



TECHNISCHE OMSCHRIJVING IN DE BUURTTUIN FASE 1





Technische omschrijving Fijn Wonen 2.1

**Schiedam 119 woningen Parkweg
Type 3 laags (202 serie)
Kooproject voor VWPW**

Basis uitgangspunt is EPC 0.4

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 met een EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC) gelijk aan of lager dan 0,4 wat resulteert in een energielabel A.

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 1, 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 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 achtertuin en het openbaar gebied - zoals aangegeven op de situatietekening - plaatsen wij metalen hekwerken met een hoogte van circa 1800mm, welke zijn voorzien van hедера beplanting. Het zal enkele jaren duren voordat de hедера beplanting het hekwerk geheel begroeit.

Bij bouwnummer 4 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 $Rc^5 = 4,50 \text{ m}^2\text{K/W}$, waar nodig wordt plaatselijk een dunnere hoogwaardiger isolatie toegepast.

In de kopgevel van bouwnummer 46 worden vlakken met geluid reducerend metselwerk toegepast in verband met de geluidsbelasting op het naastgelegen appartementengebouw. De hiervoor gebruikte stenen wijken af van het overig gevelmetselwerk in formaat, kleur en metselwerkverband. Zie hiervoor de geveltekening in de contractmap.

De spouwankers⁶ zijn uitgevoerd in roestvrijstaal.

In de constructie wordt een luchtsouw 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 systeenvloer. De isolatiewaarde van deze vloer bedraagt $Rc=4,2 \text{ m}^2\text{K/W}$.

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.

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.

30. Kozijnen

Buitenkozijnen met draaiende delen, zoals ramen en deuren, voeren wij uit in kunststof. Profilering 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.

In de woningen worden fabrieksmatig afgelakte metalen binnendeurkozijnen met bovenlicht¹⁰ en afgeslankte bovendorpel¹¹ 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 er fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren¹² toegepast met lichtmetalen krukken en schilden. In de Jonka meterkastdeur worden twee ventilatieroosters en een kastslot opgenomen.

De binnendeuren voorzien we van loopsloten¹³, toilet- en badkamerdeuren voorzien we van vrij-/bezetsloten en de meterkast + de techniekruimte wordt door ons voorzien van een kastslot.

32. Trappen

In de woning van begane grond naar 1^e verdieping wordt een dichte¹⁴ vurenhouten trap geplaatst. Van de 1^e verdieping naar zolder wordt een open trap geplaatst. Langs de muur wordt een houten leuning op leuningdragers aangebracht.

33. Dakbedekking

Op het dak van de woning wordt dakbedekking aangebracht. Het dak wordt geïsoleerd middels hoogwaardige isolatieplaten voorzien van éézijdig afschot met een gemiddelde $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ en een tweelaags dakbedekkingssysteem. Daarnaast wordt er een valbeveiligingssysteem aangebracht door middel van aanlijningspunten.

34. Beglazing

In de buitenkozijnen brengen wij isolerend dubbelglas aan met een U-waarde¹⁵ 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.

¹⁰ Vast raam boven een deur om de lichttoetreding in de aangrenzende ruimtes te vergroten

¹¹ De bovendorpel is het hoogste horizontale element van een kozijn grenzend aan de bovenliggende wand. De afgeslankte versie van de bovendorpel resulteert in meer ruimte voor de glasopening van het bovenlicht, waardoor (nog) meer licht in de aangrenzende ruimtes binnen komt.

¹² Een deur die 'op' het kozijn sluit middels een uitstekende rand. Dit in tegenstelling tot een stompe 'vlakke' deur die 'in' het kozijn sluit, zoals buitendeuren doorgaans doen.

¹³ Een slot dat alleen met een deurkruk bediend kan worden en niet met een sleutel op slot kan worden gedaan.

¹⁴ Een dichte trap is voorzien van een horizontale afwerking tussen de treden, de zogenaamde stootborden.

¹⁵ 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 R_c -waarde daarentegen geeft uitdrukking aan de energie die het materiaal binnenhoudt, waardoor een hoge waarde ($>3,5$) gewenst is.

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

41. Tegelwerk

Het type vloertegels in het toilet en badkamer is van 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 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 voordeuren wordt een aluminium luifelelement aangebracht gecoat in de kleur wit. Ook langs de dakranden wordt een aluminium element geplaatst.

Onder de buitenkozijnen met een borstwering worden in kleur gecoate aluminium waterslagen¹⁶ 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 en wandafwerking toiletruimte en badkamer

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.

¹⁶ Een waterslag is een voorziening onder een raam waardoor (regen)water niet direct op en in de muur terechtkomt.

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. Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoer wordt per twee woningen gecombineerd, langs de buitengevels aangebracht. Uitvoering in dunwandig ongeplastificeerd PVC in de kleur grijs. De hemelwaterafvoer aan de voorzijde van de woningen worden uitgevoerd in zink.

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 aansluitpunt op de riolering voor een vaatwasser geplaatst.

Ten behoeve van de ontluchting wordt een dakdoorvoer en voorzieningen voor de luchtdichting geplaatst.

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). 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 ontwerp temperatuur 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 recirculatiekap¹⁷ 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.

Het schakelmateriaal, met uitzondering van de technische ruimte, meterkast, berging en zolder uitgevoerd als volledige inbouw¹⁸. De berging wordt voorzien van een buitenarmatuur met schemerschakelaar. De buitenlichtpunten aan de woning zijn exclusief armatuur.

Op het platte 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 5^e)/ coax, exclusief afmontage, ten behoeve van de internet-, tv- en telefoonaansluiting.

75. Communicatie- en beveiligingsinstallaties

In de woningen wordt een draadloze belinstallatie (fabrikant Honeywell) toegepast.

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 scheidingwand. 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.

¹⁷ Een afzuigkap die de opgezogen lucht gefilterd terugblaast in de oorspronkelijke ruimte waaraan de lucht is onttrokken. Hierdoor is geen afzuigkanaal naar buiten nodig.

¹⁸ Elektraleidingen worden in de wanden ingefreesd en er wordt gebruik gemaakt van schakelmateriaal en wandcontactdozen welke zo veel als mogelijk verzonken zijn in de wand.