



# Dorpshart Zwartewaal

Fase 2



**16 beneden-bovenwoningen**



## Inhoudsopgave

6	De ontwikkelaar aan het woord
8	De omgeving
11	De locatie
12	Het plan
14	De architect aan het woord
16	De wethouder aan het woord
18	Beheerder dorpscentrum De Gaffelaar aan het woord
21	De woningen
24	Benedenwoningen
30	Bovenwoningen
36	Keuken
39	Sanitair en tegelwerk
40	Technische omschrijving
44	Kleur- en materiaalstaat
45	De voordelen van nieuwbouw
46	Contact en informatie

## Intro

# Het vernieuwde Dorpshart van Zwartewaal

Grazende koeien, een blauwe lucht en kerkklokken in de verte. Boten die rustig in het water liggen in de jachthaven. Droom jij van wonen in een charmant, karakteristiek Hollands dorp? Dan kom je thuis in het vernieuwde dorpshart van Zwartewaal. Hier woon je rustig en comfortabel met alle gemakken en wooncomfort van nu.

**Jouw thuis  
aan het  
Brielse Meer**





*De ontwikkelaar aan het woord*

## “Het dorpshart in Zwartewaal is een plek van ons allemaal”

‘Iedere projectontwikkelaar heeft z’n eigen filosofie. Ik ben ervan overtuigd dat thuiskomen meer is dan iedere dag je voordeur opendoen. Echt thuiskomen kan alleen als je woont op een plek waar je je prettig voelt. Een plek waar je elkaar ontmoet en voor elkaar klaarstaat. Het motto van Zenzo is daarom: “Waar je leeft, waar je ontmoet”.

Wij ontwikkelen niet alleen huizen, wij realiseren leefgemeenschappen. Het project Dorpshart Zwartewaal is hier een perfect voorbeeld van. Hier komen wonen en ontmoeten samen in één plan. Naast de 90 huur- en koopwoningen die we hier realiseren, is in het dorpshart een multifunctioneel voorzieningencentrum gebouwd: de plek waar het hele dorp elkaar ontmoet. Elkaar leert kennen. Samen activiteiten onderneemt. En belangrijker nog: elkaar leert waarderen.

Zwartewaal is een dorp zoals je dat kent van vroeger, met een basisschool, een kerk en een dorpscentrum. In het dorpscentrum is er een breed aanbod aan activiteiten en voorzieningen. Zo kun je er terecht voor fitness, dans- en culturele activiteiten, is er een boksschool, een kapper en nog veel meer. Een hechte gemeenschap waar inwoners het nog vanzelfsprekend vinden om naar elkaar om te kijken. Van jong tot oud: iedereen doet ertoe. Wij dragen daar letterlijk ons steentje aan bij door te kiezen voor een brede variatie aan huur- en koopwoningen. Zo zorgen we ervoor dat iedere generatie hier een thuis vindt.

Of je nu net begint aan je wooncarrière of juist je laatste woning zoekt: het kan allemaal in Zwartewaal. We creëren verschillende woningtypen: van kleine appartementen tot royale vrijstaande woningen en alles wat daartussen zit. Dat geeft iedereen de mogelijkheid om in Zwartewaal te blijven wonen of er terug te keren. Daarmee zorgen we voor levendigheid in het dorp en zijn we verzekerd van een bloeiende toekomst. Ik durf met trots te zeggen dat het Dorpshart van Zwartewaal een plek is voor ons allemaal!

*Gert van Uffelen*

Partner bij Zenzo



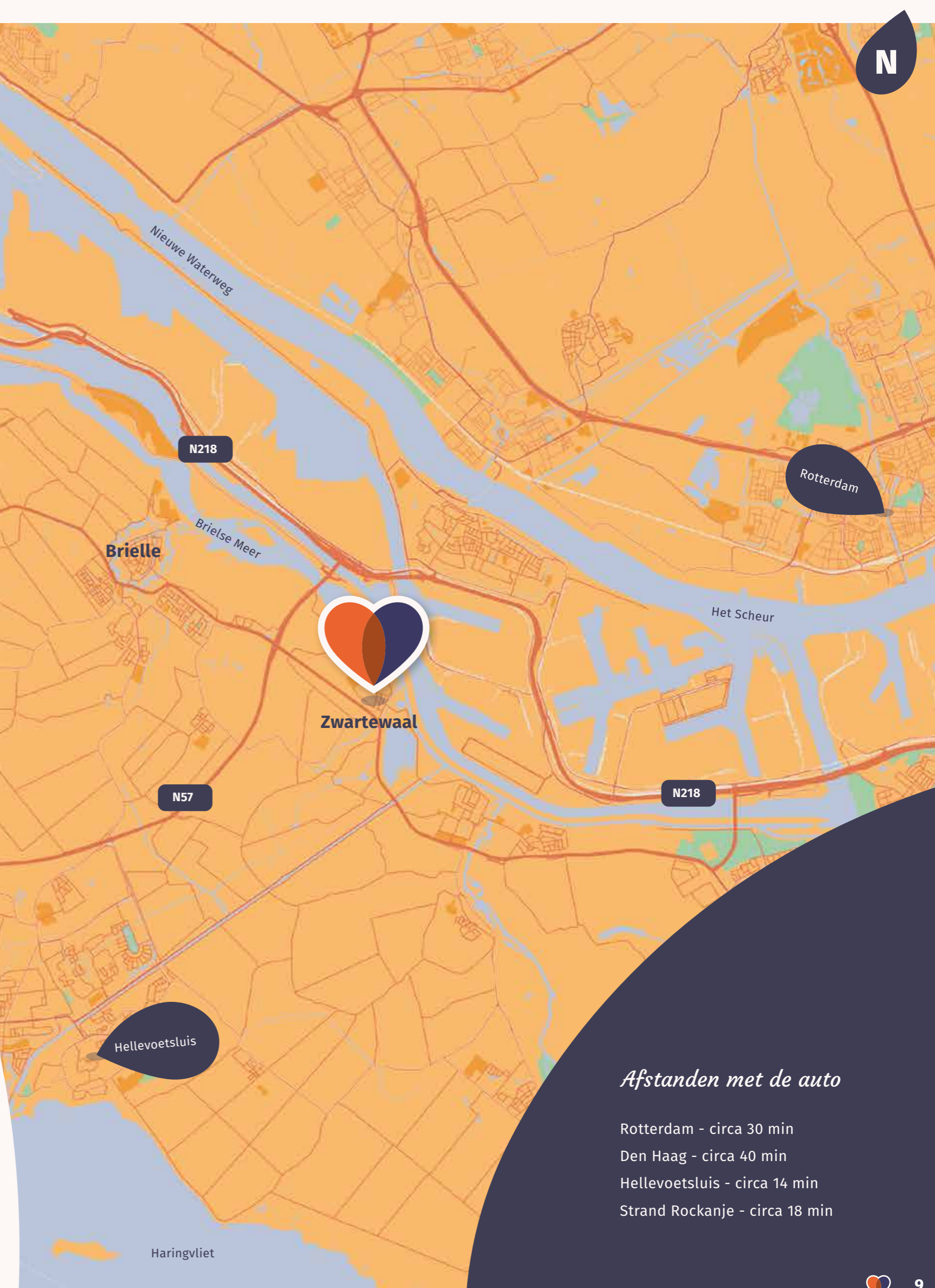
*De omgeving*

## De ideale plek voor rust en reuring

Gelegen aan het Brielse Meer verkapt de naam al dat Zwartewaal vlakbij de bekende vestingstad Brielle ligt. Deze eeuwenoude stad in de gemeente Voorne aan Zee telt niet alleen meer dan 400 monumenten, maar heeft ook alles in huis wat je zoekt. Naast de bekende supermarkketens vind je hier verrassende speciaalzaken, goede restaurants, knusse terrasjes en meerdere scholen voor voortgezet onderwijs.

Vanaf jouw voordeur is het slechts vijftien kilometer fietsen naar het strand van Rockanje. De ideale bestemming voor een dag aan zee, een welverdiende lunch in één van de gezellige strandpaviljoens of een romantische wandeling met als toetje een betoverende zonsondergang.

Pak je het liever groot aan en ben je op zoek naar de reuring van een wereldstad? Dan is Rotterdam the place to be. In nog geen halfuurtje sta jij op het Stadhuisplein in het hart van deze bruisende havenstad. Daarmee is Zwartewaal de startplek voor een dagje stad en geniet je bij thuiskomst van de rust en ruimte van jouw gastvrije waaldorp.



### *Afstanden met de auto*

Rotterdam - circa 30 min  
Den Haag - circa 40 min  
Hellevoetsluis - circa 14 min  
Strand Rockanje - circa 18 min



*De locatie*

## Een actief dorp voor jong en oud

Met haar ligging aan het Brielse Meer, vlakbij het Haringvliet en de Noordzee is Zwartewaal van oorsprong een levendig vissersdorp. Die nostalgische sfeer proef je nog altijd terug in de jachthaven. Waar deze plek oorspronkelijk dienst deed als handelsplaats voor talloze vissers, is het nu de volmaakte plek om de trossen van jouw sloep los te gooien voor een dag vol plezier op het water.

Met ruim 1900 inwoners is Zwartewaal een klein maar zeer actief dorp. Het dorp heeft nog een eigen buurtsuper en kent bovendien een rijk verenigingsleven met een fanatieke voetbalclub, tennisvereniging, toneelvereniging, boksschool en manege. Bovendien organiseren de inwoners het hele jaar door activiteiten voor jong en oud. Van de jaarlijkse herfstfair tot het Blackpool Zomerfeest. Bovendien zit jij altijd eerste rang, want het plein en het voorzieningencentrum bevinden zich op steenworp afstand van jouw voordeur. Voor een gezellige en lekkere lunch, diner of een borrelmoment, kun je terecht bij Kade 6 Food & Drinks, gelegen aan de sfeervolle haven.

Fase 2



*Het plan*


## Wonen in hartje Zwartewaal fase 2

Het dorpshart van Zwartewaal heeft de afgelopen periode een mooie ontwikkeling doorgemaakt. Het nieuwe voorzieningencentrum is inmiddels gerealiseerd en in gebruik. Hier zijn de basisschool, het dorpscentrum en de sportzaal samengebracht onder één dak.

Stapje voor stapje verrijzen er de komende tijd 16 sfeervolle beneden-bovenwoningen. Ook worden in deze fase de twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en een geschakelde vrijstaande woning aangeboden. Stuk voor stuk huizen die met hun klassieke uitstraling naadloos passen bij het historische centrum. Tegelijkertijd voldoen deze woningen uiteraard aan de hedendaagse duurzaamheidseisen. Daarmee is Zwartewaal dé plek waar jij straks 'ouderwets' thuis komt in jouw nieuwbouwwoning.

*“De plek waar jij thuis komt”*

*Legenda*

 16 Beneden-bovenwoningen



*De architect aan het woord*

## “Een dorpshart waar bestaand en nieuw samenkomen”

Bij veel nieuwbouwprojecten begin je als architect met een leeg canvas. Maar in dit geval was ons canvas al grotendeels gevuld. Bouwen in een dorpskern biedt tal van uitdagingen, maar bovenal de unieke kans om een ontwerp te maken dat aansluit bij de identiteit van de plek en tegelijkertijd toch z'n eigen DNA heeft. Precies wat ons in Zwartewaal is gelukt.

Van de lieflijke huizen aan de knusse Havenkade tot het prachtige kerkje midden in het dorpshart. Zwartewaal kent tal van wonderschone doorkijkjes die doen denken aan de romantische dorpsgezichten van tekenaar Anton Pieck. Als architect kon ik me geen betere inspiratie wensen.

Deze Hollandse uitstraling met roodbruin metselwerk, witte kozijnen en grijze pannen zie je terug in alle 90 woningen. Met verrassende details als een eigenzinnige tuitgevel, een dwarskap of een



wit geschilderd pand zorgen we voor een tijdloos klassiek Hollands straatbeeld. Zo ontstaat er een dorpshart waar oud en nieuw ongemerkt samenkomen.

Iedere woning kent een beproefde plattegrond, waarbij je afhankelijk van het woningtype aan de tuinkant of de straatkant woont. Door te kiezen voor variatie in grootte, indeling en stijl biedt Zwartewaal een woning voor iedereen. Heel veel woonplezier gewenst op deze unieke plek!

*Egbert van Dijk*

Architect



*De wethouder aan het woord*

## “Samen planten we het zaadje voor de volgende generaties”

‘Geduld is een schone zaak. Dit bekende spreekwoord kreeg ik als kind regelmatig van mijn moeder te horen. Ik weet als geen ander hoe lastig het is om geduldig te wachten op iets dat je zo ontzettend graag wilt. Dat geldt zeer zeker ook voor de inwoners van Zwartewaal. De allereerste plannen voor de vernieuwing van hun dorpshart dateren al uit 2016. Acht jaar later is het zover: een markant moment waar ik als wethouder ongelooflijk trots op ben.

Als ik de afgelopen jaren iets heb geleerd over de inwoners van Zwartewaal dan is het wel dat ze ongekend nuchter, optimistisch en betrokken zijn. De onderlinge verbondenheid met elkaar is opvallend sterk. Dat proef je in alles terug. Van de vele vrijwilligers die het gehele jaar door activiteiten organiseren tot de dorpsraad die de afgelopen jaren talloze keren bij ons aan tafel zat om de plannen voor een nieuw dorpshart uit te werken.

Deze vurige inzet resulteert in een prachtig plan waarin samen wonen en samen leven centraal staan. Het voorzieningen-centrum biedt voortaan onderdak aan het dorpshuis en tal van initiatieven uit het dorp, maar ook aan de basisschool. Van de moderne leerpleinen binnen tot het groene speelplein buiten: dit is de plek waar vele volgende generaties straks mogen opgroeien.



De 90 nieuwe woningen geven inwoners de kans om in hun eigen dorp te blijven wonen. Een langgekoesterde wens van vele jongere inwoners, maar zeer zeker ook voor oudere dorpsgenoten. Het vernieuwde dorpshart biedt zo ruimte aan doorstroming binnen het dorp. En ongetwijfeld zijn er ook inwoners uit omliggende dorpen die eveneens interesse hebben. Kortom: dit plan zorgt voor energie in de gehele regio.

Het meest trots ben ik op de wijze waarop dit plan samen met het dorp tot stand is gekomen. Vanaf het allereerste moment zijn inwoners betrokken geweest bij de ontwikkeling van het plan. Daardoor wordt het eindresultaat door iedereen gedragen. Dit is een schoolvoorbeeld van de kracht van een dorpsgemeenschap, waar inwoners samen het zaadje planten voor de volgende generatie.’

*Igor Bal*

Wethouder bij de gemeente Voorne aan Zee



*Beheerder dorpscentrum De Gaffelaar aan het woord*

## “Het dorpscentrum is de huiskamer van Zwartewaal”

“Wie ons nieuwe dorpscentrum binnenstapt, voelt het meteen: dit is de plek waar mensen samenkomen, waar verhalen worden gedeeld en waar nieuwe herinneringen ontstaan. Als beheerder maak ik dat elke dag van dichtbij mee. Van een kop koffie in de ochtend tot een drukbezochte avondactiviteit: het dorpscentrum leeft. Dit is de huiskamer van Zwartewaal.

Dorpscentrum De Gaffelaar bestaat al 53 jaar. Sinds jaar en dag hebben we een verbindende rol in het dorp. Ons oude dorps huis had echt dat ‘bruine kroeg’-gevoel. Het nieuwe dorpscentrum is licht en modern, fris en fruitig. Een wereld van verschil. Dat was in het begin best even wennen, maar ik merk dat alle bezoekers hier inmiddels helemaal hun plekje hebben gevonden. Van de boksschool tot de yogaclub, van de bigband tot het popkoor, en van de volleybalclub tot de toneelvereniging.

Wat ons dorpscentrum zo mooi maakt, is de betrokkenheid van de mensen. Jong en oud weten elkaar hier te vinden. Verenigingen, vrijwilligers, bewoners: iedereen draagt op z'n eigen manier bij aan de levendigheid van het dorp. Doordat we in het nieuwe gebouw onder één dak zitten met de basisschool ontstaan er nog meer nieuwe ontmoetingen. Hier komen alle generaties samen.

In het nieuwe gebouw hebben we twee grote ruimtes tot onze beschikking: een zaal beneden en een zaal boven. Deze zalen kunnen we opdelen in meerdere ruimten. En dat is maar goed ook, want bijna iedere dag van de week zijn de plekken bezet. Het voordeel is dat het gehele dorpscentrum is voorzien van de nieuwste technische snufjes. Onmisbaar voor verenigingen en clubs van tegenwoordig.

Zelf ben ik ontzettend blij met de professionele keuken. Hier koken we regelmatig met vrijwilligers voor de ouderen in het dorp. En met Sinterklaas hebben de leerlingen van de basisschool hier hun eigen kruidnootjes gebakken. Ook tijdens de nieuwjaarsreceptie voor alle bewoners en verenigingen is zo'n professionele keuken goud waard.

Ons vernieuwde dorpscentrum laat precies zien wat het geheim van de kok is: hier in Zwartewaal geloven we nog in de kracht van samen. Ik ben enorm trots op het feit dat we daar als dorpscentrum zo'n belangrijke taak in mogen hebben.”

*Helen Riesmeijer*

Beheerder dorpscentrum De Gaffelaar in Zwartewaal

# Klassiek dorpsgezicht

*De woningen*

## Een klassiek Nederlands straatbeeld

De realisatie van het voorzieningencluster is afgerond. Aansluitend is de bouw van de 1e fase woningen gestart. Fase 2, deels gelegen aan de Christinalaan en de Willem Alexanderstraat, telt 18 sfeervolle rijwoningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen, 16 beneden-bovenwoningen en 1 geschakelde vrijstaande woning. Fase 2 is tegelijkertijd de laatste fase in het project.

Wat opvalt in het ontwerp van deze 45 woningen is de herkenbare uitstraling. Van de fijne gevelafwerking tot de herkenbare rode baksteen: alles ademt die oer-Hollandse signatuur. Daarmee gaan de woningen ongemerkt op in het klassieke dorpsgezicht dat het centrum van Zwartewaal kenmerkt. Met de keuze uit verschillende woningtypen is er altijd een woning die perfect aansluit op jouw woonwensen. Welke woning je ook kiest, je geniet standaard van een licht huis met volop daglicht en hedendaags wooncomfort.





Impressie van blok H

# Exterieur

Beneden-bovenwoningen

# Benedenwoningen

**Hoek-benedenwoningen:** 46 en 60\*

**Tussen-benedenwoningen (Indeling gelijk aan bouwnummer 46 en 60\***

**m.u.v. voor- en zijgevel):** 48\*, 50, 56\* en 58

**Tussen-benedenwoningen:** 52 en 54\*

\*Deze bouwnummers zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.

Alle woningen hebben een losse berging,  
bekijk de situatie op pagina 13 voor de positie van de berging.

## Circa 79 m<sup>2</sup> tot 81 m<sup>2</sup>

*Totale woonoppervlakte*

## 1 slaapkamer

## 1 werkkamer

*Met uitzondering van bouwnummers 52 en 54\*.*

*Bouwnummer 46 en 60\**

## Benedenwoning (hoek)

Begane grond



Aparte ruimte voor  
eigen werkkamer.

De tussenwoningen (48\*, 50, 56\* en 58)  
zijn qua indeling gelijk aan de  
hoekwoningen, maar hebben geen  
raam in de zijgevel.

Voorgevel tussenwoningen: 48\*, 50, 56\* en 58

*Schaal 1:75*

Bouwnummer 52 en 54\*

## Benedenwoning (tussen)

Begane grond



Schaal 1:75





Impressie van bouwnummer 48

# Interieur

Beneden-bovenwoningen

*Plattegronden*

# Bovenwoningen

**Hoek-bovenwoningen:** 47, 61\*

**Tussen-bovenwoningen:** 49\*, 51, 57\* en 59

**Tussen-bovenwoningen:** 53 en 55\*

\*Deze bouwnummers zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.

Alle woningen hebben een losse berging,  
bekijk de situatie op pagina 13 voor de positie van de berging.

**Circa 76 m<sup>2</sup> tot 77 m<sup>2</sup>**

*Totale woonoppervlakte*

**1 slaapkamer**

**1 werkkamer**

**1 bergzolder**



Bouwnummer 47 en 61\*

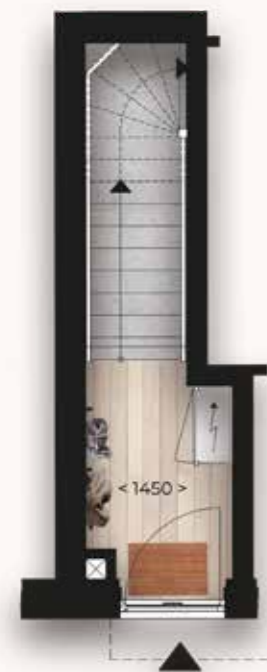
# Bovenwoning (hoek)

Eerste verdieping

Fijn balkon met toegang vanuit de woonkamer.



Bouwnummer 61 heeft een raam in de zijgevel.



Entree/hal op de begane grond.



Voorgevel bouwnummers: 49\*, 51, 57\* en 59

Schaal 1:75

Bouwnummer 47 en 61\*

# Bovenwoning (hoek)

Bergzolder

Via een vlizotrap heb je toegang tot de bergzolder.



De tussenwoningen zijn qua indeling gelijk aan de hoekwoningen, maar hebben geen raam in de zijgevel.

Bouwnummers 49\*, 51, 57\* en 59 hebben een afwijkende bergzolder.

Schaal 1:75

Bouwnummer 53 en 55\*

## Bovenwoning (tussen)

Eerste verdieping

Ruime leefkeuken met  
toegang tot het balkon.



Extra ruimte voor een  
hobbykamer of kantoor.

Bouwnummer 53 en 55\*

## Bovenwoning (tussen)

Bergzolder

Bergzolder met  
volop bergruimte.



Schaal 1:75

Schaal 1:75



*Keuken*

## Kook samen de lekkerste gerechten

Alle woningen worden standaard voorzien van een keukeninrichting. De inrichting wordt zorgvuldig uitgevoerd volgens de verstrekte informatie. Indien je echter een andere keukenstijl verkiest of bepaalde aanpassingen wilt doorvoeren, bieden wij jou de mogelijkheid om jouw keuze te verfijnen in de showroom. Hier kun je tegen een eventuele meerprijs de keuken geheel naar eigen wens aanpassen. Zo ben je verzekerd van een keuken die perfect aansluit bij jouw levensstijl en behoeften.

De keuken is volledig naar eigen wens samen te stellen in overleg met onze projectshowroom ASTO ([www.asto.nl](http://www.asto.nl)).



*Sanitair en tegelwerk*

## **Ervaar luxe en comfort**

De woningen worden opgeleverd met een standaard sanitair- en tegelwerkpakket.

Dit pakket wordt geheel volgens de aangeleverde specificaties uitgevoerd. Mocht je echter de voorkeur geven aan een ander type sanitair en/of tegelwerk, dan biedt de showroom je de mogelijkheid om jouw keuze te verfijnen. In de showroom kun je tegen een eventuele meerprijs het sanitair en/of tegelwerk volledig naar jouw eigen smaak aanpassen. Op die manier kun je zeker zijn van een badkamer en/of toiletruimte die perfect aansluit bij jouw persoonlijke stijl en voorkeuren.

Aanvullende eigen wensen zijn prima invulbaar in samenspraak met onze projectshowroom ASTO ([www.asto.nl](http://www.asto.nl)).

# Technische omschrijving

Deze beknopte omschrijving geeft verkort de technische omschrijving weer, die onderdeel van de contractstukken is.

## Grondwerk

Voor aanleg van de fundering, riolering, leidingen, tuinen en bestrating worden de nodige graafwerkzaamheden verricht. Het terrein onder de woningen en de bergingen wordt ontgraven tot de onderkant van de funderingsconstructie. De fundering alsmede de sleuven voor de riolering en leidingen worden aangevuld met uitkomende grond. Onder de bestrating wordt vulzand aangebracht.

## Riolering

De riolering van kunststofbuizen wordt aangelegd als een gescheiden rioleringsstelsel volgens de gemeentelijke voorschriften. Het systeem wordt voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

## Terreinverharding en erfafscheidingen

Vanaf de erfrens naar de entree deur wordt een pad aangebracht. Deze wordt uitgevoerd in betontegels (afmeting 40 x 60 cm). Langs de achtertuinen, grenzend aan openbaar gebied worden hekwerken met hedera aangebracht. De getekende hekken en hagen zijn geen onderdeel van de contractstukken.

## Fundering

Alle woningen worden uitgevoerd met een fundering op palen.

## Systeemvloeren

De begane grondvloer is een geïsoleerde betonnen systeemvloer, met een isolatiewaarde (Rc) van tenminste 3,7 m<sup>2</sup> K/W. De verdiepings- en zoldervloer worden betonnen breedplaatvloeren. De begane grondvloer en 1e verdiepingsvloer worden afgewerkt met een zwevende anhydrietvloer.

## Metselwerk / Lijmwerk

De gevels worden vanaf ca 15 cm onder maaiveld uitgevoerd in wildverband in een gebakken steen. Tussen de binnen- en buitenspouwbladen van bovengenoemde gevels wordt een luchtspouw aangebracht met daarin een isolatie van minerale wol. De totale isolatiewaarde van de gevel bedraagt tenminste Rc= 4,7 m<sup>2</sup> K / W. De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gelijkde kalkzandsteen elementen. De woningscheidende bouwmuren worden in kalkzandsteen uitgevoerd. De nietdragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden bestaande uit Metalstud wanden.

## Houtwerk

De hellende dakconstructie van de bovenwoning bestaat uit een prefab geïsoleerde kap met een isolatiewaarde van tenminste rc=6.3 m<sup>2</sup> K/W. De binnenzijde van de daken worden afgewerkt met een gipskartonplaat, ter plaatse van de zolder/bergruimte is deze voorzien van een onafgewerkte spaanplaat. Bij de beneden/bovenwoningen worden prefab houten bergingen in de achtertuin geplaatst.

## Metaalwerk

Waar dat volgens de constructieberekeningen nodig is worden de nodige stalen balken, kolommen en lateien aangebracht. Daar waar vereist worden metalen delen bekleed met brandwerend materiaal. Boven de kozijnen in de buitengevels komt een stalen gevellatei in kleur gepoedercoat. Op het kozijn van de slaapkamer wordt een akoestisch rooster aangebracht zodat de slaapkamer geluidsluw gespuid kan worden.

## Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, buitenramen en buitendeuren worden uitgevoerd in hardhout. De draaiende raamdelen worden als draai-(kiep)ramen uitgevoerd conform tekening. De binnendeurkozijnen met bovenlicht zijn van metaal, voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Bij de kozijnen van de badkamer en het toilet wordt een kunststenen dorpel aangebracht. Bij de overige kozijnen worden geen dorpels aangebracht.

## Trappen

De verdiepingstrappen worden uitgevoerd als vuren houten trap, geheel compleet met leuning, balusters, hekwerken en aftimmering. De trap naar de eerste verdieping is een dichte uitvoering. De trap van de bovenwoning naar de zolder is een vlizo trap.

## Dakbedekking

De hellende dakvlakken worden voorzien van keramische pannen met de nodige hulpstukken. De dakterrassen, dakuitbouw en dakkapel van de bovenwoningen en de houten bergingen worden voorzien van een dakbedekking. De randen van het platte dak wordt afgewerkt met een metalen daktrim. De dakterrassen worden voorzien van betonnen tegels.

## Goten en hemelwaterafvoer

De pvc-hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de riolering. Langs de drupeinden van de hellende dakvlakken worden zinken mastgoten aangebracht.

## Beglazing

Alle glasopeningen in de buitengevels van de woningen worden voorzien van blank isolatie HR++ glas. De beglazing aan de zuidzijde wordt zonwerend uitgevoerd.

## Stukadoorswerk

Structuurspuitwerk wordt aangebracht op de onderzijde van de betonnen verdiepingsvloeren (de v-naden blijven in het zicht) en op de wanden boven het tegelwerk in de toiletruimte. De overige wanden worden behangklaar afgewerkt.

## Tegelwerk

Wand- en vloertegels worden aangebracht in de volgende ruimten:

### Toilet

- Wandtegels conform monster tot ca. 120 cm boven de vloer, wit afgevoegd
- Vloertegels conform monster en grijs afgevoegd

### Badkamer

- Wandtegels conform monster tot plafond, wit afgevoegd
- Vloertegels conform monster en grijs afgevoegd
- Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels onder afschot aangebracht
- De vloertegels worden niet strokend aangebracht met de wandtegels.



### **Schilderwerk**

Het schilderwerk wordt uitgevoerd in de kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat. Alle buitenkozijnen, ramen en deuren, buiten betimmeringen en dergelijk die in de fabriek al zijn behandeld, worden op de bouwplaats bijgewerkt, geschuurd en eenmaal dekkend geschilderd met een dekkende verf. De binnenzijde van de buitenkozijnen, ramen en deuren worden op dezelfde wijze behandeld. De vuren houten verdiepingstrappen worden dekkend geschilderd met uitzondering van de treden, stootborden en de onderkant van de trap. De trappen zijn reeds eenmaal voorbehandeld. Alle materialen die fabrieksmatig worden behandeld zoals bijvoorbeeld binnendeurkozijnen, opdekdeuren en radiatoren worden op de bouwplaats niet nader behandeld.

### **Keukeninrichting**

De woning is voorzien van een complete keuken inclusief apparatuur. Uiteraard is deze naar wens aan te passen in onze keukenshowroom. De keukenleverancier plaatst de keuken na oplevering van uw woning.

### **Waterinstallatie**

Vanaf de watermeter die het waterleidingbedrijf plaatst, wordt een koudwaterleiding installatie gelegd naar de volgende tappunten:

- Closetcombinatie en fontein in het toilet in de hal
- Afdogopt aansluitpunt in de keuken
- Closetcombinatie, wastafel en douche combinatie in de badkamer
- Wasmachine

### **Sanitair**

De badkamer en het toilet worden compleet met sanitair geleverd. Inclusief de benodigde kranen. Het sanitair wordt geleverd in de kleur wit. Uiteraard zijn de badkamer en het toilet ook in onze sanitair showroom naar uw wens aan te passen.

### **Warmtelevering**

De woningen worden voorzien van een retourventilatiwarmtepomp welke voorziet in de levering van warmte en warm tapwater.

### **Warmwaterleiding**

Vanaf de retourventilatiwarmtepomp op de zolder wordt een warmwaterleiding aangelegd naar de volgende tappunten:

- Afdogopt aansluitpunt in de keuken
- Wastafel en douche combinatie

### **Verwarmingsinstallatie**

Vanaf de retourventilatiwarmtepomp wordt de verwarmingsinstallatie aangelegd in de woning. De woning wordt uitgevoerd met vloerverwarming op de begane grond en op de eerste verdieping. De woonkamer/keuken wordt voorzien van een ruimteregelaar voor de temperatuurregeling. De te behalen temperaturen in de woning zijn conform de Woningborg eisen:

- Woonkamer 22°C
- Keuken 22°C
- Hal 18°C
- Badkamer 20°C
- Slaapkamer 20°C
- Werkkamer 20°C

### **Mechanische ventilatie**

De keuken, het toilet, de badkamer worden mechanisch afgezogen. De ventilatie-unit wordt aangesloten op de ventilatiekanalen en de dakdoorvoer. Op de zolder van de bovenwoning lopen de ventilatiekanalen van de boven- en benedenwoning als een opbouw leiding over de zoldervloer. Het bedieningspaneel van de mechanische ventilatie wordt in de woonkamer geplaatst en reageert op basis van CO<sub>2</sub>-meting in de woonkamer.

### **Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het stroomleverend bedrijf en de NEN 1010. Alle leidingen worden voor zover mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren met uitzondering van de leidingen in de meterkast, de trapkast, op zolder en in de bergingen. De aansluitpunten zijn witte inbouwschakelaars en wandcontactdozen. In de meterkast, de trapkast, op zolder en in de bergingen wordt opbouw materiaal gebruikt. De schakelaars en wandcontactdozen worden op circa 105 cm boven de vloer aangebracht. In de woonkamer en de slaapkamer worden wandcontactdozen op circa 30 cm boven de vloer geplaatst. De woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie. Deze bestaat uit een beldrukker bij de voordeur, een trafo in de meterkast en een bel in de hal. In de hal, op de overloop van de eerste verdieping en op zolder worden rookmelders aangebracht. Deze zijn voorzien van een back-up batterij. De rookmelders worden onderling gekoppeld en allemaal aangesloten op dezelfde groep in de meterkast.

### **Zonnepanelen**

Alle woningen worden in basis opgeleverd inclusief zonnepanelen. Bij de definitieve verkooptekeningen wordt het aantal zonnepanelen per woning aangegeven dat benodigd is conform de laatste BENG berekeningen.

### **Algemeen**

Bij tegenstrijdigheden tussen deze omschrijving en de contractstukken geldt wat er in de contractstukken vermeld staat. Hoewel deze beknopte technische omschrijving met zorg en aandacht is opgesteld, kunt u hieraan geen rechten ontlenen. Dat geldt ook voor de overige inhoud van deze brochure.



# Kleur-en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen	Roodbruin, diep donkerbruin
Voegwerk (doorstrijk)	Voegmortel	Donkergrijs
Raamdorpel	Beton	Beton
Lateien	Staal	Donkerbruin
Dakbedekking	Keramische dakpan	Zwartgrijs
Goot	Zink	Naturel zinkkleur
Hemelwaterafvoer	PVC	Pvc-grijs
Daktrim dakterras	Aluminium	Middenbruin
Voordeur luifel	Multiplex	Wit
Kozijnen	Hardhout	Wit
Draaiende delen	Hardhout	Wit
Voordeur	Hardhout	Flessengroen
Terras/balkondeur	Hardhout	Flessengroen
Bergingsdeur	Hardhout	Flessengroen
Akoestisch ventilatierooster op kozijn	Aluminium	Wit/lichtgrijs
Balkonhekwerk	Aluminium balusters Semitransparant glas	IJzergrijs
Privacyscherm	Hout	Zwart
Beglazing	Geïsoleerd glas	Blank
Dakdoorvoeren	Kunststof	Zwart
Dakkapel	Beplating	Grijs
Dakkapel voorzijde boei	Hout	Wit
Dakkapel voorzijde trim	Aluminium	Wit
Dakuitbouw achterzijde	Beplating	Grijs
Dakuitbouw achterzijde	Aluminium	Grijs
Nestkasten in gevels	Beton	Beton
Hekwerk/poorten	Staal	Zwartgrijs
Berging in tuin	Geïmpregneerd hout	Zwart
Kozijnen in houten berging	Hardhout	Wit

# De voordelen van nieuwbouw

## Comfort

Uw woning is optimaal geïsoleerd tegen kou, hitte en geluid. En dat geeft een comfortabel gevoel.

## Duurzaamheid

Uw woning is geïsoleerd met hoogwaardige materialen en wordt duurzaam verwarmd.

## Flexibiliteit

U kunt uw woning geheel naar eigen inzicht aankleden en wijzigen. Ook de badkamer en keuken kunt u naar eigen smaak inrichten en zijn verschillende indelingsvarianten mogelijk.

## Voordeel

U betaalt namelijk geen overdrachtskosten, makelaarskosten, taxatiekosten en kosten voor de transportakte. Lagere maandlasten, u heeft meer leencapaciteit omdat het een energiezuinige woning betreft.

## Veiligheid

Het moderne hang- en sluitwerk zorgen ervoor dat de kans op inbraak kleiner is.

## Gemak

Alles aan uw woning is nieuw, zo heeft u de eerste jaren nauwelijks onderhoud.

## Bouwbesluit

Uw woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.

## Kopersbegeleiding

U wordt begeleid in het maken van de juiste keuzes in de opties van afwerking.



Contact en informatie

# Betrokken partijen

*Ontwikkelaar*



*Bouwbedrijf*



*Architect*



*Makelaar*



*Notaris*



Bruggehoofd 3

3223 DB Hellevoetsluis

**Telefoon:** 0181 - 321 849

**E-mail:** hellevoetsluis@ooms.com

**Projectwebsite**

[www.dorpshartzwartewaal.nl](http://www.dorpshartzwartewaal.nl)

## Disclaimer

Alle wijzigingen in teksten en afbeeldingen blijven voorbehouden. Deze brochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken. Hoewel er zorg is besteed aan de samenstelling van deze brochure, kunnen er geen rechten worden ontleend aan de kleuren, (sfeer)beelden, fotografie, teksten, plattegronden en impressies. De werkelijke situatie kan afwijken van de weergegeven beelden en informatie.

Ontwerp & realisatie **Invite Vastgoedcommunicatie**





**Dorpshart**  
**Zwartewaal**

Fase 2

[www.dorpshartzwartewaal.nl](http://www.dorpshartzwartewaal.nl)