



Dorpshart
Zwartewaal



Inhoudsopgave

5	Intro
6	De ontwikkelaar aan het woord
8	De omgeving
10	De locatie
12	Het plan
14	De architect aan het woord
16	De wethouder aan het woord
18	De woningen
22	Rijwoningen
32	Drie-onder-één-kapwoningen
40	De schooldirecteur aan het woord
44	Twee-onder-één-kapwoningen
56	Geschakelde vrijstaande woningen
62	Keuken
64	Sanitair en tegelwerk
66	Technische omschrijving
70	Kleur- en materiaalstaat
71	De voordelen van nieuwbouw
72	Contact en informatie

Intro

Het vernieuwde Dorpshart van Zwartewaal

Het klassieke plaatje van grazende koeien onder de blauwe wolkenlucht. Het geluid van kerkklokken in de verte. En de rust van zachtjes deinende boten in de jachthaven. Droom jij van wonen in een charmant, karakteristiek Hollands dorp? Dan kom je thuis in het vernieuwde dorpshart van Zwartewaal. Hier proef je de idyllische sfeer en geniet je tegelijkertijd van het 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 klaar staat. 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 85 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. 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 daar tussen 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

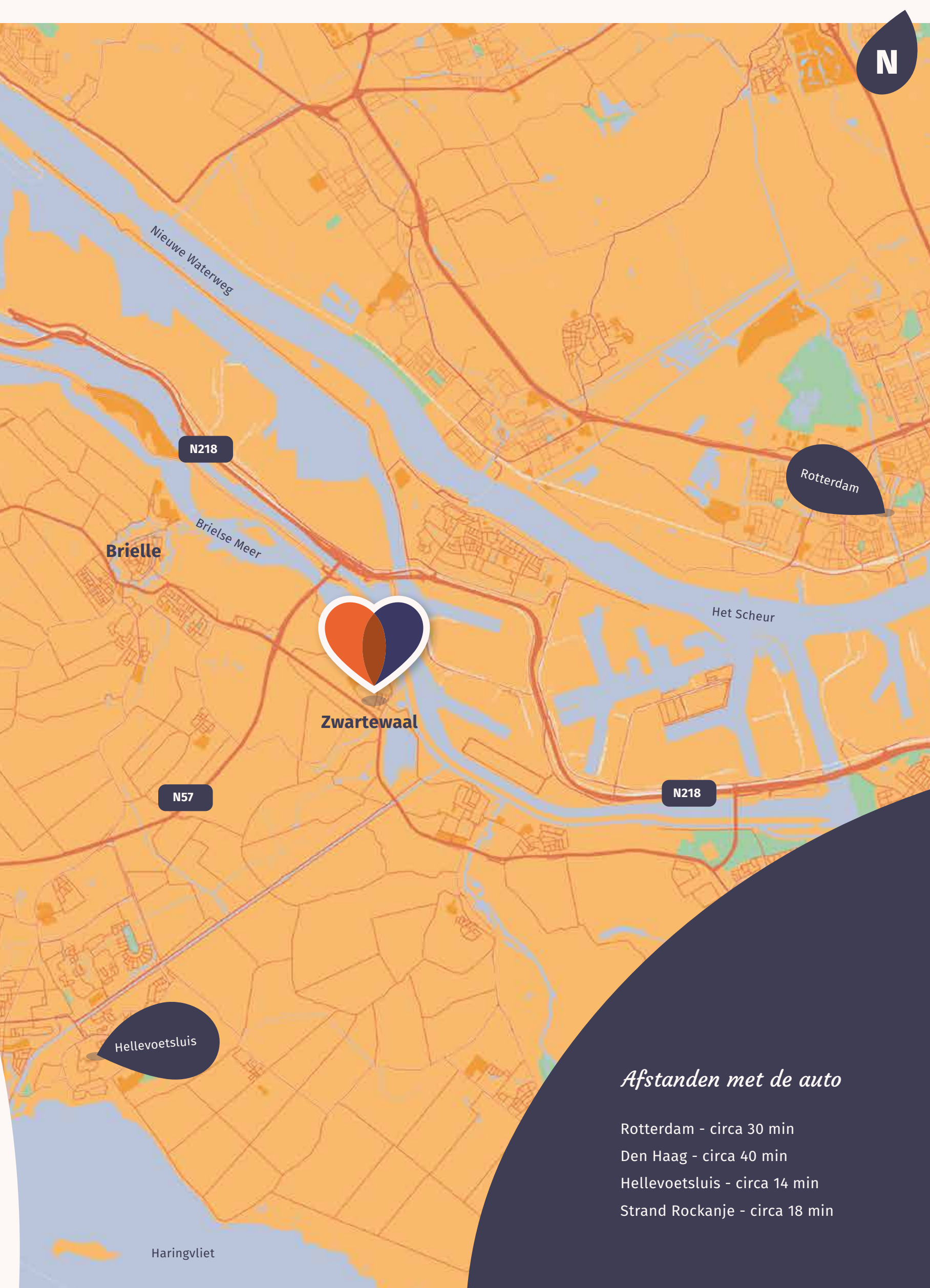
De omgeving

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 voorgezet 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 steenworpafstand 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.



Het plan

Wonen in hartje Zwartewaal

In het knusse dorpshart van Zwartewaal staat iets bijzonders te gebeuren. Midden in het dorp is een modern voorzieningencentrum gebouwd. In dit gebouw komen de basisschool, het dorpscentrum en de sportzaal onder één dak. Met de sloop van de voormalige school en het dorpshuis komt er midden in de dorpskern plek vrij voor een bijzonder project.

Stapje voor stapje verrijzen er de komende tijd 61 sfeervolle koopwoningen, onder andere aan de Willem Alexanderstraat en de Christinalaan. 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 thuiskomt”

Legenda

- 10 Rijwoningen
- 3 Drie-onder-één-kapwoningen
- 6 Twee-onder-één-kapwoningen
- 2 Geschakelde vrijstaande woningen



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 85 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 85 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



Klassiek dorpsgezicht

De woningen

Een klassiek Nederlands straatbeeld

Nu de realisatie van het voorzieningencluster is afgerond, wordt het oude voorzieningencluster (dorpscentrum en school) gesloopt. Het terrein wordt vervolgens bouwrijp gemaakt, waarna aansluitend de bouw van de 1^e fase woningen start. Deze fase, deels gelegen aan de Christinalaan en de Willem Alexanderstraat, telt 10 sfeervolle rijwoningen, 3 drie-onder-één-kapwoningen, 6 twee-onder-één-kapwoningen en 2 geschakelde vrijstaande woningen.

Wat opvalt in het ontwerp van deze 21 woningen is de herkenbare uitstraling. Van de eigenwijze tuitgevel 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, een fijne voor- en achtertuin en hedendaags wooncomfort.



Exterieur
rijwoningen

Plattegronden

Rijwoningen

Hoekwoningen: 28 en 37*

Tussenwoningen: 29*, 30*, 31, 32*, 33, 34*, 35 en 36

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

115 m² tot circa 120 m²

Totale woonoppervlakte

103 m² tot circa 172 m²

Totale perceeloppervlakte

4

Aantal kamers

N

Bouwnummer 36

Begane grond

Woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, inclusief een praktische berging.



Schaal 1:50

Bouwnummer 28 met extra raam in de zijgevel.

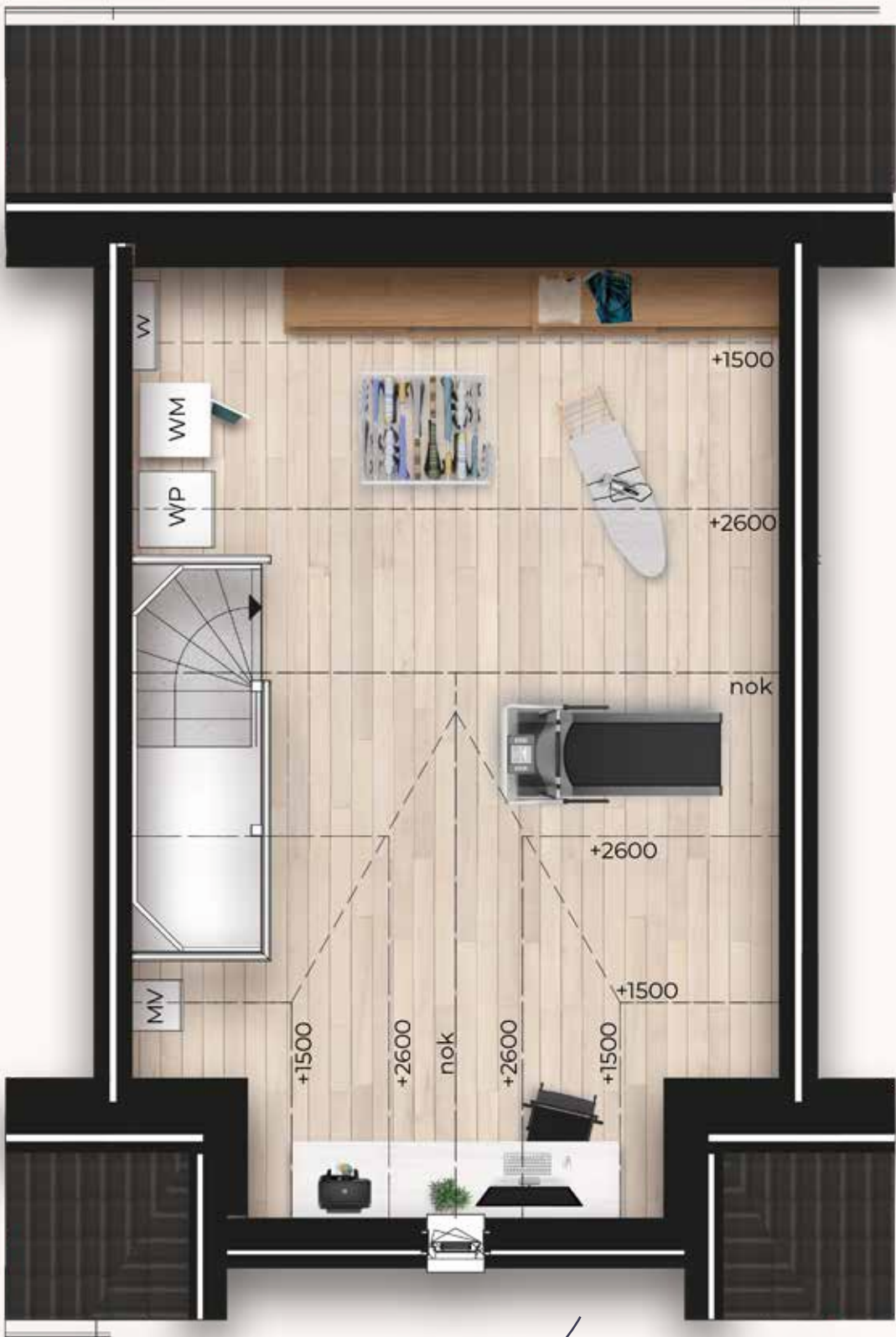
Eerste verdieping



Schaal 1:50

Bouwnummers 28 en 37 hebben aan de voorgevel in de slaapkamer geen kozijn. Aan de zijgevel bevindt zich een fraai frans balkon.

Tweede verdieping



Schaal 1:50

Bouwnummer 36 (gespiegeld) heeft ook een tuitgevel op de tweede verdieping.

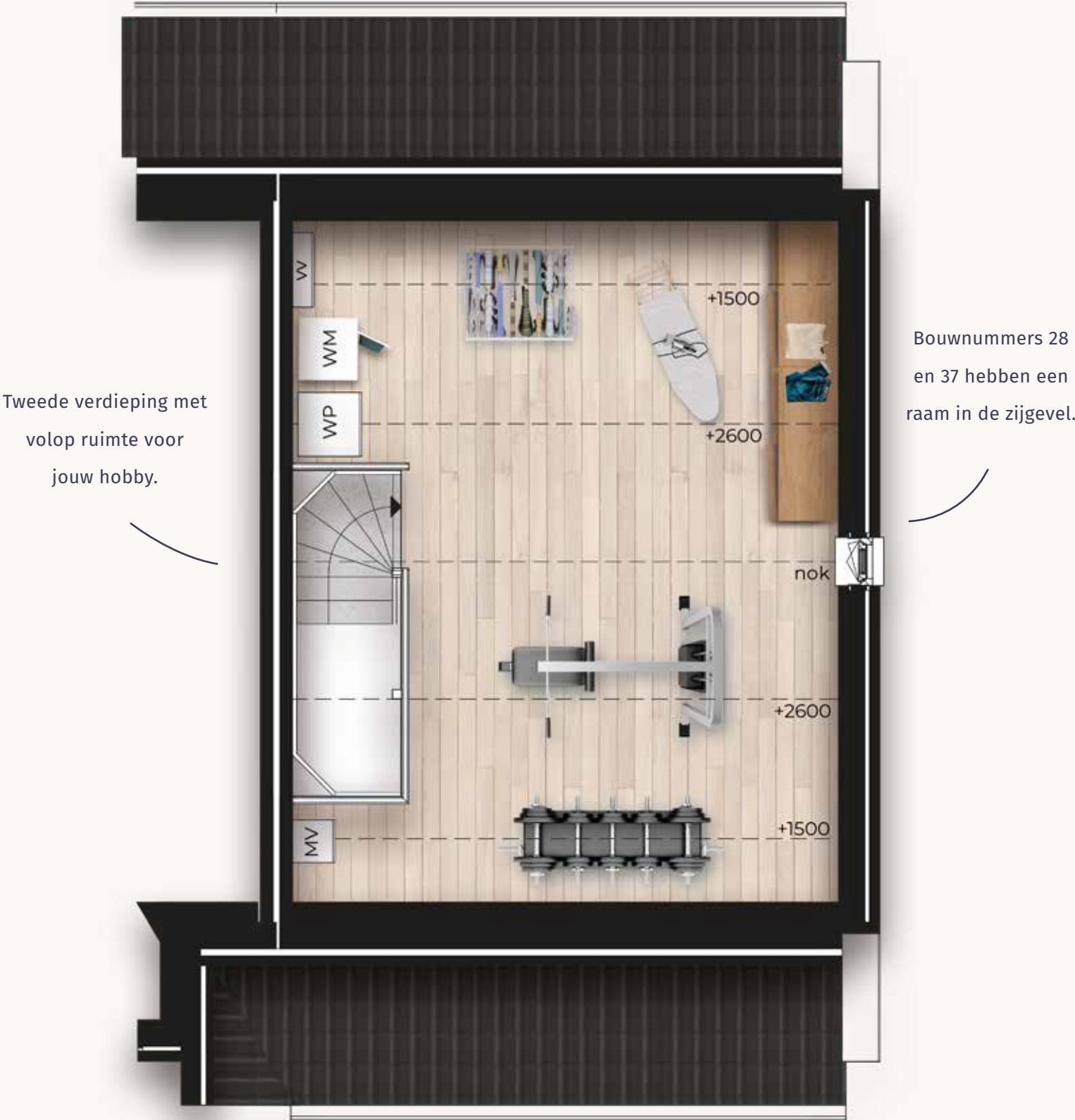
Bouwnummers 28 en 37

Tweede verdieping

Bouwnummers 28, 30*, 31, 32*, 33, 34*, 35 en 37*

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

Alleen bouwnummer 28 en 37 hebben een zijgevel met een raam.



Schaal 1:50





Interieur
rijwoning



Exterieur
drie-onder-één-kapwoningen

Plattegronden

Drie-onder-één-kapwoningen

Hoekwoningen: 1 en 3*

Middenwoning: 2

*Dit bouwnummer is gespiegeld t.o.v de getoonde plattegrond.

circa 135 m²

Totale woonoppervlakte

163 m² tot circa 305 m²

Totale perceeloppervlakte

4

Aantal kamers

Bouwnummer 1 (hoekwoning)

Begane grond

Heerlijke leefkeuken met veel daglicht en openslaande deuren naar de tuin.



Schaal 1:50

N

Bouwnummer 1 (hoekwoning)

Eerste verdieping



Schaal 1:50

Bouwnummer 1 (hoekwoning)

Tweede verdieping

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping met veel bergruimte.



Schaal 1:50

Bouwnummer 2 (middenwoning)

Begane grond

Een woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, inclusief een praktische berging.



Schaal 1:50

Bouwnummer 2 (middenwoning)

Eerste verdieping

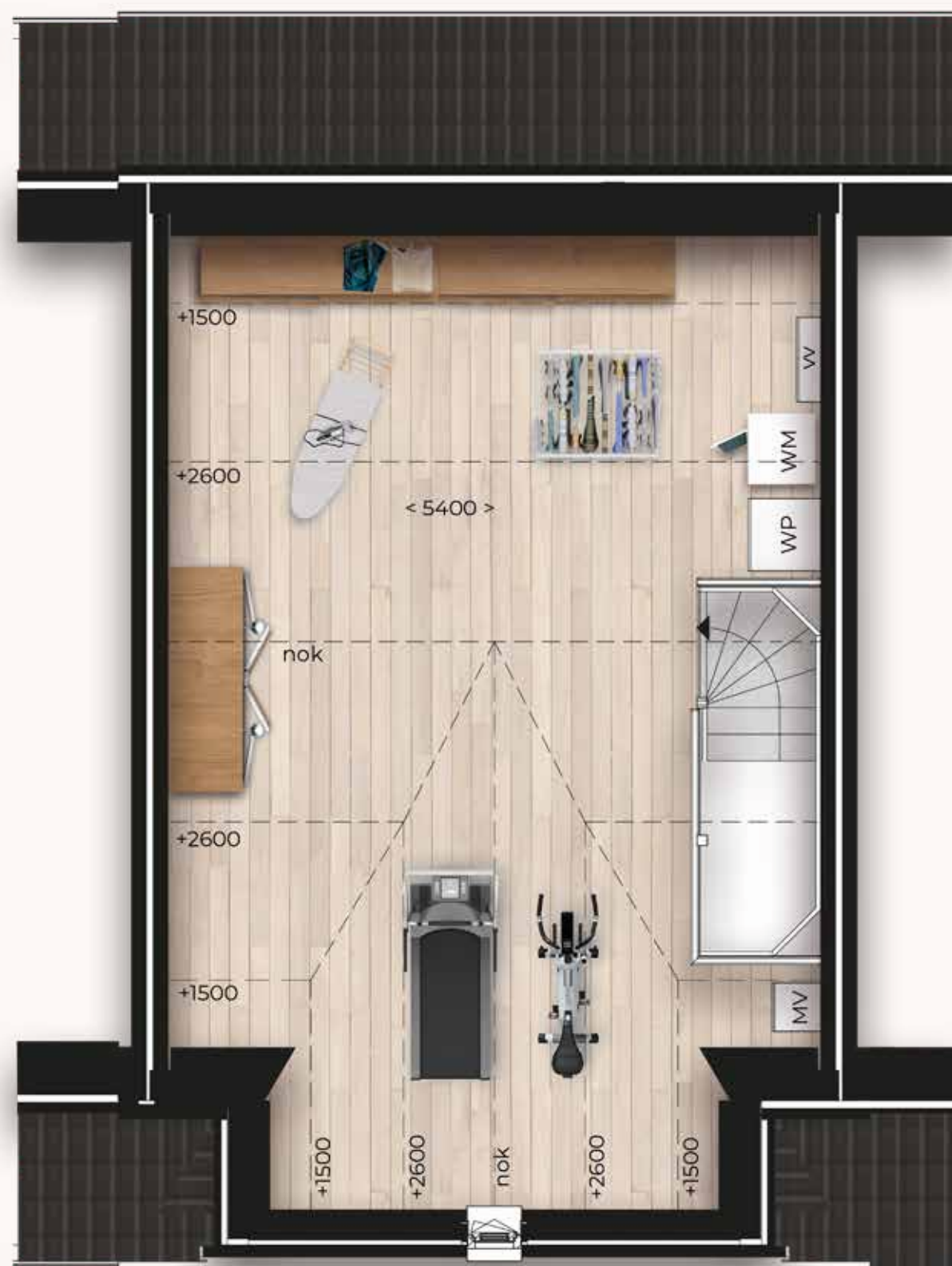
Drie fijne slaapkamers op de eerste verdieping.



Schaal 1:50

Bouwnummer 2 (middenwoning)

Tweede verdieping



Schaal 1:50

Tweede verdieping met tuitgevel,
waardoor er extra ruimte ontstaat.





De schooldirecteur aan het woord

Wie een school bouwt, bouwt de toekomst

“Wie een school bouwt, bouwt de toekomst”, zei koningin Máxima ooit. Dat geldt zeer zeker voor Zwartewaal. Ons nieuwe schoolgebouw in het moderne voorzieningencentrum maakt straks deel uit van het vernieuwde kloppende dorpshart. Van het dorpshuis tot boksschool en van de gymzaal tot onze basisschool: voortaan vind je alle voorzieningen, die wonen in Zwartewaal zo fijn maken, onder één dak.

Al meer dan 60 jaar is OBS 't Want gevestigd in het huidige, kenmerkende jaren '60 gebouw aan de Schoolstraat. Een gebouw dat inmiddels een dusdanig respectabele leeftijd heeft bereikt, dat het aan vervanging toe is. Met de bouw van onze nieuwe school krijgen we een unieke kans om de school van de toekomst te bouwen. Een gebouw dat voldoet aan onze hedendaagse wensen en eisen, maar ook klaar is voor de generaties na ons.

Naast de bouw van de nieuwe school, zijn we ook zeer verheugd met de plannen voor maar liefst 85 nieuwbouwwoningen. Daarmee krijgt het dorp een enorme boost voor jongeren en toekomstige inwoners van Zwartewaal. Van jong tot oud: de nieuwbouwwoningen richten zich op alle generaties in het dorp. Zo ontstaat er ruimte om voor het eerst samen te wonen, een gezin te starten of door te stromen naar een grotere of juist kleinere woning.

Het behouden van jonge inwoners in het dorp is voor ons als basisschool van essentieel belang. Inmiddels telt onze school ruim honderd leerlingen. Broertjes, zusjes, neefjes, nichtjes, vriendjes en vriendinnetjes: met trots mogen we stellen dat we ieder kind op school kennen. En kinderen kennen elkaar. Met z'n allen zijn wij Zwartewaal.

Mijn wens is dat dit nieuwe schoolgebouw over zestig jaar net zoveel nieuwe generaties heeft mogen verwelkomen als ons huidige gebouw.”

Marjolein Smith

Directeur basisschool OBS 't Want in Zwartewaal



Exterieur

twee-onder-één-kapwoningen

Plattegronden

Twee-onder-één- kapwoningen

Bouwnummers: 39, 42 - 43* en 44 - 45*

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

146 m² tot circa 153 m²

Totale woonoppervlakte

201 m² tot circa 266 m²

Totale perceeloppervlakte

4

Aantal kamers

Bouwnummer 39

Begane grond



Schaal 1:50

Bouwnummer 45 heeft
afwijkende raampartijen in de
voorgevel en zijgevel.

Eerste verdieping



Drie fijne slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan 1 royale master bedroom.

Schaal 1:50

Tweede verdieping

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping met veel bergruimte.



Schaal 1:50

Bouwnummer 40

Begane grond

Bouwnummer 40 heeft een houten berging in de achtertuin.



Schaal 1:50

Bouwnummer 40

Eerste verdieping

Drie fijne slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan 1 royale master bedroom.

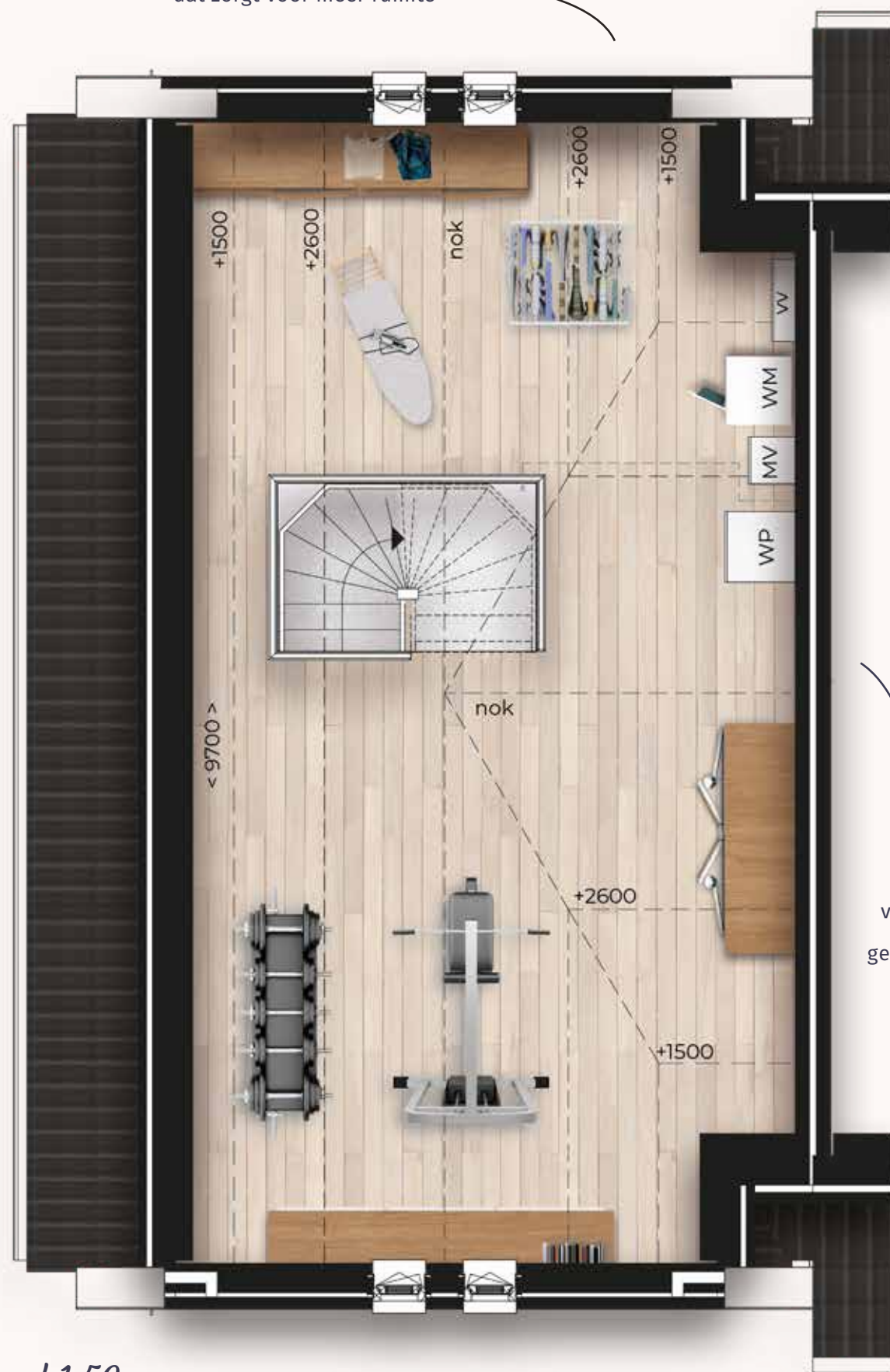


Schaal 1:50

Bouwnummer 40

Tweede verdieping

Bouwnummer 40 heeft een langskap en
dat zorgt voor meer ruimte



De grote zolder-
verdieping biedt vele
gebruiksmogelijkheden.

Schaal 1:50





Interieur

twee-onder-één-kapwoning



Exterieur

geschakelde vrijstaande woning

Plattegronden

Geschakelde vrijstaande woningen

Bouwnummers: 38 en 41

circa 180 m²

Totale woonoppervlakte

388 m² tot circa 413 m²

Totale perceeloppervlakte

4

Aantal kamers

Bouwnummers 38 en 41

Begane grond

Ruime leefkeuken met
openslaande deuren naar
de tuin.



Schaal 1:50

Bouwnummers 38 en 41

Eerste verdieping



Schaal 1:50

Bouwnummers 38 en 41

Tweede verdieping

Royale tweede verdieping met volop inrichtingsmogelijkheden.



Schaal 1:50



Interieur

geschakelde vrijstaande woning



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 Huysinc (www.huysinc.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 Huysinc (www.huysinc.nl).

Technische omschrijving

Deze beknopte omschrijving is een verkorte versie van de technische omschrijving. De technische omschrijving is wel onderdeel van de contractstukken.

Grondwerk

Voor aanleg van de fundering, riolering, leidingen, tuinen en bestrating worden de nodige graafwerkzaamheden verricht. Het terrein onder de woningen en de gemetselde 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 onstopningsmogelijkheden.

Terreinverharding en erfafscheidingen

Indien de woning voorzien is van een gemetselde berging dan worden twee oprijstroken van de openbare weg naar deze berging aangebracht. Vanaf de erfgrens naar de entree deur wordt een pad aangebracht. Deze wordt uitgevoerd in betontegels (afmeting 40 x 60 cm). In de voortuinen worden langs de erfgrens lage hagen geplant. Langs de achtertuinen, grenzend aan openbaar gebied worden hekwerken met heder 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 m² K/W. De verdiepings- en zoldervloer worden betonnen kanaalplaatvloeren. De vloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer.

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 m² K / W. De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gelijkmatige kalkzandsteen elementen. De woningscheidende bouwmuren worden als ankerloze kalkzandsteen spouwmuur uitgevoerd. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden bestaande uit gipsblokken. De scheidingswanden tussen de slaapkamers onderling worden uitgevoerd met een isolatie-index voor luchtgeluid van tenminste -20dB.

Houtwerk

De hellende dakconstructie van de woning bestaat uit een prefab geïsoleerde kap met een isolatiewaarde van tenminste rc=6.3 m² K/W. De binnenzijde van de daken bestaat uit spaanplaat en blijft onafgewerkt. Bij de rijwoningen en de bouwnummers 2 en 40 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 alle kozijnen in de buitengevels komt een stalen gevellatei in kleur gepoedercoat.

Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, buitenramen en buitendeuren worden uitgevoerd in hardhout. Voor zover nodig worden deze voorzien van ventilatieroosters op het glas. 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. Gemetselde bergingen worden voorzien van een stalen kanteldeur.

Trappen

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

Dakbedekking

De hellende dakvlakken worden voorzien van keramische pannen met de nodige hulpstukken. De platte daken van de woningen en gemetselde bergingen worden voorzien van een dakbedekking. De randen van het platte dak wordt afgewerkt met een metalen daktrim.

Goten en hemelwaterafvoer

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

Beglazing

Alle glasopeningen in de buitengevels van de woningen worden voorzien van blank isolatie HR++ glas.

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 wanden van de woonkamer, keuken/eethoek, de hal, de slaapkamers en de overloop worden behangklaar afgewerkt. Overige wanden zijn onafgewerkt.

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 vurenhouten 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 koudwaterleidinginstallatie gelegd naar de volgende tappunten:

- Closetcombinatie en fontein in het toilet in de hal
- Afgedopt aansluitpunt in de keuken
- Closetcombinatie, wastafel en douchecombinatie in de badkamer
- Plaats van de wasmachine

Sanitair

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

Warmtelevering

De woningen worden voorzien van een lucht-waterwarmtepomp voor warmte en warm tapwater.

Warmwaterleiding

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

- Afgedopt aansluitpunt in de keuken
- Wastafel en douche combinatie

Verwarmingsinstallatie

Vanaf de luchtwaterwarmtepomp 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 Woningborgeseisen:

- Woonkamer 22° C;
- Keuken 22° C;
- Hal 18° C;
- Badkamer 22° C;
- Slaapkamers 22° C.

Koeling

De luchtwaterwarmtepomp biedt ook de mogelijkheid tot koelen. De ruimtetemperatuur kan hiermee enkele graden verlaagd worden. Het is niet mogelijk om gelijktijdig te verwarmen en te koelen. De warmtepompinstallatie moet handmatig in koelbedrijf worden gezet.

Mechanische ventilatie

De keuken, het toilet, de badkamer en zolder (i.v.m. de opstelplaats van de wasmachine) worden mechanisch afgezogen.

De ventilatie-unit wordt aangesloten op de ventilatiekanalen en de dakdoorvoer. Op de zolder loopt het ventilatiekanaal als een opbouwleiding over de zoldervloer. Het bedieningspaneel van de mechanische ventilatie wordt in de woonkamer geplaatst en reageert op basis van CO2-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 zwakstroombelinstallatie. 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 ontleen.

Dat geldt ook voor de overige inhoud van deze brochure.



Kleur-en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Gevelbaksteen Trasraambaksteen Baksteen tbv keimwerk	Genuanceerd bruinrood Genuanceerd diep donkerbruin (blok A) Keimwerk gebroken wit
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Lichtgrijs (blok A, F), donkergrijs (blok E)
Raamdorpels	Prefab beton	Betongrijs
Gevel-lateien	Staal	Roodbruin en gebroken wit
Daktrim platdak	Aluminium	Bruinrood
Muurafdekkers (tuitgevels)	Prefab beton	Betongrijs
Kozijnen	Hardhout	Wit
Onderdorpel kozijnen op maaiveld	Kunststof	Zwart
Colorbel-paneel	Glas-email	Blauwgrijs
Draaidelen ramen	Hardhout	Roodbruin
Draaidelen deuren	Hardhout	Roodbruin
Ventilatioorosters	Aluminium	Blank aluminiumkleurig
Luifel voordeur en garages	Prefab aluminium	Stofgrijs
Dakoverstek	Multiplex	Wit
Hemelwaterafvoer	PVC	PVC-grijs
Dakpannen	Keramische pan	Grijs
Bergingen	Geïmpregneerd hout	Donkergrijs
Dakkapel (kopersoptie)	Rockpanel-uni	Donkergrijs



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

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**



www.dorpshartzwartewaal.nl