

RUIMTELIJK WONEN BIJ HET WATER



# WIJDE OEVER

22 MODERNE, DUURZAME EENGEZINSWONINGEN IN TERWIJDE | LEIDSCHER RIJN





# Ruimtelijk wonen bij het water

Wie kiest voor wonen in WijdeOever, kiest voor groen woon-  
genot. Heerlijk dobberen met uw eigen bootje in natuurwater  
op letterlijk een steenworp afstand van uw huis? Genieten van  
de ondergaande zon vanaf uw eigen dakterras? In deze bij-  
zondere natuurlijke wijk in Leidsche Rijn kan het! In de royale

comfortabele woningen met speelse verspringende gevels en  
tuinen die grenzen aan het water kunt u gezellige momenten  
beleven met vrienden en familie. De verkeersluwe woonstraat  
met bomen en gras nodigt uit tot een wandeling naar de oever.  
Om vanaf daar verder te varen en te genieten van kikkers,

vlinders of een overzwemmende egel. Bij de realisering van  
WijdeOever is rekening gehouden met de prachtige omrin-  
gende natuur. Maak kennis met deze unieke plek waar u tot  
rust komt en de kinderen heerlijk kunnen buitenspelen.

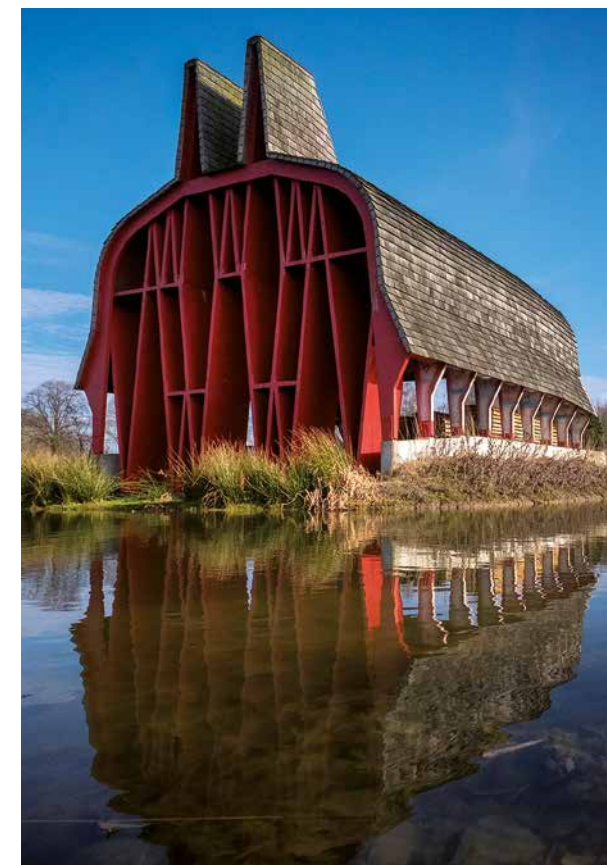


# Mooie mix van nieuwbouw en oude cultuur

WijdeOever is een aantrekkelijke groene autoluwe straat in de nieuwe wijk Terwijde in het stadsdeel Leidsche Rijn. Oorpronkelijk lagen in het gebied de landerijen van de Utrechtse kloosterorde der Johannieters. De boerderij Hof ter Weyde aan de Hof ter Weydeweg 30 herinnert nog aan de monniken die met de opbrengst van het land de armen van de stad voedden. Terwijde dankt er zijn naam aan. Er zijn meer oude elementen bewaard gebleven. Archeologische vondsten, oude laantjes en sloten, bomen en monumentale boerderijen zijn creatief verwerkt in de bouwplannen. Dat geeft elke nieuwbouwwijk in Leidsche Rijn een eigen karakter en sfeer.

## Veel voorzieningen

De eerste bewoners van het waterrijke Terwijde kwamen in 2003. Uiteindelijk zullen in deze buurt 4000 woningen worden gebouwd. De wijk ligt centraal in Nederland. Vanaf het station pakt u zo de trein naar de binnenstad van Utrecht. De boodschappen kunt u dichtbij huis doen. In winkelcentrum Terwijde bevinden zich drie grote supermarkten en verschillende speciaalzaken waaronder een opticien, een grand café en kledingzaken. U kunt hier koffie drinken, een broodje eten, kadootjes kopen én dat allemaal dicht bij huis. U heeft in Terwijde de keuze uit maar liefst vier basisscholen.







Deze situatietekening is een schets die dient voor verduidelijking van de ligging van de typen woningen. Het plan is nog in ontwikkeling; er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze tekening.

| WONINGTYPEN |                          | GEBRUIKSOPPERVLAK |
|-------------|--------------------------|-------------------|
| A           | circa 151 m <sup>2</sup> |                   |
| B           | circa 190 m <sup>2</sup> |                   |
| C           | circa 190 m <sup>2</sup> |                   |
| D           | circa 151 m <sup>2</sup> |                   |
| E           | circa 190 m <sup>2</sup> |                   |
| F           | circa 151 m <sup>2</sup> |                   |



## Zorg voor de groene omgeving

Bij de realisatie van WijdeOever was biodiversiteit, een grote verscheidenheid in planten- en diersoorten, een belangrijk uitgangspunt. Allerlei maatregelen zijn genomen om ook voor zoveel mogelijk dieren een fijne woonplek te creëren. De rietkragen zorgen niet alleen voor privacy, maar bieden bovendien een schuilplek aan watervogels. In plaats van schuttingen zijn hazelaarhagen en bomen geplaatst waar vogels beschutting en nestelgelegenheid vinden. Wie wil, kan zelf vlinderkolommen plaatsen in de pergola en fruitheesters planten waar bijen honing kunnen halen.

Het water aan de zuidkant heeft geen steile randen, maar een zacht verloop. Zo kunnen eendenkuikens en andere kleine waterdieren gemakkelijk aan land komen. De waterplanten maken de omgeving mooi, maar zijn ook van grote ecologische waarde.

Bij de realisering van de WijdeOever is rekening gehouden met de prachtige omringende natuur. Maak kennis met deze unieke plek waar bewoners samen zorg dragen voor de groene omgeving. In WijdeOever vindt u een bijzonder woonmilieu voor langdurig woongenot.



## Genieten van water en groen

**Wooneiland WijdeOever bestaat uit twee stroken van 11 woningen met in het midden een doodlopend straatje van klinkers aangevuld met grasstenen en hagen. Door het gras en de boomhagen, die geparkeerde auto's aan het zicht onttrekken, waant u zich op een boeren erf.**

De woningen aan de noordkant kijken uit op een verzonken weiland, een zogeheten wadi voor overvloedig regenwater van daken en straten. Aan de zuidkant hebben deze woningen voortuinen die aansluiten op het erf. Aan de zuid- en westkant en ten dele aan de noordkant van WijdeOever ligt water. Het straatje gaat over in een glooiende oever die toegankelijk is voor alle bewoners. De woningen aan de zuidkant hebben privéterrassen die aansluiten op het water. Tussen het riet bevinden zich vlonders waarop u zich kunt terugtrekken. Vanaf het terras heeft u een prachtig uitzicht over het nabijgelegen park. Dat is pas genieten 's zomers!

## Speelse architectuur

De woningen bestaan uit twee delen (beuken) van elk vijf meter, een deel met de royale woonkamer en een deel met de berging en de woonkeuken. Door een deel van de woning iets naar achteren te plaatsen ten opzichte van het andere deel, verspringt de gevel waardoor binnenshuis plekken met meer privacy en beschutte plekjes ontstaan. Dit ruimtelijk spel geeft de straat een gevarieerd karakter.

Ook in de hoogte is afwisselend gebouwd. Tien woningen krijgen een tweede verdieping met een extra kamer die u kunt inrichten als slaap-, studie- of hobbykamer. Aan ruimte geen gebrek!

Bij een aantal woningen kunt u optioneel kiezen voor een dakterras. Een heerlijke plek voor een goed boek of een drankje bij zonsondergang. De begane grond van alle woningen is aan de voorzijde voorzien van latten van duurzaam vuren hout waarop klimplanten groeien. Gekozen is voor soorten die voedsel en nestelgelegenheid bieden aan vogels en insecten, fijnstof filteren en wintergroen zijn.



## Gemakkelijk van binnen naar buiten

Er zijn zes typen woningen, getypeerd als A, B, C, D, E en F. Twaalf woningen hebben twee woonlagen en tien woningen drie. De indelingen van de ruimten op zowel de begane grond als op de verdieping verschillen. Op de volgende pagina's ziet u per type woning de plattegronden en kenmerken.

Alle woningen hebben op de begane grond een royale woonkamer, een woonkeuken, toilet en berging. De keuken wordt geleverd in een luxe uitvoering waarbij u kunt kiezen uit een aantal kleuren. Op de eerste verdieping bevinden zich drie grote slaapkamers, een tweede toilet en een royale badkamer. De plaatsing van een ligbad is optioneel mogelijk. Bewoners van de tien woningen met drie woonlagen kunnen optioneel kiezen voor de creatie van een dakterras.

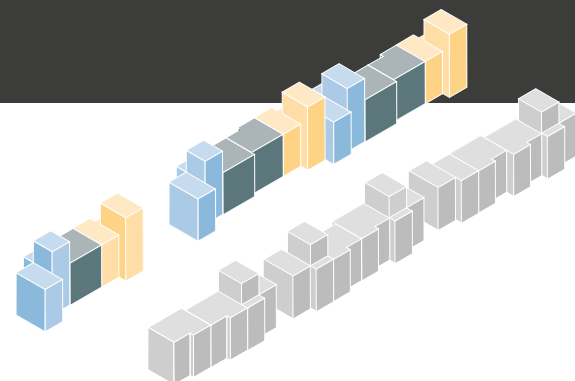
De woningen zijn van mooi zandkleur geventileerde baksteen. De woningen aan de noordzijde hebben openslaande deuren naar de ruime tuin die grenst aan de woonstraat. De zuidelijk gelegen woningen hebben een schuifpui naar de waterterrassen. Alle woningen hebben direct of indirect toegang tot het water.

Op de daken worden zonnepanelen aangebracht. Die zijn bij de koopprijs inbegrepen. Dat is duurzaam en goed voor uw portemonnee.





WijDeOEVER



|            |   |
|------------|---|
| WONINGTYPE | A |
| WONINGTYPE | B |
| WONINGTYPE | C |

- kaveloppervlak ca. 191-230 m<sup>2</sup>
- woonoppervlak ca. 151-190 m<sup>2</sup>
- royale woonplattegrond met diverse indelingsmogelijkheden
- inclusief luxe keuken
- minimaal 3 slaapkamers
- ruime badkamer(s)

- tweede toilet
- inclusief luxe sanitair en tegelwerk
- openslaande deuren c.q. schuifpui\*
- veel en grote ramen voor natuurlijk daglicht
- hoge en lage vlonder aan het water (bouwnummers 1, 2 en 3)
- zonnepanelen op het dak

\*optie



## Begane grond

Bouwnummers 2, 5, 6, 9 en 10



## Eerste verdieping

Bouwnummers 2, 5, 6, 9 en 10







Alle woningen  
hebben direct of  
indirect toegang  
tot het water



Voorgevel



Achtergevel



## Begane grond

Bouwnummers 1, 4 en 8



## Eerste verdieping

Bouwnummers 1, 4 en 8





## Tweede verdieping

Bouwnummers 1, 4 en 8



## Gevels

Bouwnummers 1, 4 en 8



Voorgevel

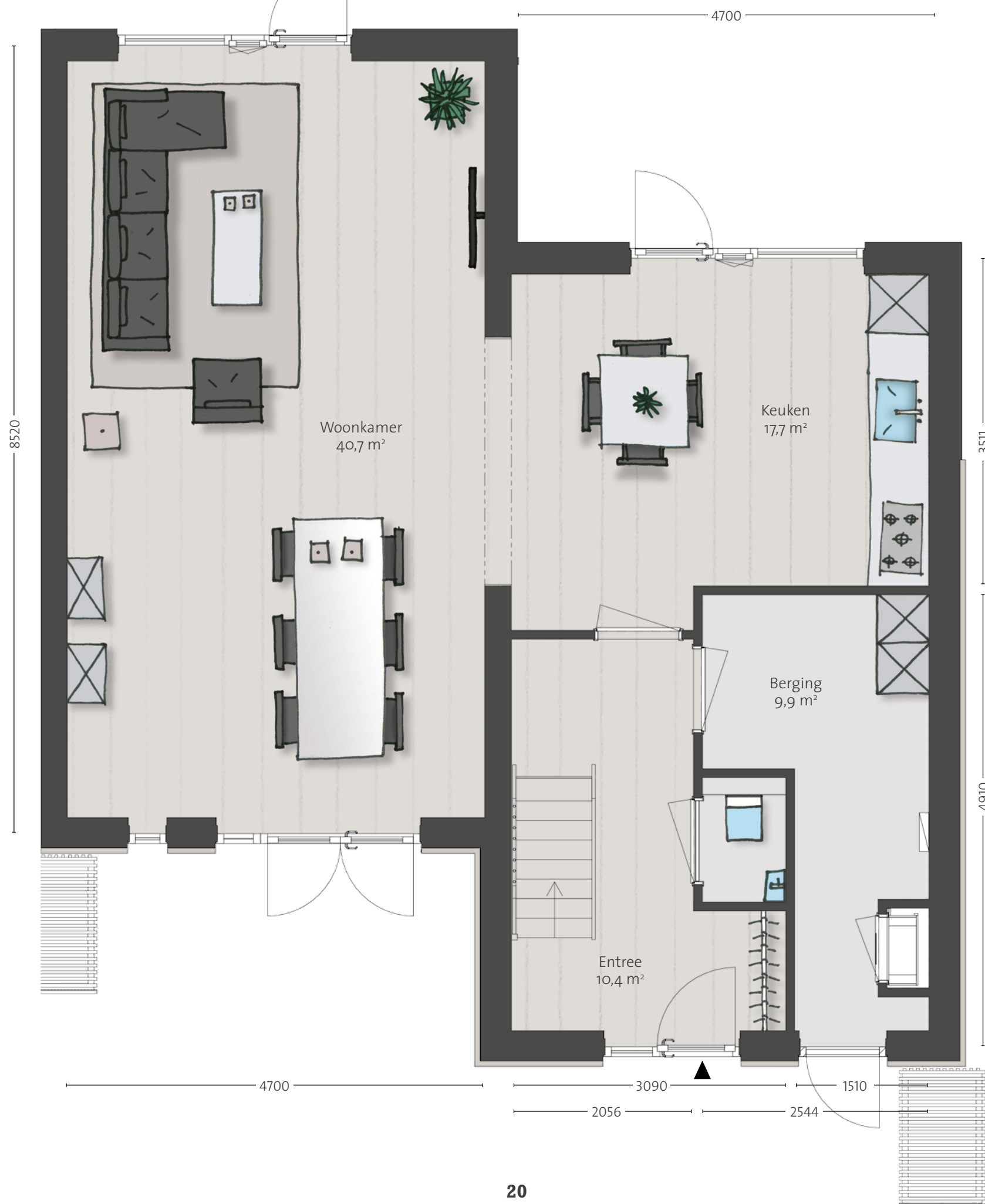


Achtergevel



## Begane grond

Bouwnummers 3, 7 en 11



## Eerste verdieping

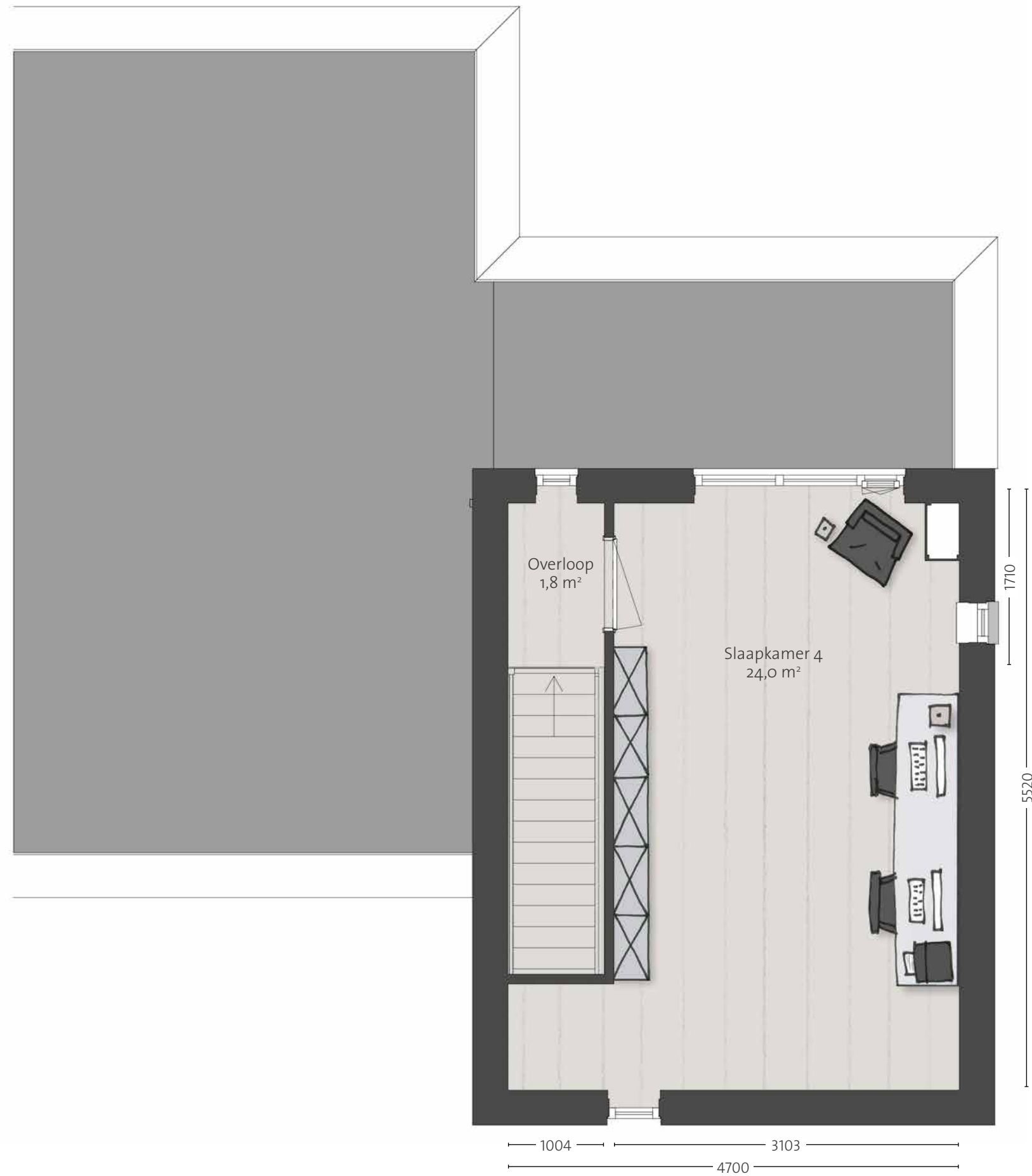
Bouwnummers 3, 7 en 11





## Tweede verdieping

Bouwnummers 3, 7 en 11



## Gevels

Bouwnummers 3, 7 en 11



Vorgevel

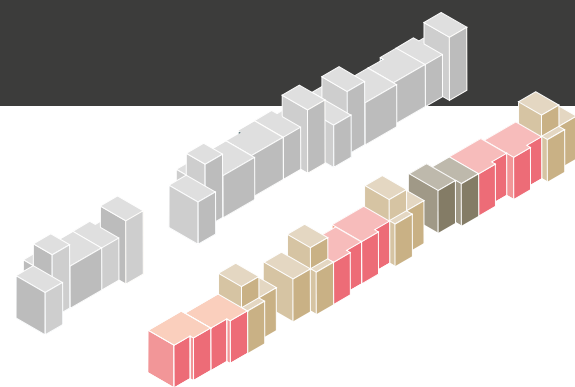


Achtergevel





WijDeOEVER

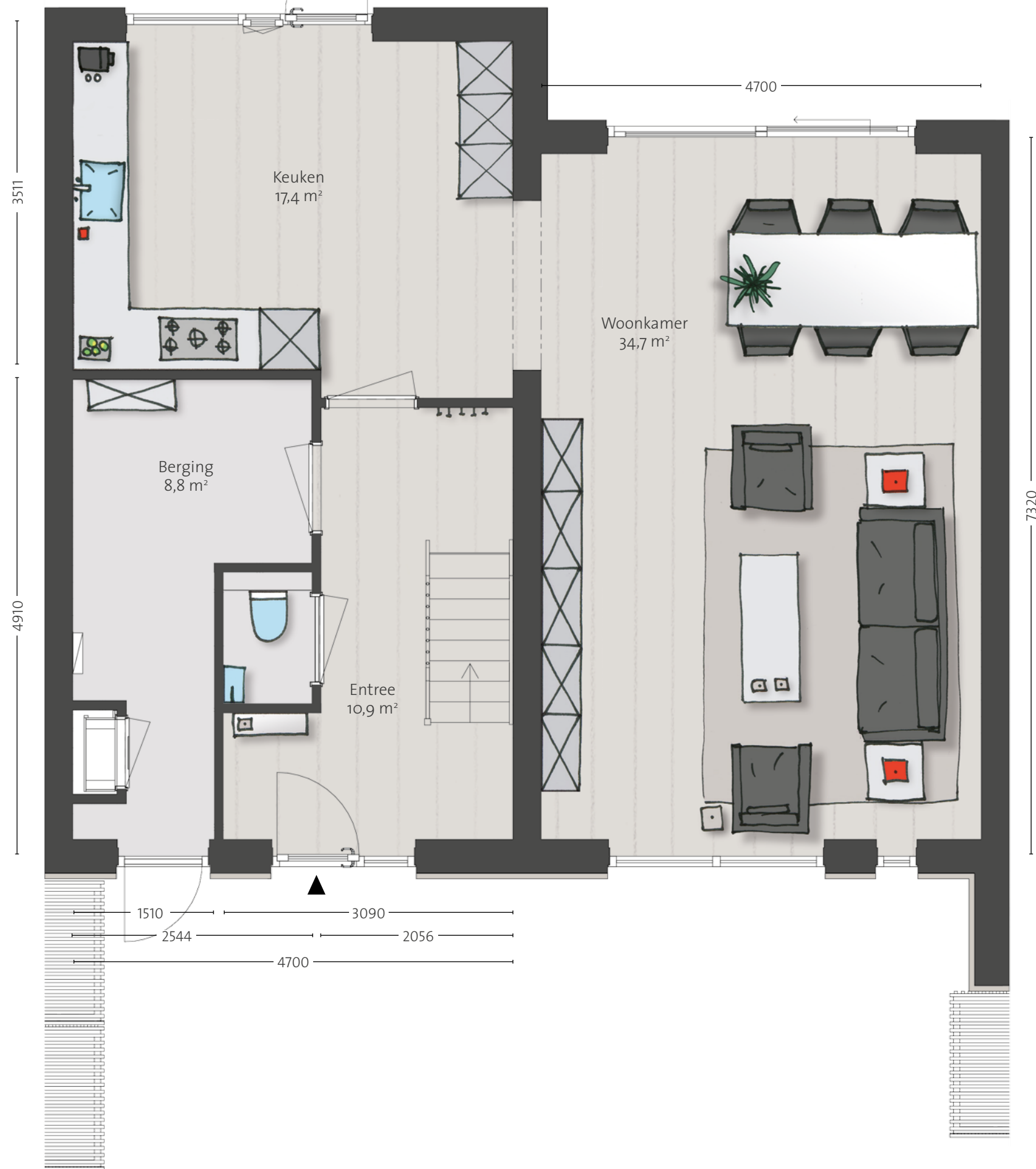


|            |   |
|------------|---|
| WONINGTYPE | D |
| WONINGTYPE | E |
| WONINGTYPE | F |

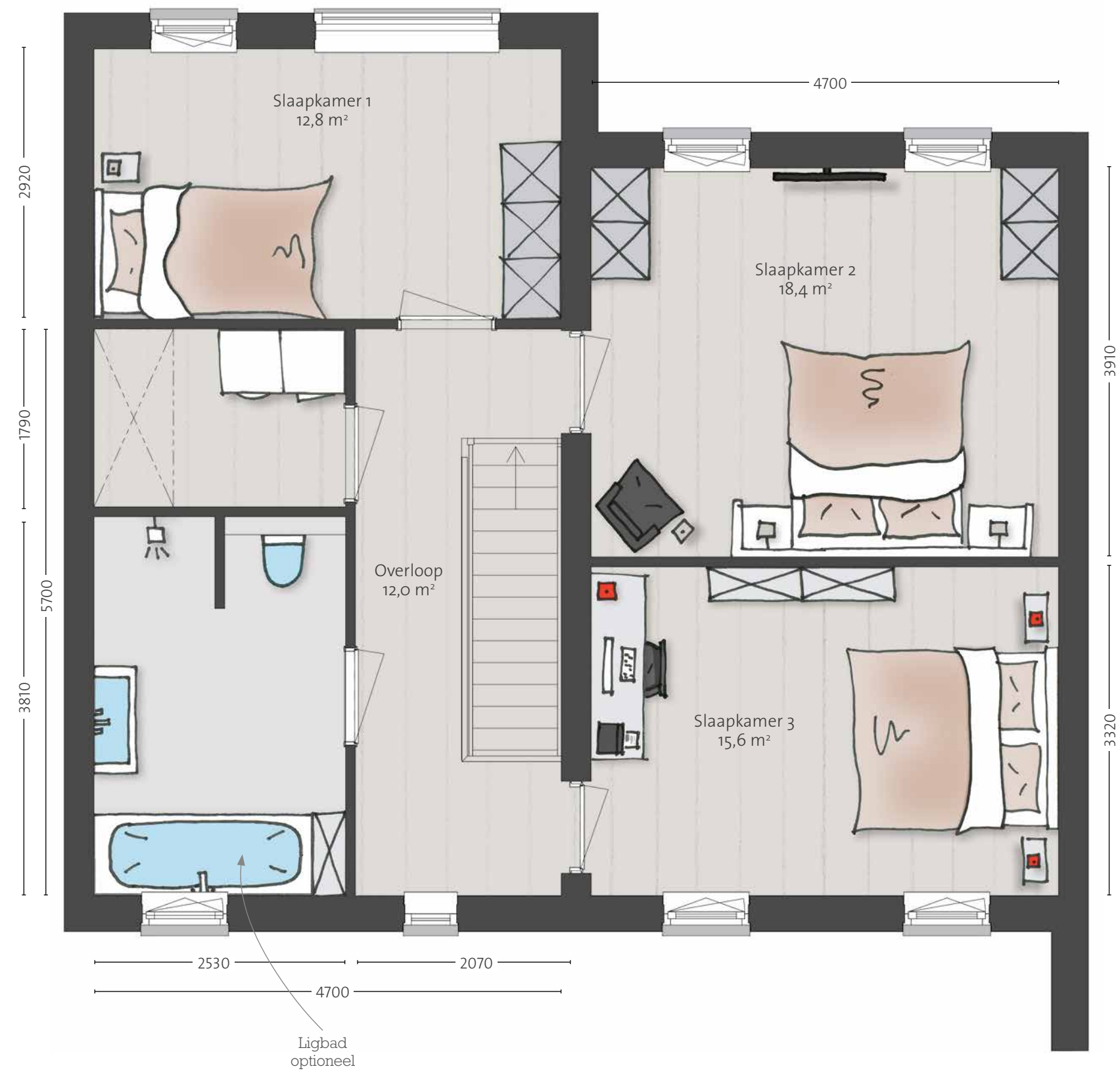
- kaveloppervlak ca. 170-212 m<sup>2</sup>
- woonoppervlak ca. 151-190 m<sup>2</sup>
- royale woonplattegrond met diverse indelingsmogelijkheden
- inclusief luxe keuken
- minimaal 3 slaapkamers
- ruime badkamer(s)
- tweede toilet
- inclusief luxe sanitair en tegelwerk
- schuifpui in woonkamer
- veel en grote ramen voor natuurlijk daglicht
- hoge en lage vlonder aan het water
- zonnepanelen op het dak



## Begane grond

Bouwnummers 12 en 13 en  
16, 17, 20 en 21 (gespiegeld)

## Eerste verdieping

Bouwnummers 12 en 13 en  
16, 17, 20 en 21 (gespiegeld)





Ziet u uzelf al zitten  
met een kopje  
thee of koffie met  
uitzicht over het  
water?

D

SCHAAL  
1:100

## Gevels

Bouwnummers 12 en 13 en  
16, 17, 20 en 21 (gespiegeld)



Voorgevel



Achtergevel



## Begane grond

Bouwnummers 14, 18, 22 en  
15, 19 (gespiegeld)

Woningtype F (bouwnr. 19) komt  
overeen met woningtype E maar  
beschikt niet over een tweede  
verdieping



## Eerste verdieping

Bouwnummers 14, 18, 22 en  
15, 19 (gespiegeld)





## Tweede verdieping

Bouwnummers 14, 18, 22 en  
15 (gespiegeld)

Woningtype F (bouwnr. 19) komt  
overeen met woningtype E maar  
beschikt niet over een tweede  
verdieping



## Gevels



Voorgevel woningtype E  
Bouwnummers 14, 18, 22 en  
15 (gespiegeld)



Achtergevel woningtype E  
Bouwnummers 14, 18, 22 en  
15 (gespiegeld)



Voorgevel woningtype F  
Bouwnummer 19 (gespiegeld)



Achtergevel woningtype F  
Bouwnummer 19 (gespiegeld)





Interieurimpressie woningtype Dsp



## GRONDWERK

Graafwerk wordt verricht ten behoeve van de aanleg van:  
 - de funderingen van de woningen;  
 - alle rioleringsleidingen;  
 - alle leidingen t.b.v. nutsvoorzieningen.  
 Leidingsleuven ten behoeve van alle leidingwerk vanaf de erfgrens tot aan de woning worden na het aanbrengen van de leidingen aangevuld met uitkomende grond.  
 De fundering van de woning wordt aan de buitenzijde met uitkomende grond aangevuld.  
 De ruimte onder de begane grondvloer is niet bereikbaar (kruipruimte-loos bouwen).  
 Het niet bebouwde en/of bestraatte gedeelte van het perceel zal met uitkomende grond worden afgewerkt.

## RIOLERING

Vanaf de diverse afvoerpunten in de woning worden kunststof afvoerleidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering.  
 De buitenriolering voor het “vuile” water wordt uitgevoerd in een kunststof buis en wordt aangesloten op het openbare rioolstelsel. De hemelwaterafvoer zal bovengronds geschieden. De hemelwaterafvoeren aan de woning worden circa 200 mm boven maaiveld beëindigd. Het “vuile” watersysteem is voorzien van onstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is en wordt aangesloten op de riolering.  
 De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

## BESTRATING

Standaard zal de bestrating worden aangebracht conform de situatie-tekening (opstelplaats voor de auto)

## FUNDERING

Onder de woning wordt een fundering van betonnen palen geheid en daarover worden prefab funderingsbalken aangebracht. In de funderingsbalken worden sparingen opgenomen om rioleringen en NUTS-voorzieningen binnen de woningen te brengen.

## BEGANE GRONDVLOER

De begane grondvloer van de gehele woning wordt gemaakt van een betonnen systeemvloer, voorzien van isolatie.  
 De ruimte onder de begane grondvloer van de woning is niet toegankelijk ( geen kruip- of inspectieruimte).

## CASCO

De dragende bouwmuren en woningscheidende wanden zijn vervaardigd van prefab betonnen elementen.  
 Het binnenspuwblad in de voor- en achtergevel zijn eveneens vervaardigd van prefab betonnen elementen.  
 De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gasbeton.  
 De verdiepings- en dakvloeren worden uitgevoerd in prefab-betonnen vloerelementen. Aan de onderzijde blijft tussen de vloerelementen een V-naad zichtbaar.

## METAALCONSTRUCTIE

Metselwerkondersteuningen boven kozijnopeningen worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal en gepoedercoat in kleur conform de kleurenstaat.

## DAKCONSTRUCTIE

Het platte dak van de woning wordt opgebouwd uit:  
 Prefab-betonnen dakvloer, isolatiepakket conform de EPC berekeningen en de dakbedekking, afwerking volgens afwerkstaat.  
 De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium.

## METSELWERK EN GEVELBEKLEDING

Het gevelmetselwerk van de buitengevels van de woningen zal worden uitgevoerd in gevelsteen.  
 In het metselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. Er wordt een zogenaamde kant en klare metsel(doorstrijk)mortel gebruikt, hierdoor ontstaat er een kwalitatief betere voeg en hoeft er niet achteraf nog te worden gevoegd.  
 In het gevelmetselwerk worden, indien noodzakelijk, dilatatievoegen

aangebracht. Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt.  
 Onder de raamkozijnen met een borstwering van metselwerk worden aluminium waterslagen aangebracht.

## BUITENKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN

De buitenkozijnen zijn van kunststof. De kleur van de kozijnen en van de draaiende delen is beige ( conform de kleurenstaat). De ramen zijn van het type draai/kiep. Het hang- en sluitwerk voldoet aan inbraakwerendheid klasse 2.

## BUITENDEUREN

De buitendeuren zijn van kunststof. De voordeur wordt voorzien van een weldorpel en voordeurgarnituur.

## BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN

De binnendeuren zijn fabrieksmatig-afgelakte opdekdeuren voorzien van een loopslot, deurkrukken en langschilden. De deuren van badruimte en toilet hebben een vrij- en bezetsluiting. De meterkast is voorzien van een kastslot. De binnendeuren zijn afgehangen aan paumelles in een stalen muuromvattend kozijn (m.u.v. het meterkastkozijn en de kozijnen in de overgangen van de beuken) met bovenlicht. Het bovenlicht in het meterkastkozijn wordt voorzien van plaatmateriaal.

## BEGLAZING

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de gehele woning worden voorzien van isolerend HR++ beglazing. Blank enkelglas wordt toegepast in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen m.u.v. het meterkastkozijn.

## SCHILDERWERKEN

Er wordt geen schilderwerk uitgevoerd.  
 Binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt in een witte kleur.

## TRAPPEN

De trappen worden uitgevoerd in grenenhout of vurenhout en worden fabrieksmatig gegrond.  
 Aan de muurzijde van de trappen worden houten leuningn aangebracht, bevestigd op aluminium leuninghouders.  
 Op de verdiepingen worden aan de open zijde van het trapgat houten traphekken geplaatst van ca. 1000 mm hoog.

## TEGELWERK

Met betrekking tot het tegelwerk in de woning hebben we met zorg een standaard keuzepakket samengesteld voor de kopers van de woningen. Uit de standaard keuzemogelijkheden die wij u aanbieden kunt u zonder verdere verrekening van meerwerk een wand- en vloertegel met bijbehorende kleur uitkiezen.  
 Wanneer u besluit tot het kiezen van een duurdere tegel, dan zullen de meerprijskosten worden doorberekend.  
 De wanden in badkamer en toilet worden afgewerkt met wandtegels met een afmeting van 250x400 mm (bxh).  
 De wanden in de badkamer worden betegeld tot het plafond. De omkanten (ofwel de negge) van de gevelopening ten behoeve van het raamkozijn in de badkamer worden eveneens betegeld.  
 De wanden in het toilet worden betegeld tot een hoogte van ca. 1250 mm.  
 De vloeren in badkamer en toilet worden afgewerkt met vloertegels , afmetingen 300x300 mm.  
 Het voegwerk van het wandtegelwerk wordt standaard in wit uitgevoerd. Het voegwerk van het vloertegelwerk wordt standaard in grijs uitgevoerd.  
 De dorpel onder de deur van de badkamer en toilet wordt gemaakt van kunststeen.

## WAND- EN PLAFONDAFWERKINGEN

Boven de wandtegels in het toilet worden de wanden voorzien van structuurspuitwerk, in de kleur wit. De overige wanden, voor zover niet betegeld, worden, met uitzondering van de meterkast, behangklaar (dus gereed om te behangen) opgeleverd.  
 Afhankelijk van de lengte van de betonwanden bestaat de mogelijk dat deze middels een dilatatievoeg wordt gescheiden om krimp- en/of scheurvorming te voorkomen. Deze dilatatievoeg blijft in het zicht.  
 De betonnen plafonds, uitgezonderd het betonplafond van de meterkast, worden voorzien van spuitwerk, kleur wit.

## CEMENTDEKVLOEREN

De vloeren van de begane grond van de woningen worden voorzien van een dekvloer, dikte ca. 60 mm. De vloeren op de eerste verdieping (en de 2e verdieping indien van toepassing) worden afgewerkt met een dekvloer van ca. 60 mm met uitzondering van de natte ruimte op de verdieping (badkamer). Deze wordt ca. 80mm dik en verdiept uitgevoerd t.b.v. de douchehoek. In de dekvloeren worden diverse leidingen opgenomen.

## AFTIMMERWERK

Er worden geen vloerplinten geleverd cq. aangebracht.  
 Op de begane grond worden onder de buitenkozijnen (welke voorzien zijn van een borstwering) in de woonkamer marmer composiet vensterbanken aangebracht met een diepte van ca. 220 mm. De vensterbanken op de eerste verdieping worden tevens in marmer composiet uitgevoerd en zijn ook ca. 220 mm diep.

## KEUKENBLOK EN -KASTEN

In de vrij op naam prijs van de woning is een keuken opgenomen.  
 De koud- en warmwaterleidingen, en de afvoer op de riolering worden op vooraf vastgestelde plaatsen (conform de basistekening) in de keuken aangebracht  
 U dient bij de keuze van een afwijkende keuken er rekening mee te houden dat er wijzigingen kunnen optreden met betrekking tot de installatiewerken en dat hieraan extra kosten verbonden kunnen zijn. De medewerkers van onze keukenshowroom kunnen u hierover informeren.  
 Alle keuzes die u maakt bij onze keukenshowroom zullen tijdens de bouw worden uitgevoerd, zodat u bij de oplevering uw keuken volledig tot uw beschikking heeft. Wij kunnen u hierin volledig faciliteren.  
 Mocht u de keuken niet via onze keukenshowroom kopen, dan zal de installatie op de standaardwijze (conform koperscontracttekening) worden afgedopt. Wanneer u echter voor de nader te bepalen sluitingsdatum de correcte en duidelijke (volgens richtlijnen van de aannemer) tekeningen overlegt, kan de aannemer tegen een nader op te geven meerprijs het leidingwerk aanpassen aan de door u gewenste situatie. Het plaatsen van de keuken door derden kan pas na oplevering verricht worden. De keuken valt in dit geval buiten de garantie.

## SANITAIR EN RIOLERING

Standaard wordt op de begane grond en op de eerste verdieping (in de badkamer) een wandcloset gemonteerd.  
 Op de eerste verdieping in de technische ruimte bevindt zich een kunststof sifon (afvoer) en een kraan t.b.v. de wasmachineaansluiting. Tevens is hier ook een wasdrogeraansluiting aanwezig

## LOODGIETERSWERK

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt in de woning een compleet afsluit- en aftapbaar koudwaterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:  
 - de thermostatische douchemengkraan;  
 - de mengkraan op de wastafel in de badkamer;  
 - de kraan op het fonteintje in het toilet;  
 - de reservoirs van de toilet(ten);  
 - de keukenmengkraan(afgedopt);  
 - de kraan met beluchter voor de wasmachineaansluiting,  
 Vanaf de stadsverwarming unit in de meterkast wordt een warmwaterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten: douchemengkraan, de mengkraan op de wastafel in de badkamer en de keukenmengkraan.

## VERWARMINGSSYSTEEM

Woningen worden standaard voorzien van vloerverwarming (laag temperatuur verwarming LTV)  
 In de woning wordt geen gas aangelegd, de woningen worden uitgevoerd met een zogenaamde stadsverwarmingsunit in de meterkast.  
 Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van de hierna te noemen vertrektemperaturen, waarbij wordt uitgegaan van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 8 meter per seconde, e.e.a. volgens de in de Woningborg-regeling opgenomen waarden:  
 - woonkamer 20 °C  
 - keuken 20 °C  
 - hal/entree 15 °C  
 - slaapkamers 20 °C  
 - badkamer 22 °C

De overige ruimten worden niet verwarmd.  
 De temperatuurregeling vindt plaatst middels een ruimtethermostaat in de woonkamer.

## MECHANISCHE VENTILATIE

De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Hierbij wordt in de technische ruimte op de eerste verdieping een mechanische ventilatie-unit aangebracht (deze unit zorgt voor de afzuiging van gebruikte lucht in uw woning). De aanvoer van verse lucht geschiedt middels zelfregelende ventilatioosters in de ramen, met een capaciteit volgens berekeningen aan de hand van de geldende normen in het Bouwbesluit.  
 De unit is regelbaar door een hoofdbediening die in de nabijheid van de thermostaat in de woonkamer wordt geplaatst. Deze bediening regelt het ventilatiesysteem op basis van Co<sub>2</sub> (aanwezigheid). Ook is het mogelijk het ventilatiesysteem handmatig te bedienen. De benodigde capaciteit is berekend volgens de geldende normen in het Bouwbesluit.  
 De volgende ruimten worden aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem:  
 - keuken;  
 - badkamer;  
 - toilet;  
 - opstelplaats wasmachine.  
 Waar mogelijk worden ventilatiekokers uit het zicht opgenomen in de leidingschacht.

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010, de laatste druk. De lichtinstallatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar. De wandcontactdozen worden geplaatst op een hoogte van ca. 30 cm vanaf de vloer en de lichtschakelaars op een hoogte van ca. 105 cm vanaf de vloer. De wandcontactdozen gecombineerd met een lichtschakelaar worden op een hoogte van ca. 105 cm aangebracht. De wandcontactdozen boven het aanrechtblad in de keuken worden op ca. 125 cm van de vloer geplaatst. In de gehele woning worden inbouw wandcontactdozen en inbouw-schakelaars toegepast.

Alle wandcontactdozen worden voorzien van randaarde. De plaats van de diverse aansluitpunten, wandcontactdozen en dergelijke is schematisch aangegeven op tekening.  
 Waar op tekening aangegeven worden lichtaansluitpunten aangebracht. De lichtaansluitpunten worden in de plafonds of in de wanden aangebracht.

Het wandlichtpunt boven de wastafel in de badkamer wordt aangebracht op een positie achter de spiegel.  
 De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een trafo met bel en een drukknop naast de voordeur. In het plafond van de hal en de overloop wordt een rookmelder aangebracht die is aangesloten op de elektrische installatie.  
 Op de woning worden circa 10 stuks PV-panelen aangebracht (afmeting panelen ca.100x160 cm). Deze panelen hebben een opbrengst van ca.155WP/m².  
 De panelen worden op het platte dak geplaatst.  
 De hoeveelheid panelen is een indicatie, de exacte hoeveelheid zal per woning worden bepaald aan de hand van de EPC berekeningen.  
 Containerberging  
 De woning wordt voorzien van een containerberging.  
 Deze buitenberging is opgebouwd uit:  
 - wanden: verduurzaamd hout (vuren); welke bekleed is met dezelfde houtafwerking als de gevels.  
 - hellend dak (deksel): bestaande uit beplating welke bekleed is met dezelfde houtafwerking als de gevels;  
 - vloer: betontegels 300x300 mm.

## TELECOMMUNICATIE

De woonkamer wordt vanuit de meterkast voorzien van twee bedrade leidingen, een ten behoeve van telefoonaansluiting en een ten behoeve van de centrale antenne installatie (cai). Desbetreffende aansluitkosten zijn niet inbegrepen. Voor het verkrijgen van een aansluiting/signaal dient u een contract af te sluiten bij uw leverancier.  
 Twee slaapkamers worden vanuit de meterkast voorzien van een loze leiding, als aangegeven op tekening, ten behoeve van eigen gebruik.



#### ALGEMEEN

Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld. De bouw geschiedt overeenkomstig de bijbehorende verkooptekeningen en beschrijvingen, behoudens geringe architectonische-, bouwtechnische-, stedenbouwkundige en constructieve afwijkingen en eventueel van overheidswege verlangde wijzigingen.

Plegt-Vos is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woningen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten.

Als de woning gekocht wordt terwijl deze al in aanbouw of gereed is, en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan wordt de voorkeur gegeven aan de uitvoering van de woning.

De maten op de tekeningen zijn "circa-maten". De maatvoering is niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden (bijvoorbeeld keuken-inrichting).

De op tekening aangegeven apparatuur, meubilair en groenvoorziening dient alleen ter oriëntatie en is, voor zover niet uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd, niet in de koopsom inbegrepen. Hoewel de geveltekeningen, artist impression en situatietekening zo exact mogelijk zijn, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. De samenstellers van deze brochure kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele zet-, druk- en andere fouten.

De tekeningen en technische omschrijving worden onderdeel van de koop-/aannemingsovereenkomst. Na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt u in de gelegenheid gesteld een keuze te maken uit een aantal alternatieven (koperskeuzelijst).

De inrichting van het openbaar gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarop vallen buiten onze verantwoordelijkheid. Voor vragen daarover kunt u zich tot de Gemeente Utrecht wenden.

#### GARANTIE

De woningen worden door ons verkocht met een door de Stichting Woningborg afgegeven waarborgcertificaat.

Het certificaat waarborgt dat uw woning wordt afgebouwd en dat de kwaliteitsgarantie wordt nagekomen. Kortweg beschermt de garantie- en waarborgregeling u gedurende vele jaren voor eventuele technische en financiële risico's, die aan de bouw en aankoop van een woning verbonden zijn.

#### VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen en voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. De bouwstoffen, waarvan een KOMO- of KIWA-attest bestaat, moeten met dit attest geleverd worden. Tevens zijn van toepassing het Bouwbesluit, ministeriële regelingen en aansluitvoorwaarden gas, water en elektra.

Indien tekening en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

#### HOOGTELIKKING VAN DE WONING

Het peil van de woning is gelijk aan de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning en wordt in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Utrecht vastgesteld

#### ALGEMENE ZAKEN

##### PRIJSSTIJGINGEN

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

##### MEER- EN MINDERWERK

U dient er rekening mee te houden dat mogelijk niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de Woningborg garantienormen en het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor het eventueel door u gewenste meerwerk. Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer geregeld te worden. Sommige meerwerkopdrachten houden niet in dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden.

#### TIJDIG AANLEVEREN VAN OPTIES

Plegt-Vos bouwt uw woning procesmatig. Dit houdt in dat een groot deel van uw woning in de fabriek wordt geprefabriceerd en op de bouwplaats wordt gemonteerd.

Grote voordeel hiervan is de korte bouwtijd. Een belangrijk gevolg van deze wijze van bouwen is een relatief lange voorbereidingstijd! vijftien weken voordat wordt begonnen met het plaatsen van het casco dienen alle ruw- en afbouwgegevens bekend te zijn. Dit heeft onder andere te maken met de levertijden van de materialen.

Zoals hierboven aangegeven is het van groot belang dat uw keuzes tijdig door ons worden ontvangen. Het realiseren van woningen is een ingewikkeld proces en vereist een goede organisatie en voorbereiding. Materialen en ook werkzaamheden van onderaannemers moeten al in een vroeg stadium vastgelegd worden, om uw woning binnen de afgesproken tijd te kunnen opleveren. Daarom dienen uw wensen tijdig, voor de sluitingsdata, bij ons bekend te zijn.

Na de aangegeven sluitingsdata worden uw gegevens bij ons in het systeem verwerkt en tevens wordt er een koperscontracttekening vervaardigd.

Daarom is het niet meer mogelijk om nog wijzigingen aan te brengen, ook al lijkt het dat de bouw nog niet zover gevorderd is. Bij het kiezen van individuele opties kunnen daaraan beperkingen verbonden zijn in het kader van onze toe te passen bouwsystematiek. Dit kan voor u betekenen dat een door u gevraagde individuele optie niet of deels gehonoreerd kan worden.

#### WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Alle wijzigingen in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst.

#### SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

#### OPLEVERING

Wanneer de opleveringsdatum van uw woning bekend is, nodigen wij u uit voor de voorschouw en de "oplevering en sleuteloverhandiging". Deze uitnodiging ontvangt u circa twee weken voor de opleveringsdatum, zodat u in de gelegenheid wordt gesteld u (desgewenst) tijdens de opleveringsprocedure te laten bijstaan door een vertegenwoordiger van Vereniging Eigen Huis. Tijdens de oplevering worden de mogelijke geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Wij doen ons uiterste best deze onvolkomenheden zo spoedig mogelijk te verhelpen. Let u met name op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn met betrekking tot de bewijslast vaak zeer moeilijk te honoreren.

#### SLEUVELOVERDRACHT

Als u aan uw financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van transport van de woning en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u na de oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd.

#### ONDERHOUDSPERIODE

De procedure- en garantienormtermijnen zijn omschreven in de Woningborg brochure 'Een huis met zekerheid'. Tevens is in deze brochure een standaard formulier opgenomen voor een 'verzoek tot herstel van geconstateerde gebreken'. Na de "oplevering/sleuteloverhandiging" van uw woning is er een onderhoudsperiode van drie maanden waarin u eventuele nieuwe gebreken kunt melden. Dit kan alleen met gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het hieronder vermelde "werken" van materialen. Eén en ander conform de aannemingsovereenkomst van Woningborg.

Enkele aandachtspunten:

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht schriftelijk indienen bij de aannemer en een kopie naar Woningborg zenden;
- er bestaat een mogelijkheid dat de aan/ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt;
- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

Een nieuwe woning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Bij het spuitwerk kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine zaken kunnen amper worden voorkomen. Na deze onderhoudsperiode van drie maanden gaat de garantietermijn in volgens Woningborg. Het is raadzaam in de beginperiode genoeg te nemen met zgn. "bouw-behang". Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, enz. kunnen niet zondermeer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en verwerking van de onderliggende constructievloer en van de zandcement afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes, die doorgegeven worden aan de tegel-/grindvloer. Speciale voorzieningen in/op de afwerkvloer zijn in dit geval een vereiste.

#### KRIMP

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Let u er ook op bij het (laten) leggen van plavuizen dat er goede lijmsor-ten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en aansluitingen met wanden.

Ten aanzien van de toepassing van harde vloerbedekking geldt dat deze geluidstechnisch specifieke voorzieningen vergen.

#### VERZEKERING

Tijdens de bouw zijn alle woningen door ons verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade tot de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade. Controleer voor de opleveringsdatum nog even uw eigen opstal- en inboedel verzekering. Voor informatie over het algemene gedeelte kunt u contact opnemen met de ondernemer.

#### WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

##### WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING IN?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

##### WONINGBORG GEEFT U MEER ZEKERHEID

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonder-neming.

##### WAT BETEKT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR U?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schade-loosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

##### WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG-GARANTIE?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

##### VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

##### TOT SLOT

Indien u besluit een woning van ons te kopen, dan kunt u er van overtuigd zijn, dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft, waar te maken.

## Onverminderd populair, nieuwbouw!

### De voordelen van een nieuwbouwwoning

#### Energiebesparing

Elke nieuwbouwwoning heeft standaard een energieverbruik dat tenminste overeenkomt met energielabel A.

#### Financieel aantrekkelijk

Voor een nieuwbouwwoning hoeft u geen overdrachtsbelasting te betalen; u koopt uw huis vrij op naam.

#### Comfortabel

Uw woning is goed geïsoleerd, zowel tegen kou en hitte als tegen geluid.

#### Ruimtelijk

Alles in uw woning voldoet aan de nieuwste wettelijke eisen (Bouwbesluit). Dat betekent onder meer dat de plafonds en deuren hoger zijn en de trappen minder steil dan in de bestaande 'standaard' woningen. Ook gelden minimale afmetingen voor onder meer toiletruimten en gangen.

#### Sfeer

Nieuwbouw leidt tot saamhorigheid. U maakt met uw buren een nieuwe start en dat schept een band.

#### Duurzaam

Nieuwbouwwoningen zijn steeds duurzamer, omdat ze het milieu minder belasten en minder CO² uitstoten. Dat is onder meer te danken aan de goede isolatie en het gebruik van duurzame technieken om de woning van warmte en stroom te voorzien. Het groene karakter wordt nog versterkt door het gebruik van duurzame bouwmaterialen en de zonnepanelen op de daken.

#### Waardevast

Een nieuwbouwhuis is over het algemeen en op de lange termijn een bijzonder waardevaste investering.

#### Veilig

Nieuwbouwwoningen zijn gebouwd volgens de modernste veiligheidseisen.

#### Onderhoudsarm

Aan een nieuwbouwwoning heeft u de eerste vijf jaar nauwelijks of geen onderhoud.

#### Eigen indeling

Bij nieuwbouw kunt u kiezen uit verschillende indelingsvarianten en materialen. Denk bijvoorbeeld aan de ideale keuken, wel of geen bad, enz. Ook zijn er ruime koperskeuzemogelijkheden.

#### Nieuw

Alles aan uw nieuwe woning is nieuw en fris. Daarom is uw woning vanaf dag één ook echt uw thuis! Kijk voor meer informatie op [www.kiesbewustnieuwbouw.nl](http://www.kiesbewustnieuwbouw.nl).





### **Toekomstgericht ontwikkelen en realiseren**

LUNEE Vastgoed focust zich op de ontwikkeling van woningen en winkels (in de Randstad). Duurzaamheid, authenticiteit en teamwork zijn daarbij belangrijke pijlers. Lunee Vastgoed realiseert innovatieve, kwalitatieve projecten op basis van een transparante, no-nonsense werkwijze. Onze aanpak kenmerkt zich door een persoonlijke benadering en oplossingen op maat. We ontwikkelen woningen die een thuis bieden. Een prettige omgeving die bij de leefomstandigheden past.

Informatie en verkoop:



Pastor Ohlleen 2, Vleuten  
030 600 82 40  
nieuwbouw@dekeizer.nl

**Brecheisen**  
makelaars

Middenburcht 23, Vleuten  
030 233 11 34  
nieuwbouw@brecheisen.nl

Ontwikkeling:



Realisatie:



## WIJDEOEVER.NL

De informatie in deze brochure is onder voorbehoud en kan, evenals de tekeningen en de maataanduidingen, afwijken.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.