



TECHNISCHE OMSCHRIJVING IN DE BUURTTUIN FASE 1





Technische omschrijving FIJN WONEN versie 2.1

Schiedam 119 woningen Parkweg

**Type 2 laags met kap (301 serie)
Kooproject voor VWPW**

BENG

Datum 23-09-2021

10. Algemeen

De woningen voldoen aan de huidige wetgeving, de inbraakwerendheid volgens Bouwbesluit en worden zeer energiezuinig uitgevoerd. Uiteraard voldoen de woningen aan het Bouwbesluit en dus aan de eisen van BENG en TOjuli. Er wordt een Qv10-waarde gehaald van 0,3.

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 standaard mogelijkheden zijn omschreven in de meer- en minderwerklijst.

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 badkamer zijn terug te vinden in de koperskeuzelijst. Het is niet mogelijk om de toiletruimte en badkamer "casco" te laten opleveren, aangezien de modules onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de woning.

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

12. Grondwerk

De nodige ontgravingen en aanvullingen voeren wij uit en de overtollige grond voeren wij af. De grondwaterstand heeft invloed op de "natheid" van het kavel. Tot slot heeft de uitgegraven grond rondom de woning enige tijd nodig om te "zetten" en in te klinken.

14. Buitenriolering

De buitenriolering voeren wij uit in een gescheiden systeem in PVC en sluiten wij aan op het openbare rioolstelsel.

In de riolering van de woning nemen wij een ontstoppingsstuk op. Bij verstoppingen kan deze worden gebruikt voor het ontstoppen.

De grondleidingen ten behoeve van de hemelwaterafvoeren worden per twee woningen gecombineerd.

Ter plaatse van de overgang van binnen- naar buitenriolering passen wij een flexibele aansluiting toe. Hiermee wordt voorkomen dat door zetting van de bodem de verbinding van de leidingen van binnen naar buiten stuk gaan.

15. Terreinverharding

De paden leggen wij aan in betontegels met de maatvoering 500x500mm. Bij een aantal woningen (woningblok 16, zie hiervoor de situatietekening) worden parkeerplaatsen op eigen kavel aangelegd in grijze betonklinkers 100 x 200 mm met betonnen opsluitbanden rondom.

De bestrating leggen wij aan op circa 200 mm zandaanvulling.

De bestrating brengen wij eenmalig aan. Er is geen sprake van herstraten na oplevering.

17. Terreininrichting

Op de onderlinge grenzen in de achtertuinen worden perkoenpaaltjes voorzien van verzinkt draad aangebracht.

De buitenbergingen zijn uitgevoerd in houten stijl- en regelwerk met geïmpregneerde vuren rabatdelen. De berging is geplaatst op een ongefundeerde lichtgewicht prefab betonvloer en is voorzien van een hemelwaterafvoer. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het openbare rioolstelsel. Het kozijn en de deur van de berging worden uitgevoerd in hardhout, deze worden dekkend wit afgelakt. De deur is voorzien van een glasopening met gelaagd matglas.

Het platte dak wordt afgewerkt met bitumineuze dakbedekking en standaard gecoate dakkappen rondom. De buitenunit van de warmtepomp wordt geïntegreerd in de berging. 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.

Op de erfgrens tussen de achtertuintuin en het openbaar gebied - zoals aangegeven op de situatietekening - plaatsen wij metalen hekwerken met een hoogte van circa 1800mm, welke zijn voorzien van hederabepplanting. Het zal enkele jaren duren voordat de hederabepplanting het hekwerk geheel begroeit.

Bij de bouwnummers 65, 90 en 116 wordt een gemetselde tuinmuur aangebracht. Zie hiervoor de situatietekening.

Tussen de woningen aan de achterzijde worden privacy schermen geplaatst, 1800x1800 mm van hardhouten palen met gewolmaniseerde vuren delen om en om.

Aan de achterzijde grenzend aan het achterpad worden loopdeuren toegepast.

In de voortuin van de woning planten wij een beuk-, meidoorn-, of ligusterhaag van 600 mm hoog. Zie hiervoor de situatietekening. De hagen worden in het plantseizoen geplant.

20. Fundering

De woningen funderen wij op betonnen palen.

Over de betonpalen brengen wij prefab funderingsbalken aan.

22. Metselwerk

Het gevelmetselwerk bestaat uit bakstenen, uitgevoerd in vormbaksteen waalformaat¹.

Het metselwerk wordt uitgevoerd in halfsteens² verband en de voegen worden terugliggend doorgestreekt³. Plaatselijk zijn er accentvlakken die 15 mm terugliggend worden aangebracht met uitstekende stenen, een en ander volgens de geveltekeningen. Enig kleurverschil in de voeg van het metselwerk is onontkoombaar.

In de spouwmuren⁴ passen wij het isolatiemateriaal Isover Mupan Ultra XS isolatie toe van circa 131 mm dikte met een warmte-isolerend vermogen van $R_c^5 = 4,50 \text{ m}^2\text{K/W}$, waar nodig wordt plaatselijk een dunnere hoogwaardiger isolatie toegepast.

In de kopgevel van bouwnummer 47 worden vlakken met geluidreducerend metselwerk toegepast in verband met de geluidsbelasting op het naastgelegen appartementengebouw. Zie hiervoor de geveltekening in de contractmap.

De spouwankers⁶ zijn uitgevoerd in roestvrijstaal.

In de constructie wordt een luchtspouw van circa 39 mm opgenomen.

In het metselwerk nemen wij stalen lateien⁷ op. Deze worden thermisch verzinkt en twee maal gecoat.

In een aantal woningen worden mussen- en of vleermuiskasten verwerkt in de gevel, zie hiervoor de geveltekeningen.

De binnenwanden⁸ voeren wij uit als systeemwand volgens de tekeningen.

23. Geprefabriceerde beton

De dragende wanden⁹ en de binnenspouwbladen⁶ voeren wij uit in geprefabriceerd beton met een dikte van 90 mm.

Op de funderingsbalken brengen wij de begane grondvloer aan, een zogenaamde geïsoleerde systeemvloer. De isolatiewaarde van deze vloer bedraagt $R_c = 4,2 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De verdiepingsvloer voeren wij uit als een massieve betonvloer van 220 mm dik, waarvan wij de bovenzijde vloerbedekkingsgereed afwerken. Vloerbedekkingsgereed wil zeggen dat de vloer geschikt is voor het aanbrengen van een vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming.

¹ Standaardmaatvoering baksteen 210x100x50 mm.

² Een metselwijze waarbij de steenopbouw per laag een halve steen verspringt.

³ Een voegwijze waarbij de voeg enkele millimeters terug ligt ten opzichte van het zichtvlak van de baksteen.

⁴ De buitengevels bestaan feitelijk uit twee losstaande gevels (bladen genoemd) met daartussen een ruimte, welke doorgaans grotendeels gevuld wordt met isolatiemateriaal; de spouw. De bladen van de buitengevel van de woning betreffen: 1. een gemetselde aanzichtgevel aan de buitenzijde, het buitenspouwblad, en 2. een geprefabriceerde betonnen gevel teneinde de stabiliteit, geluids- en warmte-isolatie te waarborgen, het binnenspouwblad.

⁵ Een RC-waarde geeft uitdrukking aan de energie die het materiaal binnenhoudt.

⁶ Een spouwanker betreft een langwerpige pin die verwerkt wordt in het metselwerk en die de verbinding vormt tussen het binnen- en het buitenspouwblad.

⁷ Een balk boven een raam- of deurkozijn die het gewicht van het bovenliggende muurgedeelte opvangt. Hierdoor is het kozijn vrij van dit gewicht en klemmen ramen en deuren niet.

⁸ Binnenwanden betreffen de wanden die de ruimte van één woning opdelen in kleinere elementen.

⁹ Een wand die enig gewicht van vloeren/daken/wanden dient op te vangen.

24. Dakelementen

De kappen worden als geprefabriceerde doosdaken uitgevoerd met knieschotten. De kappen zijn aan de binnenzijde afgewerkt met fabrieksmatig wit afgewerkte spaanplaat bevestigd met rvs nagels in het zicht. De knieschotten worden met dezelfde beplating afgewerkt. Tussen de sporen wordt minerale wol aangebracht ten behoeve van een $R_c=6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

30. Kozijnen

Buitenkozijnen met draaiende delen, zoals ramen en deuren, voeren wij uit in kunststof. Profileringsprofiel betreft een verdiept profiel met aanslag (K-vision Trend), waardoor de uitstraling lijkt op een houten kozijn.

De binnen- en de buitenzijde worden uitgevoerd in de kleur standaard wit.

De draaiende delen zijn aan de buitenzijde voorzien van kleur middels een folie.

De entree deur wordt uitgevoerd als geïsoleerde kunststof deur met raamopeningen en een brievenleuf

De kozijnen voldoen aan inbraakwerendheid klasse 2 NEN 5096.

Bij de achtergevel wordt een opvangbeugel t.b.v. de achterdeur gemonteerd.

Op zolder wordt een houten wit afgewerkt dakraam, 780x1400 mm meegenomen.

In de woningen worden fabrieksmatig afgelakte stalen binnendeurkozijnen met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel geplaatst. Ter plaatse van de meterkast, technische ruimte, toilet en badkamer wordt een kozijn zonder bovenlicht geplaatst. Ter plaatse van de meterkast wordt een Jonka deurkozijn en deur zonder bovenlicht geplaatst.

Als binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren toegepast met lichtmetalen krukken en schilden. In de Jonka meterkastdeur worden twee ventilatieroosters en een kastslot opgenomen.

De binnendeuren voorzien we van loopsloten¹⁰, toilet- en badkamerdeuren voorzien we van vrij-/bezetsloten en de meterkast + de techniekruimte wordt door ons voorzien van een kastslot.

32. Trappen

In de woningen worden vuren houten trappen geplaatst. In de woningen van begane grond naar 1^e verdieping worden dichte¹¹ trappen geplaatst. In de woningen van 1^e verdieping naar zolder worden open trappen geplaatst. Langs de bouwmuur wordt een houten leuning op leuningdragers aangebracht.

33. Dakbedekking

Op de daken van de woningen worden keramische dakpannen aangebracht in de kleur antraciet.

34. Beglazing

In de buitenkozijnen brengen wij isolerend dubbelglas aan met een U-waarde¹² van maximaal 1,0 $\text{W/m}^2\text{K}$.

In de bovenlichten van de metalen binnenkozijnen wordt kleurloos (blank) glas geplaatst. In de deur van de buitenberging wordt gelaagd matglas (enkel) aangebracht.

De NEN 3569 betreffende letselwerende beglazing in gebouwen is niet van toepassing.

40. Stukadoorswerk

De betonnen plafonds worden afgewerkt met stucspuitwerk (fabrikant Sigma Crystal).

Alle wanden (met uitzondering van het toilet en badkamer) worden behangklaar opgeleverd. Dat wil zeggen dat de wanden geschikt zijn om er behang op aan te brengen, nadat voorbereidingen zijn

¹⁰ Een slot dat alleen met een deurkruk bediend kan worden en niet met een sleutel op slot kan worden gedaan.

¹¹ Een dichte trap is voorzien van een horizontale afwerking tussen de treden, de zogenaamde stootborden.

¹² Een U-waarde geeft aan hoeveel energie er via het glasoppervlak verloren gaat, waardoor een lage U-waarde (<1,6) een positief resultaat betreft. Een RC-waarde daarentegen geeft uitdrukking aan de energie die het materiaal binnenhoudt, waardoor een hoge waarde (>3,5) gewenst is.

getroffen, zoals kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbereiden.

41. Tegelwerk

De vloertegels in het toilet en badkamer zijn van het merk Mosa, afmeting 300 x 300 mm. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels op afschot naar de doucheput aangebracht. De vloertegels worden gelijmd aangebracht. In overleg met de Fijn Wonen-coach kunnen kopers een individuele keuze maken in de vloertegels.

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

Op de borstweringen onder de gevelkozijnen worden witte kunststenen vensterbanken aangebracht met een overstek van circa 20 mm.

42. Dekvloeren

Op de begane grond wordt op de betonvloeren een circa 70 mm dikke cementdekvloer kwaliteit CW-12 aangebracht. Dit betreft de standaardkwaliteitsklasse voor in de woningbouwsector.

43. Metaalwerken

Ter plaatse van de kopgevel beëindiging worden standaard in kleur gecoate afdekkers geplaatst. Ter plaatse van de voordeuren wordt een aluminium luifelement aangebracht gecoat in de kleur wit.

Onder de buitenkozijnen met een borstwering worden in kleur gecoate aluminium waterslagen¹³ geplaatst. Ter plaatse van de voordeur brengen wij een aluminium huisnummer plaatje aan met zwart gelakte cijfers.

44. Plafond- en wandsystemen

De binnenwanden worden uitgevoerd als systeemwand met een dikte van 70 mm en 100 mm volgens de tekeningen.

45. Timmerwerk

Er worden geen plinten aangebracht.

46. Schilderwerk

De trappen en hekwerken zijn fabrieksmatig dekkend gegrond.

De bomen van de trappen, de hekwerken, de onderzijde trap woonkamer en de dagkanten van de stelkozijnen worden wit afgelakt.

47. Binneninrichting

In de hal wordt een fabrieksmatig geproduceerde technische ruimte inclusief meterruimte geplaatst. De meterkast heeft een aparte toegang.

Er wordt géén keuken aangebracht.

De toiletruimte op de begane grond en de badkamer op de eerste verdieping worden fabrieksmatig geproduceerd.

De wand- en plafondafwerking van zowel de toiletruimte als de badkamer is een glad afgewerkte beplating in de kleur wit.

De schacht in de badkamer wordt aan de voorzijde afgewerkt met een glasplaat in de kleur grijs.

50. Dakgoten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden per 2 woningen gecombineerd langs de buitengevels aangebracht in dunwandig ongeplastificeerd pvc in de kleur grijs. De hemelwaterafvoer aan de voorzijde van de woningen worden uitgevoerd in zink.

¹³ Een waterslag is een voorziening onder een raam waardoor (regen)water niet direct op en in de muur terechtkomt.

De goten onder de hellende daken worden uitgevoerd als witte kunststof bakgoot.

51. Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in PVC. De sanitaire toestellen, doucheplug en de afvoer voor de wasautomaat worden op de binnenriolering aangesloten. In de keuken wordt een afgedopte leiding (DN 75) aangebracht volgens tekening. De riolering wordt doormiddel van een flexibele aansluiting aangesloten op de buitenriolering en wordt tevens ontlucht

52. Waterinstallatie

De warm- en koudwaterinstallatie wordt uitgevoerd in kunststof buis vanaf de watermeter naar de sanitaire toestellen en kranen. De warmwaterinstallatie wordt uitgevoerd in kunststof buis vanaf de installatieruimte naar de mengkranen. De koud en warmwaterleiding worden in de keuken boven de afwerkvloer afgedopt opgeleverd. Wij monteren een koudwater aansluiting ten behoeve van de wasmachine op de 2e verdieping.

Aan de achtergevel monteren wij een vorstbestendige buitenkraan.

53. Sanitair

Het sanitair wordt uitgevoerd volgens het sanitair pakket Comfort volgens de sanitair brochure. In overleg met de Fijn Wonen-coach kunnen kopers een ander sanitairpakket kiezen.

60. Verwarmingsinstallatie

In de installatieruimte staat de lucht- water- warmtepomp opgesteld die zorgt voor de ruimteverwarming en tapwaterverwarming (Mitsubishi Ecodan (verwarmen en koelen). Ten behoeve van het warme water wordt een warmwaterboiler geplaatst van netto 200 liter inhoud. De bijbehorende buitenunit (Mitsubishi) van deze installatie wordt in de buitenberging geplaatst.

De verwarmingsinstallatie op de begane grond en verdieping wordt uitgevoerd als vloerverwarming. In de badkamer wordt een elektrische handdoekverwarmer bijgeplaatst. De 2^e verdieping wordt niet voorzien van vloerverwarming.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofd-thermostaat in de woonkamer. Alle ruimtes in de woning zijn afhankelijk van de temperatuur die op deze thermostaat is ingesteld. De overige verblijfsruimten worden voorzien van een eigen thermostaat (draadloos) waarmee de temperatuur na geregeld kan worden. Let op! Als er op de begane grond geen warmte vraag is kan de temperatuur in de slaapkamers niet geregeld worden. De vloerverwarmingsverdelers worden in de installatieruimte geplaatst.

De ontwerptemperatuur is voor verblijfsruimten 20°, hal en overloop 15° en in de badkamer 22°. De toiletruimte en zolder zijn onverwarmd.

61. Mechanische ventilatie

De woning wordt uitgerust met een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmte terug winning (WTW, Zehnder) mechanische toevoer en afvoer. De WTW unit is geplaatst in de techniekruimte.

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.

Let op: Een afzuigkap in de keuken mag niet worden aangesloten op de WTW afzuiginstallatie.

Geadviseerd wordt om in de keuken als afzuigkap een recirculatiekap¹⁴ toe te passen. Een afzuigkap met doorvoer naar buiten wordt afgeraden gelet op de luchtdichtheid van de woning.

70. Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem op basis van de NEN 1010.

¹⁴ Een afzuigkap die de opgezogen lucht gefilterd terugblaast in de oorspronkelijke ruimte waaraan de lucht is onttrokken. Hierdoor is geen afzuigkanaal naar buiten nodig.

Het schakelmateriaal, met uitzondering van de technische ruimte, meterkast, berging en zolder uitgevoerd als volledige inbouw¹⁵. De berging wordt voorzien van een buitenarmatuur met schemerschakelaar. De buitenlichtpunten aan de woning zijn exclusief armatuur.

Op het hellende dak worden voldoende zonnepanelen (ook wel benoemd als PV-panelen) geplaatst. Afhankelijk van het aantal panelen wordt een omvormer of op de tweede verdieping of achter de panelen (micro omvormer) geplaatst

Voor de aansluitpunten elektra zie de verkooptekeningen. Hoogte dubbele wandcontactdozen in de verblijfsruimten circa 300mm+. Hoogte enkele wandcontactdozen in combinatie met de lichtpuntschakelaar circa 1050mm.

De woning wordt (volgens plattegronden) voorzien van combi leidingen bedraad data (UTP cat 5e)/ coax, exclusief afmontage, ten behoeve van de internet-, tv- en telefoonaansluiting.

75. Communicatie- en beveiligingsinstallaties

Draadloze belinstallatie (fabrikant Honeywell).

Keukeninstallatie:

Op de positie volgens de verkooptekening wordt een afgedopte afvoer-, warm- en koudwaterleiding aangebracht.

De elektrische installatie bestaat uit een Wieland GST18® installatie die wordt gevoed door middel van een tweetal 5-polige kabels die vanuit de meterkast naar de keuken worden aangelegd. Eén kabel voor het elektrisch fornuis en één kabel voor de overige apparatuur en stopcontacten. Deze kabels zijn elk voorzien van een Wieland GST18i5® stekker. Aan één kabel wordt het 2-fase kookapparaat aangesloten, middels een Wieland kabel met Perilex contactstop. De andere kabel is een 3-fase aansluiting en wordt aangesloten op een compacte Wieland GST18i5/ i3® verdeler. Middels deze verdeler kunnen bijvoorbeeld de vaatwasser, (combi) oven, de afzuigkap en stopcontacten worden aangesloten met kant-en-klare kabels. Er worden géén voorzieningen in de wanden opgenomen. De Wieland aansluiting is een stekkerbaar systeem, waarbij de keukenleverancier eenvoudig en foutloos met losse stekkers de installatie kan aansluiten. Er wordt een extra loze leiding geplaatst vanaf de meterkast naar de keuken, zie hiervoor de keuken installatietekening.

De wandcontactdozen ten behoeve van huishoudelijk gebruik boven het werkblad en de wandcontactdoos ten behoeve van de afzuigkap kan de keukenleverancier eenvoudig infrezen in de lichte scheidingswand. De afvoer en de waterleiding dient als opbouw over de vloer te worden aangebracht door de keukenleverancier. Fijn Wonen verzorgt géén keukeninstallatie aanpassingen. De specificatie van het Wieland systeem is als bijlage toegevoegd aan de contractmap.

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.

¹⁵ Elektroleidingen worden in de wanden ingefreesd en er wordt gebruik gemaakt van schakelmateriaal en wandcontactdozen welke zo veel als mogelijk verzonken zijn in de wand.