

Vastenburghof, Nijkerk

Technische omschrijving

Voor het bouwen van 8 luxe woningen

Realisatie:

Bouwbedrijf Bettink Oost BV

Broekweg 6

3776 MR Stroe

Tel. (0342) 441 662

Ontwikkeling:

De Bunte Projecten Oost BV

Amsterdamseweg 34a

6712 GJ Ede

Datum: 15-10-2025

Inhoudsopgave

1.	Algemene bepalingen voor het werk.....	3
	A) Woningborg certificaat	3
	B) Alternatieven	3
	C) Keukenopstelling	3
	D) BENG.....	3
2.	Van toepassing zijnde voorschriften.....	3
3.	Grondwerk	3
	A) Peil	3
	B) Ontgravingen en aanvullingen.....	3
	C) Beplanting/ verharding.....	4
	D) Buitenriolering.....	4
4.	Constructieve opbouw	4
	A) Fundering.....	4
	B) Vloeren	4
	C) Gevels, casco en gevelopeningen	4
	D) Daken.....	5
	E) Hemelwaterafvoer / dakrand	5
5.	Afwerking van de woningen.....	6
	A) Vloeren	6
	B) Wanden	6
	C) Plafonds	6
	D) Schilderwerk	6
	E) Binnentimmerwerk.....	6
	F) Tegelwerk / kunst- en natuursteen	6
	G) Sanitair.....	7
	H) Huisnummering en bewegwijzering	7
6.	Omschrijving van de installaties.....	7
	A) Riolering.....	7
	B) Waterinstallatie	7
	C) Verwarmingsinstallatie	7
	D) Ventilatie	8
	E) Elektrotechnische installatie.....	8
	F) PV - panelen.....	9
	G) Buitenlampen	9
	H) Lift.....	9
7.	Terreininrichting en Oplevering	9

1. Algemene bepalingen voor het werk

A) Woningborg certificaat

De woning(en) word(en) door koper of financier opgeleverd met het Woningborg certificaat. De aannemer dient zorg te dragen voor de goedkeuring door Woningborg t.b.v. het verkrijgen van het certificaat.

B) Alternatieven

De aannemer is verplicht bij het leveren van alternatieven voor in de technische omschrijving beschreven materialen (met of zonder fabrikant en typeaanduiding), gebruik te maken van gelijkwaardige materialen tenaanzien van de kwaliteit. Als in verband met leveringsproblemen niet de juiste materialen beschikbaar zijn kan dit leiden voor vertraging of in uiterst geval kostenverhoging, dit is alleen mogelijk na vooraf overleg met de koper.

C) Keukenopstelling

Bij de woningen worden de aansluitpunten afgedopt opgeleverd, m.u.v. de elektrapunten. Deze worden volledig gemonteerd. Tijdens de ruwbouwfase mogen de kopers de aansluitpunten in de keukenzone wijzigen. De aannemer dient deze wijzigingen kosteloos door te voeren mits eigenschappen ervan niet wijzigen.

D) BENG

Aannemer verzorgt bij oplevering van de woningen de benodigde certificaten, gebouwdossiers en afmeldingen m.b.t. de energetische- en BENG-eisen, waaronder een energielabel.

2. Van toepassing zijnde voorschriften

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort (indien van toepassing) de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen, garanties en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. De woningen dienen te voldoen aan de eisen van zoalsonder punt 1 t/m 3 omschreven, waardoor planafwijkingen kunnen optreden.

1. Het besluit bouw & leefomgeving met wijzigingen tot moment van aanvraag omgevingsvergunning en eventueel van toepassing zijnde regelgeving voor particulier opdrachtgeverschap bij persoonlijke wijzigingen.
2. De geldende voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven en brandweer.
3. De geldende normbladen (NEN-normen), zoals staat vermeld in de NEN-catalogus, zoals die op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen gelden en voor zover deze van toepassing zijn verklaard door het besluit bouw & leefomgeving.

3. Grondwerk

A) Peil

Het Peil - P – waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer. Dit peil zal worden uitgezet op aanwijzing van de gemeentelijke instanties. Alle hoogtematen worden t.o.v. dit peil weergegeven.

B) Ontgravingen en aanvullingen

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van de tuin direct rondom de woningen worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.

Onder de vrijdragende vloeren in de kruipruimten wordt een bodemafsluiting van schoon zand aangebracht.

C) Beplanting/ verharding

De beplantingen, bestrating en overige terreininrichtingen worden conform situatietekening aangebracht. Verharding op tekening aangegeven is uitgevoerd in betontegels, kleur grijs.

D) Buitenriolering

Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem, waarbij vuilwater en het hemelwater afzonderlijk worden afgevoerd. De vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. De hemelwaterafvoer van de woning wordt afgevoerd naar een gemeenschappelijke infiltratievoorziening.

Alle hemelwaterafvoeren worden voorzien van een bladvang.

4. Constructieve opbouw

A) Fundering

De fundaties van de woningen worden uitgevoerd als fundering op draagkrachtige grond. De constructie wordt in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

B) Vloeren

De begane grondvloeren van de woning worden uitgevoerd als geïsoleerde betonvloer met een minimale isolatiewaarde van $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{kW}$, cementgebonden dekvloer en voorzien van de benodigde toebehoren, conform tekeningen en berekeningen van de constructeur. De kruipruimten van de woningen zullen middels een geïsoleerd kruipluik te bereiken zijn. Om de kruipruimte te ventileren worden vloerventilatiekokers met muisdichte roosters aangebracht.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonvloeren met een cementgebonden dekvloer en voorzien van de benodigde toebehoren, conform tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Zoldervloeren zijn opgebouwd uit houten balklaag met houten beschot en gipsplafond.

C) Gevels, casco en gevelopeningen

1. Wanden

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of cellenbeton. De wanden worden in overeenstemming met de berekeningen en tekeningen van de constructeur uitgevoerd.

De aannemer garandeert jegens de verkrijger geen hogere geluidsisolatie tussen de woningen onderling dan krachtens het bepaalde in het Bouwbesluit geëist kan worden.

2. Gevels

De buitengevels worden uitgevoerd in schoon metselwerk voorzien van diverse accentstroken van verticaal metselwerk.

De houten gevelbekleding wordt uitgevoerd in thermisch verduurzaamd naaldhout.

In de spouw van de buitengevels wordt isolatie en benodigde vochtkeringen aangebracht. De isolatiewaarde van de buitengevels heeft een minimale waarde van $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$, conform de uitgangspunten BENG-berekening.

Ter voorkoming van scheuren door krimp of zettingsverschillen worden in steenachtige wanden volgens opgave constructeur en voorschriften fabrikant dilatatievoegen aangebracht.

3. Buitenkozijnen, -deuren en ramen

Alle buitenkozijnen, ramen en deuren worden gemaakt van hout. Onder de buitengevelkozijnen, met uitzondering van de kozijnen tot vloerniveau, worden metalen waterslagen toegepast. De kozijnen tot vloer en/of maaiveldniveau krijgen een kunststeen onderdorpel. Boven de buitenkozijnen komen indien constructief nodig op kleur gepoedercoate stalen lateien.

De buitendeuren worden uitgevoerd volgens de principe uitgangspunten als op de tekeningen staat aangegeven.

4. Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de woningen wordt uitgevoerd volgens richtlijnen van het politiekeurmerk, voor zover van toepassing verklaard door het besluit Bouw & leefomgeving. De ramen zijn te openen uitgevoerd zoals aangegeven op tekening, met uitzondering van de op tekening aangegeven vaste beglazing. Voor de voordeur van een woning incl bijhorende berging geldt 1 sluitsysteem.

5. Beglazing

De beglazing wordt uitgevoerd als HR++ dubbelglas met waar benodigd volgens de voorschriften wordt veiligheidsbeglazing en/of brandwerende beglazing toegepast.

6. Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als houten montagekozijnen zonder bovenlicht. De binnendeuren (zonder glasopening) zijn fabrieksmatig afgelakte stompe deuren. Tussen de kozijnstijlen van de badkamer en toilet komt een kunststeen onderdorpel. Bij de overige binnendeuren worden geen onderdorpels aangebracht.

7. Trappen

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout. Langs de trappen wordt aan één muurzijde een leuning. Daar waar nodig worden lepe hoeken aangebracht t.b.v. ruimte voor leidingschachten. Trappen naar 1^e verdieping zijn dicht uitgevoerd. Trappen naar zolder zijn open trappen.

Centrale trap bij de geschakelde woningen is uitgevoerd in prefab beton met anti-slip-structuur.

8. Buitenstaalconstructie (zichtwerk)

Aan de buitenzijde van de gebouwen worden stalen kolommen en/of liggers als zichtwerk toegepast, conform ontwerp architect. Afwerking in kleur volgens materiaal- en kleurenstaat, thermisch verzinkt en voorzien van poedercoating.

De hekwerken en balustraden van de balkons, zoals op tekening aangegeven, zijn uitgevoerd in kleur gepoedercoat metaal.

D) Daken

De dakconstructie van de hellende daken bestaat uit geïsoleerde dakelementen met een minimale isolatiewaarde van $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het hellend dak wordt bedekt met keramische dakpannen.

De benodigde doorvoeren ten behoeve van installaties worden opgenomen in de dakconstructie. De binnenzijde van de dakelementen ter plaatse van de zolder wordt uitgevoerd in onafgewerkte naturel spaanplaat. Waar constructief nodig worden kapdragende knieschotten geplaatst.

De op tekening aangegeven overstekken en boeiboorden worden uitgevoerd in plaatmateriaal.

De platte daken worden waterdicht afgewerkt met bitumineuze dakbedekking op afschot.

E) Hemelwaterafvoer / dakrand

De hellende daken en platte daken worden voorzien van een metalen randafwerking voorzien van een fabrieksmatige coating.

Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in metaal.

Bij de geschakelde woningen worden deze zoveel als mogelijk weggewerkt vlakliggend in de gevel.

5. Afwerking van de woningen

A) Vloeren

Op alle betonvloeren, met uitzondering van de betegelde vloeren, de vloer in de meterkast en achter het knieschot wordt een cementgebonden dekvloer aangebracht.

B) Wanden

De wanden van de woningen worden geschikt voor behangwerk opgeleverd, met uitzondering van de te betegelen wanden. Wanden in het centrale trappenhuis van de geschakelde woningen worden afgewerkt met een vliesbehang.

Wanden in de meter- en trapkast worden niet afgewerkt.

Boven het tegelwerk van het toilet worden de wanden afgewerkt met wit spuitpleisterwerk.

C) Plafonds

Plafonds van beton worden afgewerkt met wit spuitwerk, m.u.v. plafonds meterkast.

Plafonds in het centrale trappenhuis van de geschakelde woningen wordt voorzien van een akoestisch spuitplafond.

D) Schilderwerk

Trapbomen, spillen, balustraden en betimmeringen van trapgaten worden dekkend afgeschilderd of gelakt, al dan niet fabrieksmatig. De (eventuele stootborden en de) traptreden zijn alleen voorzien van een fabrieksmatige grondlaag.

Buitenkozijnen binnenzijde en buitenzijde en de houten oversterketimmeringen worden afgelakt opgeleverd.

Wanden in het centrale trappenhuis van de geschakelde woningen worden voorzien van schrobvaste muurverf.

E) Binnentimmerwerk

De benodigde betimmeringen worden aangebracht. In de hal komt een meterkast. In deze meterkast worden meterborden aangebracht volgens de voorschriften van de nutsbedrijven. De vloerranden worden ter plaatse van de trapgaten afgewerkt met plaatmaterialen.

Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

F) Tegelwerk / kunst- en natuursteen

De standaard wandtegels zijn 30x60cm, netto verrekenpost 25/m² incl. btw. Wandtegels worden geleverd en aangebracht op de volgende wanden:

- Toilet tot circa 1200 mm + vloer;
- Badkamer tot onderkant plafond.

De standaard vloertegels zijn 60x60cm, netto verrekenpost 30/m² incl. btw. Vloertegels worden geleverd en aangebracht op de volgende vloeren:

- Toilet;
- Badkamer.

In de badkamer worden de vloertegels ter plaatse van de douchehoek verdiept en onder afschot aangelegd. Alle inwendige hoeken en aansluitingen op kozijnen worden afgekit. Alle uitwendige hoeken worden voorzien van hoekprofielen.

In het gezamenlijke trappenhuis dat toegang geeft naar de kelder worden op de keldervloer en begane grondvloer vloertegels van 600 x 600 mm aangebracht. De kleur van de tegels wordt bepaald door de architect.

Ter plaatse van de entree wordt een schoonloopmat aangebracht.

G) Sanitair

Het op tekening aangegeven sanitair, merk Villeroy en Boch of gelijkwaardig, wordt geplaatst en met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het sanitair omvat de volgende onderdelen:

Toilet

- Keramisch vrijhangend wandtoilet;
- Kunststof soft close closetzitting met deksel, kleur wit;
- Fontein met toiletkraan chroom, muurbuis en chromen sifon.

Badkamer

- 1 Wastafel met wastafelkraan chroom, rechthoekige spiegel 600x400mm en chromen sifon;
- Keramisch vrijhangend wandtoilet
- Kunststof soft close closetzitting met deksel, kleur wit
- Een draingoot, opbouw thermostatische douchekraan, glijstang en handdouche.
- Een bad met thermostatische badkraan met handdouche indien op tekening aangegeven.

Bij persoonlijk uitgezochte alternatieven worden de volgende bedragen hiervoor verrekend;

- bij vrijstaande woning 3000,- incl BTW

- bij geschakelde woning 4500,- incl BTW

H) Huisnummering en bewegwijzering

Bij de gezamenlijke entree worden bij de toegangsdeuren naar de woningen huisnummerbordjes aangebracht.

6. Omschrijving van de installaties

A) Riolering

De binnenriolering, die wordt samengesteld uit kunststof buizen en bijbehorende hulpstukken, komt uit op het gemeentelijke riool en is aangesloten op de volgende toestellen:

- Closet en fontein in het toilet;
- Wastafel, douche, bad en closet in de badkamer;
- Wasmachine met een T-stuk ten behoeve van een eventuele wasdroger;
- Warmtepomp;
- Bij de opstelplaats voor de keuken wordt de riolering standaard afgedopt, met een T-stuk ten behoeve van een eventuele vaatwasmachine.

B) Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd. De volgende tappunten worden op het koud water aangesloten:

- Closet en fonteintje in het toilet;
- Afgedopte leiding voor de keukenmengkraan, met afgedopt T-stuk voor een vaatwasmachine;
- Closet, bad, douche- en wastafelmengkraan in de badkamer;
- Aansluitpunt wasmachine;
- Boiler warmtepomp;

De warmwaterleiding wordt aangesloten op:

- De afgedopte leiding voor de keukenmengkraan;
- De douche, bad en wastafel in de badkamer

C) Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door lucht/water warmtepomp van het merk Daikin. De warmtepomp bestaat uit een buiten-, binnenunit en ca. 230 liter boiler. De buitenunit wordt op de kavel geplaatst

tegen de woning. De temperatuurregeling van de verwarmingsinstallatie wordt geplaatst in de woonkamer door middel van een kamerthermostaat.

De verwarming wordt uitgevoerd door middel van vloerverwarming op de begane grond en verdieping. De verdelers worden onder de trap en/of in de technische ruimte geplaatst. Indien de verdeler zich niet in een technische ruimte of bergruimte bevindt, wordt deze afgetimmerd.

De temperatuurregeling van de verwarmingsinstallatie wordt geplaatst in de woonkamer door middel van een kamerthermostaat, overige verblijfsruimten worden voorzien van na-regeling per verblijfsruimte.

De warmtepomp is uitgerust met koelfunctie welke naar eigen wens ingeschakeld kan worden.

D) Ventilatie

De woningen worden gebalanceerd geventileerd met warmte terugwinning, elke leefruimte krijgt verse lucht toevoer punt(en) in het plafond. In de keuken, badkamer en opstelplaats wasmachine wordt er lucht afgezogen doormiddel van dat ventilatiesysteem, conform de BENG – berekening. De ventilatie openingen zijn voorzien van ventielen. In de woonkamer wordt een bediening geplaatst waarmee het ventilatiesysteem kan worden overruled. Ventilatiesysteem kan niet gebruikt worden voor aansluiting wasemkap. Deze dient separaat door derden uitgevoerd te worden met recirculatie filtering.

E) Elektrotechnische installatie

De technische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere bedrade groepen, naar diverse aansluitpunten. Elektra-, cai- en telecom installatie wordt uitgevoerd conform de verkooptekeningen. In het algemeen wordt voor het elektramateriaal de volgende hoogten boven de vloer aangehouden:

Schakelaars en combinatie van schakelaars en wandcontactdozen	1050 mm
Wandcontactdozen	300 mm
Wandcontactdozen t.p.v. opstelplaats keuken	
Oven/Magnetron (aparte groep)	70 mm
Vaatwasser	70 mm
Kooktoestel	70 mm
Koelkast	70 mm
Afzuigkap	1850 mm
Wandcontactdoos t.p.v. wasmachine / wasdroger (aparte groep)	1250 mm
CAI- en telefoonaansluitingen (bedraad en onbedraad)	300 mm
Thermostaat in woonkamer	1500 mm
Hoofdbediening mechanische ventilatie t.p.v. de woonkamer	1500 mm
Elektra keuken	1250 mm
Wandcontactdozen t.b.v. installaties worden bepaald door de installateur	

Daar waar op tekening aangegeven worden rookmelders geplaatst, volgens de wettelijke normen en onderling gekoppeld. In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos geplaatst. Ter plaatse van de meterkast wordt een schel geplaatst en buiten naast de voordeur een beldrukker.

De installatie met aansluitpunten, schakelaars, lichtpunten en dergelijke zijn op tekening aangegeven. Alle elektrapunten worden met inbouwdozen uitgevoerd, met uitzondering van de elektrapunten in de trapkasten, en berging en wandlichtpunten.

Bij het centrale trappenhuis van de geschakelde woningen wordt de algemene verlichting in het trappenhuis via een schemerschakeling geschakeld. Algemene verlichting in de kelder word geschakeld door een bewegingssensor. Alle verlichting zal worden uitgevoerd in ledverlichting.

T.b.v. de algemene verlichting worden er op de volgende plaatsen Armaturen aangebracht:

- 1x Buitenverlichting hoofdentree, indien wettig vereist ook bij nooduitgangen;
- 6x Verlichting trappenhuis, 4x begane grond & 2x kelder
- 1x Verlichting technische ruimte
- 6x Verlichting centrale ruimte kelder

F) PV - panelen

Er worden PV- panelen conform tekening op het dak geplaatst. PV-panelen zijn zwart en met zwarte kaders. De panelen worden op de dakpannen of op het platte dak geplaatst.

G) Buitenlampen

T.p.v. de voordeuren en op de achtergevel wordt een aansluitpunt voor een buitenlamp aangebracht conform tekening.

H) Lift

De centrale hal bij de geschakelde woningen wordt voorzien van een lift installatie. Deze is uitgevoerd als kooilift met elektrisch openende deuren.

7. Terreininrichting en Oplevering

A) Berging

Bergingen op tekening zijn minimaal geïsoleerd. De vloer van de bergingen worden uitgevoerd als betonnen vloer zonder kruipruimte. Het dak wordt uitgevoerd in een houten balklaag met dakbeschot en waterdicht afgewerkt met dakbedekking onder afschot en een metalen daklijst.

De garagedeur wordt uitgevoerd als houten deuren voorzien van gevelbekleding of elektrisch bedienbare sectionaaldeuren in de parkeerkelder.

B) Schoonmaak en oplevering

Voor oplevering wordt het sanitair, de tegels en de beglazing gewassen. De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten en wordt uitgevlakt opgeleverd. Bedieningsvoorschriften en garantiebewijzen worden tijdens de oplevering aangeleverd.

C) Huisvuilcontainer

In het openbaar gebied wordt een ondergrondse huisvuilcontainer door De gemeente Nijkerk aangebracht. De positie van de huisvuilcontainer is indicatief op tekening weergegeven en wordt in overleg met de gemeente Nijkerk nader bepaald.

Alle maatvoering op tekening zijn circa-maten en niet geschikt voor opdrachten aan derden.

De keukeninrichting en apparatuur op tekening zijn uitsluitend ter indicatie.

De op tekening aangegeven ventilatie inblaas- en afzuigpunten geven een indicatie; afmetingen en aantallen volgens opgave installateur.

Leidingwerk op zolder en kastuimten wordt 'in het zicht' uitgevoerd.

Locatie buitenunit ter indicatie; exacte locatie volgens opgave installateur.

8. Kleuren & Materialen

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Toelichting
Metselwerk	Baksteen	Rood-bruin	Rodruza - Burano nero
Voegwerk	Metselmortel	Donkergrijs	Terugliggend, stootvoegloos
Gevelbekleding	Hout	Naturel naaldhout	Thermisch verduurzaamd
Rand onder gevelbekleding	Cementplaat	Cement grijs	
Staalconstructies buiten	Metaal	Donkergrijs RAL 7021	Poedercoating
Houtconstructies buiten	Hout	Naturel naaldhout	
Kozijnen	Hout	Donkergrijs RAL 7021	Schilderwerk
Draairamen	Hout	Donkergrijs RAL 7021	Schilderwerk
Deuren	Hout	Donkergrijs RAL 7021	Schilderwerk
Waterslagen	Metaal	Donkergrijs RAL 7021	Poedercoating
Hellend dak	Keramiek	Zwart	Engobe
Dakranden	Metaal	Donkergrijs	Coating
Buitenbalustraden	Metaal	Donkergrijs	Poedercoating