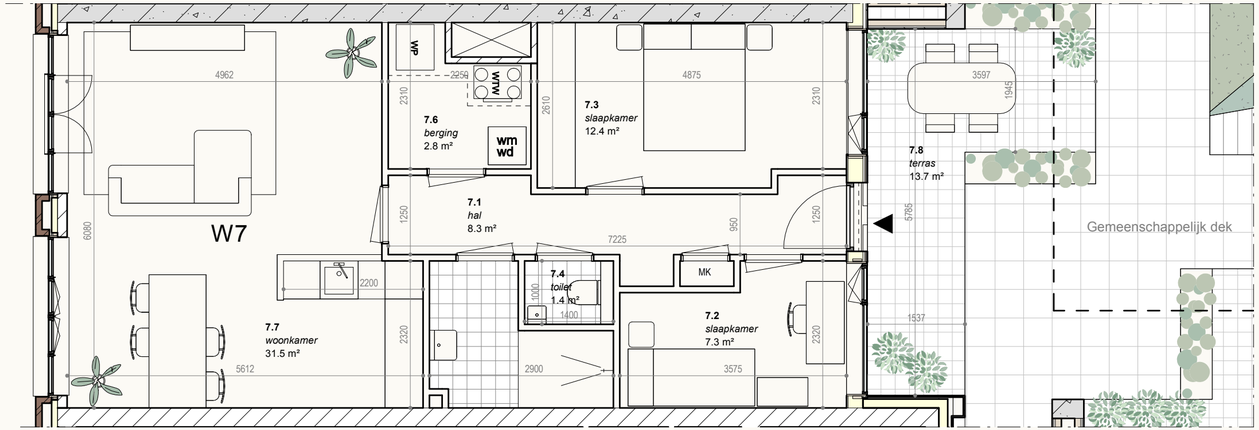


Appartement **6**

Verdieping **1**
Oppervlakte (GO) **79**m2
Buitenruimte **4**m2
Zonligging **balkon oost**
Fietsen **4**

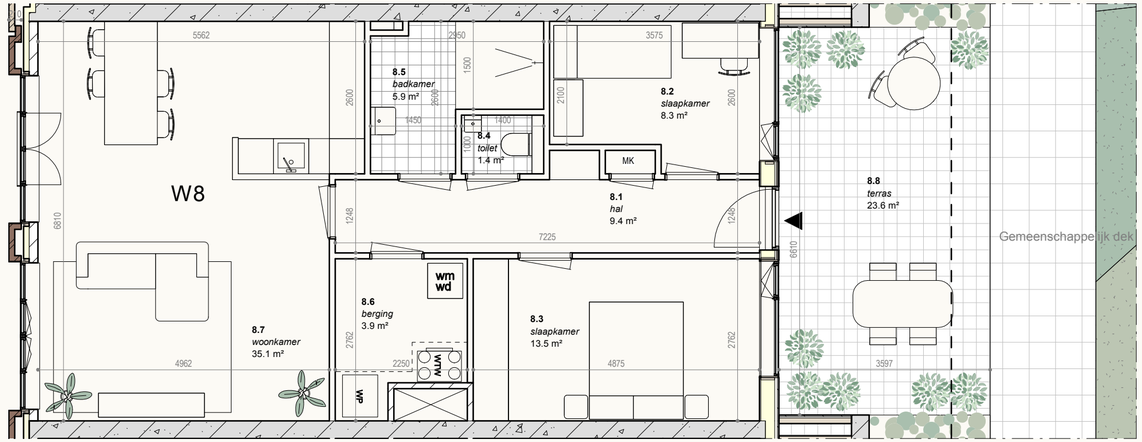
Appartement **7**

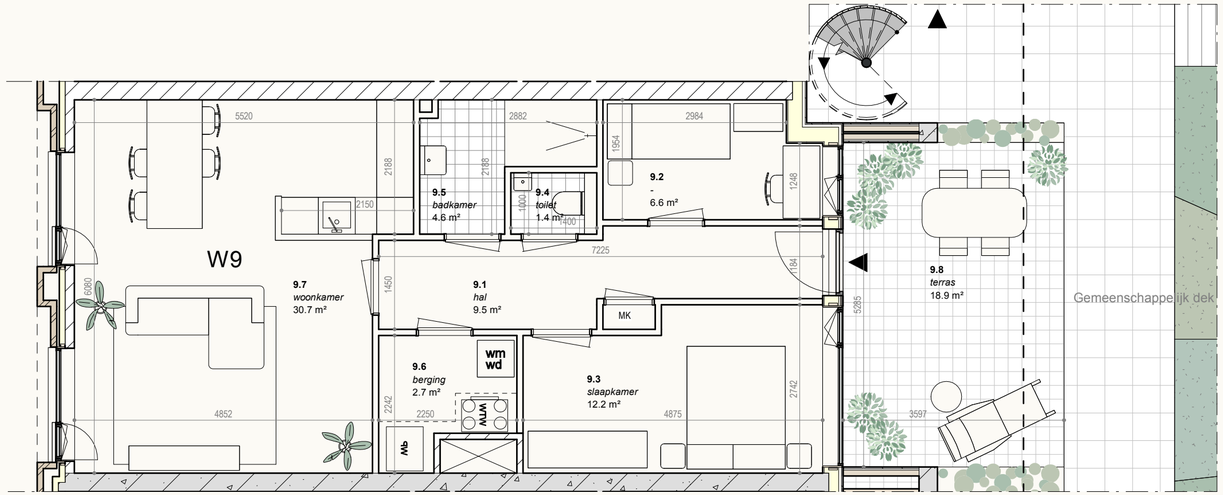
Verdieping **1**
Oppervlakte (GO) **73,1**m2
Buitenruimte **14**m2
Zonligging **dakterras west**
Fietsen **3**



Appartement **8**

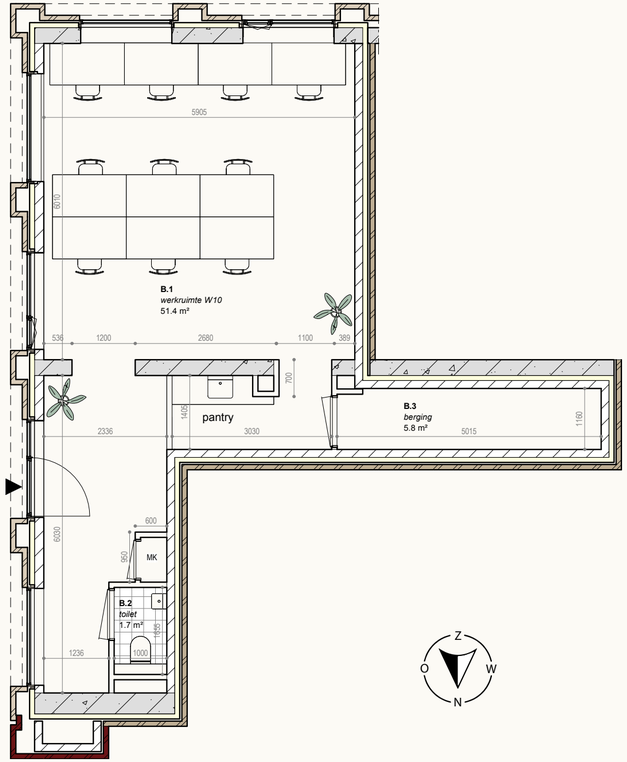
Verdieping **1**
Oppervlakte (GO) **82**m2
Buitenruimte **24**m2
Zonligging **dakterras west**
Fietsen **4**





Appartement **9**

Verdieping **1**
Oppervlakte (GO) **72,7**m2
Buitenruimte **19**m2
Zonligging **dakterras west**
Fietsen **3**

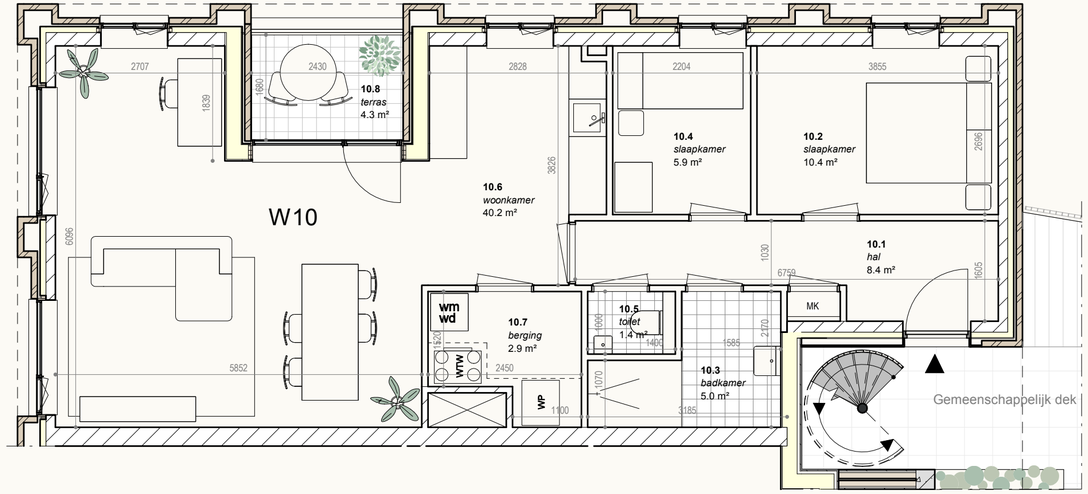


Begane grond

Appartement **10**

Verdieping **Begane grond**
Oppervlakte (GO) **61,7**m2
Verdieping **1**
Oppervlakte (GO) **79,4**m2
Buitenruimte **4**m2
Zonligging **balkon zuid**
Fietsen **4**

- Deze woning is geschikt voor een aan huis gebonden beroep volgens het geldende bestemmingsplan.

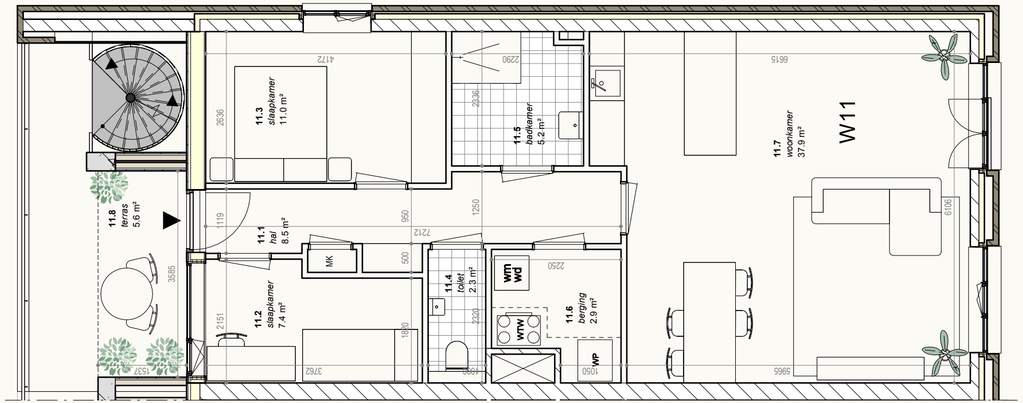


1e verdieping

Woning 10
2 verdiepingen

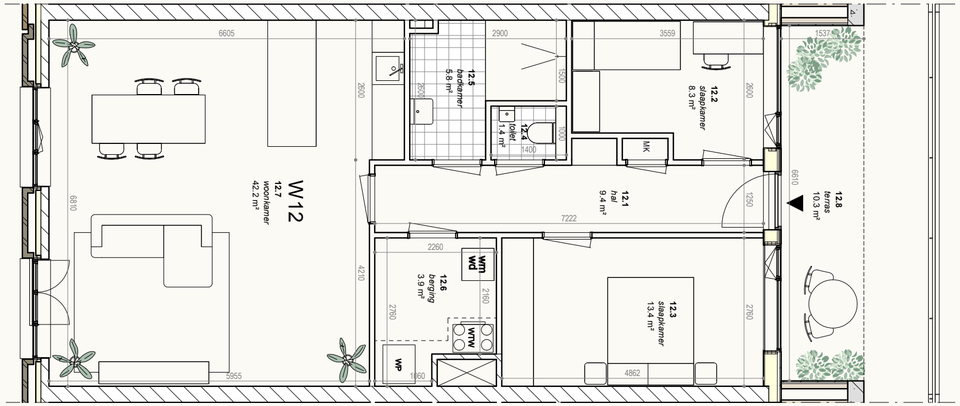
Appartement **11**

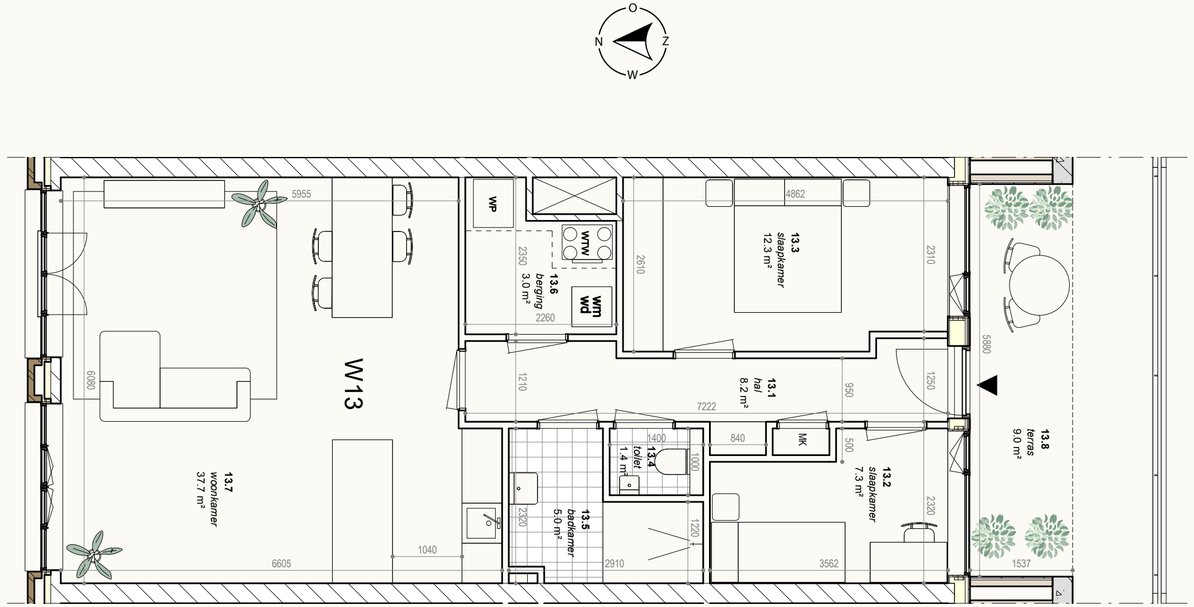
Verdieping **2**
Oppervlakte (GO) **80,3**m2
Buitenruimte **6**m2
Zonligging **gallerijterras zuid**
Fietsen **4**



Appartement **12**

Verdieping **2**
Oppervlakte (GO) **89,6**m2
Buitenruimte **10**m2
Zonligging **gallerijterras zuid**
Fietsen **4**





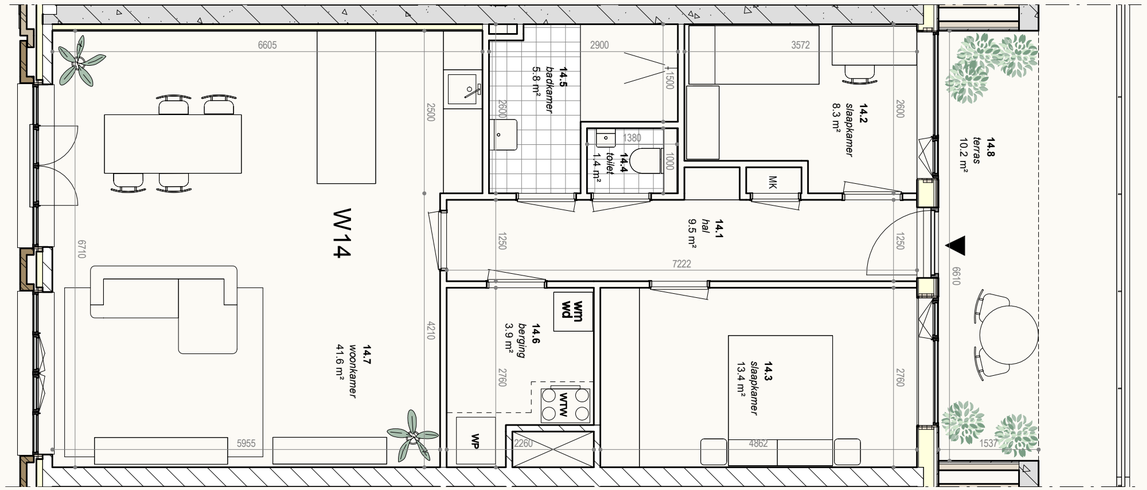
Appartement **13**

Verdieping **2**
Oppervlakte (GO) **79,8**m2
Buitenruimte **9**m2
Zonligging **gallerijterras zuid**
Fietsen **4**

Impressie appartement 14

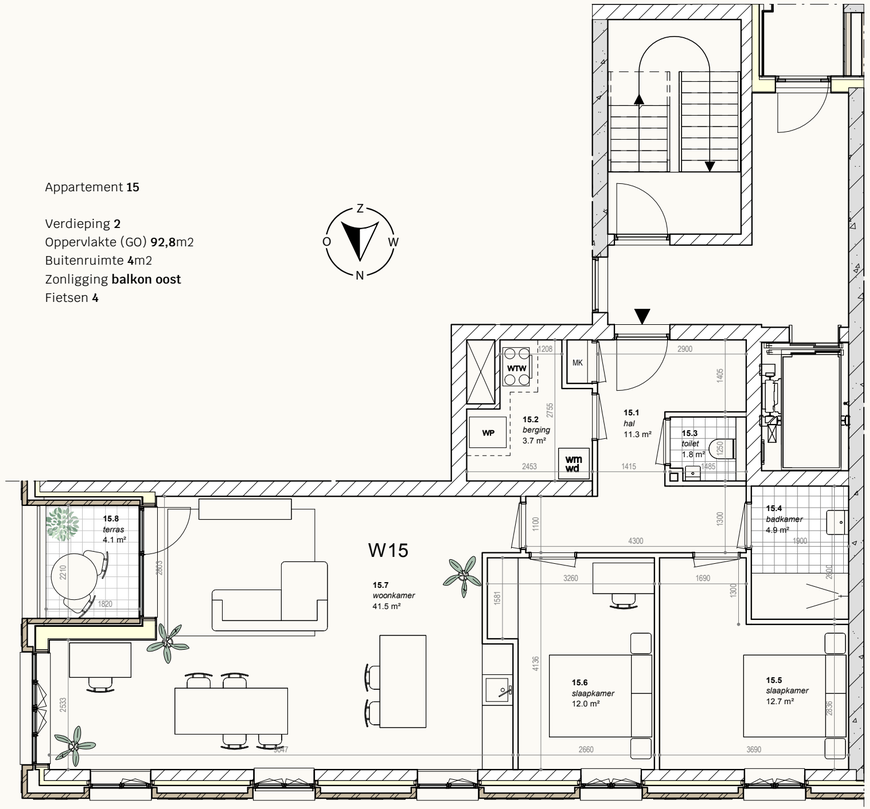
Appartement **14**

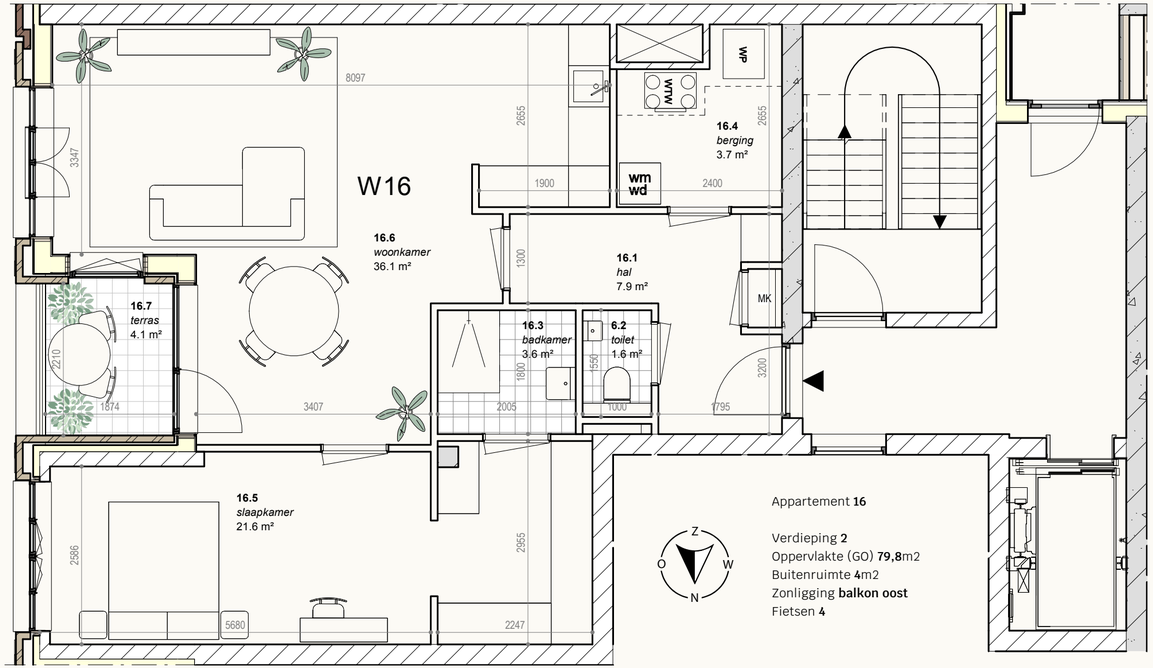
Verdieping **2**
Oppervlakte (GO) **88,8**m2
Buitenruimte **10**m2
Zonligging **gallerijterras zuid**
Fietsen **4**



Appartement **15**

Verdieping **2**
Oppervlakte (GO) **92,8**m2
Buitenruimte **4**m2
Zonligging **balkon oost**
Fietsen **4**



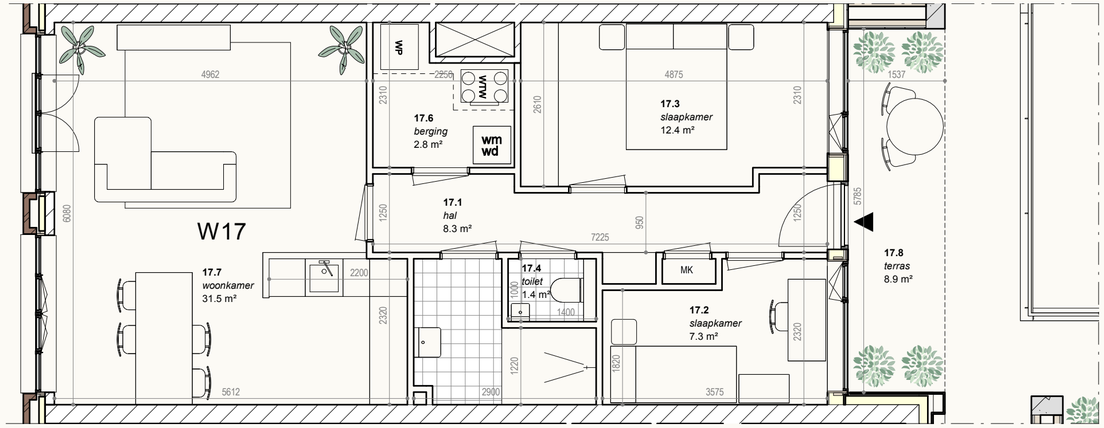


Appartement **16**

Verdieping **2**
Oppervlakte (GO) **79,8**m2
Buitenruimte **4**m2
Zonligging **balkon oost**
Fietsen **4**

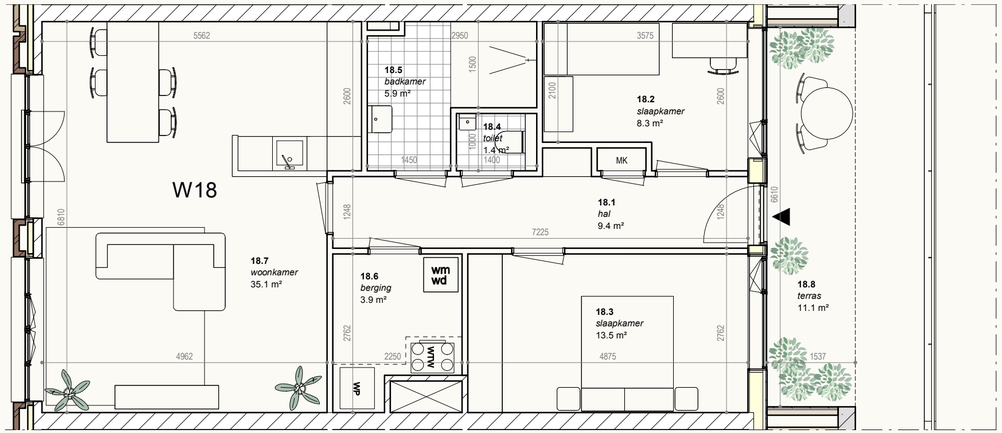
Appartement **17**

Verdieping **2**
Oppervlakte (GO) **73,8**m2
Buitenruimte **9**m2
Zonligging **gallerijterras west**
Fietsen **3**



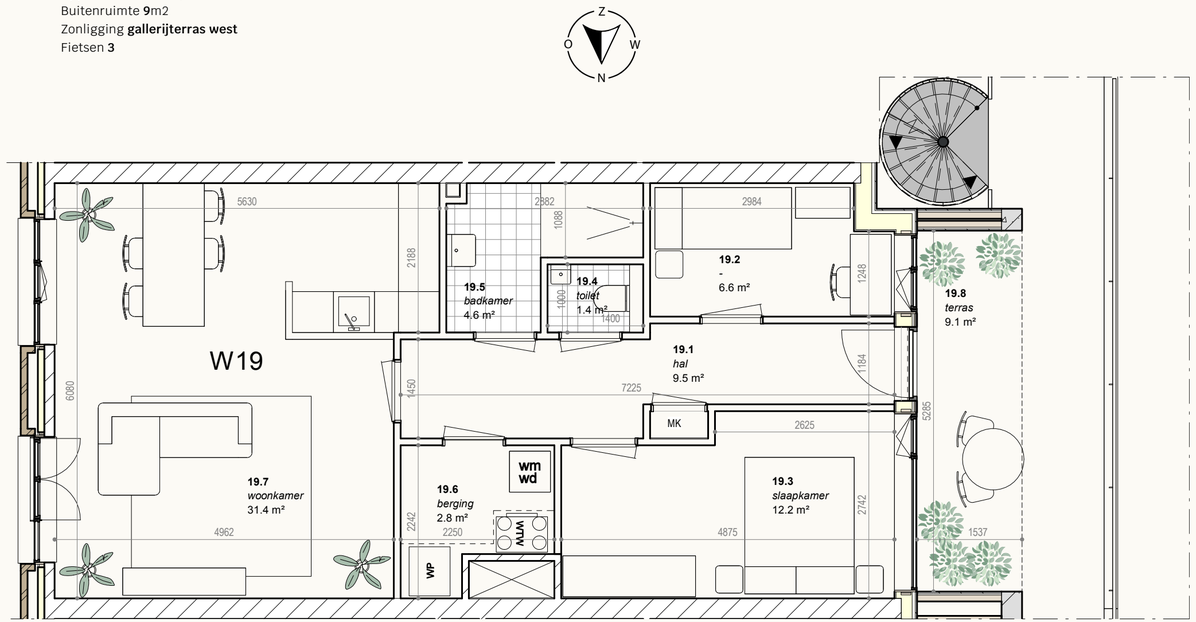
Appartement **18**

Verdieping **2**
Oppervlakte (GO) **81,7**m2
Buitenruimte **11**m2
Zonligging **gallerijterras west**
Fietsen **4**



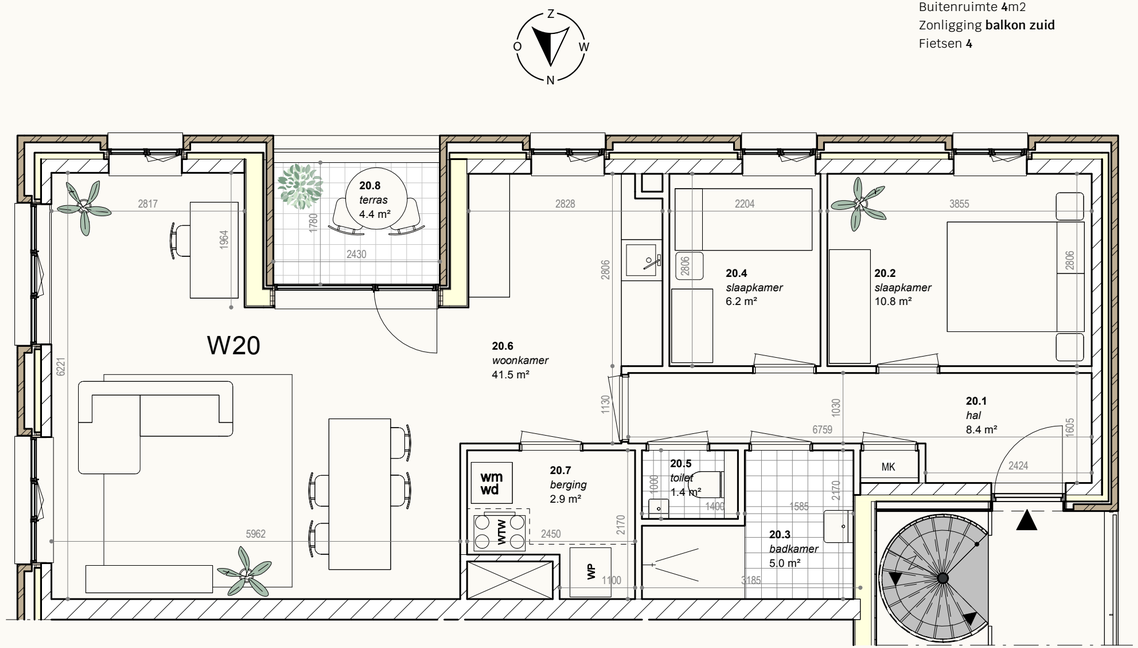
Appartement **19**

Verdieping **2**
Oppervlakte (GO) **73,3**m2
Buitenruimte **9**m2
Zonligging **gallerijterras west**
Fietsen **3**



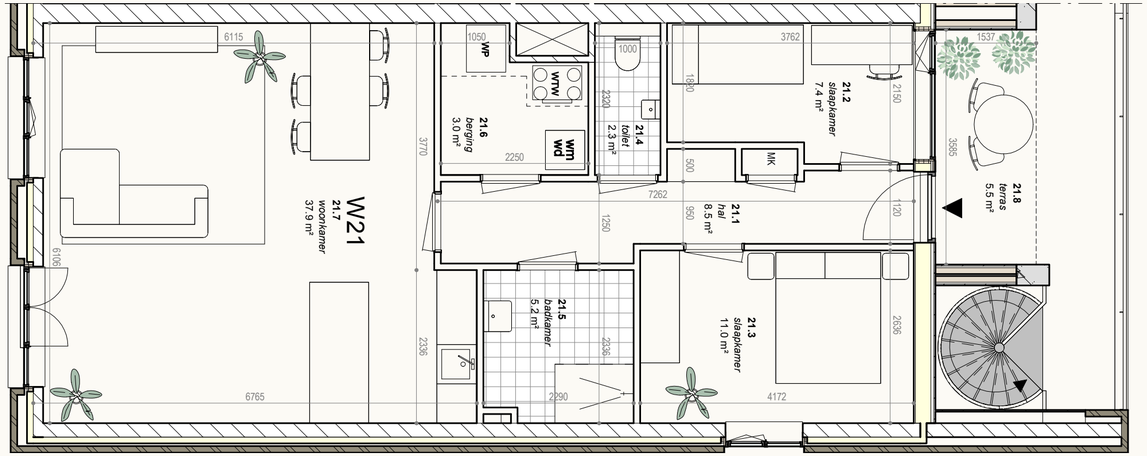
Appartement **20**

Verdieping **2**
Oppervlakte (GO) **80,9**m2
Buitenruimte **4**m2
Zonligging **balkon zuid**
Fietsen **4**



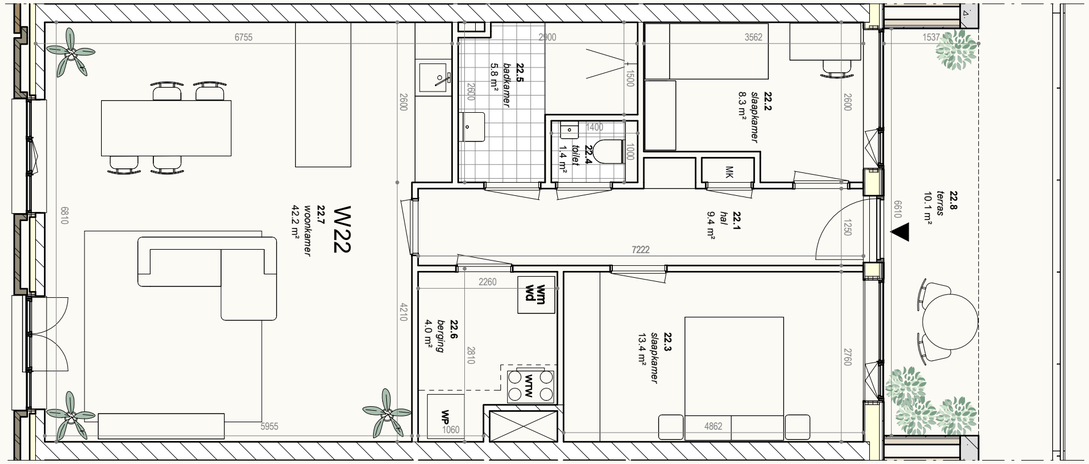
Appartement **21**

Verdieping **3**
Oppervlakte (GO) **80,3**m2
Buitenruimte **5**m2
Zonligging **gallerijterras zuid**
Fietsen **4**



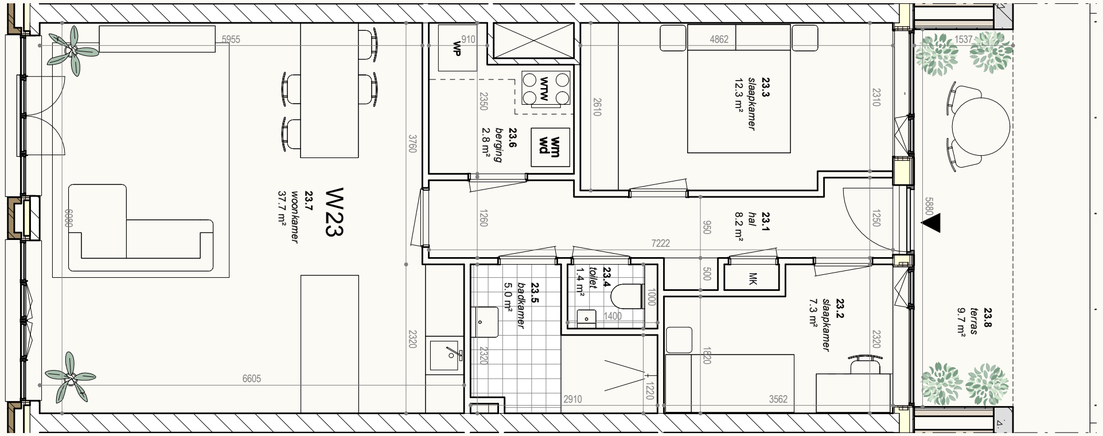
Appartement **22**

Verdieping **3**
Oppervlakte (GO) **89,6**m2
Buitenruimte **10**m2
Zonligging **gallerijterras zuid**
Fietsen **4**



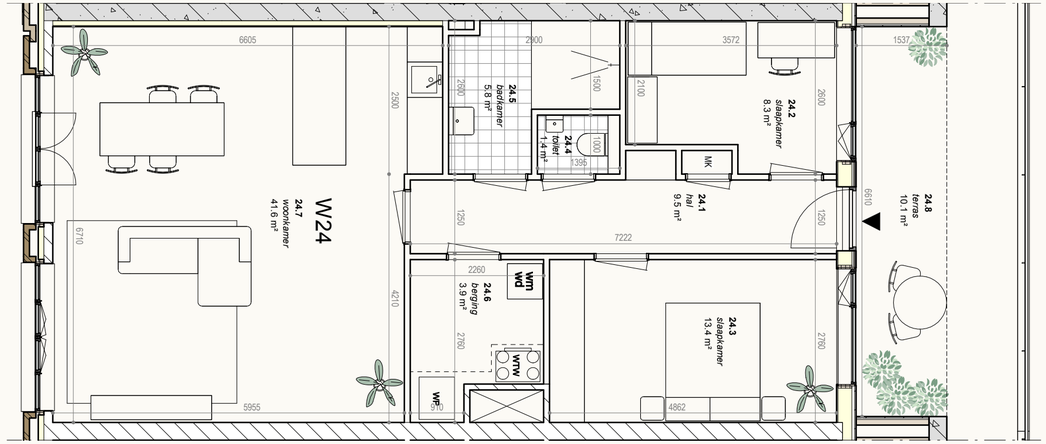
Appartement **23**

Verdieping **3**
Oppervlakte (GO) **79,8**m2
Buitenruimte **9**m2
Zonligging **gallerijterras zuid**
Fietsen **4**



Appartement **24**

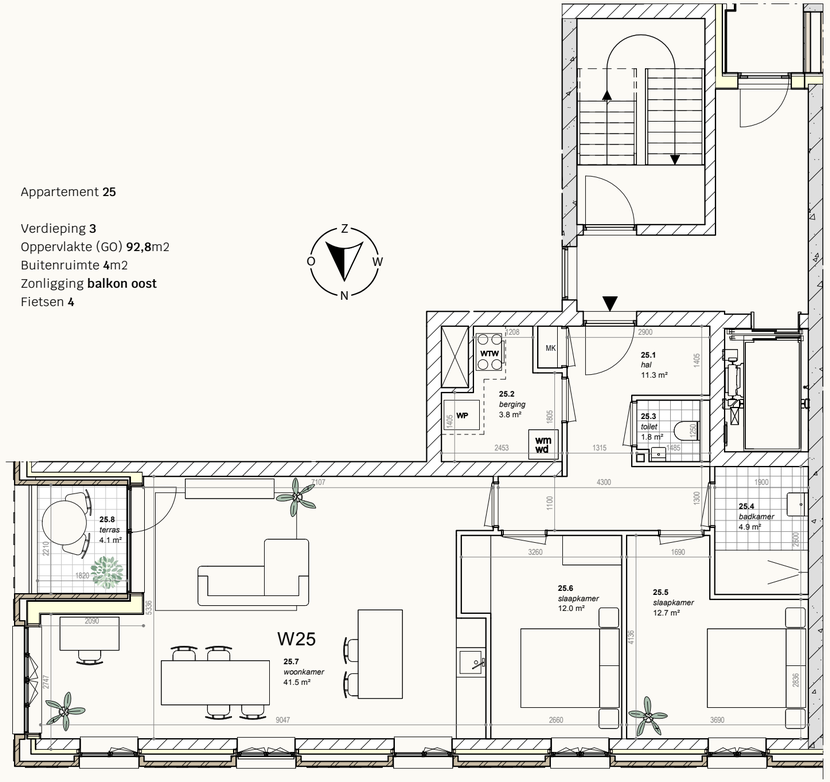
Verdieping **3**
Oppervlakte (GO) **88,8**m2
Buitenruimte **10**m2
Zonligging **gallerijterras zuid**
Fietsen **4**

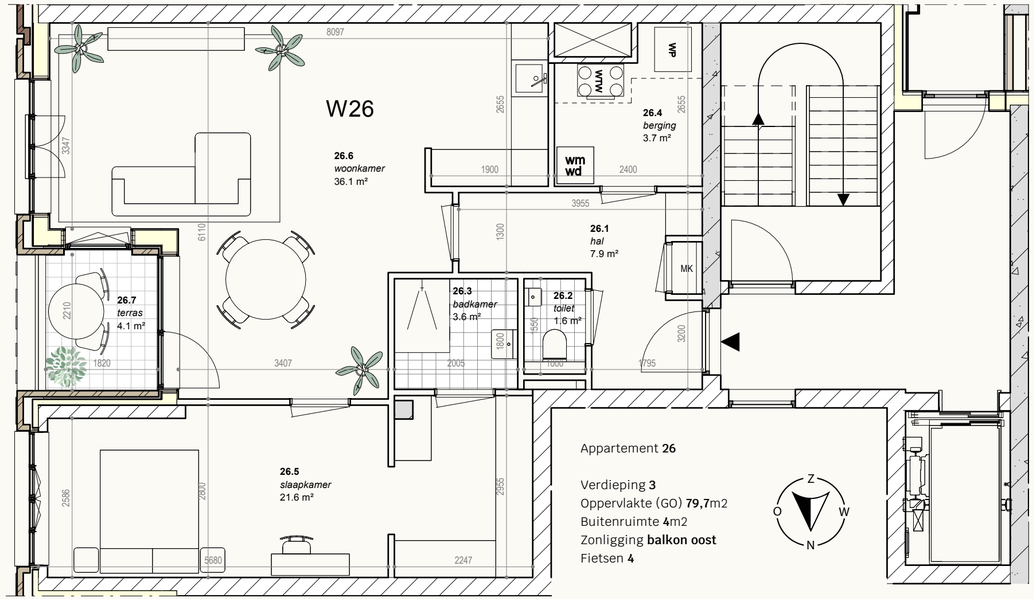


Impressie appartement 25

Appartement **25**

Verdieping **3**
Oppervlakte (GO) **92,8**m2
Buitenruimte **4**m2
Zonligging **balkon oost**
Fietsen **4**

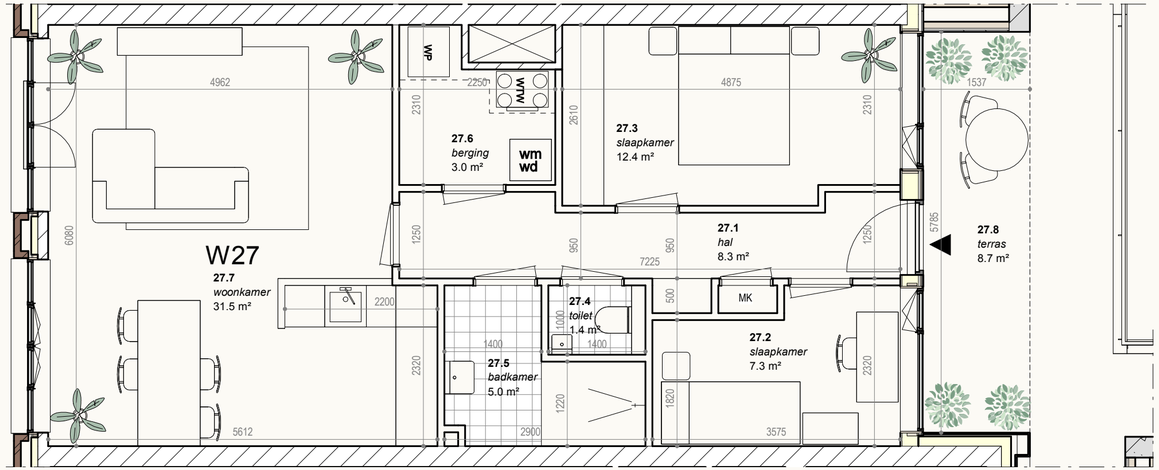




Impressie appartement 26

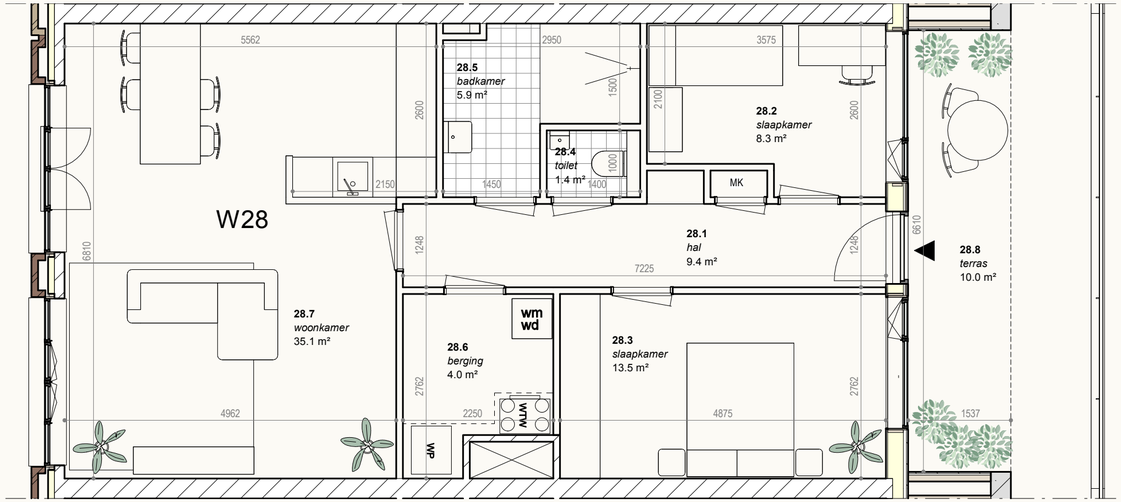
Appartement **27**

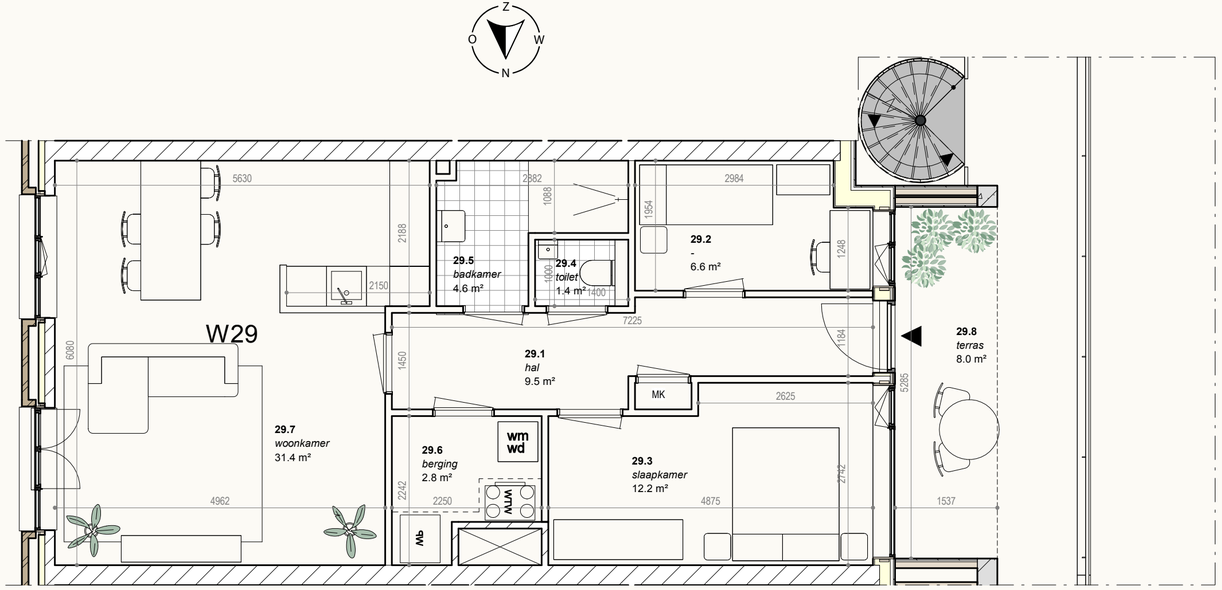
Verdieping **3**
Oppervlakte (GO) **73,8**m2
Buitenruimte **9**m2
Zonligging **gallerijterras west**
Fietsen **3**



Appartement **28**

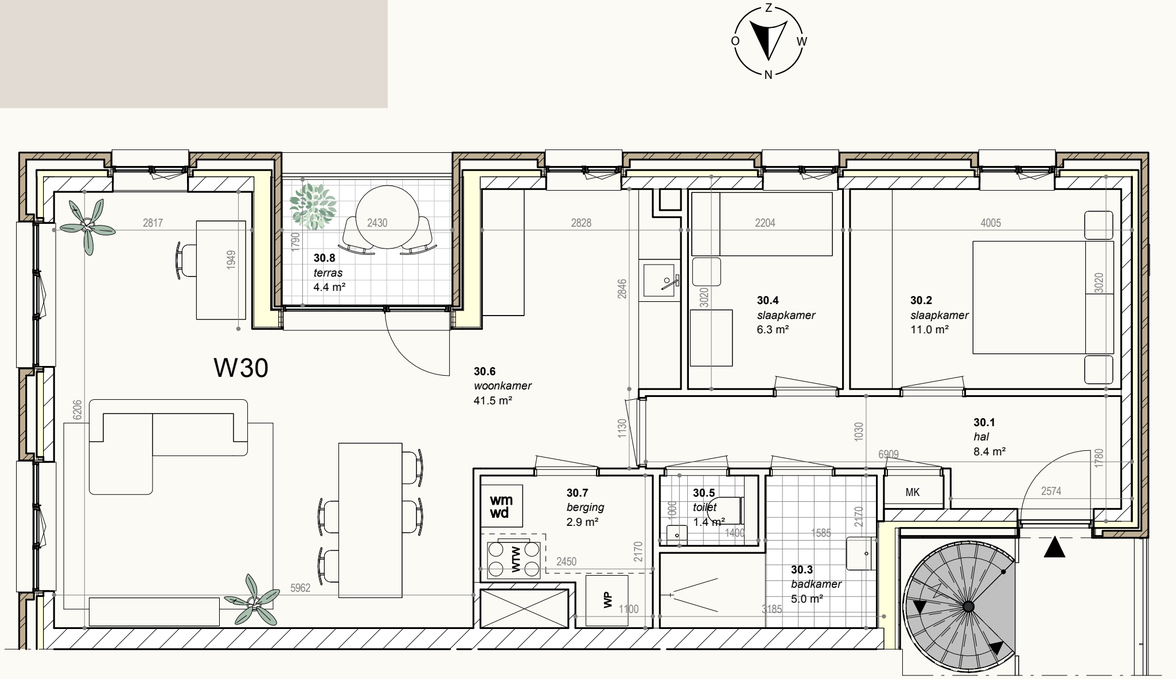
Verdieping **3**
Oppervlakte (GO) **82,7**m2
Buitenruimte **10**m2
Zonligging **gallerijterras west**
Fietsen **4**





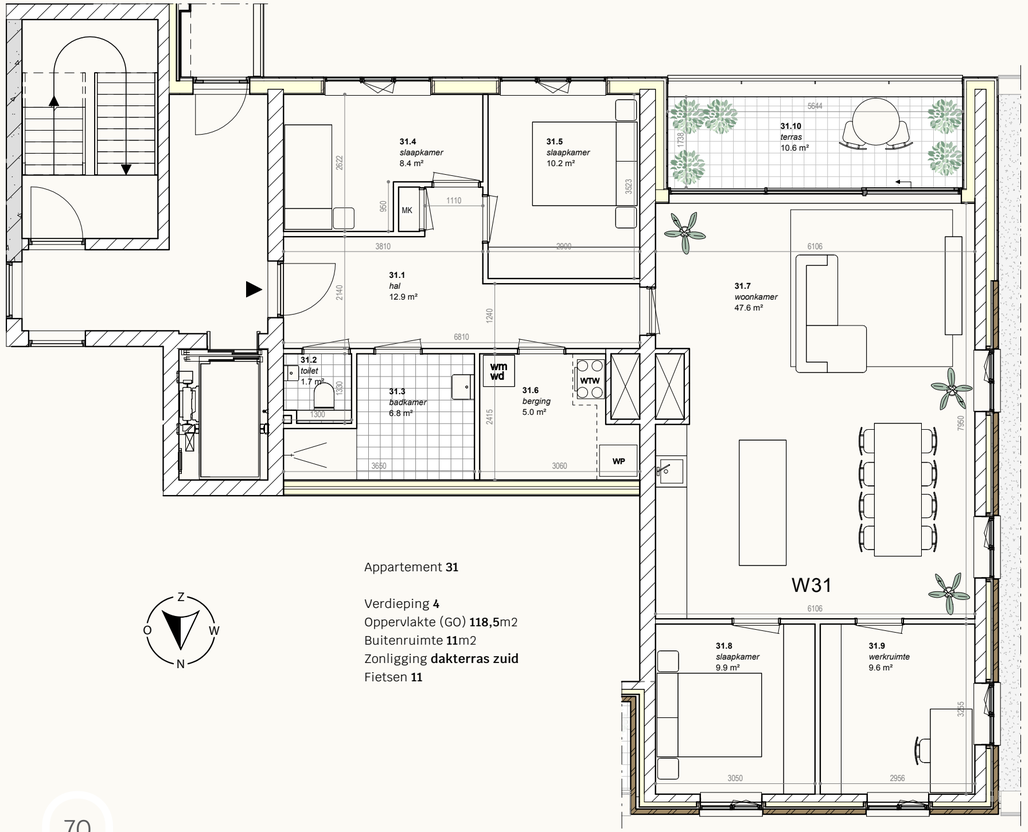
Appartement **29**

Verdieping **3**
Oppervlakte (GO) **73,3**m2
Buitenruimte **8**m2
Zonligging **gallerijterras west**
Fietsen **3**



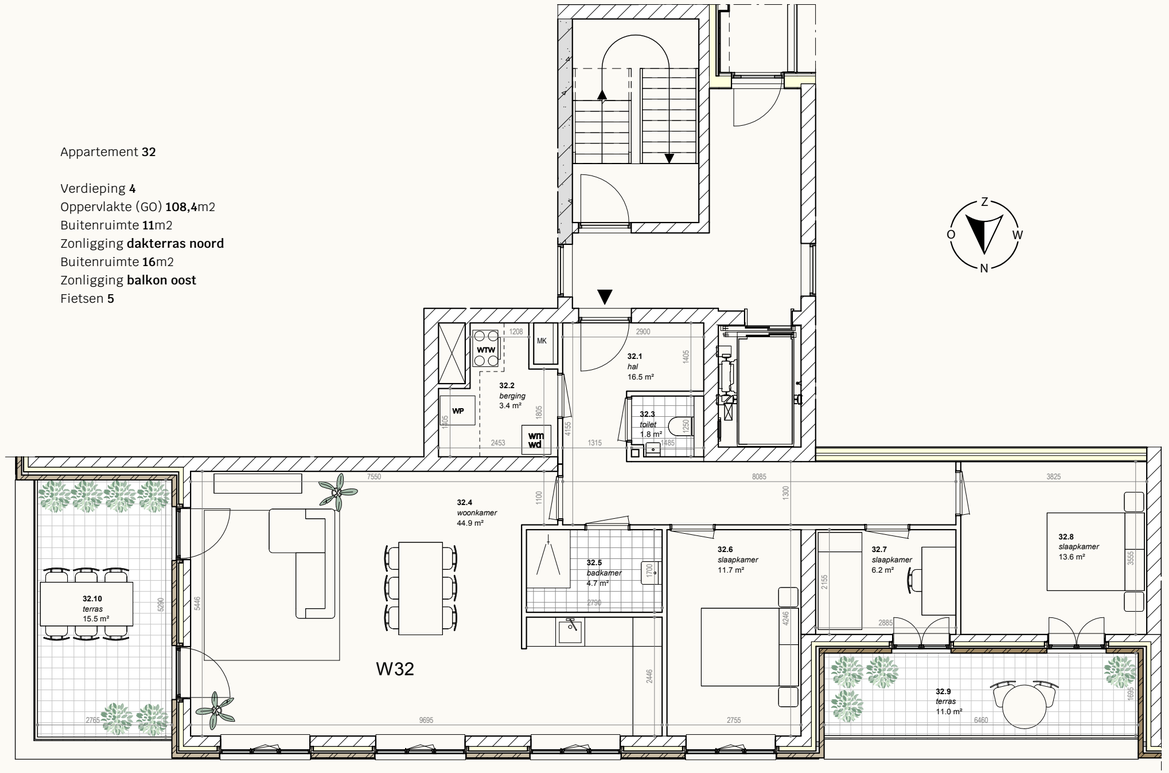
Appartement **30**

Verdieping **3**
Oppervlakte (GO) **80,9**m2
Buitenruimte **4**m2
Zonligging **balkon zuid**
Fietsen **4**



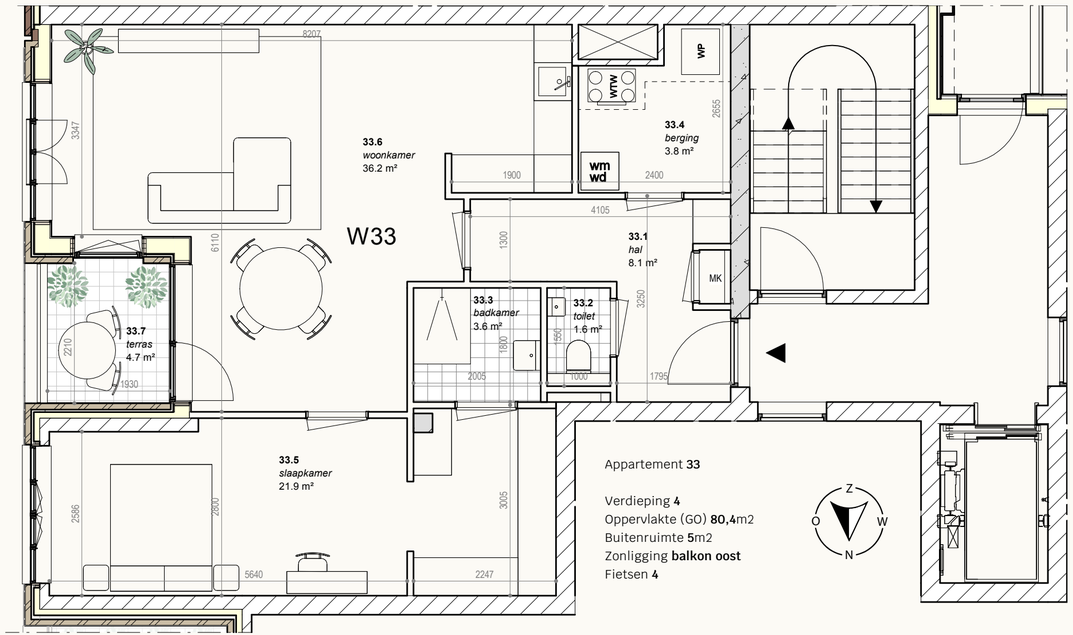
Appartement **31**

Verdieping **4**
Oppervlakte (GO) **118,5**m2
Buitenruimte **11**m2
Zonligging **dakterras zuid**
Fietsen **11**



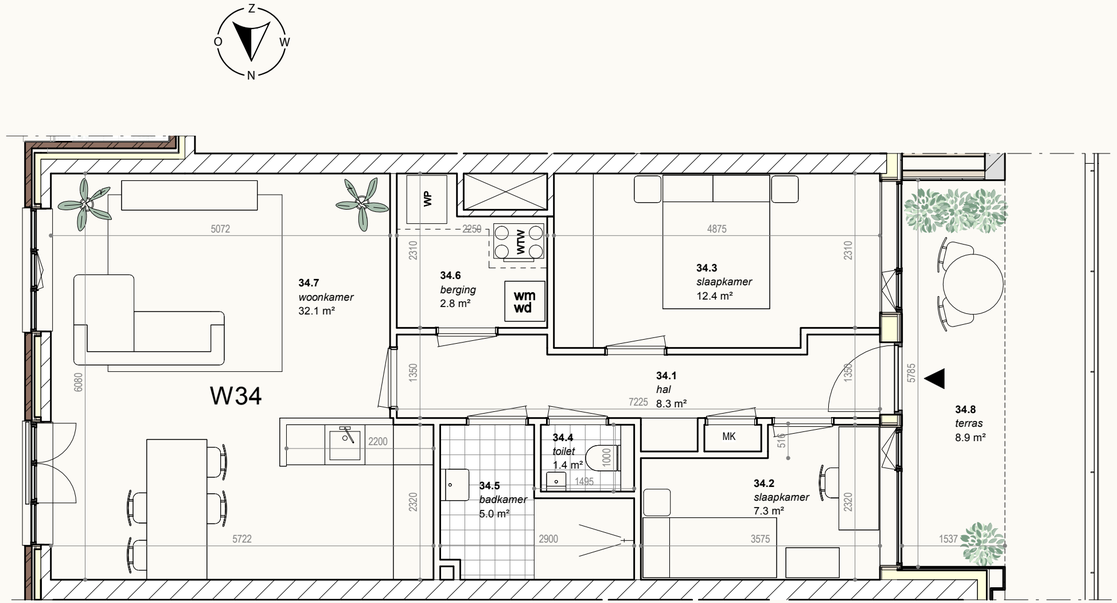
Appartement **32**

Verdieping **4**
Oppervlakte (GO) **108,4**m2
Buitenruimte **11**m2
Zonligging **dakterras noord**
Buitenruimte **16**m2
Zonligging **balkon oost**
Fietsen **5**



Appartement **33**

Verdieping **4**
Oppervlakte (GO) **80,4**m2
Buitenruimte **5**m2
Zonligging **balkon oost**
Fietsen **4**

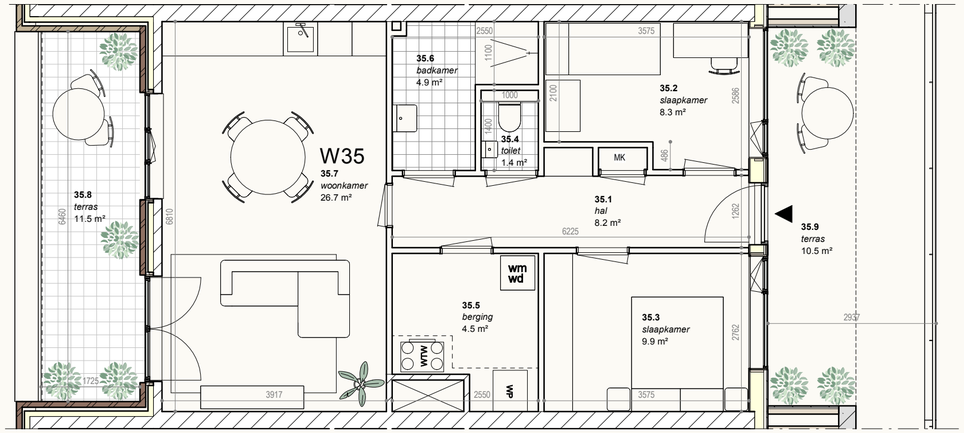


Appartement **34**

Verdieping **4**
Oppervlakte (GO) **74,4**m2
Buitenruimte **9**m2
Zonligging **gallerijterras west**
Fietsen **3**

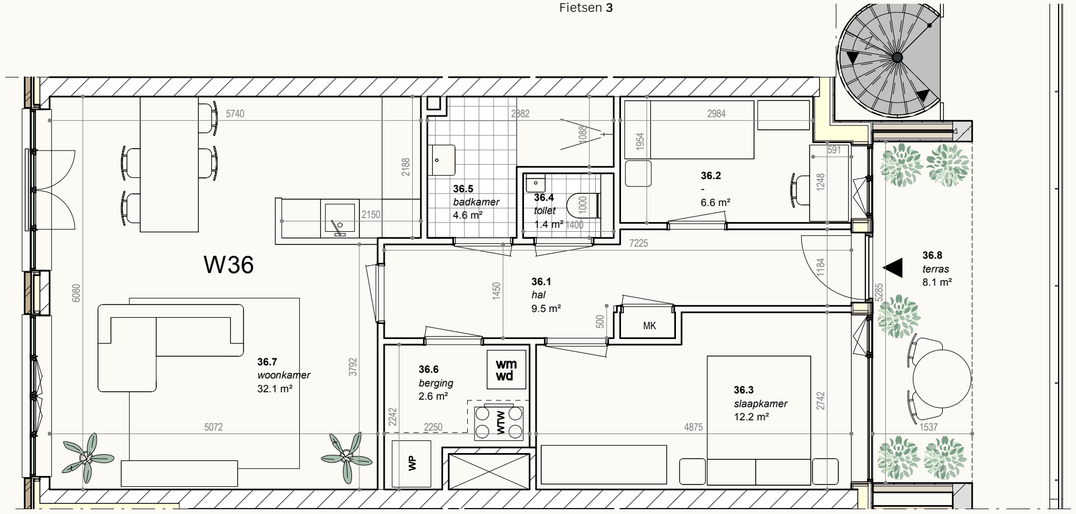
Appartement **35**

Verdieping **4**
Oppervlakte (GO) **68,8**m2
Buitenruimte **10**m2
Zonligging **gallerijterras west**
Buitenruimte **12**m2
Zonligging **dakterras oost**
Fietsen **3**



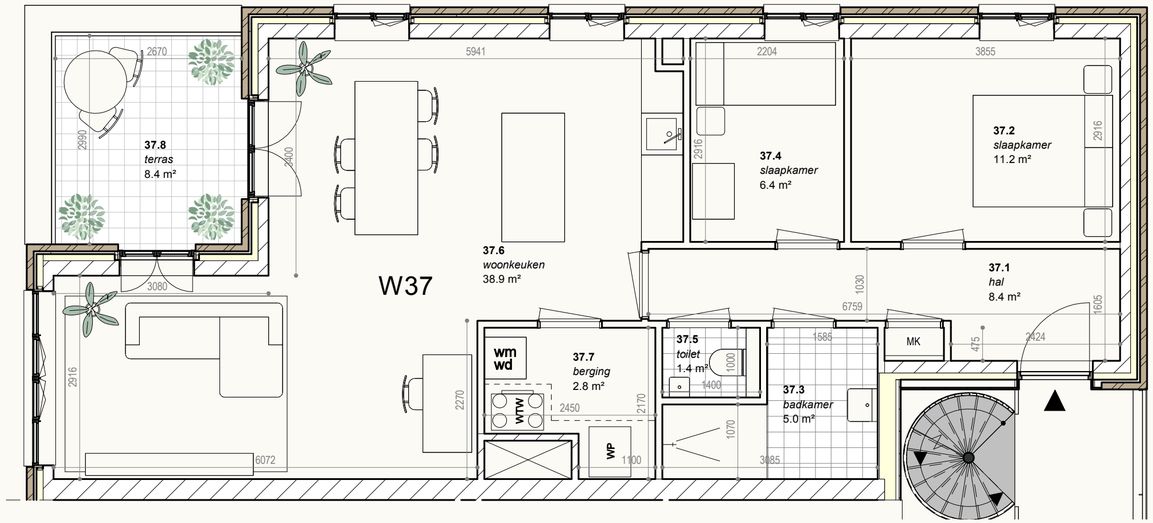
Appartement **36**

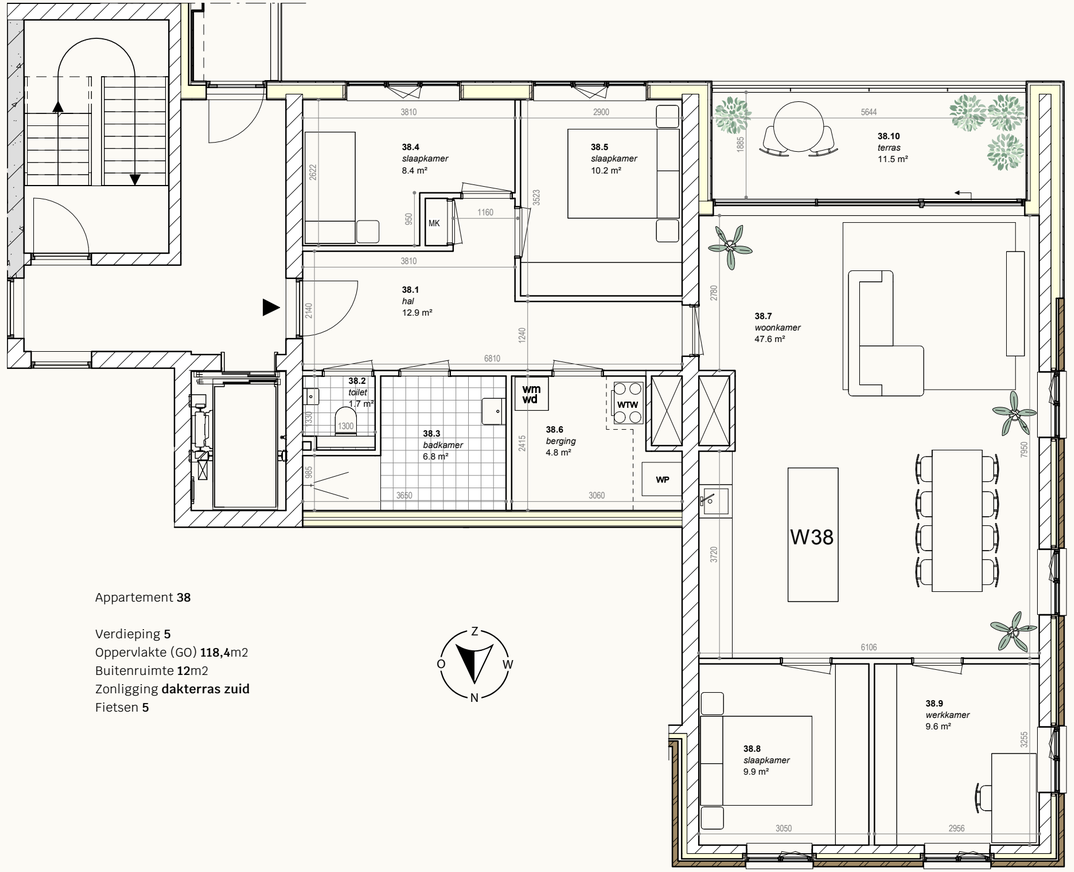
Verdieping **4**
Oppervlakte (GO) **74**m2
Buitenruimte **8**m2
Zonligging **gallerijterras west**
Fietsen **3**



Appartement **37**

Verdieping **4**
Oppervlakte (GO) **79,2**m2
Buitenruimte **8**m2
Zonligging **dakterras zuid-oost**
Fietsen **4**



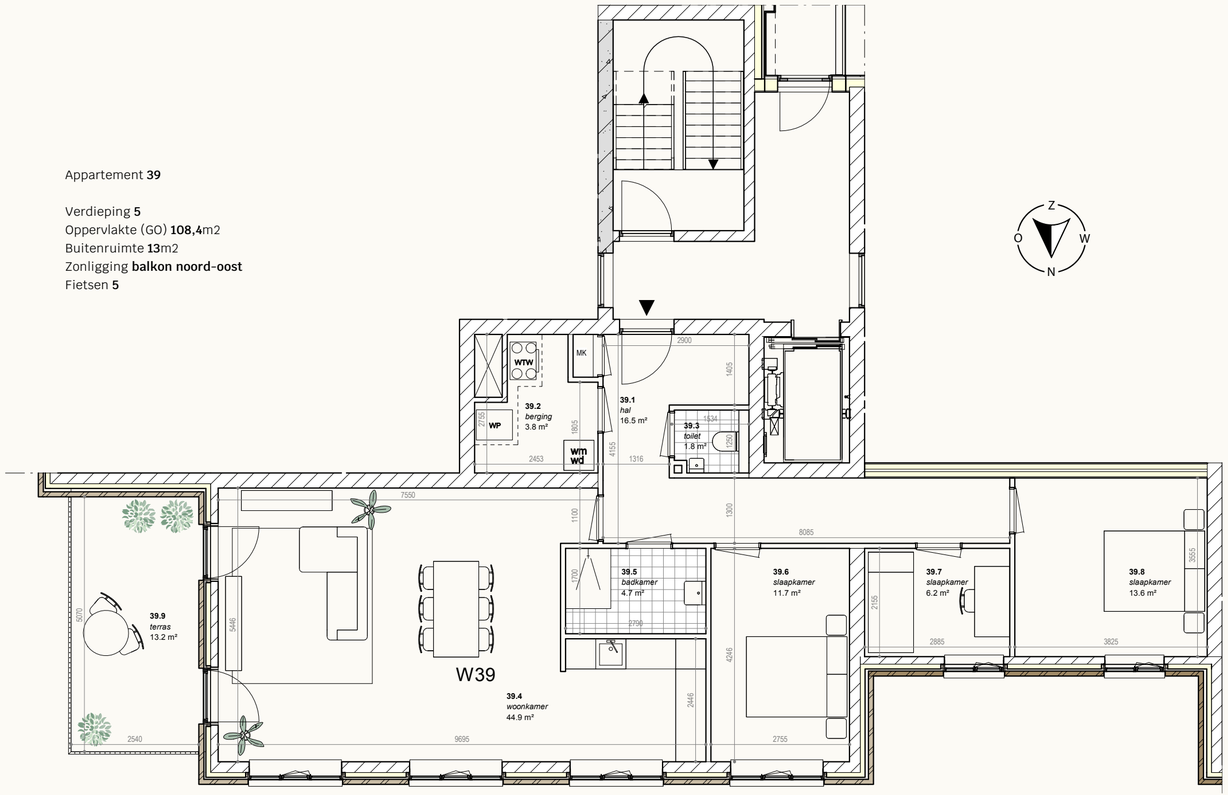


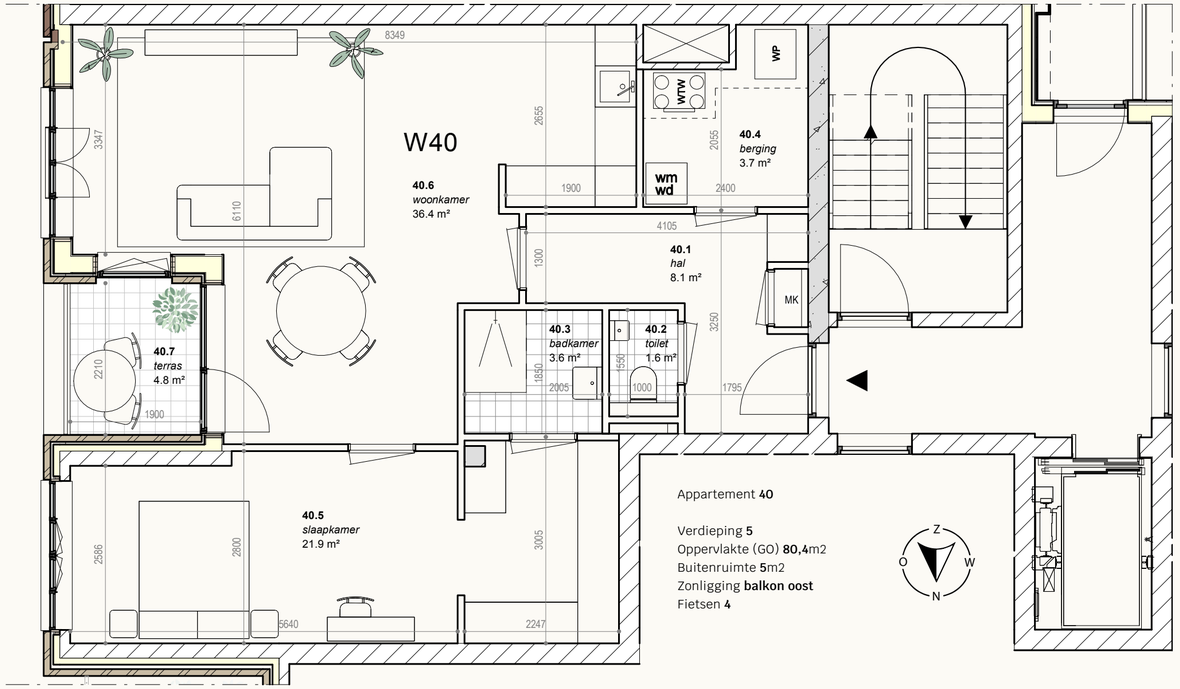
Appartement **38**

Verdieping **5**
Oppervlakte (GO) **118,4**m2
Buitenruimte **12**m2
Zonligging **dakterras zuid**
Fietsen **5**

Appartement **39**

Verdieping **5**
Oppervlakte (GO) **108,4**m2
Buitenruimte **13**m2
Zonligging **balkon noord-oost**
Fietsen **5**



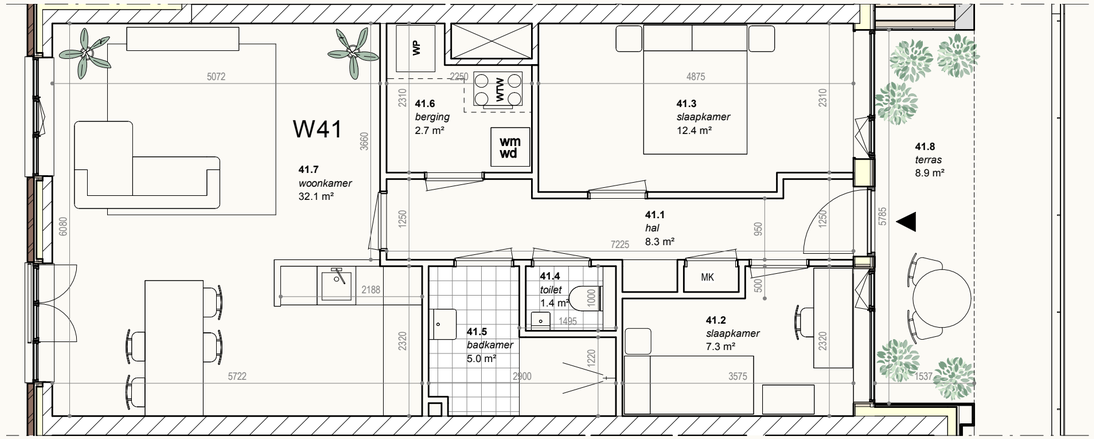


Appartement **40**

Verdieping **5**
Oppervlakte (GO) **80,4**m2
Buitenruimte **5**m2
Zonligging **balkon oost**
Fietsen **4**

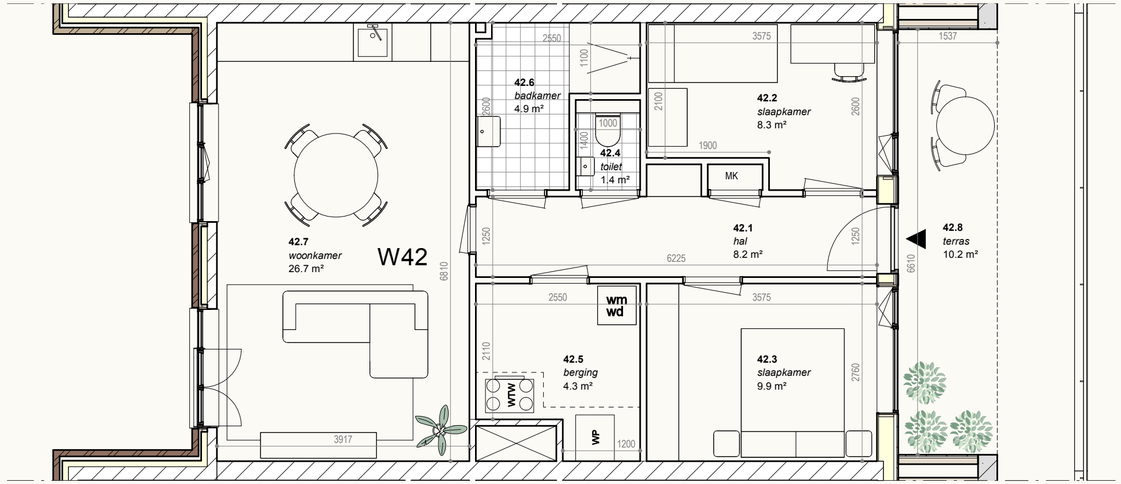
Appartement **41**

Verdieping **5**
Oppervlakte (GO) **74,4**m2
Buitenruimte **9**m2
Zonligging **gallerijterras west**
Fietsen **3**



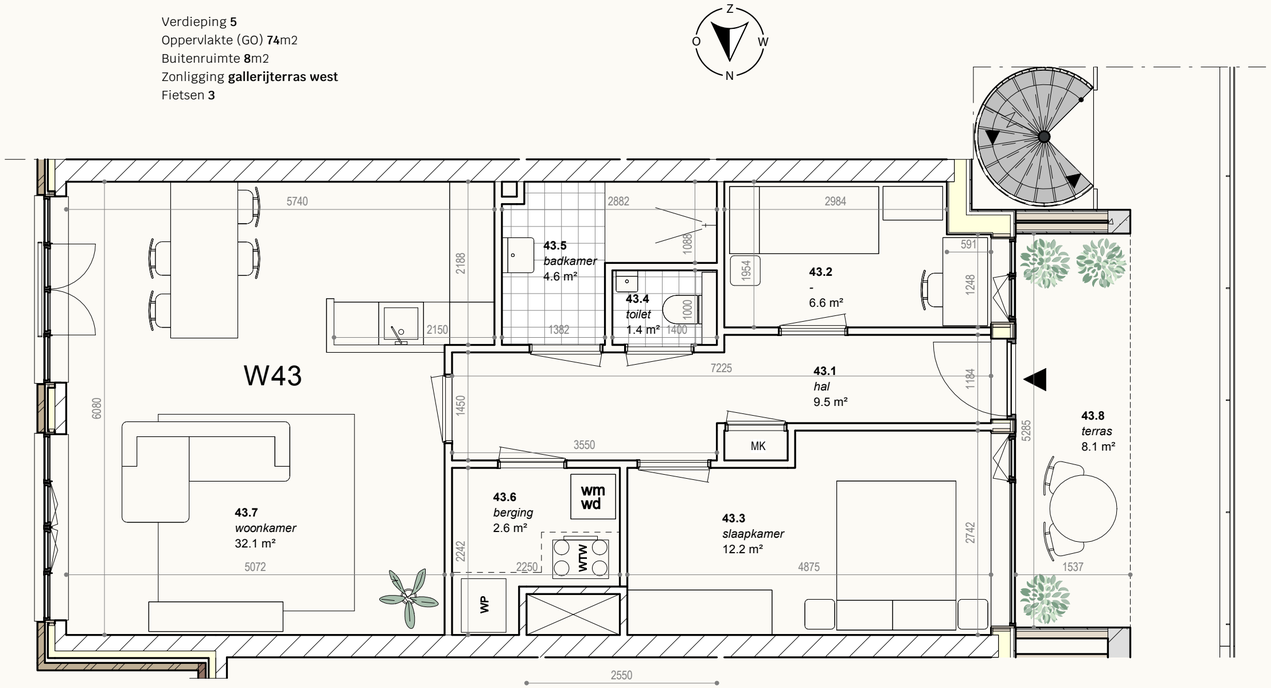
Appartement **42**

Verdieping **5**
Oppervlakte (GO) **68,8**m2
Buitenruimte **10**m2
Zonligging **gallerijterras west**
Fietsen **3**



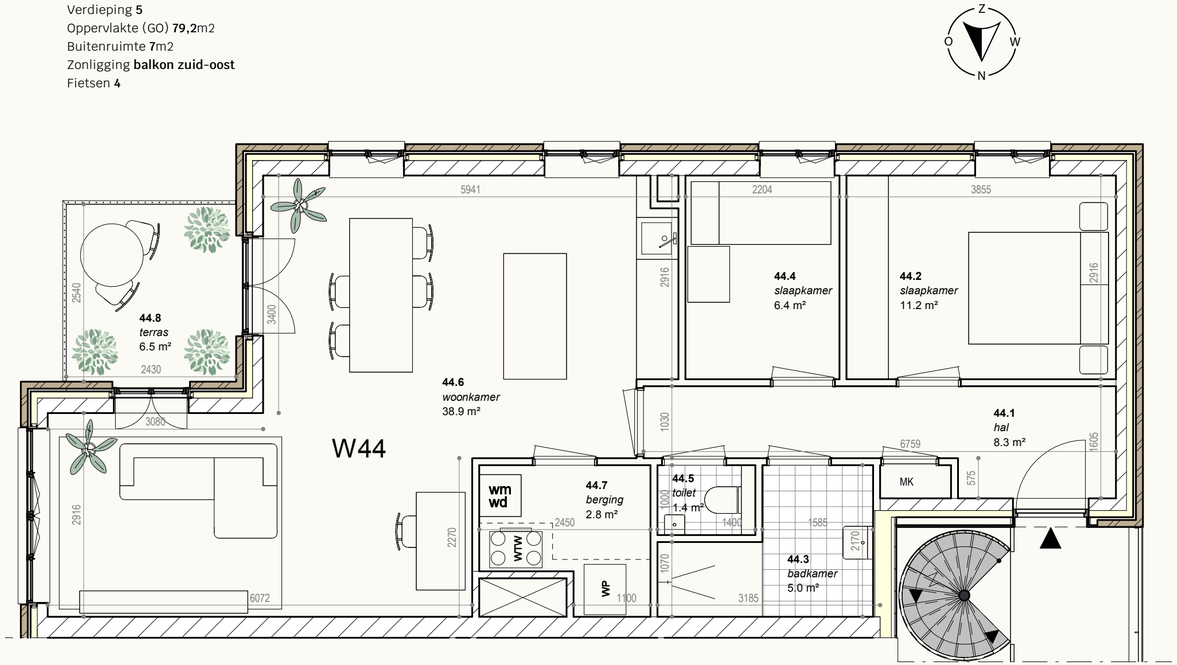
Appartement **43**

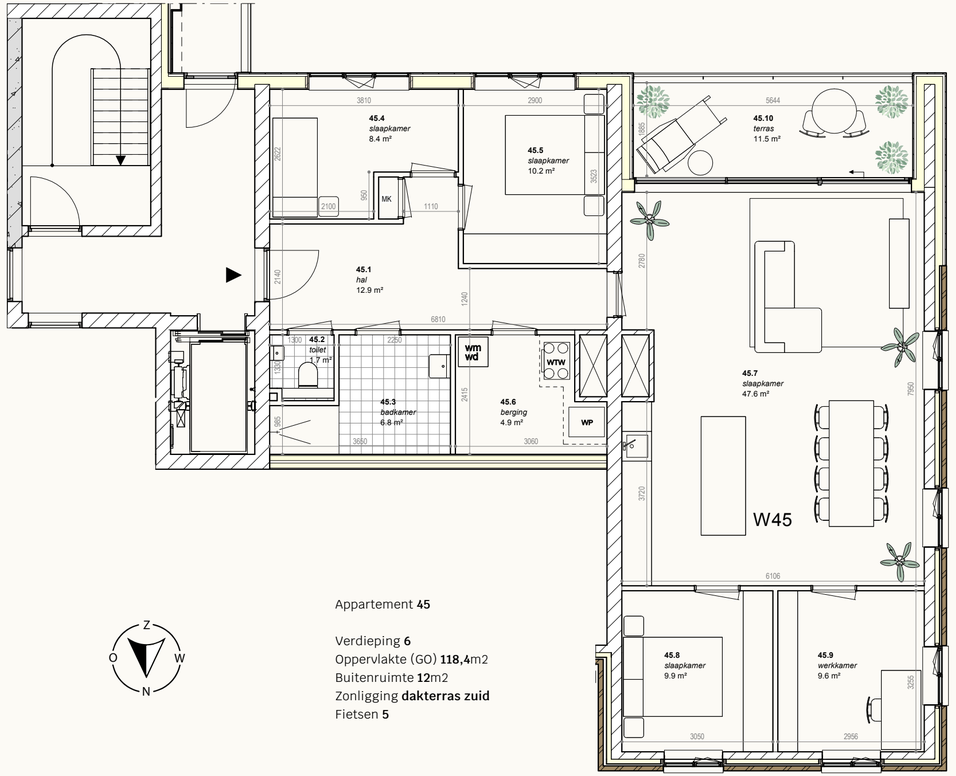
Verdieping **5**
Oppervlakte (GO) **74**m2
Buitenruimte **8**m2
Zonligging **gallerijterras west**
Fietsen **3**



Appartement **44**

Verdieping **5**
Oppervlakte (GO) **79**,**2**m2
Buitenruimte **7**m2
Zonligging **balkon zuid-oost**
Fietsen **4**



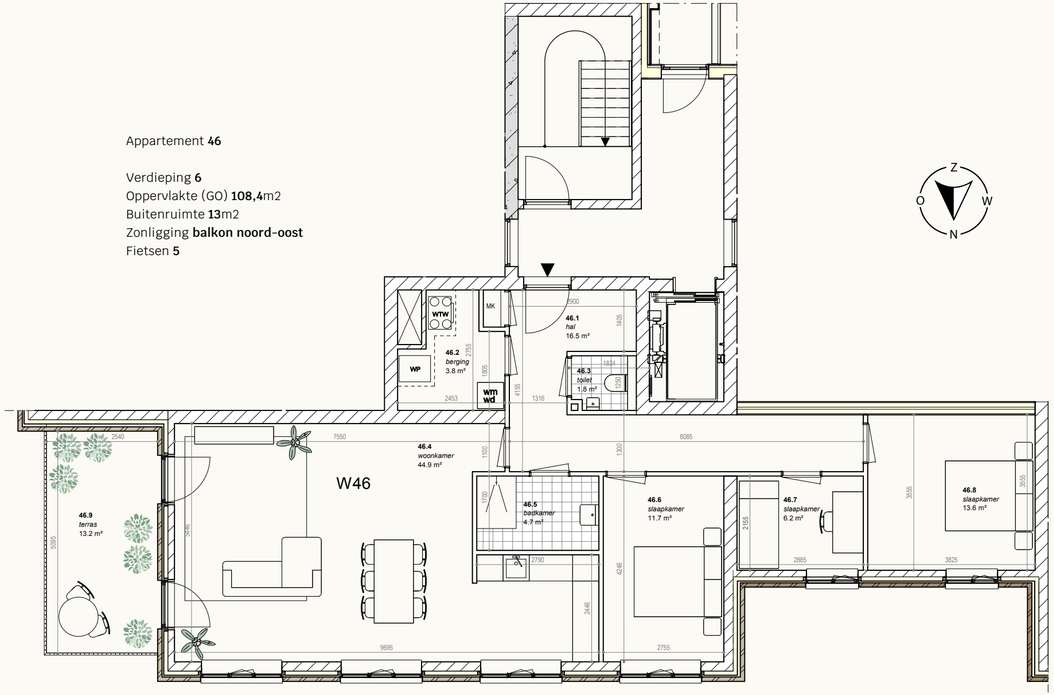


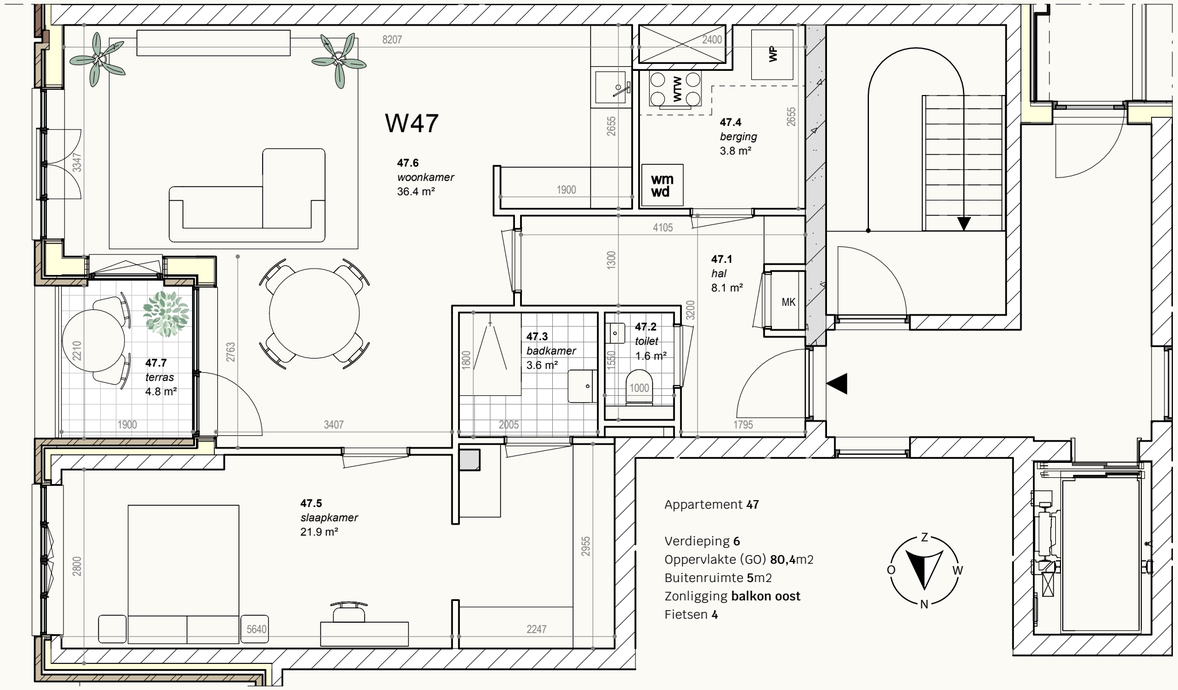
Appartement **45**

Verdieping **6**
Oppervlakte (GO) **118,4**m2
Buitenruimte **12**m2
Zonligging **dakterras zuid**
Fietsen **5**

Appartement **46**

Verdieping **6**
Oppervlakte (GO) **108,4**m2
Buitenruimte **13**m2
Zonligging **balkon noord-oost**
Fietsen **5**



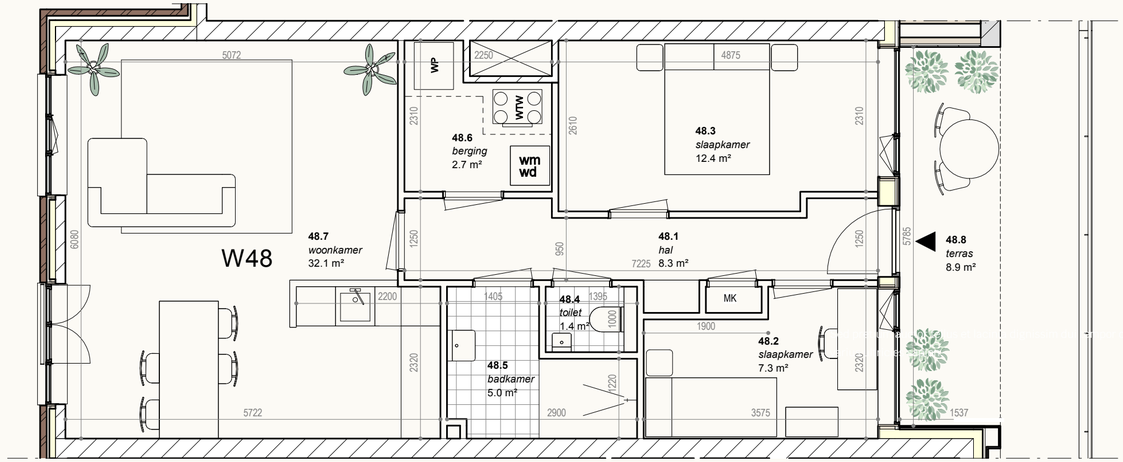


Appartement **47**

Verdieping **6**
Oppervlakte (GO) **80,4**m2
Buitenruimte **5**m2
Zonligging **balkon oost**
Fietsen **4**

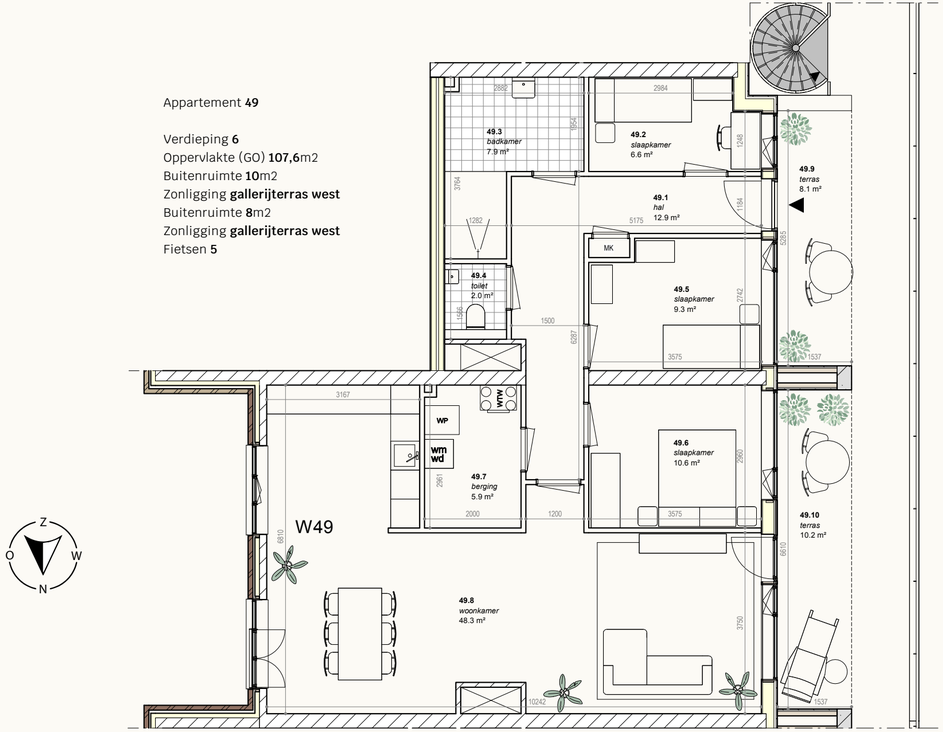
Appartement **48**

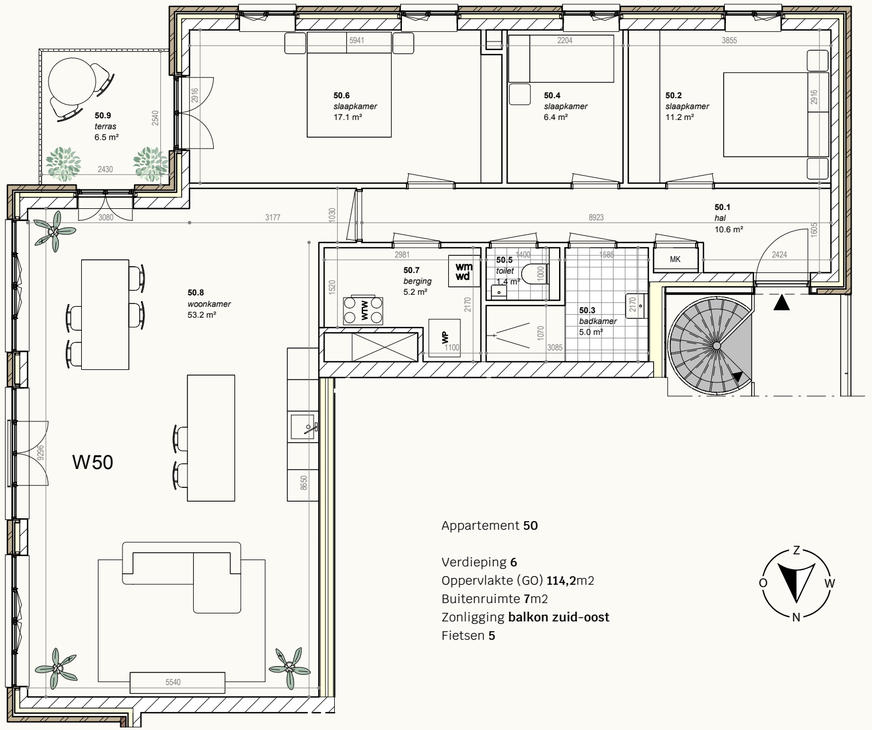
Verdieping **6**
Oppervlakte (GO) **74,4**m2
Buitenruimte **9**m2
Zonligging **gallerijterras west**
Fietsen **3**



Appartement **49**

Verdieping **6**
Oppervlakte (GO) **107,6**m2
Buitenruimte **10**m2
Zonligging **gallerijterras west**
Buitenruimte **8**m2
Zonligging **gallerijterras west**
Fietsen **5**





Appartement **50**

Verdieping **6**
Oppervlakte (GO) **114,2**m2
Buitenruimte **7**m2
Zonligging **balkon zuid-oost**
Fietsen **5**

Impressie appartement 50

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemeen

Projectomschrijving

Het project betreft de nieuwbouw van een appartementengebouw met 50 woningen naast het Agoratheater in Lelystad. In het project zijn 4 woningen met een eigen entree aan de straatzijde en 46 appartementen die door een galerij aan de binnenzijde worden ontsloten. Alle woningen vallen onder dezelfde vereniging van eigenaren. Op de begane grond bevinden zich twee aan woningen gekoppelde private werkunits en een gemeenschappelijke werkruimte. 38 privé parkeerplaatsen liggen gedeeltelijk onder het gebouw en gedeeltelijk onder een dek. In het gebouw bevinden zich de entree naar de lift en het hoofdtrappenhuis, drie gedeelde fietsenstallingen en een aantal woning entrees. Autobezitters van 12 woningen kunnen met een parkeervergunning in de naastgelegen parkeergarage parkeren.

Het gebouw heeft 6 verdiepingen. De woningen zijn ieder voorzien van een berging van minimaal 2,7 m2 groot. Samen met de gedeelde fietsenstallingen op de begane grond met een capaciteit voor 200 fietsen is dit een alternatief voor de volgens bouwbesluit verplicht gestelde buitenberging.

Op de eerste verdieping is aan de binnenzijde van het bouwblok een dek gemaakt dat fungeert als gemeenschappelijke buitenruimte. Deze omheinde ruimte is voorzien van beplanting en bomen.

Iedere woning heeft een woonkamer met open keuken, één of twee slaapkamers, een badkamer, separaat toilet, een berging, een meterkast en een gang (of twee gangen) die alle ruimtes ontsluit(en). Iedere woning heeft minimaal één buitenruimte. De meeste buitenruimtes zijn aan de extra diepe galerij gelegen. Een aantal woningen hebben loggia's, balkons of een dakterras.

Het gebouw oogt van buiten als een samenstelling van meerdere panden. Dit is bereikt door gebruik te maken van verschillende kleuren materiaal en een verschillende geleding.

Naast dit document is er een kleur- en materiaalstaat opgesteld. De afwerkstaat prevaleert waar het gaat om de afwerking of kleur van een onderdeel.

Uitgangspunten

- Bouwbesluit 2012.
- Voor de daglichtberekening is de krijtstreepmethode toegepast.
- Constructie volgens rapport uitgangspunten constructeur en opgave leverancier.
- De woningen worden opgeleverd volgens de eisen van Woningborg (met Woningborggarantie)

Duurzaamheid

- De BENG normering is van toepassing.
- Minimale isolatiewaarden van begane grondvloerconstructie Rc = 3,7 m2 k/w.
- Minimale isolatiewaarde van de buitengevels Rc = 4,7 m2 k/w.
- Minimale isolatiewaarde van de dakconstructie Rc = 6,3 m2 k/w.
- Triple beglazing minimaal Ug 0,6.
- Installatietechnisch zijn de woningen uitgevoerd met een individuele lucht-water warmtepompunit met buffervat en buitenunit. De buitenunits staan op de daken.
- Lage temperatuur vloerverwarming.
- Gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW).
- Op het hoogste dak zijn zonnepanelen voorzien.

Fundering

- De fundering bestaat uit een betonnen balkenraster rustend op betonnen poeren en funderingspalen.

Vloeren

- De begane grondvloer bestaat uit geïsoleerde kanaalplaat.
- Verdiepingsvloeren: Betonnen breedplaatvloeren, dikte volgens opgave constructeur; dekvloer: 20 mm tackerplaat (of isolatielaag) + ca 70mm zwevende dekvloer. Het gemeenschappelijke dek wordt in kanaalplaten uitgevoerd.
- De dakvloer wordt vervaardigd van breedplaatvloeren, dikte volgens opgave constructeur.
- De naden van de breedplaatvloeren aan de onderzijde zijn niet opgevuld. De V-naden blijven in het zicht.
- De dekvloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen, volgens NEN2747-01: vlakheidsklasse 4.
- De vloer van de meterkast bestaat uit een kunststof plaat.

Gevels, woningscheidende en dragende wanden

- De gevel bestaat voornamelijk uit metselwerk in verschillende kleuren en verschillende kleuren voegwerk. Per 'pand' verschillend. Per pand komen twee verschillende soorten metselwerk voor, in halfsteens verband, voegwerk plat vol, of ca 5 mm terug liggend. Voegwerk metselmortel in verschillende kleuren. Totaal 10 verschillende stenen en 5 verschillende voegkleuren. Per pand twee steensoorten met dezelfde voegkleuren.
- Ter plaatse van het pand op de noordoosthoek worden enkele stenen 2cm verder naar buiten gelegd om zo een 3D patroon op de gevel te maken.
- Bij de fietsenbergingen worden terug liggende gevelvlakken uitgevoerd in Braziliaans verband. Ter plaatse van de CVZ-kast heeft het terug liggende vlak uitstekende metselstenen.
- Houten gevelafwerking (langs de galerijen): Verticale latten op dubbel regelwerk, Verduurzaming: Gevel voldoet minimaal aan Euroklasse B;
- Dragende woning scheidende wanden en binnenspouwbladen worden vervaardigd uit kalkzandsteen. Dikte: 300mm voor de interne dragende wanden. Overige dragende wanden: kalkzandsteen en (prefab) beton volgens opgave constructeur.
- De binnenspouwbladen hebben een wisselende dikte, tot maximaal 300mm.
- Woningscheidende wanden die niet dragend zijn worden uitgevoerd in geïsoleerd dubbel metalstud van gelijke dikte als het kalkzandsteen (300mm) en inbraak werend klasse WK2 waar benodigd.

Dak

- De platte daken worden geïsoleerd en afgewerkt met bitumineuze of EPDM-dakbedekking. In het isolatiepakket is afschot naar de hemelwaterafvoer opgenomen.
- Indien noodzakelijk ligt er grindlaag op het dak.
- Bereikbaarheid daken met uitneembare ladder te plaatsen in ladderbeugels (ladderborging) langs de dakrand bij de galerij. Totaal twee ladderbeugels: 1x bij woning 12; 1x bij woning 48, verzinkt staal
- Een valbeveiligingssysteem is aangebracht voor veilig onderhoud aan de installaties op de daken.
- Dakranden bij daken: daktrim, gepoedercoat op kleur volgens afwerkstaat.
- Op het dak worden buitenunits van de warmtepompen geplaatst en PV-panelen.

Buitenkozijnen, ramen, deuren en beglazing

- Buitenkozijnen, inclusief draaiende en schuivende delen worden vervaardigd uit aluminium en gepoedercoat in kleur volgens kleur- en materiaalstaat, behalve op plaatsen met een hoge mechanische belasting. In het laatste geval worden houten deuren in houten kozijnen toegepast.
- De ramen hebben altijd een betonnen raamdorpel.
- Onderdorpels van alle kozijnen op maaiveld: kunststeen of natuursteen.
- De hoofdentree pui is uitgevoerd als een vliesgevel.
- De woningentree deuren zijn houten deuren afgelakt of met een hpl laag op kleur.
- De beglazing in de buitenkozijnen wordt altijd uitgevoerd als transparante, hoog rendement, isolerend triple glas.
- De binnen- en buitenzijde van de kozijnen en draaiende delen zijn in kleur gelijk.

Hang- en sluitwerk

- De woningentree deuren, de deuren van de fietsenstallingen en de schuifpuien worden voorzien van hang- en sluitwerk met SKG-keurmerk, inbraakwerendheidsklasse 2, met anti-kerntrekbeslag.
- De cilinders van alle fietsenstallingen en afsluitbare deuren van de gemeenschappelijke ruimten zijn gelijksluitend.
- Draaiende delen van de ramen worden voorzien van draai-/ kiepbeslag.

Hekwerken/ trappen

- Franse balkons: spijlenhekwerk gepoedercoat in kleur.
- Hekwerken bij loggia's: Metalen spijlenhekwerk gemonteerd tegen balusters, gepoedercoat in kleur.
- Hekwerken bij dakterrassen: Metalen spijlenhekwerk gemonteerd tegen balusters, bevestigd op consoles achter de dakrand. Gepoedercoat in kleur.
- Vluchtrappen galerijen: verzinkt metalen wenteltrap met griptreden, hekwerk met spijlen en buisleuning.
Ter plaatse van het dek loopt de bestrating (betontegels) onder de gehele trap door.
- Langs de kavelgrens (buitenkant parkeergarage) staat een begroeid hekwerk, dit sluit aan op het hekwerk op het parkeerdek.
- Hekwerken galerijen: Metalen spijlenhekwerk gemonteerd tegen balusters, gepoedercoat in kleur.
- Hekwerken langs het schalmgat van de hoofdtrap: Metaal, gepoedercoat; strippen/ lamellenhekwerk aan de zijkant van de trapsteek gemonteerd.
- Trapleuning, gepoedercoat in kleur, rechthoeking profiel op leuningdragers.
- Hekwerken bij balkons (5e en 6e verdieping): Metaal, gepoedercoat; strippen/ lamellenhekwerk aan de voorzijde van de balkonplaat gemonteerd.
- Binnentrappen (woningen 1 t/m 4): houten trappen, vurenhout, met dichte stootborden, dekkend geschilderd volgens afwerkstaat

Buitenruimten privé

- Loggia's op de oost en zuidgevel: doorgestorte vloer, aan bovenzijde en onderzijde geïsoleerd en waterdicht afgewerkt.
- Afwerking loggia's vloer: betontegels.
Wanden zijn metselwerk of (glas)pui.
- Plafonds in loggia's: isolatie met stucwerk of plaatmateriaal.
- Buitenranden loggia's afgewerkt met prefab betonnen muurafdekker.
- Dakterrassen op 4e verdieping: doorgestorte vloer, aan bovenzijde geïsoleerd en waterdicht afgewerkt.
- Afwerking dakterrassen woningen 31, 32, 35 en 37: betontegels 600 x 600mm.
- Vloeren balkons woning 38 en 45: prefabbeton. Bovenzijde voorzien van antislip structuur.
- Dakranden bij dakterrassen: betonnen afdekkers of dakkap op klangen, gepoedercoat op kleur volgens afwerkstaat.
- Balkons op 5e en 6e verdieping: prefabbeton.
- De galerijvloeren zijn van prefabbeton.
Deze staan op prefab betonnen kolommen.
De bovenzijde voorzien van een antislip structuur in twee patronen om loopdeel van buitenruimte te onderscheiden

Zonwering

- In de splitsingsakte zal een advies voor het type en de kleur(en) opgenomen worden.
- Zonwering wordt niet aangebracht door de aannemer.

Binnenwanden en deurkozijnen

- Binnenwanden worden uitgevoerd als lichte separatiewanden in een dikte van 100 mm.
- Binnen kozijnen en -deuren: stalen kozijnen met opdekdeuren en bovenlichten.
Binnen kozijnen en -deuren ter plaatse van de meterkasten: stalen kozijnen met opdekdeuren en vast paneel boven de deur.
- Binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt volgens kleur- en materiaalstaat.
- Binnendeuren zijn voorzien van deurbeslag bestaande uit een schild, deurkruk en loopslot.
- Badkamer- en toiletdeur worden voorzien van een vrij- en bezetslot.
- In het appartement worden geen vloerplinten aangebracht.

Stukadoorswerk

- Plafonds worden afgewerkt met spuitspackwerk.
- Wanden worden behangklaar afgewerkt.

Natuursteen en kunststeen

- Daar waar de gevelkozijnen niet tot het vloerniveau doorlopen wordt de borstwering voorzien van een vensterbank.
- Binnendeurkozijnen toiletruimte(n) en badkamer voorzien van een kunststenen dorpel, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Onderdorpels t.p.v. de deuren op het maaiveld zijn uitgevoerd in natuursteen, kunststeen of DTS.
volgens kleur- en materiaalstaat.

Tegelwerk

- Badkamer en toiletruimte(n) worden voorzien van keramisch tegelwerk.
- Tegelwerk op wanden in badkamers wordt aangebracht tot het plafond.
- Tegelwerk op wanden in toiletruimten wordt aangebracht tot ca 135 cm boven vloerniveau.
- Tegelwerk op de vloer in tegels van 60x60 cm
- Tegelwerk op de wanden in tegels van 30x60 cm, horizontaal verwerkt.
- Kleur tegels en voegen volgens kleur- en materiaalstaat.
- Ter plaatse van de douche wordt het tegelwerk verdiept en op afschot aangebracht, het overige vloertegelwerk vlak.
- Kitwerk in alle inwendige hoeken van tegelwerk, in aansluitingen van tegelwerk op kozijnen en tussen wandtegels en plafond.
- Aan kopers wordt de optie geboden om de eigen badkamer en toiletruimte(n) in te richten via een samenwerkende sanitair specialist. Eigen partijen voor levering of installatie zijn niet mogelijk in verband met de Woningborggarantie.

Sanitair

- Sanitair in toiletruimte(n): hangende toiletpot en fonteintje.
- Sanitair in badkamers: standaard één wastafel met mengkraan en douchehoek met drain, - douchegarnituur en een glaswand (indien op tekening aangegeven).
- De leidingen van installaties worden zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren weggewerkt. Indien noodzakelijk kan hiervan worden afgeweken in overleg met de keukenleverancier en aannemer.
- Aan kopers wordt de optie geboden om de eigen badkamer en toiletruimte(n) in te richten volgens een meerwerklijst. Eigen partijen voor levering of installatie zijn niet mogelijk in verband met de Woningborggarantie.

Installaties

WONINGEN

Keukenaansluitingen

- De keukenruimte wordt standaard casco opgeleverd.
- Leidingwerk volgens opgave keukenleverancier. Een strikte deadline voor inlevering van deze gegevens zal gelden. Wijzigingen ten opzichte van standaard zijn mogelijk in het meerwerk in overleg met de aannemer.
- Leidingwerk water en afvoeren in keukens wordt afgedopt opgeleverd tot net boven de vloer.
- Keukeninrichting door kopers aan te schaffen en na oplevering aan te brengen door derden.

Waterinstallatie

- De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet, volgens de eisen van het nutsbedrijf. In de meterkast wordt een wateraansluiting met watermeter geplaatst. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf.
- De koud- en warmwaterleidingen zijn van meerlagen buizen.
- Koudwaterleiding aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende voorzieningen:
- Spoelopstelling en gecombineerd met afgedopte vaatwasser aansluiting in de keuken
- Closetcombinatie in de toiletruimte(n),
- Fonteincombinatie in de toiletruimte(n),
- Wastafelcombinatie in de badkamer(s),
- Douchecombinatie in de badkamer(s),
- Wasmachineaansluiting,
- Vulpunt warmtepomp/ inlaatcombinatie voorraadvat.
- In warm tapwater wordt voorzien door middel van de warmtepomp met boiler.
- Warmtapwaterleidingen aangelegd vanaf een 180 liter boiler naar de volgende voorzieningen: o Spoelopstelling in de keuken (afgedopt), o Wastafelcombinatie in de badkamer, o Douchecombinatie in de badkamer.

Riolering

- In de woningen worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en met een stankafsluiter op de buitenriolering aangesloten.
- Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een ontluchtingspijp in het dak.
- De binnen riolering wordt uitgevoerd in

kunststof met kunststof hulpstukken.
- De volgende voorzieningen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:
1. Spoelopstelling gecombineerd voor vaatwasser aansluiting in de keuken
2. Closetcombinatie in de toiletruimte(n),
3. Fonteincombinatie in de toiletruimte(n),
4. Wastafelcombinatie in de badkamer,
5. Douchecombinatie in de badkamer,
6. Badcombinatie in de badkamer (indien aanwezig, niet standaard),
7. Wasmachine aansluiting,
8. WTW (condens afvoer) en
9. Warmtepompsysteem t.b.v. overdrukventiel (condens afvoer).

Verwarmingsinstallatie

- Alle woningen hebben een lucht/ water warmtepomp met een individueel bronapparaat op het dak, warmtepomp met geïntegreerd voorraadvat in de installatieruimte/ berging van de woning.
- De woning wordt verwarmd door middel van lage temperatuur vloerverwarming.
- De temperatuur is te regelen met een ruimte thermostaat in de woonkamer. In het meerwerk is dit uit te breiden naar een ruimtethermostaat per verblijfsruimte.
- De verdelers van de vloerverwarming worden in het zicht geplaatst op de volgende plekken:
  - In de installatieruimte/ berging. In sommige woningen kan een extra verdeler toegepast worden.
- De temperatuur in de woning moet voldoen aan de eisen van Woningborg:
  - Woonkamer en keuken 22 °C.
  - Slaapkamers 22 °C. o Badkamer 22 °C.
  - Toiletruimte(n) 18 °C.
  - Interne verkeersruimten 18 °C.
  - Inpandige techniek- of bergruimte 15 °C.
- De vermelde temperaturen moeten bij gelijktijdig functioneren van alle, onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen en gesloten ramen en deuren - behaald en behouden kunnen worden tot ten minste een buitentemperatuur van -10 °C (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging).

Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie

- De woning is voorzien van een automatische en gebalanceerde wtw-unit. Vervuilde lucht wordt vanuit de toiletruimten, de badkamer, keuken en technische ruimte via de ventilatie-unit uit de woning afgezogen. Verse lucht van buiten wordt via dezelfde ventilatie- unit gefilterd, voorverwarmd met herwonnen warmte en via de woonkamer en slaapkamers in de woning toegevoerd.
- De hoeveelheid ventilatie wordt bepaald door de luchtkwaliteit in de woonzone (woonkamer). Als de luchtkwaliteit in een zone niet goed is, zal het ventilatiesysteem automatisch reageren door meer te ventileren in het appartement. Als de luchtkwaliteit goed is, wordt er minder geventileerd en schakelt het systeem over naar de lagere ventilatiestand.
- De ventilatie-unit met toebehoren hangt in de berging
- In de woonkamer, slaapkamers, keuken, badkamer, toiletruimten, slaapkamers, technische ruimte en berging komen afzuigpunten en/of toevoerpunten.
- Het is niet mogelijk om in de keuken een afzuigkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem. Uitgangspunt is om gebruik te maken van een recirculatiekap. Uw keukenleverancier kan u daarin verder adviseren.

Elektrische installatie

- De woning wordt aangesloten op het elektraleidingnet, volgens de eisen van het nutsbedrijf. In de meterkast wordt een elektra aansluiting met slimme elektrameter geplaatst.
- De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen.
- De individuele elektrameter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De standaard huisaansluiting is 3*25 A.
- De woningen met een gekoppelde werkruimte hebben een standaard huisaansluiting van 3*40 A.
- Als door meerwerk de huisaansluiting zwaarder uitgevoerd dient te worden dan betaalt de koper het verschilbedrag bij in het meerwerk. De maandelijkse vastrechtkosten bij de energiemaatschappij voor een dergelijke zwaardere aansluiting zijn hoger en uiteraard voor rekening koper.
- De elektrische installatie voldoet aan de eisen van de NEN1010 en wordt aangelegd vanuit de meterkast via centraaldozen naar de diverse aansluitpunten, verdeeld over in totaal zeven groepen:
  - drie lichtgroepen.
  - één fornuisgroep.
  - één groep voor de vaatwasser.
  - één groep voor de opstelplaats wasmachine.
  - één groep voor de warmtepompinstallatie.
- Alle wandcontactdozen zijn geaard.
- De wandcontactdozen en loze leidingen bevinden zich in de verblijfsruimte in de regel op ca 30 cm vanaf de dekvloer en de schakelaars op ca 105 cm vanaf de dekvloer.
- Uitzonderingen zijn:
  - Wandcontactdozen gecombineerd met schakelaar op ca 105 cm +vloer.
  - Wandcontactdoos nabij de wastafelcombinatie in de badkamer op ca 105 cm +vloer.
  - Aantal en positie lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en rookmelders volgens contracttekening.
  - Schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd als inbouw van wit kunststof en horizontaal geplaatst.
  - In de meterkast, bij de plint keuken en in de buitenberging worden de kunststof schakelaars, leidingwerk en kunststof wandcontactdozen als opbouw toegepast.
  - Plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden voorzien van een deksel met lamphaak.
  - Loze leidingen zijn allen te bereiken in de meterkast en zijn voorzien van een controledraad. In de keuken en bij de opstelplaats voor de droger wordt een loze leiding standaard aangelegd.
  - De videofoon installatie bestaat uit een ontvanger in de hal en een beldrukker bij de voordeur.
  - Rookmelders aangesloten op het elektriciteitsnet en voorzien van batterij. Aantallen en posities volgens de geldende richtlijnen.

PV-panelen

- Het complex heeft een compleet zonnepanelen systeem bestaande uit PV-panelen buiten op het dak en een omvormer in de technische ruimte.
- De energieopbrengst van de pv-panelen valt ten gunste van de vereniging van eigenaars.

Telecommunicatie installatie, (CAI) en glasvezel

- De woning wordt aangesloten op het centraal antennesysteem (CAI) en glasvezel van de kabelexploitant. Standaard wordt ten behoeve hiervan een leeg overnamepunt geplaatst in de meterkast en wordt in de woonkamer een loze leiding aangebracht.
- Er wordt geen splitter of versterker aangebracht.
- In de meterkast wordt géén aparte telefoonaansluiting gerealiseerd.

Rookmeldinstallatie

- In de woning worden rookmelders geplaatst op het plafond. Deze zijn gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet. Aantallen en posities volgens de geldende richtlijnen.

Gasinstallatie

- De woning wordt niet aangesloten op het gasleidingnet.

Algemene ruimten en voorzieningen

Entree/ Gangen Trappen/ Trappenhuizen

- De postkasten en het bellentableau zijn gepoedercoat in kleur.
- Woning 1 t/m 4 hebben een rvs-briefklep die is opgenomen in de deur.
- Vloer entreeruimte: Schoonloopmat/ vloerbedekking.
- Vloeren overige algemene ruimtes binnen: Gietvloer.
- Akoestische voorzieningen in algemene ruimtes d.m.v. geluidsabsorberende wandpanelen, afwerking volgens afwerkstaat.
- Plafonds verdiepingen: akoestische spuitwerk in kleur volgens afwerkstaat.
- Wandafwerking: scan/ glasvezelbehang.
- Prefab betontrappen zonder schrobranden en zonder trapboom, onderzijde is gewalst.
- Vloerafscheiding bij bordes naast bovenste trapsteek dichte borstwering met scan en sauswerk en de bovenzijde wordt voorzien van een afdekker e.a. volgens kleur- en materiaalstaat.
- Bordes prefabbeton platen zonder schrobranden.

- Plinten langs afgewerkte vloeren, ca 90 x 15 mm, hout, wit
- Binnendeuren: woningtoegangsdeuren, algemene ruimtes en in private werkunits: houten kozijnen met stompe houten deuren.
- Dorpels van binnendeuren: Kunststeen, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Zelfsluitendheid van deuren volgens brandveiligheid rapport, uitvoeren met drangers. Bij de woningtoegangsdeuren komt deze opbouwdrangerdranger aan de woningzijde.
- Alle woningtoegangsdeuren worden voorzien van een spion.
- Gebouwnaam belettering tegen glas boven entree, in kleur volgens afwerkstaat.
- Huisnummers volgens afwerkstaat.
- Deurbellen standaard, volledig zwart/ donker.
- Plafonddafwerking: akoestische afwerking waar nodig volgens galmberekening.

Terreininrichting

Fietsenstallingen

- Fietsenstallingen worden afgewerkt met bestrating, betonklinkers in twee kleuren.
- De fietsenstalling(en) zijn voorzien van dubbelhoge fietsenrekken. (In totaal ca. 200 plaatsen).
Fietsparkeervoorziening gestapeld (etage-fietsenrekken) volgens eisen FietsParKeur.
- Kozijn met zijlicht en deur fietsenberging: hout, houten deur met schopplaat in rvs.
- Plafond fietsenstallingen: geïsoleerd plafond afgewerkt met brandwerend spuitwerk, volgens brandveiligheidseisen
- Wanden fietsenstallingen en parkeergarage: beton/ metselwerk.

Parkeerterrein overdekt

- Garagedeur: elektrisch rolhek met open structuur Bediening: met individuele handzenders voor de gebruikers.
- Bestrating van de parkeerplaatsen bestaat uit klinkers, antraciet
- Bestrating van rijbanen bestaat uit klinkers, lichtgrijs.
- Bestrating is voorzien van riolering en putten t.b.v. afvoer regenwater.
- Onder het gebouw liggen 38 parkeerplaatsen. 12 woningeigenaren kunnen een parkeervergunning bij de gemeente aanvragen voor de naastgelegen parkeergarage.
- Onderkant vloeren parkeergarage onder dek: kanaalplaatvloer onafgewerkt.
- Plafond parkeergarage: geïsoleerd plafond afgewerkt met brandwerend spuitwerk ter plaatse van de bovenliggende appartementen, volgens brandveiligheidseisen Overig beton zonder afwerking.
- De parkeerplaatsen kunnen worden voorbereid op een laadvoorziening voor elektrische voertuigen.

Huisvuil

- De bewoners kunnen hun huisvuil deponeren in de daarvoor door de gemeente geplaatste ondergrondse containers buiten het perceel van Binnenhof.

Peil

- De bruto verdiepingshoogte is: ca 3000 mm.

Buitenriolering, HWA en Drainage

- De vuilwaterriolering wordt aangesloten op de hoofdriolering. De positie van deze aansluiting wordt vastgesteld in overleg met de gemeente.
- Het hemelwater wordt geloosd op het hemelwaterriool.

Beplanting

Voor de beplanting en aankleding van Binnenhof wordt in een nader stadium een specialist aangetrokken. Globaal behelst het plan voor het Binnenhof het volgende:
- Begroeiing rond de parkeergarage en het dek: (Bloemrijke) klimplanten.
- Plantenbakken bij woningen op dek: plantenbakken ca 500 x 2000 x 700mm, kleur volgens de kleur-en materiaalstaat.
- Plantenbakken bomen rond het plein op dek: plantenbakken voldoende groot voor een boom, kleur volgens kleur-en materiaalstaat.
- Planten in bakken tussen de woningen op het dek: heesters/ haagbeuk/ beukenhaag.
- Beplanting: bomen (in bakken) op het gemeenschappelijke dek.
- Geleiders voor klimplanten vanaf plantenbakken tussen woningen op dek langs galerijen: spankabels. Langs de kabelgeleiders worden klimplanten aangeplant.
- Planten op dek in groenstroken: lage beplanting/ bodembedekkers/ bloemenmix.
- Kabels ten behoeve van geleiding planten langs buitengevels, ca 8m hoog 15 keer langs penanten buitengevels oostgevel en noordgevel.
- Beplanting langs de verschillende kabels: Klimplanten.

Technische ruimten

- Geen wandafwerking
- Geen vloerafwerking anders dan dekvloer met slijtlaag
- Geen plafondafwerking of onder een woning geïsoleerd.
- Verlichting: opbouw armaturen.

Gemeenschappelijk dek

- Afwerking dek gemeenschappelijke delen: betontegels 600 x 600mm.
- Loopzones door groenstroken volgens kleur- en materiaalstaat.
- Dakbedekking bitumineus tussen de kanaalplaten + druklaag en de betontegels.

Waterinstallatie

- Ten behoeve van de waterdruk in het gebouw is het gebouw voorzien van een hydrofoor.
- In de werkruimte bevindt zich een tapkraan met warm en koud water, een stortbak en een 10 liter boiler voor de schoonmaak van de algemene ruimte.

Riolering

- Regenwater van het dak gaat via een schacht naar beneden en vanaf het dakterras via penanten naar beneden (geen HWA aan de gevel)

Elektrische installatie

- Videofoon bij hoofdingang buiten en bij postkasten in hoofdentree. Bij de hoofdentree een luxe intercom module (geen individuele bellen) en in de woningen een kleurenscherm met elektrische deurontgrendeling (van de hoofdentree) in iedere woning. Voordeurbellen in algemene gangruimte bij iedere voordeur.
- In de algemene ruimte op iedere verdieping bevinden zich minimaal 2 enkele wandcontactdozen ten behoeve van onderhoud/ schoonmaak. 1 in de gang en 1 in de trap.
- Op het hoogstgelegen dak liggen voldoende PV-panelen om te voldoen aan de geldende BENG-regels.
- Geen laadvoorzieningen elektrische fietsen in de fietsenstallingen. In verband met brandveiligheid en verzekeringen. Accu's in de woningen opladen.
- Verlichting volgens lichtplan:
  - Op de galerij hebben de woningen een lamp aan wand bij de voordeur.
  - Woningen 1 t/m 4 hebben een buitenlamp bij de voordeur.
  - Verlichting galerijen: op iedere betonkolom is een opbouwarmatuur geplaatst.
  - In de algemene ruimte zijn per verdieping 3 lampen tegen het plafond of de wand. Deze armaturen hebben geïntegreerde noodverlichting waar nodig en geïntegreerde bewegingsmelding.
  - Noodverlichting waar nodig en geïntegreerde bewegingsmelding.
  - In hoofdentree benodigde verlichting plus een bijzondere hanglamp in vide. .
  - Verlichting in parkeergarage en fietsenbergingen volgens normen.

Liftinstallatie

- In het gebouw is een lift aanwezig met een kooiafmeting van ca B1100mm*D2100mm*H2400mm.
- De lift worden geleverd met een lease-contract van Mitsubishi. Na de contractperiode kan de vereniging van eigenaren besluiten de liften over te nemen in eigen beheer of het lease-contract te verlengen.

Brandveiligheid

- In het gebouw is een droge blusleiding aanwezig. Het vulpunt bevindt zich in de buurt van de hoofdingang.
Op elke verdieping is een tappunt ter plaatse van de deur richting de galerijen.
- Alle overige benodigde installaties t.b.v. brandveiligheid volgens de geldende regelgeving.
(Rookmelders, zelfsluitende deuren, kleefmagneten, brandkleppen e.d.)

Glasbewassing

- Op het gebouw is geen glasbewassingsinstallatie aanwezig.

DISCLAIMER

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de ontwikkelaars van dit plan. Ondanks het bovenstaande wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eveneens wordt het recht voorbehouden wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, zonder dat één en ander afdoet aan de kwaliteit. Ongeacht hetgeen in deze brochure is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze brochure daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Deze brochure is samengesteld op basis van het definitief ontwerp. In de uitwerkings fase naar de uitvoeringstekeningen kunnen nog wijzigingen doorgevoerd worden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Met ontwikkelaar Woonstraks sluit de koper de koopovereenkomst voor het gebruiksrecht van het woonobject en alle toebehoren. Bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst met Woningborggarantie met de hoofdaannemer ontvangt de koper als bijlagen alle Woningborgvoorwaarden en garantieregelingen, een woningplattegrond met maatvoeringen, een technische omschrijving, een kleur- en materiaalstaat en een concept splitsingsakte met bijbehorende tekeningen ter controle op basis waarvan de overeenkomst wordt aangegaan. Met de koopovereenkomst enerzijds en de aannemingsovereenkomst anderzijds kan de koper, indien benodigd, een hypothecaire lening afsluiten ter financiering van het woonobject.

© 2022 WOONSTRAKS. ALLE RECHTEN, TEKSTEN, AFBEELDINGEN EN WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN.

BROCHURE

BINNENHOF

www.woonstraks.nl