



Warkumer trekfeart

≡≡≡ NIEUWE RIETBUURT ≡≡≡

# Comfortabel wonen aan open vaarwater in Franeker

4 Levensloopgeschikte halfvrijstaande woningen

# Buiten wonen vlak bij de stad

Naar het historisch stadscentrum is het slechts enkele minuten fietsen. Toch beleef je hier de dorpse sfeer van weleer. Dat 'hier' is het schiereiland Warkumer trekfeart in de jonge Alvestêdewyk in Franeker. Nieuwbouwplan Warkumer is onderdeel van de Nieuwe Rietbuurt en een vervolg op het succesvolle plan Burrefeart.

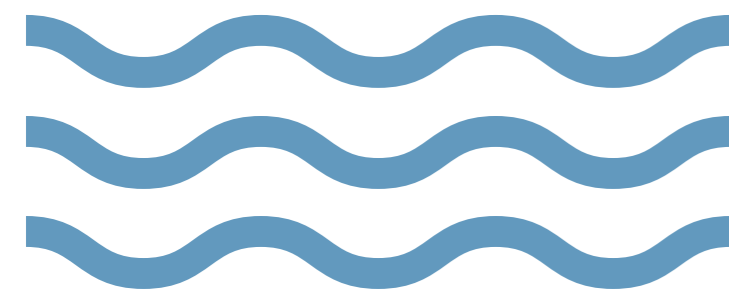
De Nieuwe Rietbuurt omvat drie schiereilanden met vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en levensloopgeschikte halfvrijstaande woningen. Op het vierde schiereiland is het appartementengebouw Zuiderpoort gerealiseerd.

Op het eiland Warkumer trekfeart komen 8 twee-onder-een-kapwoningen en 9 vrijstaande woningen, plus 4 halfvrijstaande woningen die beschikken over een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Vrijwel alle woningen hebben een tuin aan het water. Kinderen kunnen hier nog lekker ouderwets op straat spelen. Warkumer trekfeart kent namelijk alleen bestemmingsverkeer.

Wordt Warkumer trekfeart in de Nieuwe Rietbuurt van Franeker jouw nieuwe bestemming? Blader snel verder en ontdek welke woning bij jou past.



**Kinderen kunnen hier nog lekker ouderwets op straat spelen**



# Landelijk wonen dicht bij voorzieningen

De Nieuwe Rietbuurt is gunstig gelegen in de jonge Alvestêdewyk in Franeker-Zuid. Het nieuwe deelplan Warkumer trekfeart ligt ten noorden van het al ingerichte en bewoonde eiland Burrefeart.



In Warkumer trekfeart beleef je het water. Bijna alle woningen van het nieuwbouwplan liggen aan het water. Opvallend is de variatie in kapvormen, bouwhoogte en kleurgebruik. In dit deelplan is verder ruimte voor twee vrije kavels. In combinatie met bomenpracht en openbaar groen zorgt het voor een knusse, dorpse sfeer. Vanuit je tuin geniet je eindeloos van het uitzicht over water en groen. Hier kom je tot rust.

## Winkels en restaurants

Via de doorgang onder het spoor loop of fiets je in slechts een paar minuten naar het station en het stadscentrum van Franeker. Daar vind je gezellige straatjes met gespecialiseerde winkels, leuke terrasjes en een divers aanbod van restaurants.

## Grote speeltuin

Ook voor liefhebbers van wandelen en fietsen is Warkumer trekfeart de ideale uitvalsbasis. In het landelijke gebied rondom Franeker lopen talrijke wandelroutes en fietspaden. Kinderen komen dicht bij huis volop aan hun trekken. Midden in de Alvestêdewyk ligt een prachtige, grote speeltuin.

## Vaarliefhebbers

Water- en vaarliefhebbers komen in Warkumer trekfeart volop aan hun trekken. Via de Tjommer Feart vaar je zo het Van Harinxmakanaal op richting de haven van Harlingen en de Waddenzee. Franeker is sowieso een perfect startpunt voor diverse vaarroutes. Wist je dat je vanuit deze elfstedenstad via mooie vaarroutes zes van de elf steden kunt bereiken?



# Rijk aanbod van winkels, restaurants en cultuurplekken

Via de voetgangers- en fietserstunnel onder het spoor door ben je snel in het stadscentrum van Franeker. Daar vind je gezellige straatjes met tal van gespecialiseerde winkels, leuke terrasjes en goede restaurants. Cultuur opdoen kan in onder meer het Planetarium, Museum Martena of theater en bioscoop De Koornbeurs. Ben je graag sportief bezig? Naar tennisbanen, overdekt zwembad en fitnesscentrum is het maar een klein eindje fietsen.



1.	Station Franeker	2 min.
2.	Poiesz	3 min.
3.	Albert Heijn	4 min.
4.	Kruidvat	4 min.
5.	Museum Martena	5 min.
6.	Planetarium	5 min.
7.	Huisartsenpraktijk	6 min.
8.	Stadspark	6 min.
9.	Sporthal	7 min.
10.	Scholengemeenschap	8 min.
11.	Gezondheidscentrum	10 min.

## Historisch academiestadje

Ooit was Franeker, tegenwoordig gemeente Waadhoeke, een kleine universiteitsstad, met gerenommeerde wetenschappers als Jan Hendrik Oort en Eise Eisinga. Naar de laatste is het plaatselijke wetenschapsmuseum met het oudste nog werkende planetarium vernoemd. De rijke historie van de 'stad van sterrenkijkers' beleef je vandaag tijdens een wandeltocht door de binnenstad. Je ontdekt er karaktervolle gevels en grachten, verborgen tuinen en de beroemde fontein.



In de 17de eeuw lieten professoren aan het Noorderbolwerk siertuinen met zomerkoepels aanleggen. Voornamen dames gingen er op warme zomerdagen thee drinken en van het uitzicht genieten. Tegenwoordig zijn de zogeheten theehuisjes rijksmonumenten. Een ervan herbergt een winkeltje: Theehuisje de Freule.





Architect Ruben de Kraker (Studio DWP) aan het woord:

## ‘Ode aan het dorpse buitenleven’

Ontwerp voor de mooiste locatie van Franeker een divers aanbod van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Zo luidde de opdracht aan de architect.

Ruben de Kraker van Studio DWP vertelt: ‘Mooiste plek? Ja, want je woont hier op een schiereiland te midden van water en groen. Hier geniet je volop van het buitenleven, met de stad dichtbij. Het ontwerp van de woningen is daarop afgestemd. Elke woning heeft zijn eigen plek op het eiland, met veel privacy.’

Het nieuwe deelplan Warkumer trekfeart telt drie typen woningen: vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en levensloopgeschikte halfvrijstaande woningen. ‘Toch lijkt het straks alsof geen van de 21 woningen hetzelfde is,’ licht De Kraker toe. ‘De woningen krijgen een eigen identiteit en uitstraling, passend bij verschillende doelgroepen. Dat zorgt voor een intieme sfeer. Daarmee is het ontwerp van Warkumer trekfeart een ode aan het dorpse buitenleven.’

Het kleurgebruik van de woningen is op elkaar afgestemd; de verschillen zitten in kapvormen en bouwhoogte. ‘De vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen zijn ontworpen met een knipoog naar de geliefde jarendertigarchitectuur.’ Kenmerkend zijn grote dakoverstekken, pilasters tegen de gevels en een combinatie van langskappen en dwarskappen. De levensloopgeschikte halfvrijstaande woningen met plat dak hebben een iets eigentijdse look.

Passend bij die dorpse uitstraling is ook de verspringende rooilijn, waardoor de woningen niet allemaal strak in het gelid staan. ‘Voor nog meer variatie zorgt straks ook het grote aantal aanbouwen en uitbouwen, die als keuzeopties mogelijk zijn.’

Duurzaam en natuurinclusief bouwen was een van de uitgangspunten voor Warkumer trekfeart. De Kraker: ‘Mooi voorbeeld daarvan zijn de erfscheidingen aan de straatzijde, in de vorm van groene beukenhagen. Deze zijn standaard meegenomen in het ontwerp. Helemaal in stijl met de architectuur uit de jaren dertig zijn de kozijnen en boeidelen vervaardigd van duurzaam hout.’



 studiodwp

Ruben de Kraker  
architect



Halfvrijstaande levensloopwoningen op het naastgelegen schiereiland Burrefeart.

## 4 Levensloopgeschikte halfvrijstaande woningen

Wil je vooruitdenken zonder in te leveren op woonplezier, dan passen de levensloopgeschikte halfvrijstaande woningen goed bij je. In Warkumer trekfeart komen 4 van deze woningen. Ze liggen aan een pleintje en grenzen aan de achterzijde aan open vaarwater. De platte daken geven ze een eigentijdse uitstraling die mooi contrasteert met de jarendertigarchitectuur van de andere woningen op het eiland.

Het grote voordeel zit in het woonprogramma: slaapkamer en badkamer liggen op de begane grond. Dat maakt het dagelijks leven comfortabel en overzichtelijk, nu én later. Tegelijk heb je nog steeds volop ruimte: de gebruiksoppervlakte bedraagt ongeveer 103 vierkante meter. De levensloopgeschikte woningen liggen op kavels van circa 379 tot 442 vierkante meter.



Op deze impressies zijn de woningen voorzien van meerwerkopties. Hier zijn geen rechten aan te ontfemen.

### Energiezuinig

Net als de andere woningen zijn ze onderhoudsarm, gasloos en energiezuinig. De halfvrijstaande woningen hebben het voorlopige energielabel A+++ . Met warmtepomp, zonnepanelen en vloerverwarming zit je er behaaglijk bij en houd je de energielasten laag. Ook bij de financiering levert een energiezuinige woning voordeel op. Denk aan extra leenruimte en vaak ook een rentekorting.

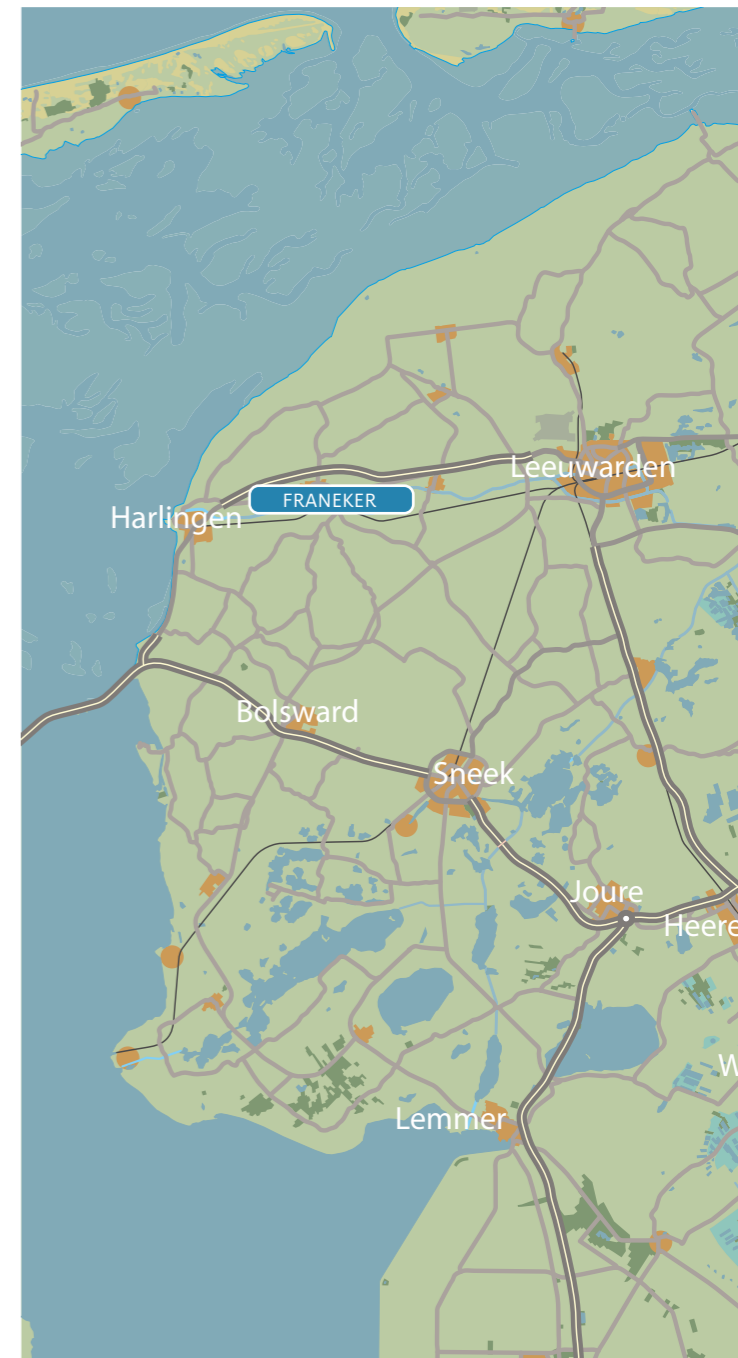
# Inhoudsopgave

7	Bouwlocatie
8	Gevelaanzichten basiswoning type G
12	Plattegronden basiswoning type G
15	Doorsnede basiswoning type G
17	Legenda type G
18	Gevelaanzichten opties type G
22	Plattegronden opties type G
25	Doorsnede opties type G
26	Technische omschrijving
31	Algemene informatie
32	Participanten



## Bouwlocatie

4 Levensloopgeschikte woningen  
"Warkumer trekfeart" Nieuwe Rietbuurt te Franeker  
Gemeente Waadhoeke



De openbare inrichting van voetpaden, parkeerplaatsen en wegen die op gemeentegrond liggen, worden door of op aanwijzing van de gemeente aangelegd. De uiteindelijke liggingen, afmetingen en uitvoeringen worden pas bij het zogenaamd woonrijp maken door of in overleg met de gemeente bepaald. De definitieve maatvoering van de perceelgrenzen wordt door het kadaster bepaald. Aan deze tekening kunnen hierdoor geen rechten worden ontleend.

# Basis type G

## Voorgevel

Bouwnummer 42/43 en 47/48



Bouwnummer 42 - 47

Bouwnummer 43 - 48

# Basis type G

## Rechter zijgevel

Bouwnummer 42/43 en 47/48



Bouwnummer 43 - 48

Bouwnummer 42 - 47

Schaal 1:100  
0 1 2 3 4 5 [m]

# Basis type G

## Achtergevel

Bouwnummer 42/43 en 47/48



Bouwnummer 43 - 48

Bouwnummer 42 - 47

# Basis type G

## Linker zijgevel

Bouwnummer 42/43 en 47/48



Bouwnummer 43 - 48

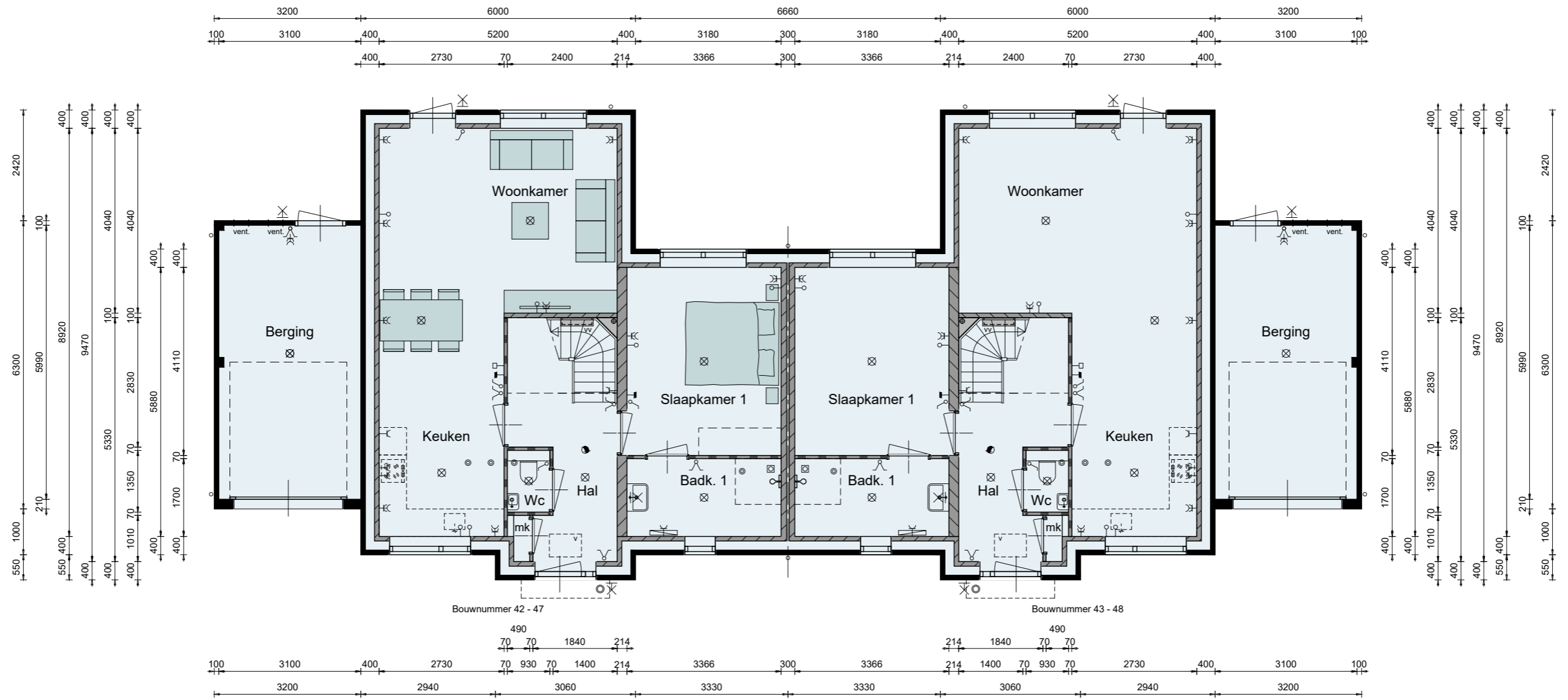
Bouwnummer 42 - 47

Schaal 1:100  
0 1 2 3 4 5 [m]

# Basis type G

## Begane grond

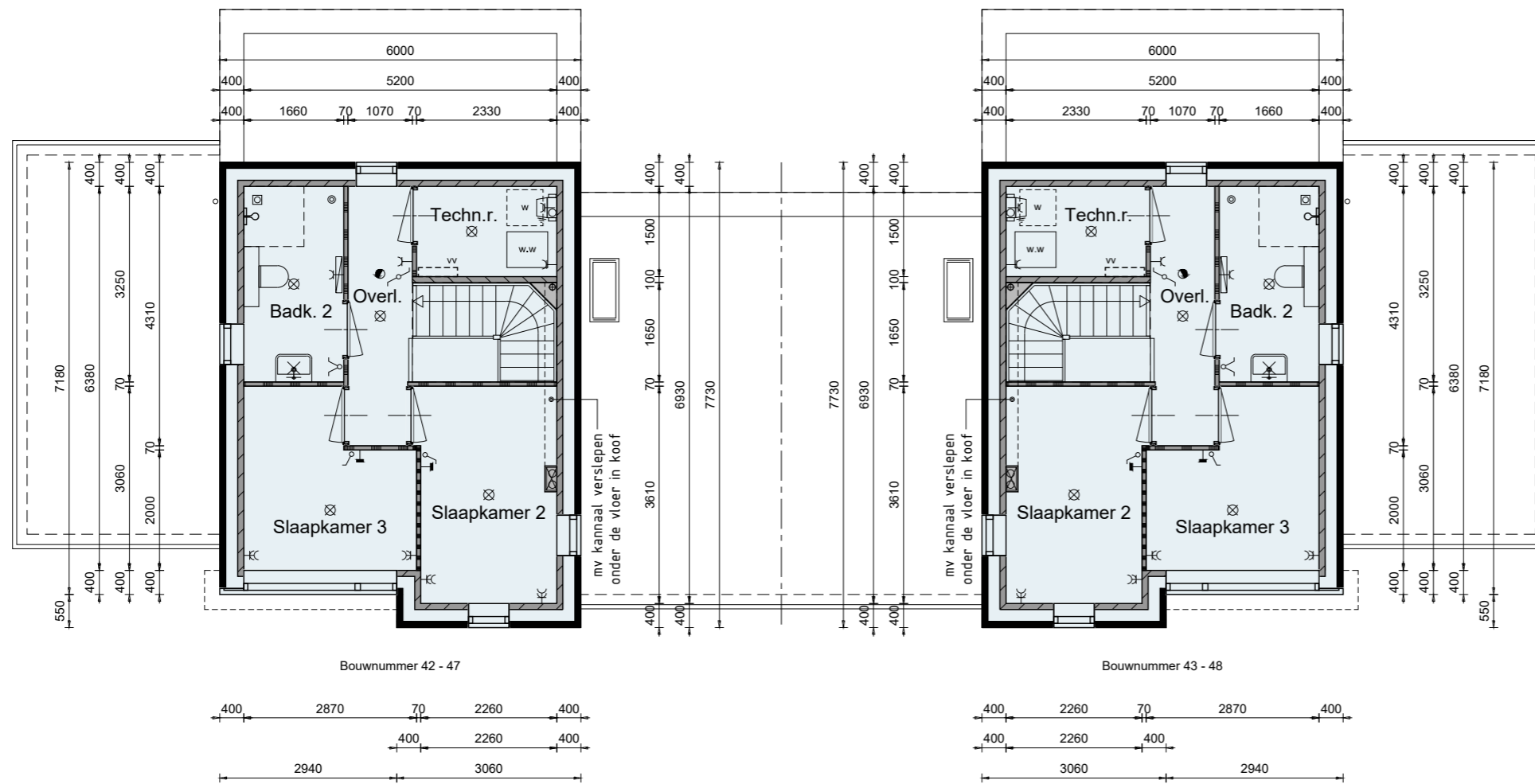
Bouwnummer 42/43 en 47/48



# Basis type G

## 1ste verdieping

Bouwnummer 42/43 en 47/48



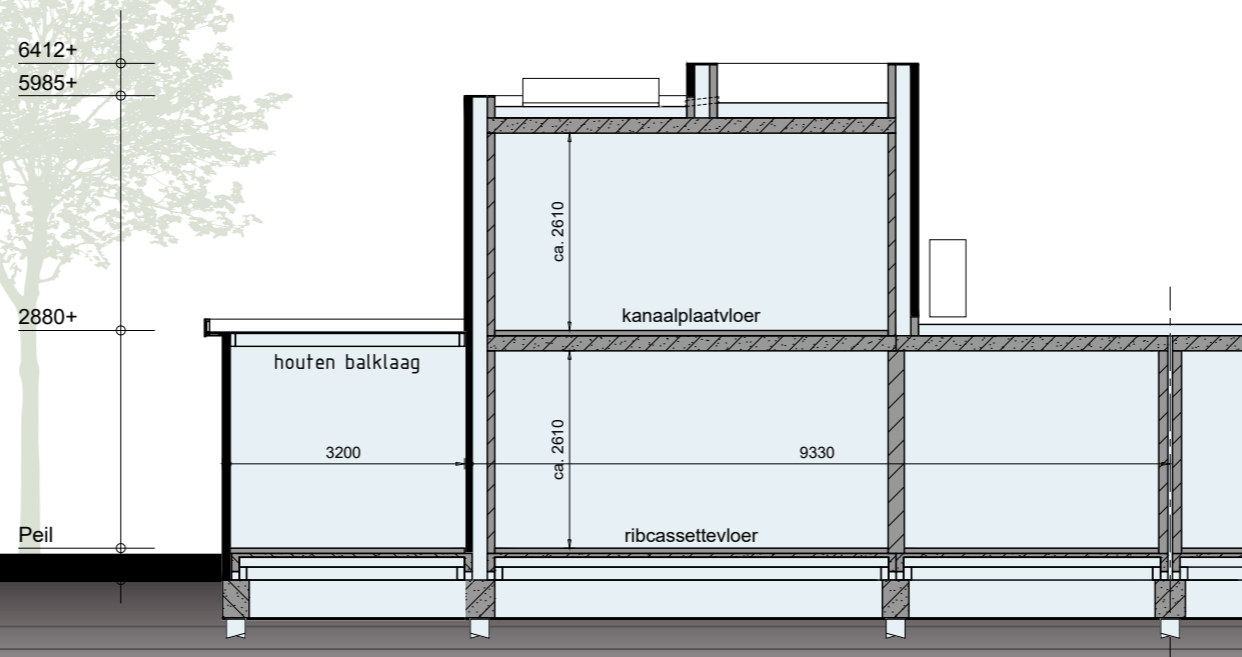
## Kies de woning die bij jou past



# Basis type G

## Doorsnede

Bouwnummer 42/43 en 47/48





*TheVirtualDutchMen*

# Legenda type G

## Renvooi

	plafondlichtaansluitpunt
	wandlichtaansluitpunt
	enkele schakelaar
	dubbele schakelaar
	wissel schakelaar
	enkele wandcontactdoos geaard
	dubbele wandcontactdoos geaard
	onbedrade leiding
	bedrade leiding
	thermostaat
	bediening mechanische ventilatie-unit
	buitenkraan
	rookmelder
w	opstelplaats voor wasautomaat
wd	opstelplaats voor wasdroger
	electrische radiator (plaats en afmeting indicatief)
	beldrukker
	bel
	mechanische ventilatie-unit
vr	ventilatioerooster
vr+	ventilatioerooster t.b.v. dakraam
vr sl	ventilatioerooster t.b.v. schuifpui
	wand afzuigventiel mechanische ventilatie
	plafond afzuigventiel mechanische ventilatie
	plafond afzuigventiel pijpventilator
	dakdoorvoer t.b.v. ventilatie
w.w	warmtepomp binnen-unit (plaats en afmeting indicatief)
	warmtepomp buiten-unit (plaats en afmeting indicatief)
GK	geluidwerende omkasting (plaats en afmeting indicatief)
vv	verdeelunit t.b.v. vloerverwarming
c	v.z.v. geëmailleerde beglazing
m	v.z.v. matte/ondoorzichtige beglazing
PV	pv-panelen (afmeting, aantal en ligging indicatief)
l	luik
v	geïsoleerde vloerluik
32dB	geluidwerende binnendeur (inclusief kozijn)
	schoon metselwerk
	geïsoleerde achterconstructie v.z.v. HSB en gevelbekleding
	kalkzandsteen vuilwerk
	gipsblokken (standaard blok)
	gipsblokken (zwaar blok)
	houtskeletbouw
	doorsnede aanduiding

## Kleurenschema

Onderdelen	Materialen	Kleur
Gevels	Baksteen	Geel genuanceerd
Plint	Baksteen	Antraciet
Raamorpels	Beton	Naturel / grijs
Kozijnen	Hardhout	Gebroken wit
Draaiende delen	Hardhout	Gebroken wit
Roeden (op het glas)	Hardhout	Kleur als kader
Voordeur	Samengesteld	Groengrijs
Buitendeuren	Hardhout	Groengrijs
Stalen kanteldeur	Verzinkt staal	Groengrijs
Boeidelen	Hout	Gebroken wit
Dakrandafwerking platdak	Aluminium trim	Grijs
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
Ventilatioeroosters	Aluminium	Blank geanodiseerd

## Inhoud en Oppervlakten

Gebruiksoppervlakte woning bouwnummer 42/43 & 47/48:

ca. 103 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte berging:

ca. 18 m<sup>2</sup>

Bruto inhoud woning bouwnummer 42/43 & 47/48:

ca. 409 m<sup>3</sup>

Bruto inhoud berging:

ca. 66 m<sup>3</sup>

# Opties type G

## Voorgevel

Bouwnummer 42/43 en 47/48



Bouwnummer 42 - 47

Bouwnummer 43 - 48

• optie dubbele bergingsdeuren

# Opties type G

## Rechter zijgevel

Bouwnummer 42/43 en 47/48



Bouwnummer 43 - 48

Bouwnummer 42 - 47

• optie 1m uitbreiding berging

• optie 1,05m uitbreiding woonkamer

Schaal 1:100  
0 1 2 3 4 5 [m]

# Opties type G

## Achtergevel

Bouwnummer 42/43 en 47/48



Bouwnummer 43 - 48

- optie schuifdeur
- optie 1,05m uitbreiding woonkamer

Bouwnummer 42 - 47

- optie dubbele tuindeuren
- optie dubbele tuindeuren met zijlichten
- optie 1,95m uitbreiding slaapkamer
- optie 1,05m uitbreiding woonkamer
- optie berging geïsoleerd uitvoeren

# Opties type G

## Linker zijgevel

Bouwnummer 42/43 en 47/48



Bouwnummer 43 - 48

Bouwnummer 42 - 47

• optie 1,05m uitbreiding woonkamer

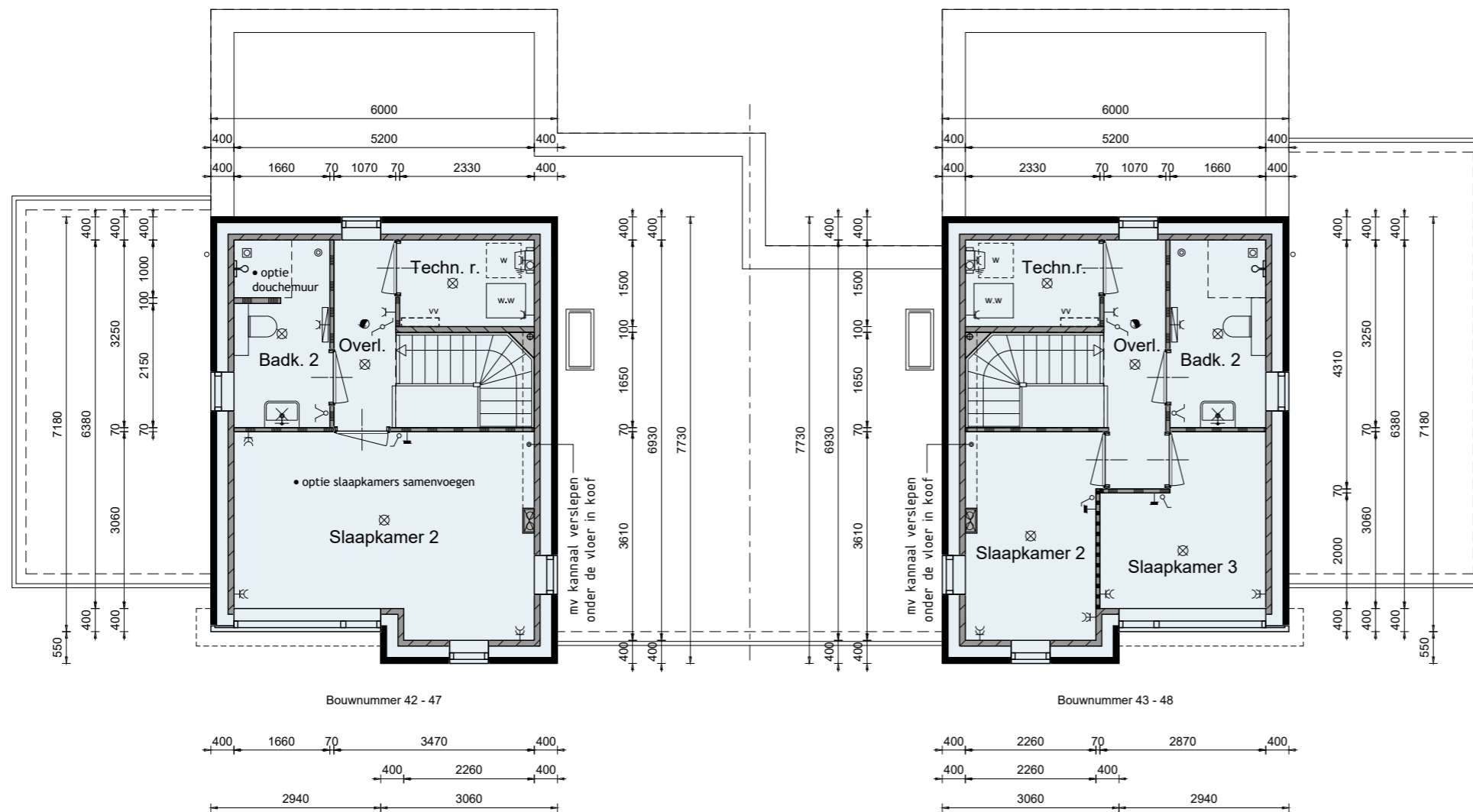
Schaal 1:100  
0 1 2 3 4 5 [m]



# Opties type G

## 1ste verdieping

Bouwnummer 42/43 en 47/48



### Optiemogelijkheden:

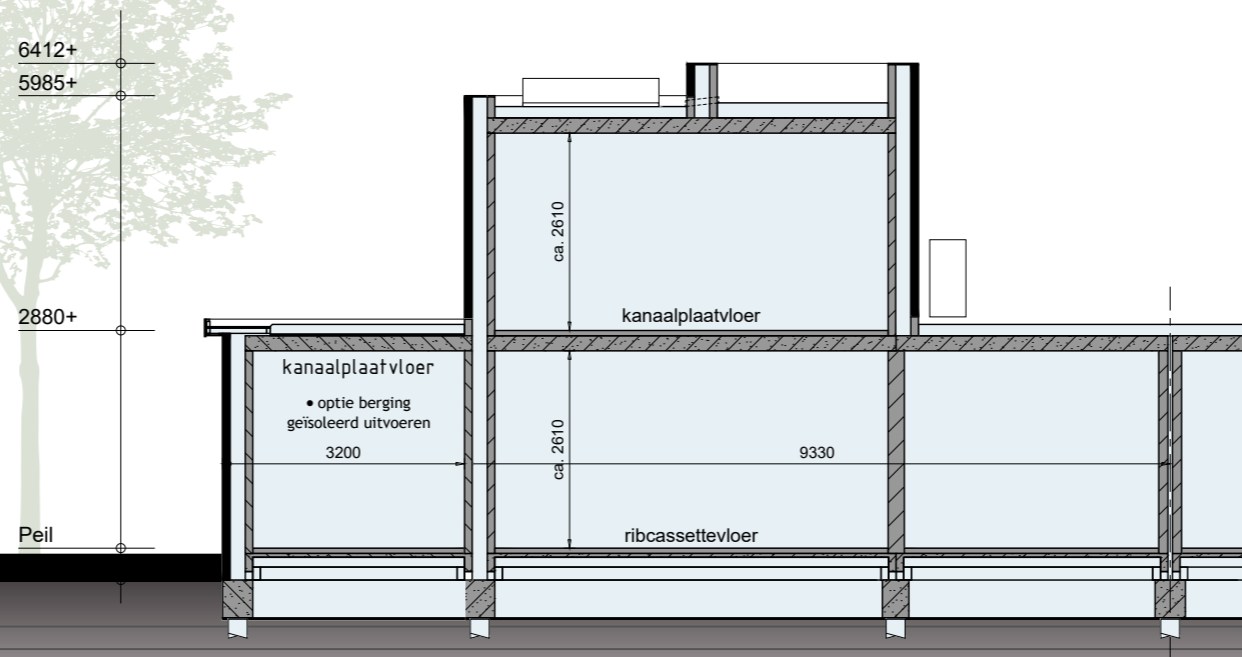
- slaapkamers samenvoegen
- douchemuur



# Opties type G

## Doorsnede

Bouwnummer 42/43 en 47/48



# Technische omschrijving



## KAVELINRICHTING

### Bouwwater en bouwstroom

Standaard is de verzorging van een bouwwatertappunt en een bouwstroomkast op de locatie, alsmede verbruik en de aanvraag hiervoor bij de nutsbedrijven, opgenomen.

### Uitzetten

Het peil (bovenzijde van de cementdekvloer op de begane grond) wordt aan de aannemer opgegeven door de gemeente. Dit geldt eveneens voor afstanden tot de openbare weg van rooilijnen en de afstanden tot erfgronden.

### Terreininventaris

De erfafscheiding worden daar waar nodig op de hoekpunten gemarkeerd of aangegeven met een paaltje.

### Graaf- en aanvulwerkzaamheden

Ontgravingen worden verricht t.b.v. de funderingsbalken en riolering, alles tot de vereiste diepte. Na het aanbrengen van de funderingsbalken en de riolering worden de ontgravingen weer aangevuld. Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Een bed van 10cm schoonzand wordt aangebracht onder de vloer van de woning ter plaatse van de leidingzone.

Ten behoeve van de werkzaamheden wordt er ter plaatse van de woningblokken een drainagestreng aangebracht.

Het niet bestrate deel van de tuinen wordt binnen de eigendomsgrenzen vrij van grof afval en bouwmaterialen opgeleverd. De tuinen worden met uitgekomen grond geëgaliseerd. Wij kunnen bij oplevering niet garanderen dat er geen zaden, sporen en/of (restanten) van beplanting en/of wortels in de bouwgrond aanwezig zijn.

### Straatwerk en tuinrichting

Er wordt bij de woning conform situatietekening een tijdelijke oprit alsmede een tijdelijk pad naar de voordeur gemaakt van een betontegels 40x60cm. De betontegels voor de tijdelijke oprit worden in een dubbele rechte strook aangelegd en voor het tijdelijke pad naar de voordeur in een enkele strook.

Na oplevering dient de koper zelf zorg te dragen voor verharding met ruimte een auto opstelplaatsen, een verhard pad van minimaal 1,1 meter breed tussen de entree van de berging en de openbare weg en een verhard pad van minimaal 0,85m breed tussen de voordeur en de openbare weg.

Conform de situatietekening wordt er een erfafscheiding aangebracht. De aangegeven beplanting wordt aangebracht in het daarvoor geëigende plantseizoen en als de weersomstandigheden het aanbrengen hiervan toelaat. De aanplanhoogte bij oplevering kan afwijken van de omschreven hoogte, de koper dient de beplanting te laten groeien tot de omschreven hoogte. Gedurende de periode voor de oplevering wordt de beplanting onderhouden door de aannemer. Vanaf de dag van oplevering is de koper zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding hiervan. Indien de beplanting na oplevering geplaatst wordt dient de koper een plantstrook van minimaal 0,5 meter vrij te houden van verharding.

De percelen zijn voorzien van een beschoeiing uit 2009, deze wordt in de huidige staat overgedragen.

## RUWBOUW

### Fundering en heiwerk

De fundering bestaat uit een gewapende balkenfundering die wordt aangebracht op betonpalen.

### Begane grond- en verdiepingsvloer

De begane grondvloeren van de woning en berging worden uitgevoerd als systeembloer. De systeembloer bestaat uit een geïsoleerde ribcassettevloer met isolatie van voldoende dikte. De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als een betonnen kanaalplaatvloer. De vloeren worden uitgevoerd conform de gestelde eisen.

### Binnenspouwbladen en binnenwanden

De binnenspouwbladen en stabiliserende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken.

De woningscheidende ankerloze spouwmuur wordt uitgevoerd in kalkzandsteenblokken.

In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast van voldoende dikte conform de gestelde eisen.

De lichte scheidingswanden op de begane grond en verdieping worden uitgevoerd in gipsblokken. In de badkamers worden gips hydroblokken toegepast.

### Buitengevel

De buitengevel van de woning wordt uitgevoerd in schoon metselwerk.

De berging is halfsteens metselwerk waarbij de buitenzijde wordt aangemerkt als schoon metselwerkzijde. Halfsteensmuren laten vocht door, hier dient u als koper rekening mee te houden.

De buitengevel wordt uitgevoerd volgens monsters en het kleurenschema

Het schoon metselwerk wordt achteraf platvol gevoegd tot voldoende onder maaiveld.

### Dakconstructie

Het platte dak van de berging wordt opgebouwd uit een balklaag en underlayment en is voorzien van een bitumineuze dakbedekking met standaard dakgrind als ballast.

Het platte dak van de woning wordt uitgevoerd als een betonnen kanaalplaatvloer en is voorzien van isolatie van voldoende dikte conform de gestelde eisen met bitumineuze dakbedekking en standaard dakgrind als ballast.

### Dakrand overstek en luifels

De dakrand overstek zijn samengesteld uit regelwerk met boeidelen en gootplafonds van hout, Het dak is bekleed met bitumen en voorzien van een aluminium daktrim.

De luifels zijn opgebouwd uit een houten balklaag en regelwerk met boeidelen en gootplafonds van hout en bekleed met zink voorzien van een kraal.

### Buitenkozijnen, ramen en deuren

De hardhouten buitenkozijnen worden geproduceerd onder KOMO-SKH garantie.

De elementen worden standaard voorzien van isolerende beglazing en afgemonteerd met deugdelijk hang- en sluitwerk conform eisen politiekeurmerk veilig wonen.

De sloten in de buitendeuren van de woning zijn voorzien van gelijk sluitende cilinders.

In de kozijnen en/of puien is standaard geen veiligheidsbeglazing opgenomen uitgezonderd daar waar de geldende regelgeving dit vereist, tegen een meerprijs is het mogelijk om veiligheidsbeglazing toe te passen.

Aan de voorzijde van de berging wordt een stalen kanteldeur geplaatst. De betonnen afwerking aan de onderzijde van de stalen kanteldeur bevindt zich lager dan de onderzijde van de peilkozijnen, hier dient met het straatwerk (afschot) rekening gehouden te worden.

### Ventilatieroosters

De benodigde ventilatieroosters worden thermisch gescheiden uitgevoerd in aluminium conform kleurenschema en worden gemonteerd tussen het glas en het kozijn, e.e.a. zoals op de tekening staat aangegeven.

### AFBOUW

#### Trap

De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een standaard open vurenhouten trap. De trap wordt compleet geplaatst met traphekken, standaard ronde baluster, ronde leuning, rechthoekige dekregel en rechthoekige spil uitgevoerd in hout. Indien zich t.p.v. een traphek een leuning bevindt wordt het traphek daar waar vereist i.v.m. veiligheid uitgevoerd met een dichte houten plaat.

#### Cementdekvloer

Alle vertrekken op de begane grond en de verdieping, uitgezonderd op de verdieping waar tegelvloeren zijn omschreven, worden voorzien van een cementdekvloer met een dikte van  $\pm 70$ mm. T.p.v. de badkamer op de verdieping bevindt zich een verhoging afgewerkt met een antracieten dorpel.

#### Vloerafwerking (door kopers)

Bij het kiezen van de vloerafwerking dient rekening te worden gehouden met de werking van een cementdekvloer en dat deze geschikt is voor de toepassing i.c.m. vloerverwarming. Voor de minimaal te behalen (kamer) temperaturen is voor de vloerafwerking (inclusief eventuele ondervloer) rekening gehouden met een totale warmteweerstand van  $0,1 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ , bij het kiezen van de vloerafwerking dient rekening te worden gehouden met deze waarde. Indien de vloerafwerking (inclusief eventuele ondervloer) een hogere warmteweerstand bezit werkt dit mogelijk energiekosten verhogend.

Met betrekking tot de dikte van de vloerafwerking dient rekening te worden gehouden met de maximale opstaphoogte van 20mm ter plaatse van de woningingangen. Daarnaast dient onder de binnendeuren een minimale vrije spleethoogte van 20mm aanwezig te zijn i.v.m. ventilatie overstroom. De aangegeven maten worden gemeten vanaf de door de koper aan te brengen vloerafwerking.

#### Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen zijn metalen kozijnen met bovenlicht, uitgevoerd in de kleur wit.

De bovenlichten worden voorzien van helder glas behoudens t.p.v. de meterkast welke zijn voorzien van een houten paneel met ventilatiesleuf.

De binnendeuren zijn vlakke afgelakte opdek deuren in de kleur wit.

De binnendeuren worden afgehangen en voorzien van een loop-, kast- of vrij- en bezet slot.

#### Stukadoorswerk

Alle zichtbare steenachtige wanden worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de meterkast en berging. Behangklaar houdt in dat eventuele plaatselijke oneffenheden door de koper dienen te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen. Er wordt geen behang aangebracht.

Plafonds van de woning op de begane grond en verdieping alsmede de wanden boven het tegelwerk worden behandeld met spuitwerk in een fijne structuur. Het plafond in de meterkast en de berging hebben geen afwerking.





### Tegelwerk

Er is standaard basis wand- en vloertegelwerk opgenomen conform paneel 1 t/m 8. Het tegelwerk is tentoongesteld in de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin. De ruimtes die worden voorzien van tegelwerk zijn als volgt:

Vloertegels: In de badkamers en de toiletruimte.  
Vloertegels worden aangebracht door middel van lijm.

Wandtegels: In de toiletruimte tegelwerk tot een hoogte van circa 1500mm+.  
In de badkamers tegelwerk tot het plafond.  
Wandtegels worden aangebracht door middel van lijm.

Wandtegels worden niet geplaatst op schuine vlakken of kozijnbetimmeringen (indien van toepassing).

De voegen zijn  $\pm$  3mm breed en ingewassen met een waterwerende voegmassa.

In de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin is er keuze uit een ruim standaard tegelassortiment met diverse kleuren en afmetingen. Tegen een verrekenprijs is het mogelijk afwijkend tegelwerk te kiezen.

### Binnentimmerwerk

Eventuele leidingkokers die in het zicht komen worden omtimmerd met plaatmateriaal op het nodige regelwerk met uitzondering van de technische ruimte.

Het trapgat wordt rondom afgetimmerd met multiplex.

Er worden in de woning geen vloerplinten aangebracht.

De meterkast wordt ingericht volgens de geldende eisen van de nutsbedrijven.

### Vensterbanken

Aan de binnenzijde van de buitenkozijnen met een borstwering wordt een marmercomposiet vensterbank geplaatst behoudens ter plaatse van wandtegelwerk. In de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin is het mogelijk tegen een verrekenprijs een afwijkend type vensterbank te kiezen.

### Sanitair

De onderstaande basis sanitaire toestellen worden geleverd, gemonteerd en op de aan- en afvoerleidingen aangesloten

Toiletruimte: Basis vrijhangend wandcloset inclusief inbouwreservoir en zitting.  
Basis fontein met vloersifon en koudwaterkraan.

Badkamer 1: Basis wastafel met vloersifon, mengkraan, spiegel en planchet.  
Basis douchemengkraan met slang, glijstang, handdouche en doucheput.

Badkamer 2: Basis vrijhangend wandcloset inclusief inbouwreservoir en zitting.  
Basis wastafel met vloersifon, mengkraan, spiegel en planchet.  
Basis douchemengkraan met slang, glijstang, handdouche en doucheput.

Fabrikant sanitaire toestellen Villeroy & Boch (o.g.) uitgevoerd in de kleur wit met kranen van het merk Grohe. (o.g.). Tegen een verrekenprijs is het mogelijk om afwijkend sanitair te kiezen, e.e.a. is in te zien in de Showroom van Aannemingsbedrijf Kuin.

### Keuken

De keukenopstelling zoals in de verkoopdocumentatie weergegeven, is ter indicatie. Leidingen worden bij de vloer afgedopt op basis van deze indicatieve opstelling. In de koop-/aanneemsoom is geen keuken opgenomen.

### Buitenschilderwerk

Houten betimmeringen zijn voor het aanbrengen 2x behandeld.

De buitenkozijnen komen 2x behandeld uit de fabriek. De kleur van de binnenzijde van de buitenkozijnen is overeenkomstig met de buitenzijde volgens het kleurenschema.

Na het gereedkomen van de woning worden de houten betimmeringen en de buitenzijde van kozijnen, ramen en deuren nog 1x behandeld volgens het kleurenschema.

### Binnenschilderwerk

Er is geen binnenschilderwerk en plamuurwerk opgenomen.

De binnenzijde van de buitenkozijnen is voorzien van een grondlaag.

De trap is fabrieksmatig voorzien van een grondlaag in de kleur wit.

## INSTALLATIES

### Energieprestatie

De isolatiewaarden en de energieprestatie van de woning zullen worden uitgevoerd conform de gestelde eisen. De woning wordt uitgevoerd met een energieprestatie gelijk aan of beter dan de norm 'Bijna Energie Neutrale Gebouwen' (BENG) waardoor de woning zeer duurzaam is.

### Riolering

De buitenriolering wordt standaard uitgevoerd in een gescheiden stelsel en wordt aangelegd tot buiten de gevel waarna de vuil- en hemelwaterafvoer worden aangesloten op het gemeenteriool.

Indien de dakgoot en/of het platte dak gecombineerd/doorlopend is tezamen met de naastgelegen woning(en) wordt het hemelwater gezamenlijk afgevoerd waarbij zich ter plaatse van de erfgrans zich geen scheiding bevindt.

### Waterinstallatie

Een complete bedrijfsklare warm- en koudwaterinstallatie aan te leggen naar de diverse op tekening aangegeven tappunten, één en ander volgens de gestelde eisen. De warmwatervoorziening geschiedt vanaf de warmtepomp inclusief boilervat naar de aansluitpunten in de keuken en de badkamer.

### Elektrische installatie (zie tekening)

In de woning wordt een complete elektrische installatie aangebracht volgens de voorschriften van het plaatselijk elektriciteitsbedrijf conform weergegeven in de verkoopdocumentatie.

De meterkast is opgebouwd met installatie automaten, passend op de elektrische installatie van de woning met een hoofdzekering aansluiting van 3x25A.

Wandcontactdozen zullen op een hoogte van 300mm worden geplaatst (tenzij gecombineerd met schakelaars) behoudens t.p.v. keuken opstelplaats welke op een hoogte van circa 1250mm worden geplaatst (exclusief enkele wandcontactdozen t.b.v. inbouwapparatuur). Schakelaars worden op een hoogte van circa 1050mm geplaatst. De wandcontactdozen, schakelaars en (loze) leidingen zijn indicatief in de verkoopdocumentatie aangegeven en wordt nader uitgewerkt en uitgevoerd volgens opgave installateur. Schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof, inbouwmodel met uitzondering van de berging die opbouwmodel zijn.

PV-panelen worden op het dak gemonteerd. Plaats en afmetingen van de PV-panelen zijn indicatief op tekening aangegeven en worden nader uitgewerkt conform de gestelde eisen.

### Centrale verwarming

De woning wordt voorzien van een cv-installatie. In de woning wordt een warmtepompinstallatie (inclusief 200 liter boiler) met een binnen- en buitenunit geplaatst welke de warm tapwater bereiding en de verwarming van de woning verzorgt d.m.v. vloerverwarming op de begane grond (exclusief berging) en op de verdieping. In de badkamers wordt tevens een elektrische radiator geplaatst.

Via de warmtepompinstallatie is het mogelijk om topkoeling toe te passen door water van een lagere temperatuur door het vloerverwarmingssysteem te laten stromen. Wanneer er een te hoog temperatuurverschil wordt gecreëerd tussen de ruimte en de vloer kan er condensvorming optreden, hierdoor moet de watertemperatuur zo ingesteld worden dat deze boven de condens grens blijft. Topkoeling kan maximaal circa 2 graden terug koelen en werkt energie kostenverhogend.

De temperatuurregeling van de vloerverwarming geschiedt d.m.v. naregeling per ruimte. De begane grondvloer heeft een kamerthermostaat, de slaapkamers worden elk voorzien van een aparte thermostaat.

Vloerverwarming i.c.m. een warmtepompinstallatie werkt op lage temperatuur, hierdoor is de temperatuurregeling per ruimte geleidelijk en zijn de temperatuurverschillen tussen onderlinge ruimten maximaal circa 3 graden.

De cv-leidingen worden uitgevoerd in diffuus dichte kunststof en zoveel mogelijk in de cementdekvloer gelegd.

Uitgangspunten voor de te behalen (kamer)temperaturen zijn conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

De verdeelunits van de vloerverwarming zijn qua plaats en afmeting indicatief op tekening weergegeven, indien geplaatst in een verblijfsruimte wordt deze voorzien van een houten omkasting.

Plaats van de binnenunit en het boiler vat van de warmtepompinstallatie zijn indicatief op tekening weergegeven en worden nader uitgewerkt door de installateur.

De buitenunit wordt volgens tekening t.p.v. het platte dak van het bijgebouw aan de gevel gemonteerd.

### Ventilatie

De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met (wand) bedieningsschakelaar op de begane grond. De ruimtes die worden afgezogen betreffen de keuken, het toilet, de badkamer en de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. De hoeveelheid af te zuigen lucht volgens de geldende regelgeving. De toevoer van verse lucht geschiedt door middel van ventilatieroosters, deze zorgen tevens voor de ventilatie van de overige ruimtes d.m.v. overstroom onder de binnendeuren.

De berging heeft een buitenklimaat en wordt natuurlijk geventileerd via openingen in de gevel en langs de stalen kanteldeur aan de voorzijde.



**GEBOUWD VOOR DE TOEKOMST.  
LICHT, RUIM EN ENERGIEZUINIG**

# Oplevering en algemene informatie

## OPLEVERING

### Beknopt weergegeven wordt de oplevering als volgt uitgevoerd

Enige tijd voor uw woning gereed is krijgt u een uitnodiging voor de ruwbouw kijkmiddag en de definitieve oplevering. Eventuele tijdens de ruwbouw kijkmiddag geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering.

### De oplevering en inspectie vinden als volgt plaats:

Er moet ten aanzien van de oplevering altijd wat reserve in acht worden genomen, omdat de bouw door slechte weersomstandigheden kan worden vertraagd.

Gezamenlijk met een afgevaardigde van de aannemer inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis) uw woning;

Eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een "proces-verbaal van oplevering", welke door beide partijen wordt ondertekend; De hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw woning.

## INDIVIDUELE WENSEN EN ZELFWERKZAAMHEDEN

### Individuele wensen

Uiteraard trachten wij bij de ontwikkeling van de woning zoveel mogelijk rekening te houden met uw individuele wensen. Dit is ook de reden dat u de mogelijkheid heeft om de woning te laten afwerken op uw persoonlijke woonwensen. Uiteraard zijn ook het aanbrengen van extra wandcontactdozen, TEL-aansluitingen, CAI-aansluitingen en loze leidingen geen probleem mits deze voor aanvang van de bouwvoorbereiding zijn opgedragen. Naast bovenstaande wensen zijn binnen de mogelijkheden ook andere zaken bespreekbaar.

### Minderwerk

Bij de keuze voor (individuele) minderwerk opties voldoet de woning bij oplevering mogelijk niet aan één of meerdere eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en daarmee ook niet aan de omgevingsvergunning, de garantienormen van Woningborg en aan de eisen voor de afgifte van een Wet Kwaliteitsborging gereed verklaring door de kwaliteitsborger. Na oplevering wordt u zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de "zelfwerkzaamheden" aan uw woning zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan en eventueel zorg te dragen voor de afgifte van een Wet Kwaliteitsborging gereed verklaring door een kwaliteitsborger.

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling en de Algemene Voorwaarden behorende bij de overeenkomst zijn niet van toepassing op minderwerk en vrijwaart de verkrijger de ondernemer van iedere wettelijke aansprakelijkheid en verantwoordelijkheid voor werkzaamheden die niet door of onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn verricht.

### Opdrachten aan derden door koper

De in de verkoopdocumentatie of op offertetekeningen t.b.v. sanitair, elektrische- en cv-installatie weergegeven maatvoering zijn 'circa' en niet geschikt voor opdrachten door de koper aan derden (bijvoorbeeld t.b.v. de keukeninrichting, de badkamerinrichting of te plaatsen zonwering). Geadviseerd wordt om na oplevering ter plaatse de betreffende onderdelen fysiek in te meten.

## ALGEMENE INFORMATIE

### Verzekering

Het bouwwerk is tijdens de bouwperiode verzekerd tegen brand- en stormschade voor risico van de aannemer. De aannemer heeft op de bouw een CAR-polis afgesloten. Eventuele schade aan eigendommen van derden zijn voor risico van de aannemer.

### Algemene informatie koop- een aanneemovereenkomst

De koop- en aanneemsom van de woning is vrij op naam. Inbegrepen bij de koop- en aanneemsom zijn:

- koopsom kavel en notariskosten m.b.t. akte van eigendomstransport en kadastraal recht (VON) (De juridische overdracht van de kavel vindt plaats op de datum dat de akte door de notaris wordt verleden);
- ontwikkelingskosten;
- kosten voor het ontwerp en de constructeur;
- bouwkosten;
- toetsing en toezicht kwaliteitsborging
- verkoopkosten;
- legeskosten ten behoeve van de omgevingsvergunning;
- aansluitkosten met betrekking tot water en elektra;
- aansluitkosten van de riolering;
- 21% BTW.

Niet inbegrepen bij de koop- en aanneemsom zijn:

- de kosten m.b.t. de hypotheekakte;
- de kosten zoals hypotheekadvieskosten en rente tijdens de bouw;
- de eventuele kosten N.H.G;
- de kosten voor een abonnement / entree- telefoonaansluiting en kosten voor de aansluiting-abonnement van een centrale antenne inrichting c.q. kabelnet;
- tuingrond, tuinaanleg, behangwerk, meubilering, hekwerken en beplanting (behoudens hetgeen omschreven in paragraaf straatwerk en tuininrichting).

*Deze brochure omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van de wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en / of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, zonder dat één en ander afdoet aan de kwaliteit. De opgenomen perspectieftekeningen geven een "artist-impression" weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering (bijvoorbeeld de kleuren), derhalve kunnen aan de "artist-impression" geen rechten worden ontleend. De in de brochure weergegeven maten betreffen circa maten en kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoering. De technische tekeningen en omschrijvingen zijn maatgevend voor hetgeen u geleverd krijgt. Aan de eventueel in de brochure genoemde perceeloppervlakte kunnen geen rechten worden ontleend. Na de kadastrale inmeting is de daadwerkelijke perceeloppervlakte bekend, bij verschillen t.o.v. genoemde oppervlakte zal geen verrekening plaatsvinden.*



## 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 BBL. Ook wordt de concept (koop-/) aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

### Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

- gaat de 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 schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning na oplevering voor de termijnen zoals door Woningborg wordt aangegeven. 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 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 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, hetgeen ook het geval is ten aanzien van eisen van overheidswege (als Besluit Bouwwerken Leefomgeving).

# Woningborg





# Warkumer trekfeart

~ NIEUWE RIETBUURT ~

Ontwikkeling & realisatie:



Architect:



Verkoop & informatie:



Makelaardij Hoekstra  
Willemskade 9  
8911 AW Leeuwarden  
T. 058 233 7 382  
E [nieuwbouw@makelaardijhoekstra.nl](mailto:nieuwbouw@makelaardijhoekstra.nl)

Concept & tekst:

Xpect Kempis

Huisstijl:

Multiplus Online

Vormgeving:

Multiplus Online en Studio DWP

Artist-impressies:

The Virtual Dutch Men

Fotografie:

Simon van der Woude