



Nij Wenwille

DRACHTEN

Jouw nieuwe thuis in Drachten

12 verandawoningen





Nij Wenwille

DRACHTEN

Inhoudsopgave

10	Bouwlocatie
12	Basiswoning bwnr. 46 t/m 49
21	Kleurenschema bwnr. 46 t/m 49
22	Basiswoning bwnr. 50 en 51
29	Kleurenschema bwnr. 50 en 51
30	Basiswoning bwnr. 52 t/m 54
39	Kleurenschema bwnr. 52 t/m 54
40	Basiswoning bwnr. 55 t/m 57
49	Kleurenschema bwnr. 55 t/m 57
50	Opties bwnr. 46 t/m 57
59	Legenda
60	Technische omschrijving
65	Algemene informatie
66	Participanten

Een groene oase waar je helemaal tot rust komt

Stel je voor: je wordt 's ochtends gewekt door vogelgeluiden en kijkt uit over een weelderig groen parklandschap. Dit wordt werkelijkheid in Nij Wenwille, een bijzondere nieuwe woonbuurt aan de Wetterwille in Drachten.

Hier geniet je van het beste van twee werelden: de rust van wonen in het groen én alle gemakken van de stad binnen handbereik. Het hart van de wijk wordt gevormd door een prachtig tuinlandschap. Of je nu starter bent, een gezin hebt of op zoek bent naar een levensloopgeschikte woning – in Nij Wenwille vind je een thuis dat bij je past.

Is een comfortabel appartement iets voor jou? Zie jij je al wonen in een verandawoning die je levensloopgeschikt kunt maken? Of droom jij van een royale eengezinswoning met speelplekken voor de kinderen naast de deur? Nij Wenwille biedt het allemaal.

Blader snel verder en ontdek wat dit bijzondere woonplan voor jou in petto heeft.



Tuinlandschap dat kleur geeft aan alle jaargetijden

Als bewoner van Nij Wenwille geniet je van een tuinlandschap dat in alle seizoenen tot leven komt. Slingerende wandelpaden leiden je langs kleurrijke planten en siergrassen. Op de centrale ontmoetingsplek nodigen comfortabele zitbanken uit tot een praatje met de buren, terwijl kinderen zich vermaken in de natuurlijke speeltuin. Aan de rand van de buurt dient het water aan de Weterwille als natuurlijke wadi's met oeverplanten, die het regenwater opvangen en aantrekkelijke elementen in het landschap vormen.

Drachten: een bruisende stad als je achtertuin

Vanuit je woning in Nij Wenwille spring je op de fiets en ben je binnen tien minuten in het gezellige centrum van Drachten. Even snel boodschappen doen, een terrasje pakken met vrienden of winkelen – alles ligt binnen handbereik. In cultureel centrum De Lawei geniet je van theater, muziek en exposities, en in De Bios zie je de nieuwste films in één van de moderne filmzalen. Of breng met de (klein)kinderen een ontspannen bezoekje aan kinderboerderij De Natuurij.

Voor je dagelijkse voorzieningen is Nij Wenwille ook perfect gelegen. Supermarkten, speciaalzaken en het ziekenhuis Nij Smellinghe vind je op korte afstand. Even sporten? Kies uit verschillende sportscholen of zwembad De Welle. Of maak een rondje door Nationaal Park de Alde Feanen, dat op maar 15 autominuten afstand ligt. Ook voor gezinnen met kinderen is alles goed geregeld, met diverse basis- en middelbare scholen en sportclubs in de buurt.

Na een dag vol activiteiten fiets je weer terug naar je fijne, groene woonomgeving waar je tot rust komt. Zo combineer je een bruisend stadsleven met het genot van wonen in een parkachtige omgeving.





Drie woningtypes, eindeloze mogelijkheden



Hoek- en rijwoningen: jouw gezinswoning in het groen

Zoek je een lichte, royale woning waar je gezin alle ruimte heeft om te groeien? De hoek- en rijwoningen bieden precies wat je zoekt. Vanuit je keuken kijk je uit over het groene binnengebied, terwijl je in je eigen tuin geniet van optimale privacy. De pergola vormt een natuurlijke overgang naar het parklandschap, een perfecte plek voor kinderen om veilig buiten te spelen.

De 34 hoek- en rijwoningen tellen drie woonlagen en zijn voorzien van een langskap, hier en daar afgewisseld door een dwarskap. De woningen hebben een gebruiksoppervlakte variërend van 125 tot 147 vierkante meter.

Appartementen: stijlvol wonen met een historisch tintje

In het kleinschalige appartementengebouw, geïnspireerd op klassieke pakhuizen, woon je heerlijk comfortabel. Vanaf je balkon heb je een prachtig uitzicht over het water en het groene landschap. Ideaal voor wie zorgeloos wil wonen zonder gedoe met tuinonderhoud.

De 11 appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van circa 66 tot 82 vierkante meter en beschikken over twee slaapkamers en een terras of (deels) inpandig balkon.





Verandawoningen: flexibel wonen met karakter

Van de 12 verandawoningen liggen er 6 aan het water langs de Wetterwille. De andere 6 grenzen aan het groene binnengebied. De tweelaagse woningen beschikken standaard over drie slaapkamers op de verdieping. De begane grond biedt ruimte aan de woonkamer en een berging. Optioneel kun je op de begane grond een slaapkamer en badkamer creëren en zo de woning levensloopgeschikt maken.

Welk woningtype je ook kiest, in Nij Wenwille woon je altijd duurzaam en in doordacht ontworpen woning. Je auto parkeer je op je eigen parkeerplaats, terwijl het binnengebied autovrij blijft.

Duurzaam wonen met toekomstperspectief

In Nij Wenwille woon je niet alleen comfortabel, maar ook bijzonder duurzaam. Je nieuwe thuis is helemaal klaar voor de toekomst: zonder gasaansluiting en gebouwd volgens de laatste energienormen van BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen). De combinatie van warmtepomp met vloerverwarming zorgt voor een aangename temperatuur in huis.

En misschien wel het fijnste: wat goed is voor het milieu, is ook goed voor je portemonnee. De energiezuinige installaties en goede isolatie zorgen voor een lage energierekening. Zo draag je bij aan een duurzame toekomst én hou je meer over voor leuke dingen.

De architect over Nij Wenwille

Van schoolterrein tot groene woon-oase

Hoe transformeer je een voormalig schoolterrein tot een duurzame woonplek te midden van water en groen? Dat was de uitdagende vraag bij het ontwerp van een gloednieuw woongebied aan de Wetterwille in Drachten.

‘Drachten is rijk aan parken,’ vertelt Silvester Adema van Adema Architecten. ‘Met het ontwerp voor Nij Wenwille wilden we die kwaliteit versterken. In samenspraak met de gemeente en de landschapsarchitect hebben we aan de randen van het woonplan een hogere woningdichtheid aangehouden. Zo blijft het binnengebied vrij voor een openbaar park met groene ontmoetingsplekken. Vergroening vergroot niet alleen de woonkwaliteit, maar helpt ook tegen hittestress. Verder zorgt het voor een betere waterhuishouding: water vasthouden bij droogte, water bufferen bij regen.’

Luxe uitstraling

Het bestaande water aan de Wetterwille is volgens Adema een van de pijlers van het ontwerp. ‘De woningen aan de rand van het plan zijn bewust op het water georiënteerd. Wie straks langs de Wetterwille rijdt, zal verrast worden door de luxe uitstraling van deze woningen. De privétuinen aan de achterzijde grenzen aan het groene en autovrije binnenterrein, dat uitnodigt tot ontspannen ontmoetingen.’



Modern en klassiek

Het bestaande water aan de Wetterwille is volgens Adema een van de pijlers van het ontwerp. ‘De woningen aan de rand van het plan zijn bewust op het water georiënteerd. Wie straks langs de Wetterwille rijdt, zal verrast worden door de luxe uitstraling van deze woningen. De privétuinen aan de achterzijde grenzen aan het groene en autovrije binnenterrein, dat uitnodigt tot ontspannen ontmoetingen.’

Oog voor detail

Adema benadrukt dat ook de detaillering bijdraagt aan de bijzondere uitstraling van Nij Wenwille. 'De verandawoningen hebben een abstract en modern ontwerp met metselwerkdetails die direct in het oog springen. De pergola's bij de rijwoningen zorgen voor een speelse overgang tussen de privé-tuinen en het groene park. Zelfs de huisnummers zijn met zorg vormgegeven en uitgevoerd in betonplaatjes die de voorgevel een subtiel maar chic accent geven. Elk detail is ontworpen om een prettige, warme sfeer te creëren.'



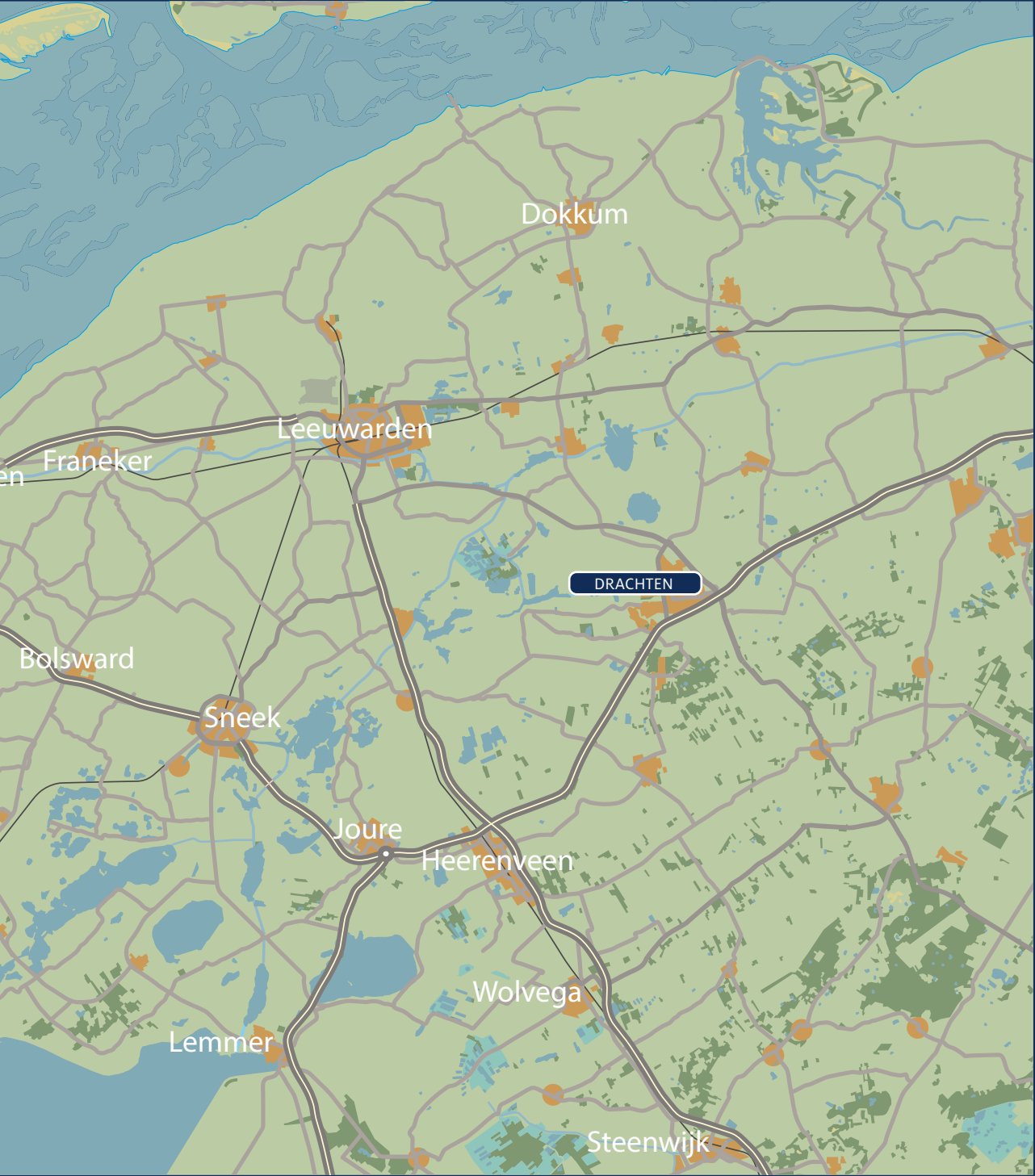
Pakhuissfeer

Een opvallend onderdeel in het plan is het appartementengebouw. Het is een bescheiden landmark, maar wel van afstand herkenbaar en passend bij de omgeving. 'Met zijn dubbele kap en klassieke pakhuissfeer voegt dit gebouw karakter toe aan de plek aan het water. Het ontwerp is een knipoog naar de pakhuizen van weleer, zoals die aan het Moleneind en langs de oude Drachtster Trekvaart stonden.'

Wat bewoners straks het meest zal aanspreken? 'Het comfort van een moderne woning, gecombineerd met de ligging in een groen park, midden in de stad. Dat is ontspannen wonen op z'n best.'

Bouwlocatie

12 verandawoningen
Nij Wenwille te Drachten
Gemeente Smallingerland



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.

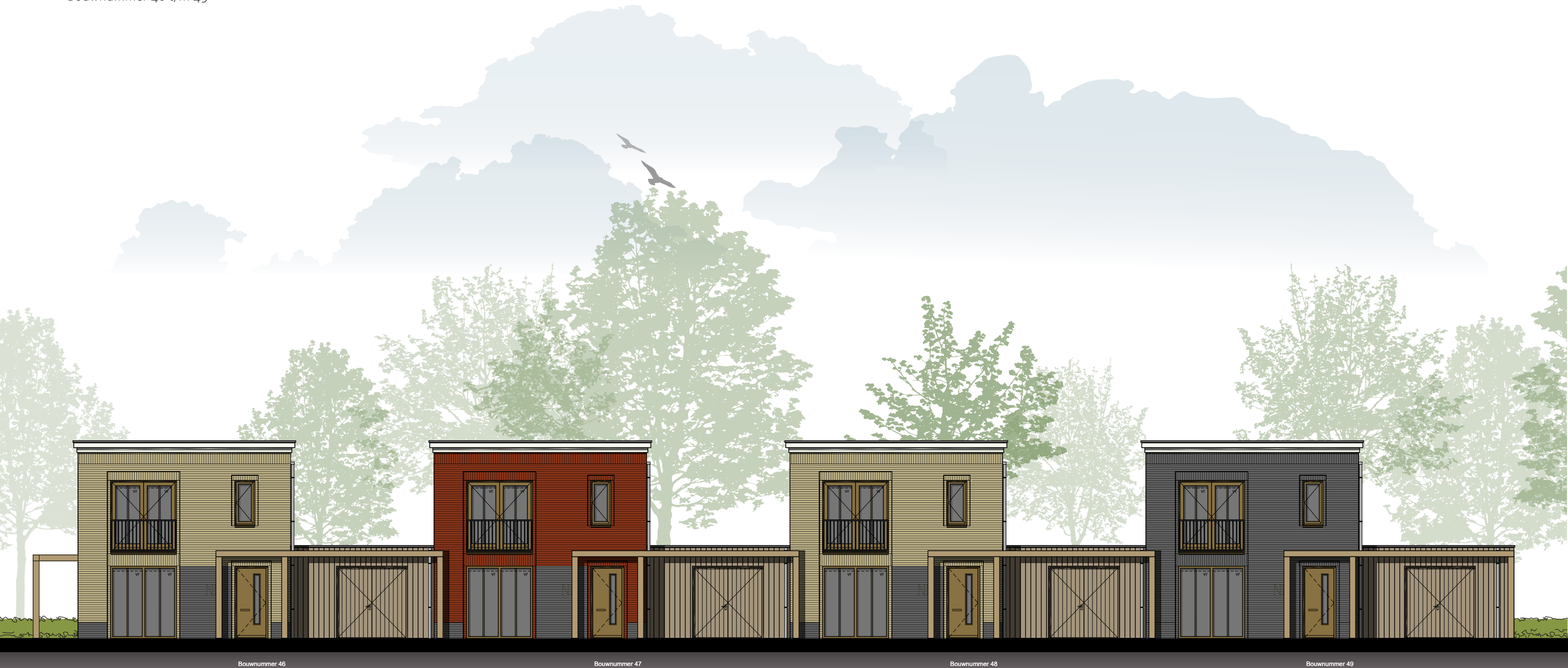




Basis

Voorgevel

Bouwnummer 46 t/m 49



Rechter & linker zijgevel

Bouwnummer 46 en 49



Bouwnummer 49

Bouwnummer 46



Bouwnummer 49

Bouwnummer 48

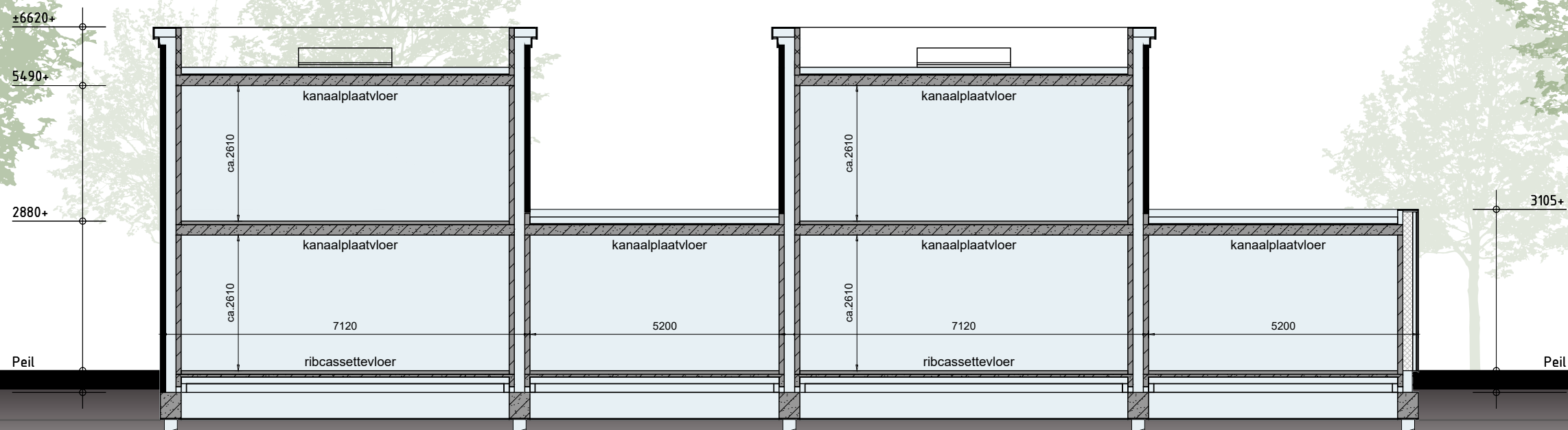
Bouwnummer 47

Bouwnummer 46

Basis

Doorsnede

Bouwnummer 46 t/m 49



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

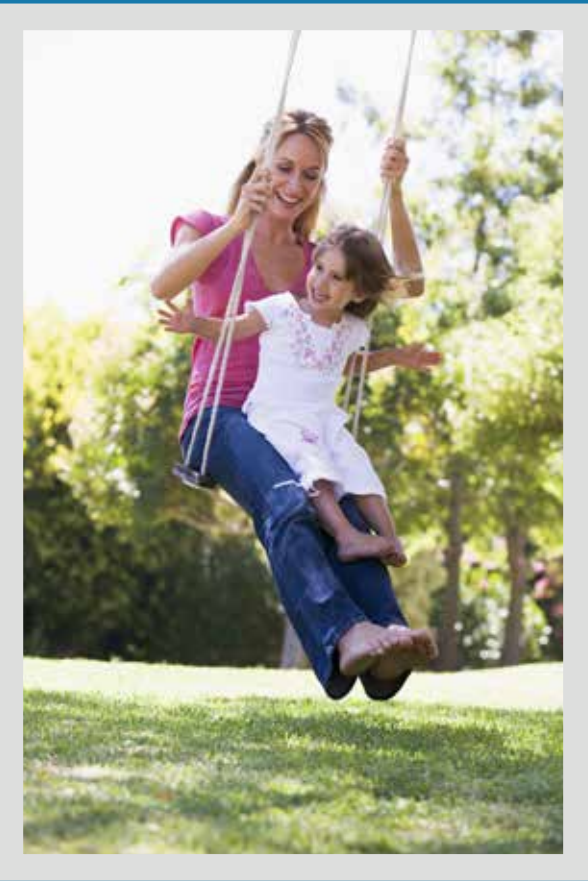
13 maart 2024

P15 | Nij Wenwille

Basis

Begane grond

Bouwnummer 46 t/m 49



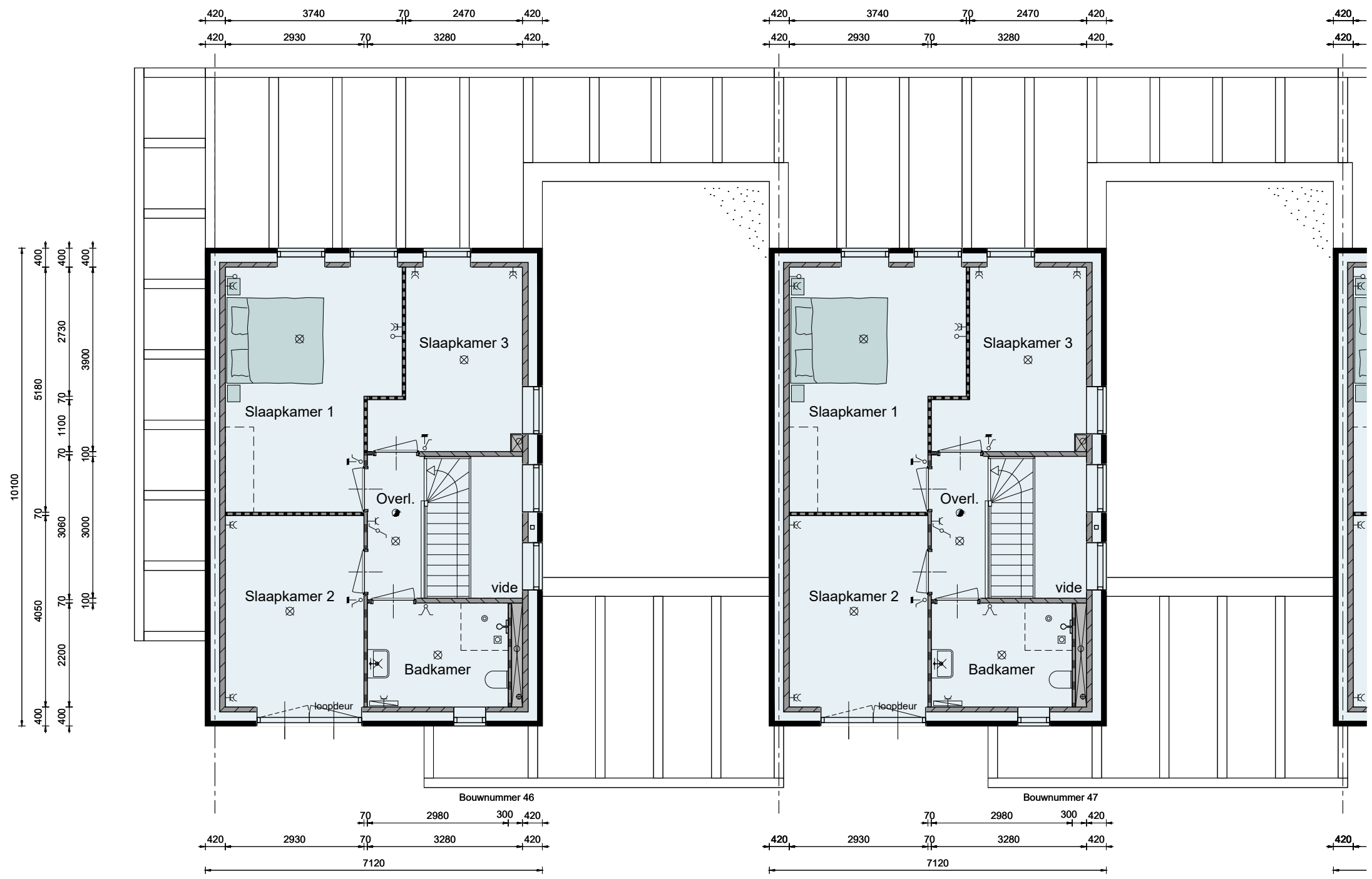
Schaal 1:100
0 1 2 3 4 5 [m]

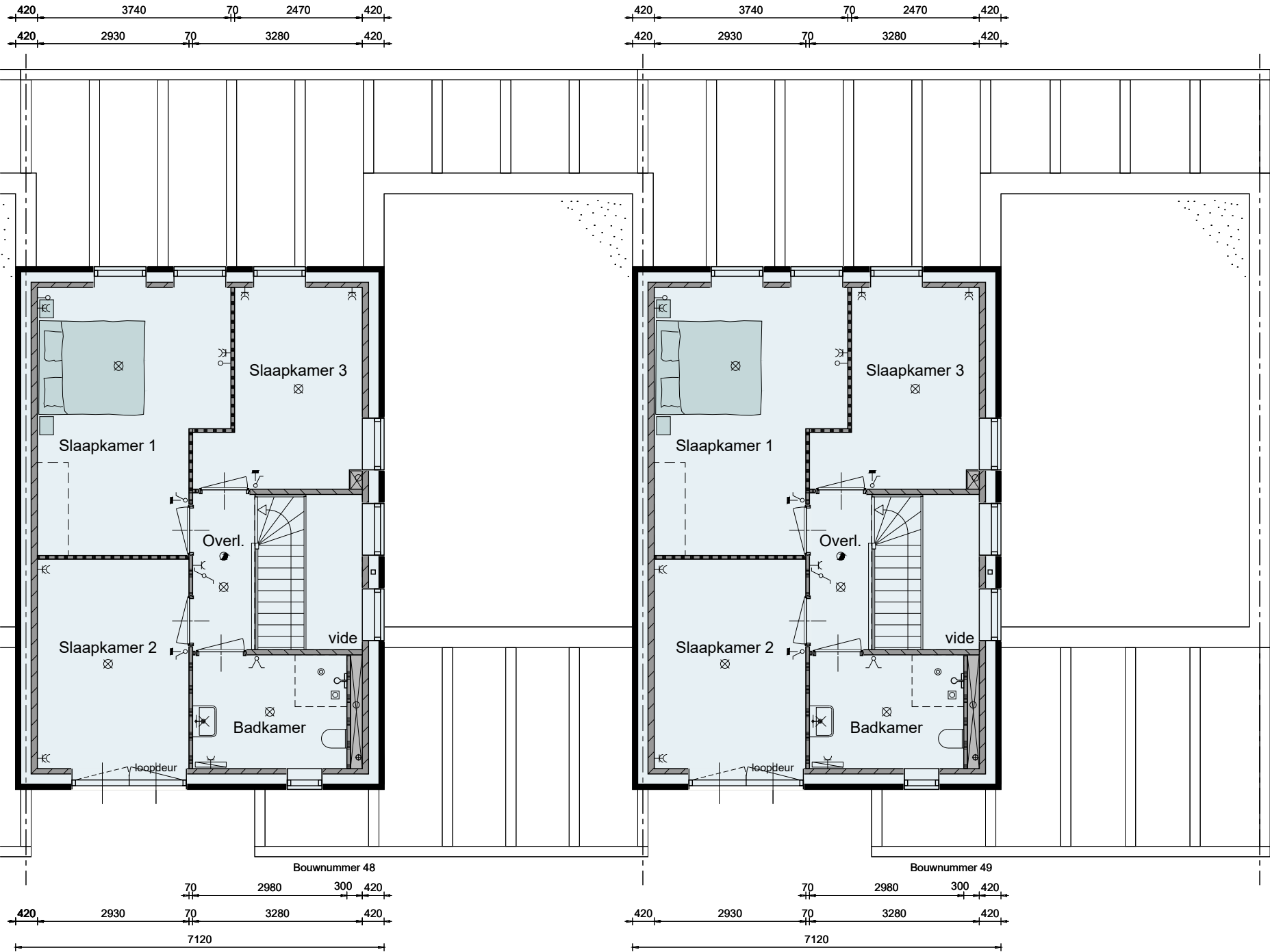


Basis

1ste verdieping

Bouwnummer 46 t/m 49









Kleurenschema

Onderdelen	Materialen	Kleur
Gevels bwnr. 46 en 48	Baksteen	Geelbruin genuanceerd
Gevels bwnr. 47	Baksteen	Rood genuanceerd
Gevels bwnr. 49	Baksteen	Grijs
Accentvlak	Baksteen	Grijs
Kaders	Baksteen, verdiept	Kleur als gevel
Plint	Baksteen	Grijs
Gevelbekleding	Vezelcement planken	Kleibruin
Profielen t.b.v. gevelbekleding	Aluminium	Grijsbeige
Dak	Bitumen	Antraciet
Raamdorpels	Aluminium	Groenbruin
Kozijnen	Hardhout	Groenbruin
Draaiende delen	Hardhout	Groenbruin
Voordeur	Samengesteld	Groenbruin
Roeden (op het glas)	Hardhout	Groenbruin
Dubbele bergingsdeuren	Samengesteld	Grijsbeige
Kozijn dubbele bergingsdeuren	Hardhout	Grijsbeige
Boeidelen	Red Cedar	Zuiverwit
Dakrandafwerking platdak	Aluminium trim	Grijs
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
Ventilatioeroosters	Aluminium	Blank geanodiseerd
Pergola	Douglas o.g.w.	Naturel
Huisnummer	RVS	Ombergrijs

Inhoud en Oppervlakten

Gebruiksoppervlakte woning bouwnummer 46 t/m 49:

ca. 118 m²

Gebruiksoppervlakte berging:

ca. 38 m²

Bruto inhoud woning bouwnummer 46 t/m 49:

ca. 453 m³

Bruto inhoud berging:

ca. 158 m³

Basis

Voorgevel

Bouwnummer 50 en 51

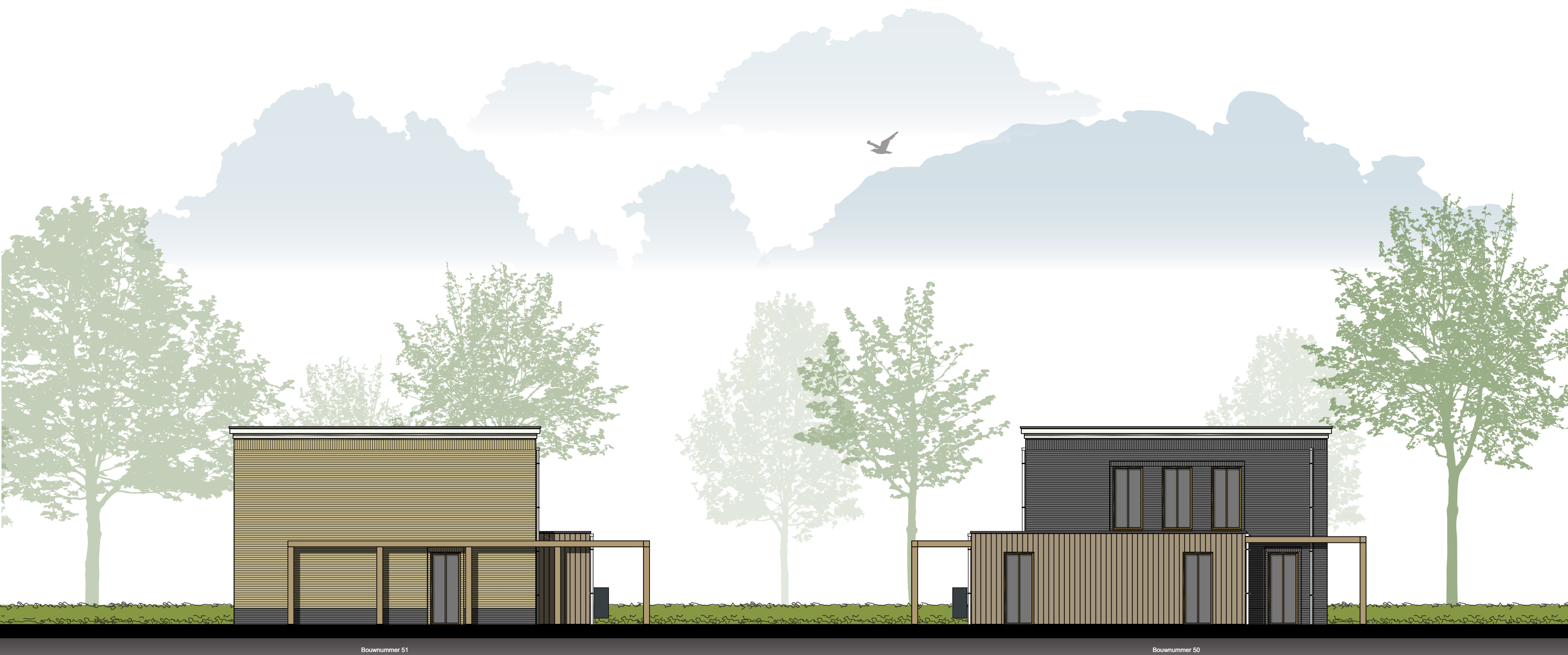


Bouwnummer 50

Bouwnummer 51

Rechter & linker zijgevel

Bouwnummer 50 en 51



Bouwnummer 51

Bouwnummer 50

Achtergevel

Bouwnummer 50 en 51



Bouwnummer 51

Bouwnummer 50

Basis

Doorsnede

Bouwnummer 46 t/m 49



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

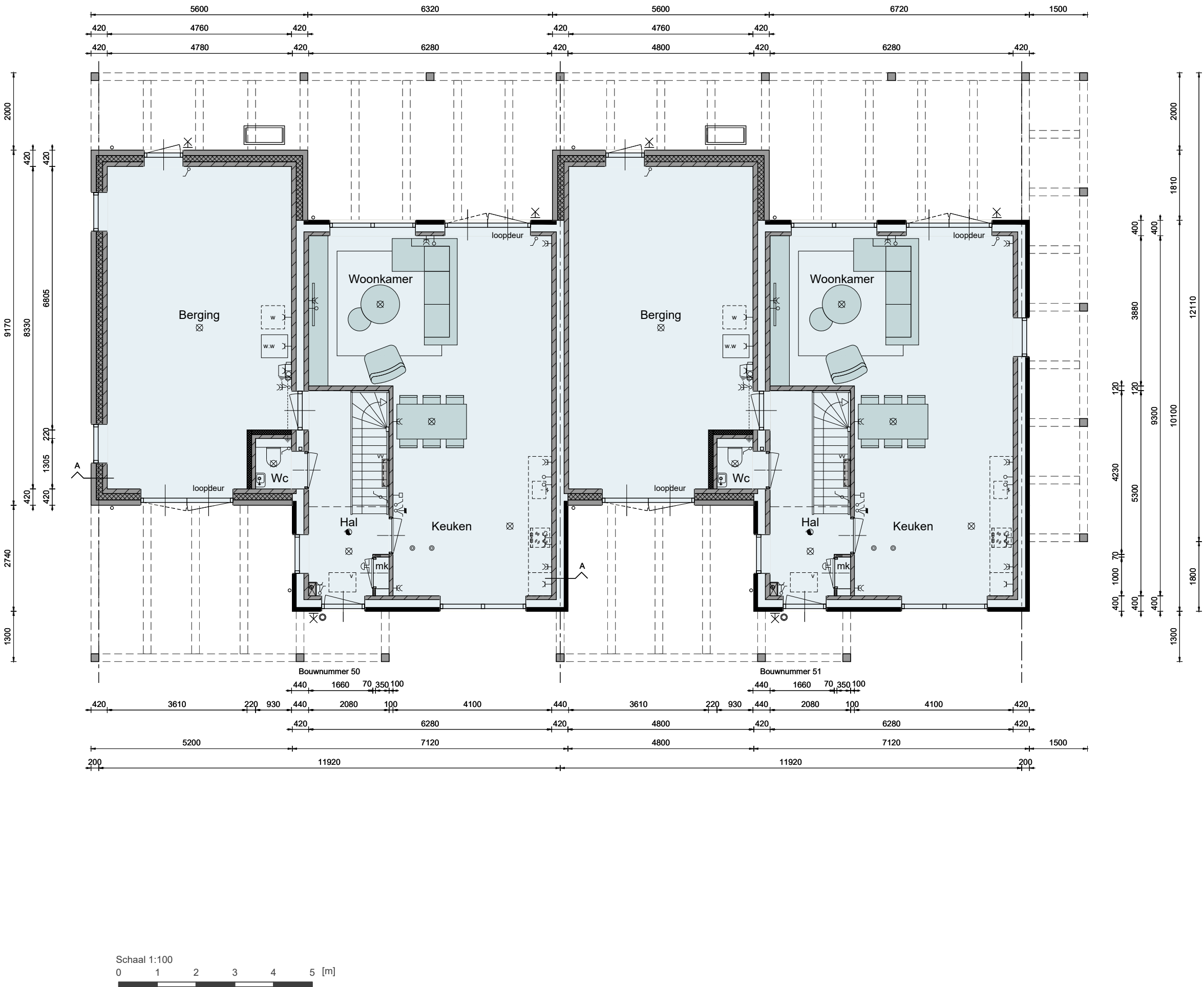
13 maart 2024

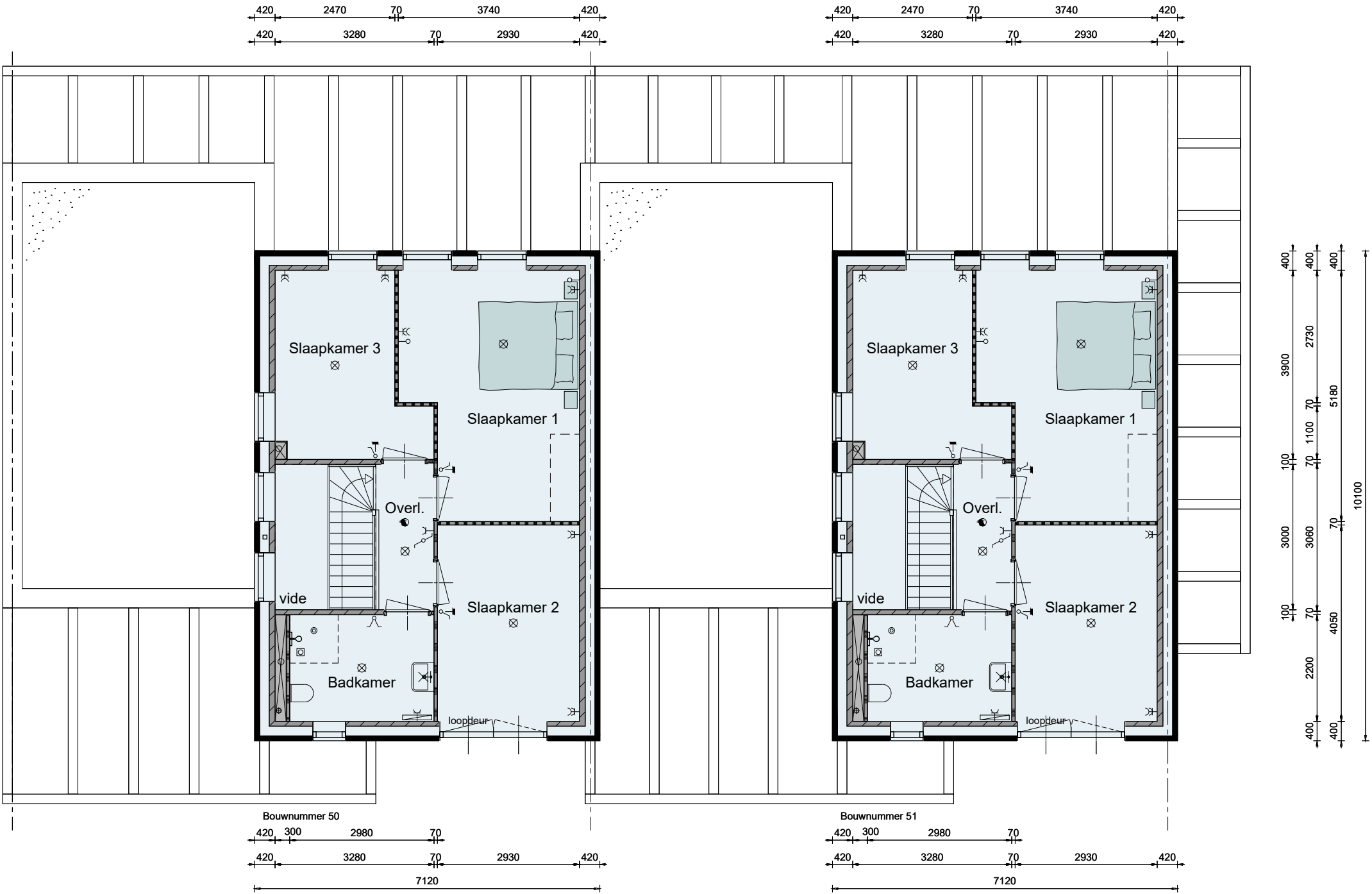
P25 | Nij Wenwille

Basis

Begane grond

Bouwnummer 50 en 51









Kleurenschema

Onderdelen	Materialen	Kleur
Gevels bwnr. 50	Baksteen	Grijs
Gevels bwnr. 51	Baksteen	Geelbruin genuanceerd
Accentvlak	Baksteen	Grijs
Kaders	Baksteen, verdiept	Kleur als gevel
Plint	Baksteen	Grijs
Gevelbekleding	Vezelcement planken	Kleibruin
Profielen t.b.v. gevelbekleding	Aluminium	Grijsbeige
Dak	Bitumen	Antraciet
Raamdorpels	Aluminium	Groenbruin
Kozijnen	Hardhout	Groenbruin
Draaiende delen	Hardhout	Groenbruin
Voordeur	Samengesteld	Groenbruin
Roeden (op het glas)	Hardhout	Groenbruin
Dubbele bergingsdeuren	Samengesteld	Grijsbeige
Kozijn dubbele bergingsdeuren	Hardhout	Grijsbeige
Boeidelen	Red Cedar	Zuiverwit
Dakrandafwerking platdak	Aluminium trim	Grijs
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
Ventilatioeroosters	Aluminium	Blank geanodiseerd
Pergola	Douglas o.g.w.	Naturel
Huisnummer	RVS	Ombergrijs

Inhoud en Oppervlakten

Gebruiksoppervlakte woning bouwnummer 50 en 51:

ca. 118 m²

Gebruiksoppervlakte berging:

ca. 38 m²

Bruto inhoud woning bouwnummer 50 en 51:

ca. 453 m³

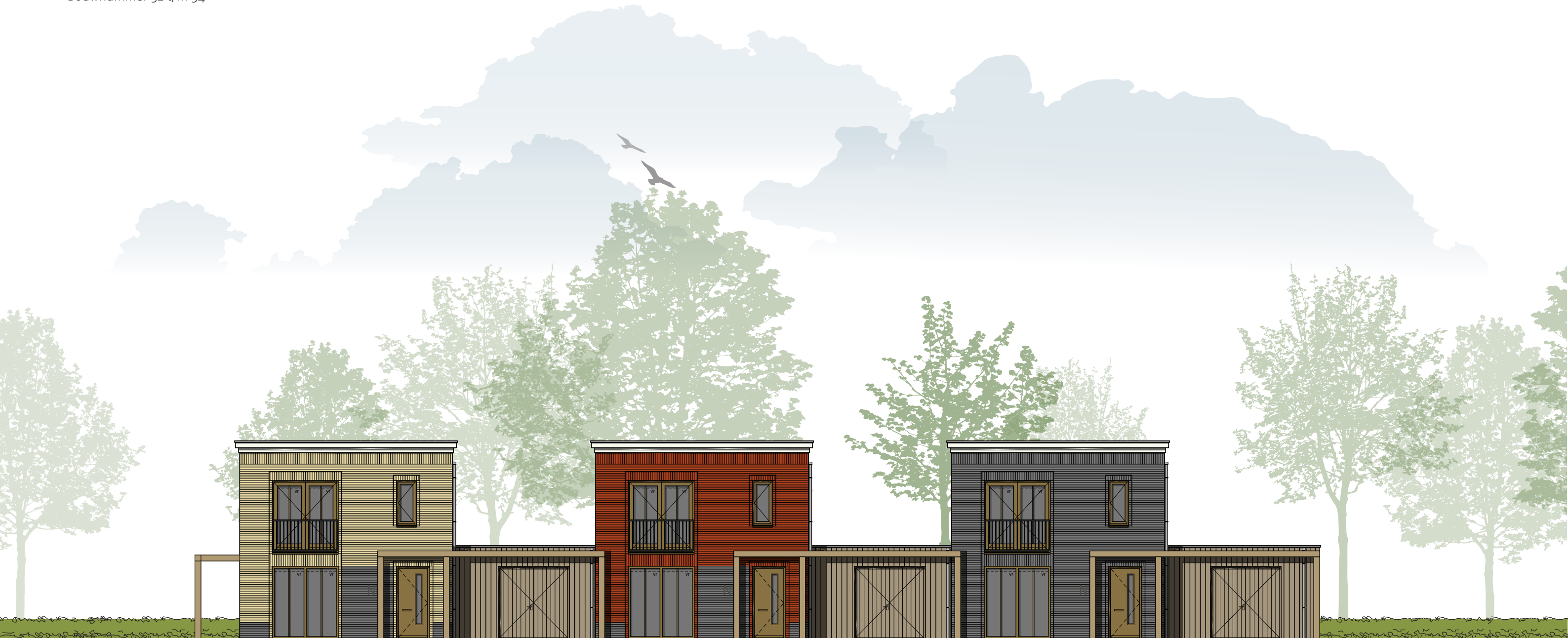
Bruto inhoud berging:

ca. 158 m³

Basis

Voorgevel

Bouwnummer 52 t/m 54



Bouwnummer 52

Bouwnummer 53

Bouwnummer 54

Rechter & linker zijgevel

Bouwnummer 52 t/m 54



Bouwnummer 54

Bouwnummer 52



Bouwnummer 54

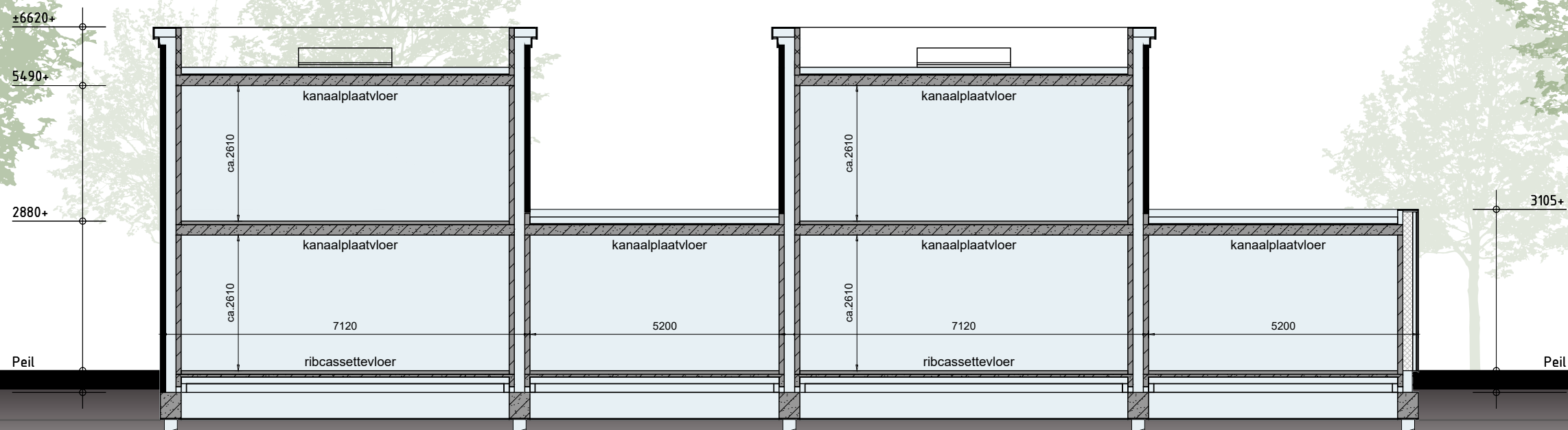
Bouwnummer 53

Bouwnummer 52

Basis

Doorsnede

Bouwnummer 52 t/m 54



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

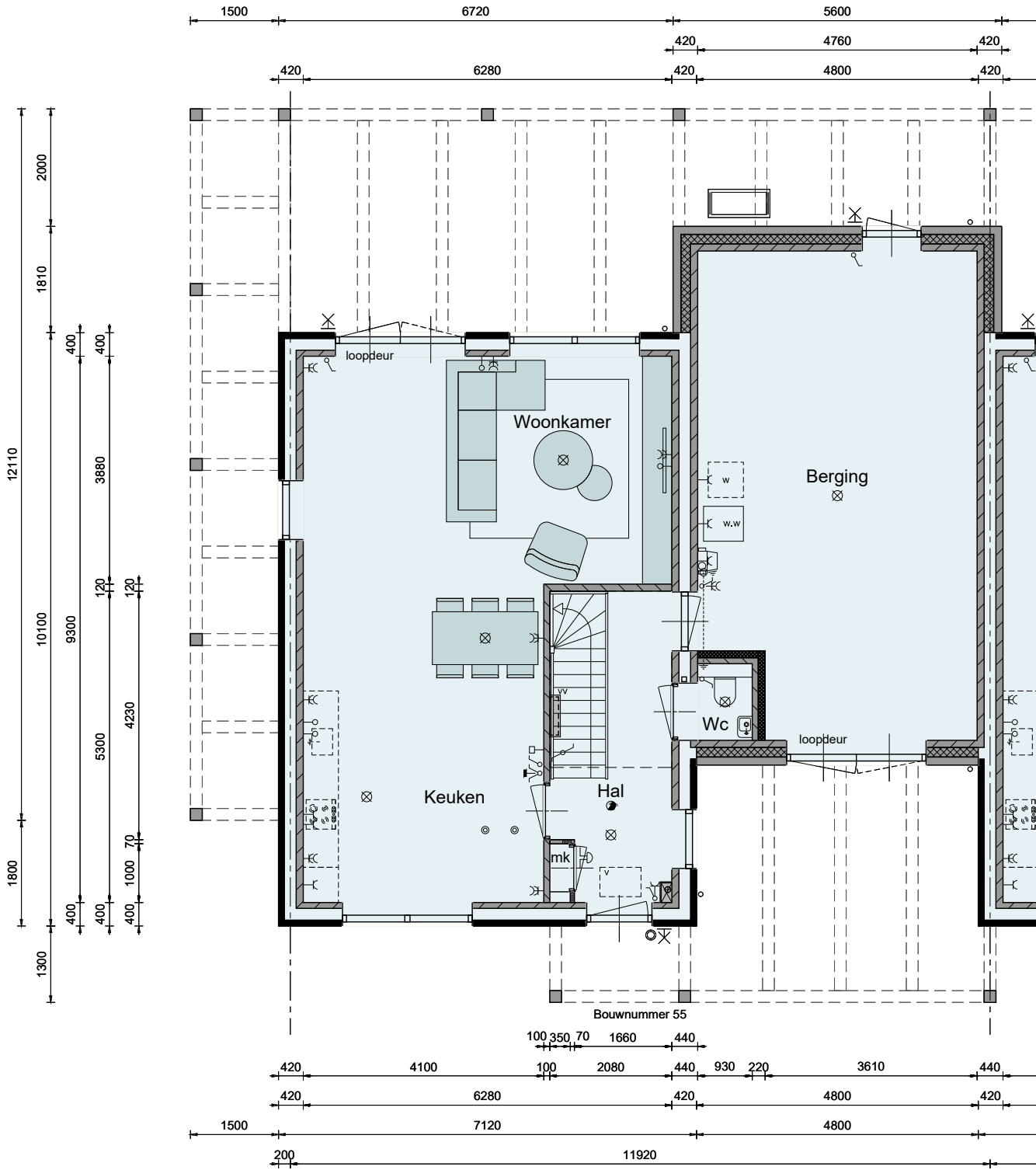
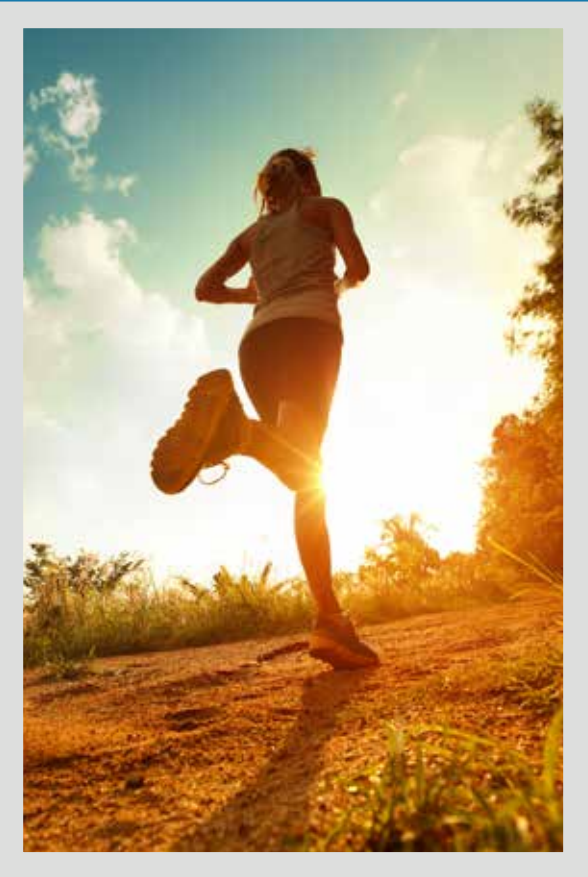
13 maart 2024

P33 | Nij Wenwille

Basis

Begane grond

Bouwnummer 52 t/m 54

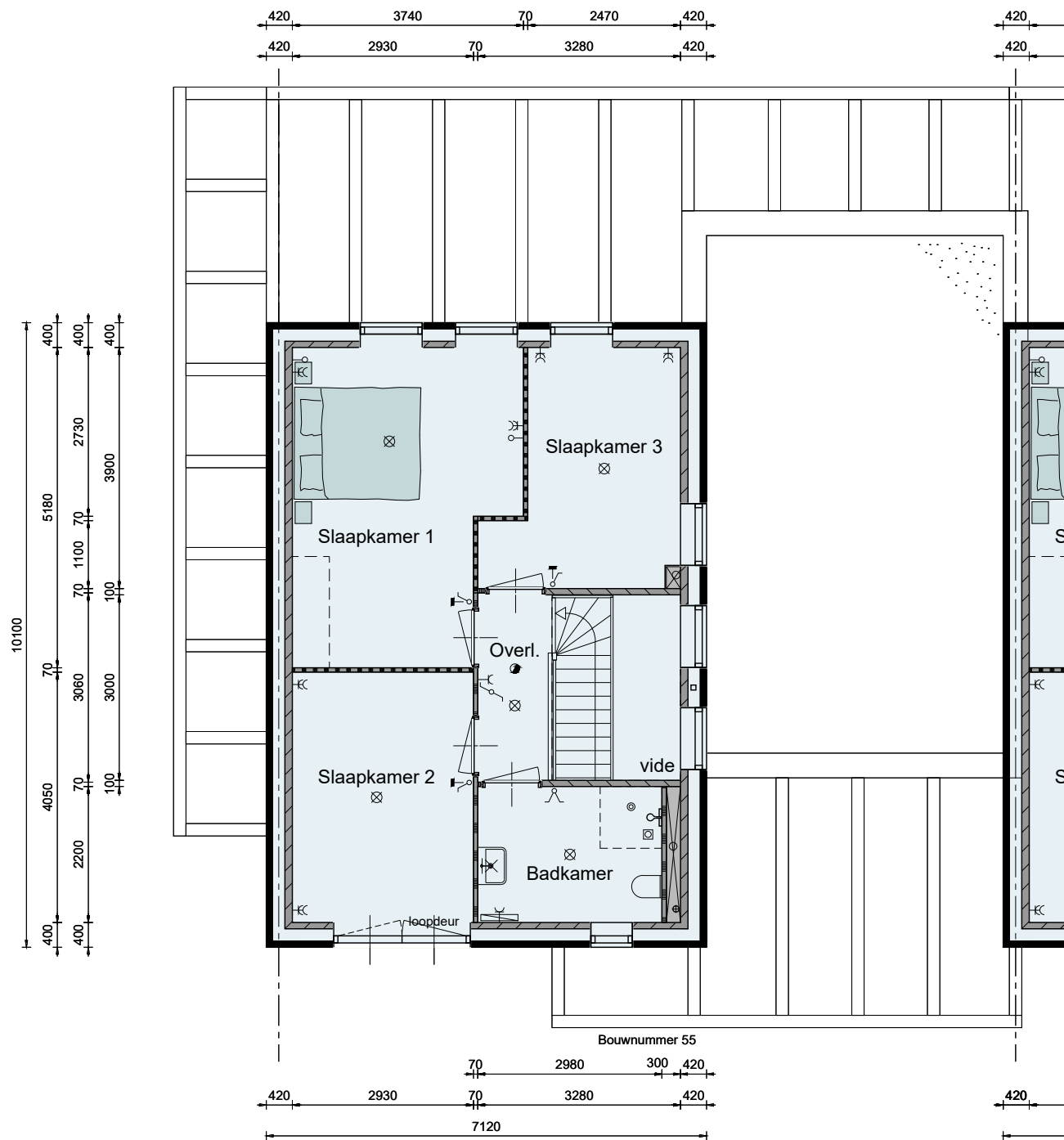


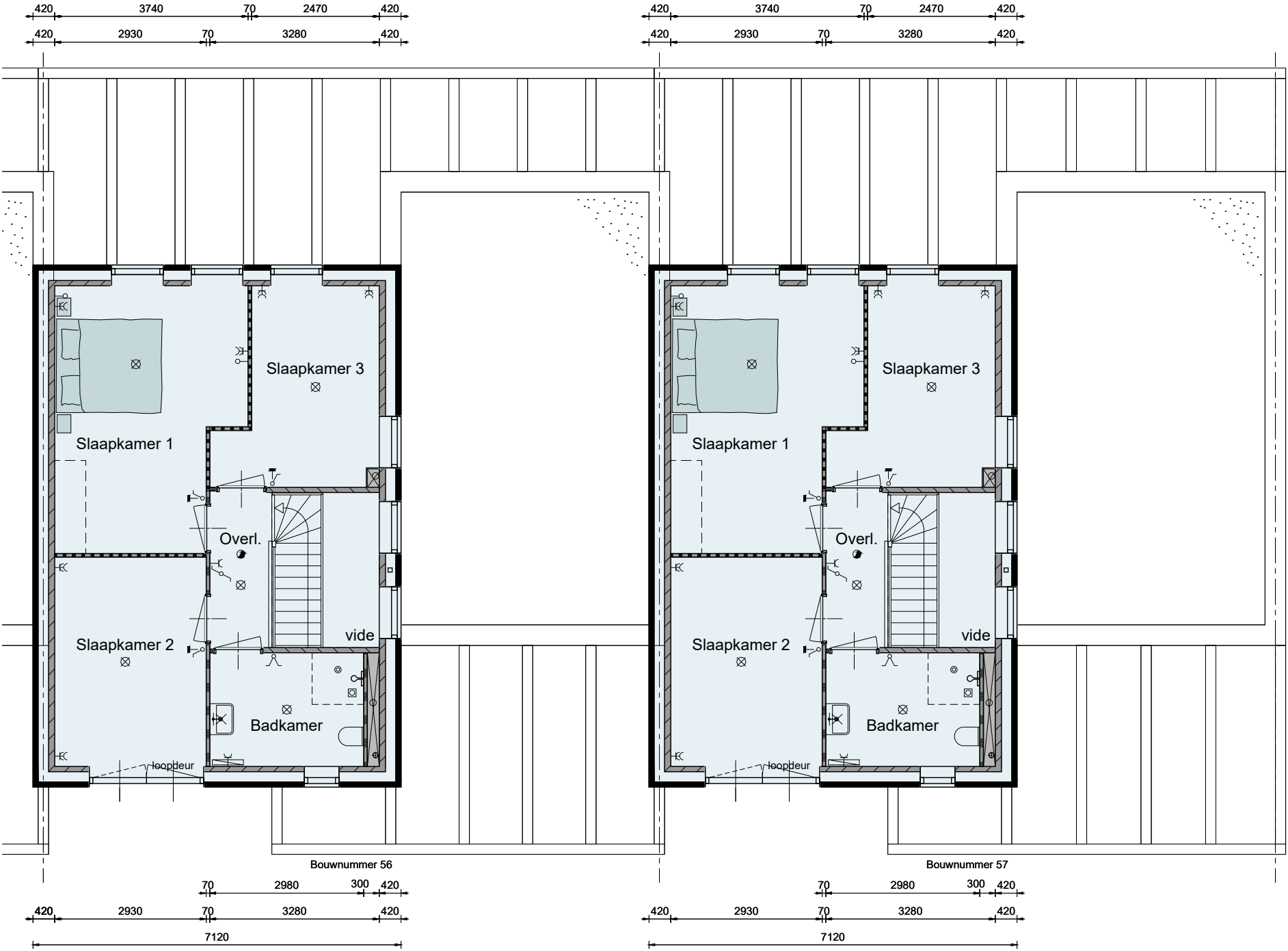


Basis

1ste verdieping

Bouwnummer 52 t/m 54









Kleurenschema

Onderdelen	Materialen	Kleur
Gevels bwnr. 52	Baksteen	Geelbruin genuanceerd
Gevels bwnr. 53	Baksteen	Rood genuanceerd
Gevels bwnr. 54	Baksteen	Grijs
Accentvlak	Baksteen	Grijs
Kaders	Baksteen, verdiept	Kleur als gevel
Plint	Baksteen	Grijs
Gevelbekleding	Vezelcement planken	Kleibruin
Profielen t.b.v. gevelbekleding	Aluminium	Grijsbeige
Dak	Bitumen	Antraciet
Raamdorpels	Aluminium	Groenbruin
Kozijnen	Hardhout	Groenbruin
Draaiende delen	Hardhout	Groenbruin
Voordeur	Samengesteld	Groenbruin
Roeden (op het glas)	Hardhout	Groenbruin
Dubbele bergingsdeuren	Samengesteld	Grijsbeige
Kozijn dubbele bergingsdeuren	Hardhout	Grijsbeige
Boeidelen	Red Cedar	Zuiverwit
Dakrandafwerking platdak	Aluminium trim	Grijs
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
Ventilatioeroosters	Aluminium	Blank geanodiseerd
Pergola	Douglas o.g.w.	Naturel
Huisnummer	RVS	Ombergrijs

Inhoud en Oppervlakten

Gebruiksoppervlakte woning bouwnummer 52 t/m 54:

ca. 118 m²

Gebruiksoppervlakte berging:

ca. 38 m²

Bruto inhoud woning bouwnummer 52 t/m 54:

ca. 453 m³

Bruto inhoud berging:

ca. 158 m³

Basis

Voorgevel

Bouwnummer 55 t/m 57



Bouwnummer 55

Bouwnummer 56

Bouwnummer 57

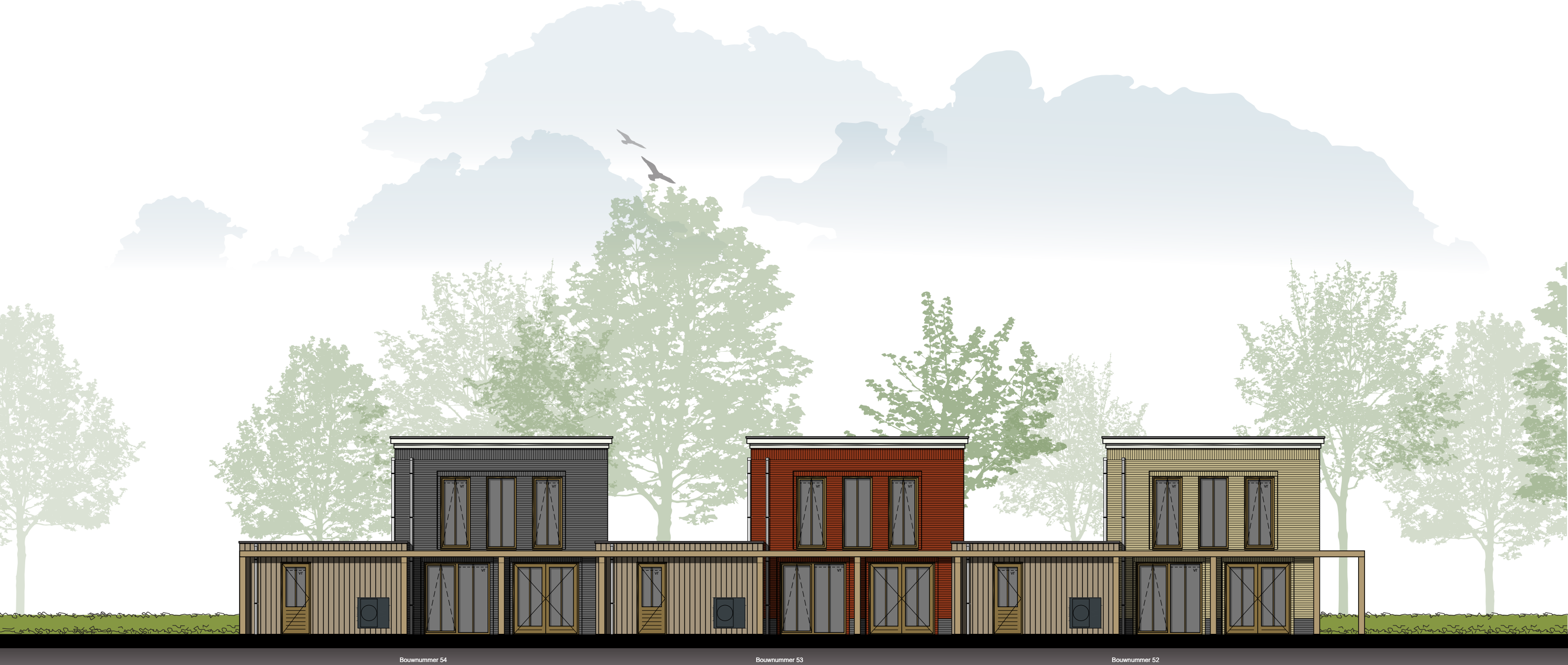
Rechter & linker zijgevel

Bouwnummer 55 t/m 57



Bouwnummer 57

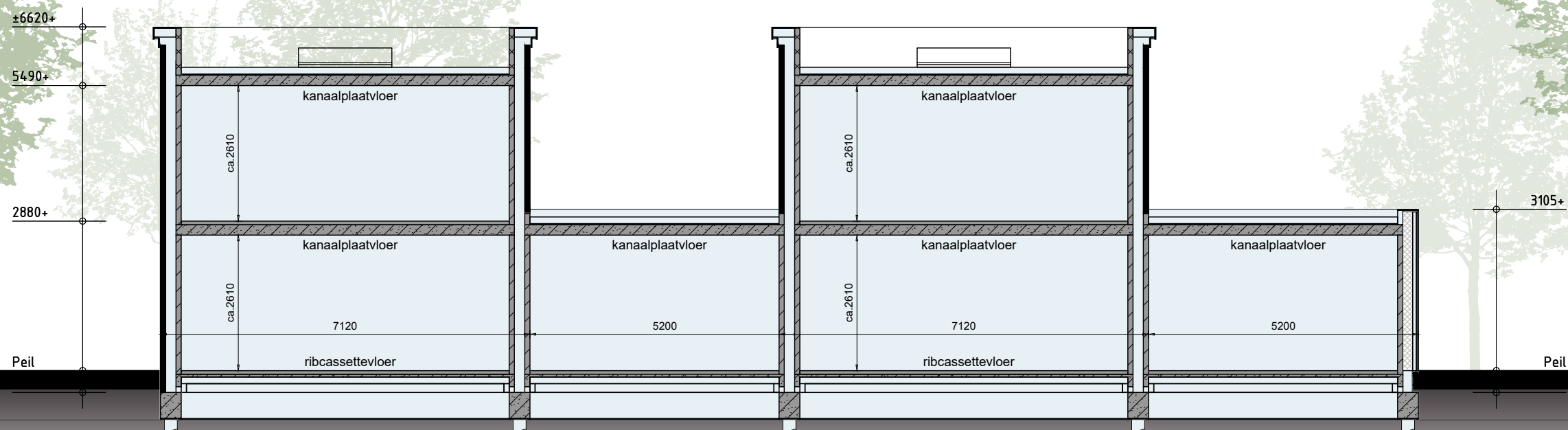
Bouwnummer 55



Basis

Doorsnede

Bouwnummer 55 t/m 57



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

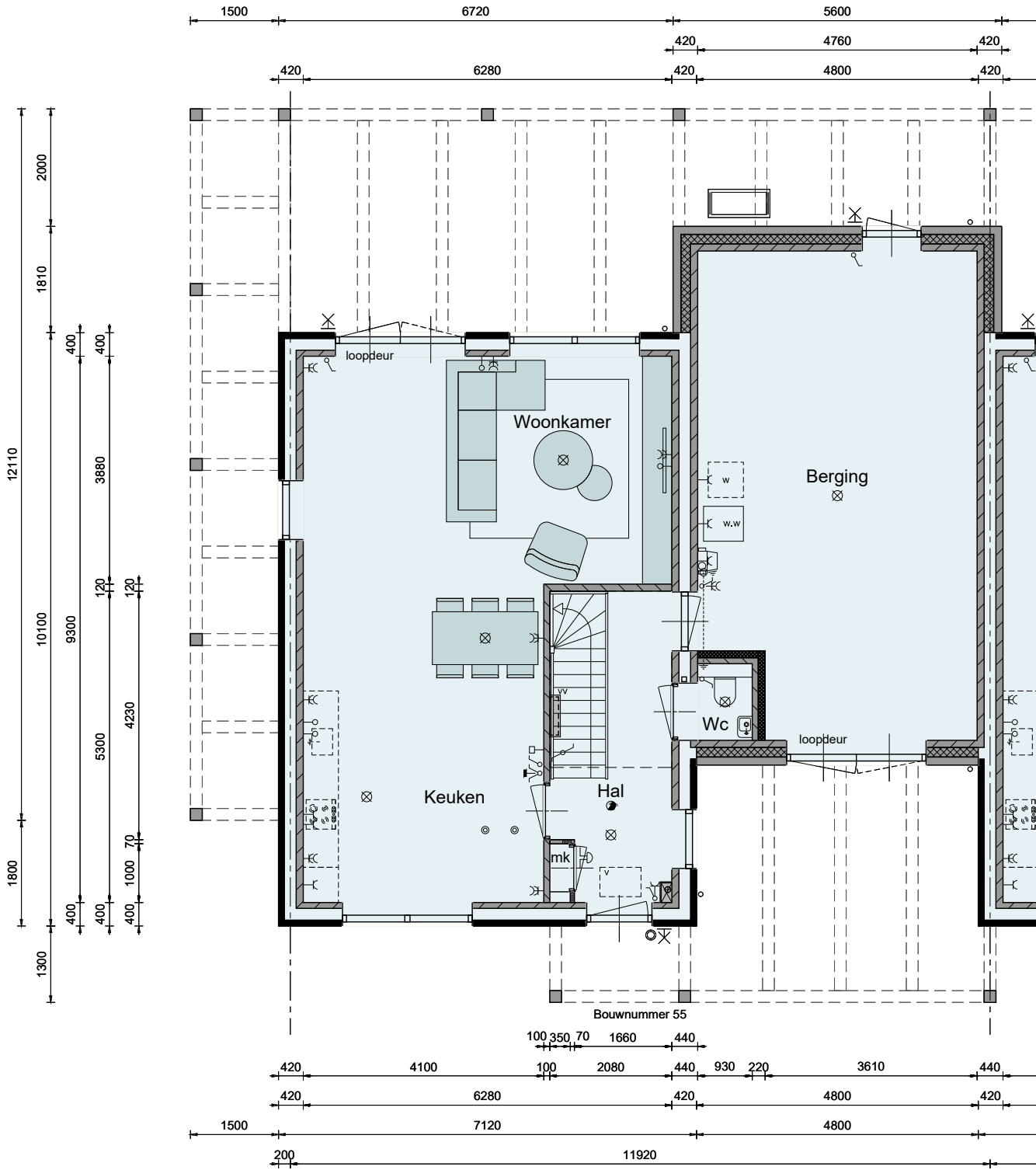
13 maart 2024

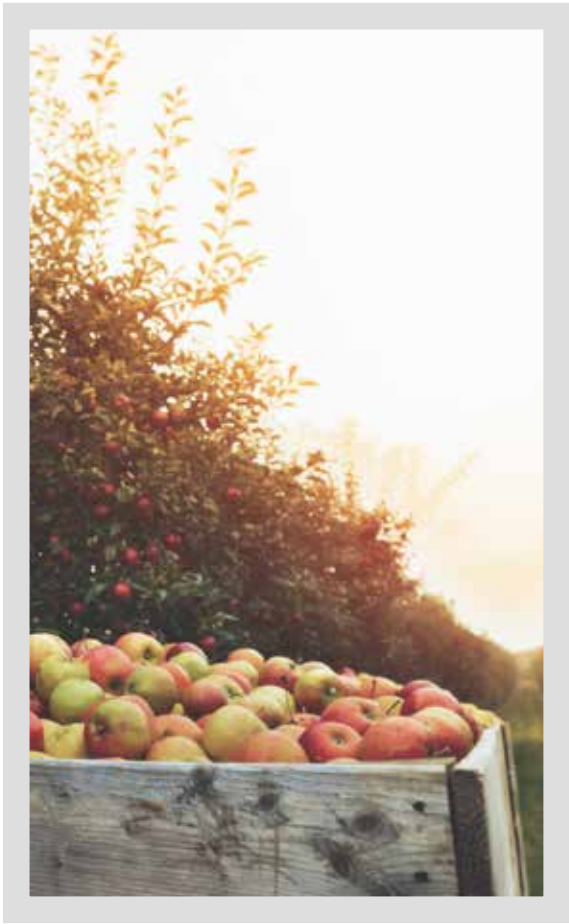
P43 | Nij Wenwille

Basis

Begane grond

Bouwnummer 55 t/m 57

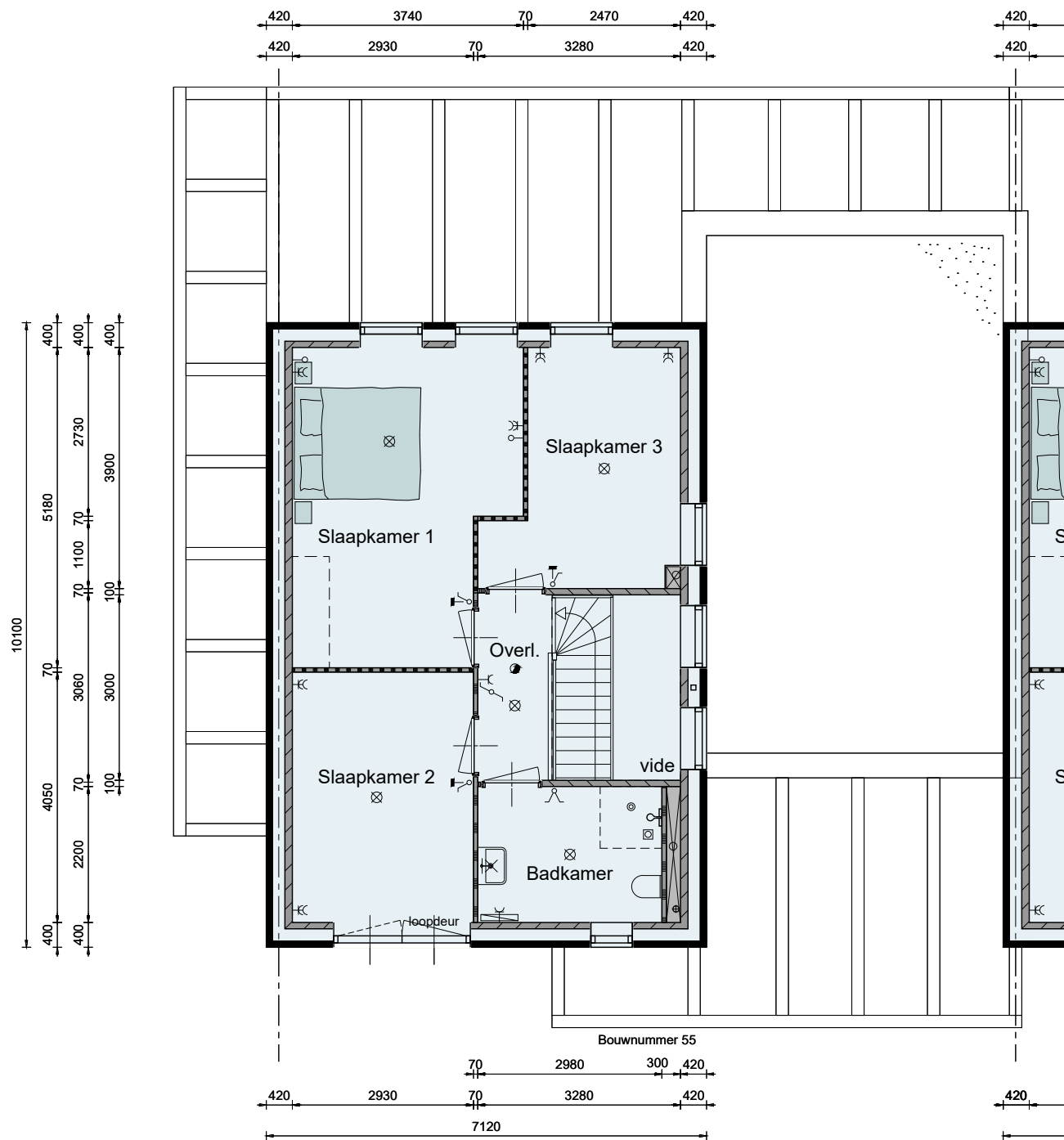


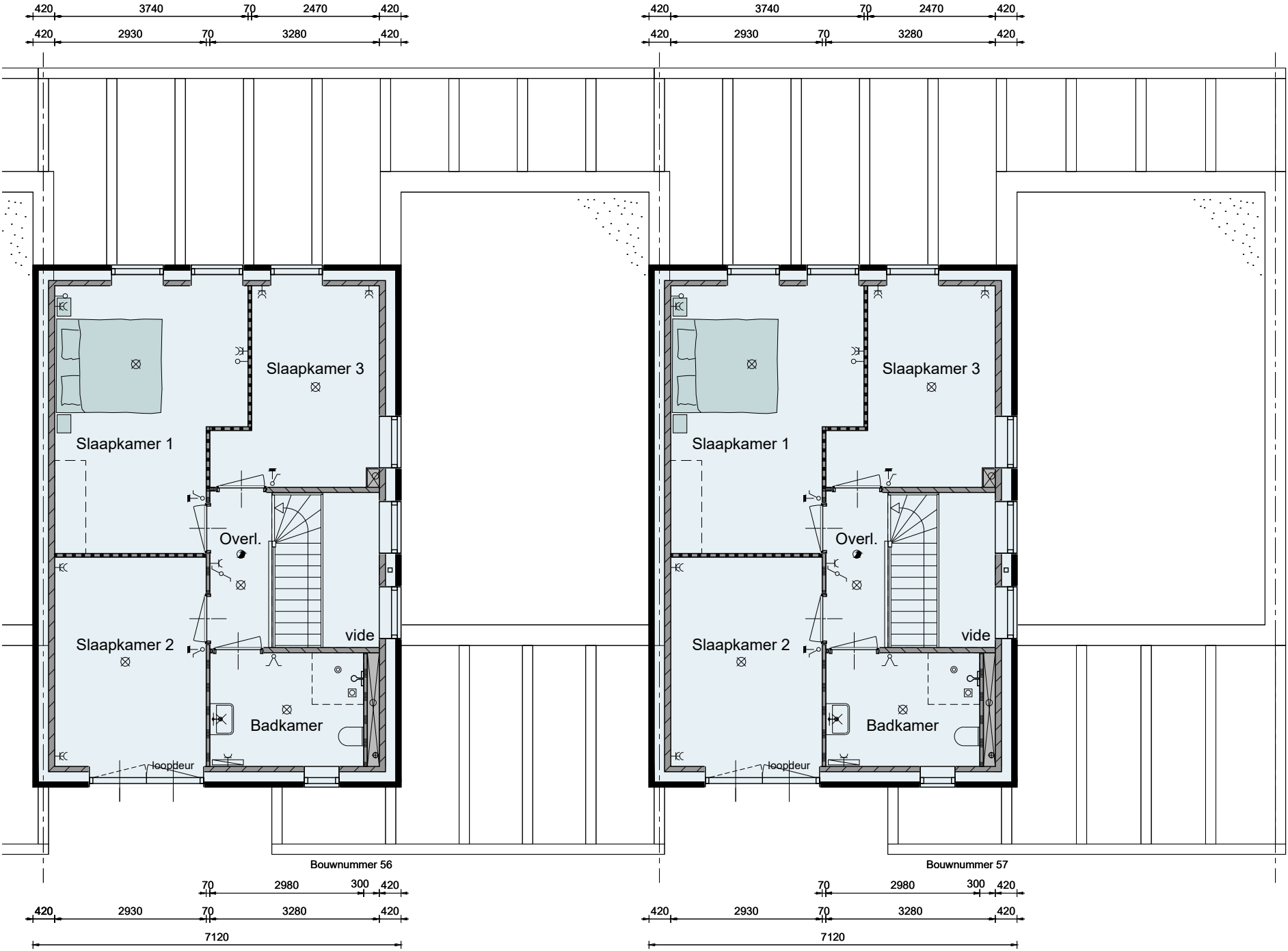


Basis

Iste verdieping

Bouwnummer 55 t/m 57









Kleurenschema

Onderdelen	Materialen	Kleur
Gevels bwnr. 55	Baksteen	Rood genuanceerd
Gevels bwnr. 56	Baksteen	Grijs
Gevels bwnr. 57	Baksteen	Geelbruin genuanceerd
Accentvlak	Baksteen	Grijs
Kaders	Baksteen, verdiept	Kleur als gevel
Plint	Baksteen	Grijs
Gevelbekleding	Vezelcement planken	Kleibruin
Profielen t.b.v. gevelbekleding	Aluminium	Grijsbeige
Dak	Bitumen	Antraciet
Raamdorpels	Aluminium	Groenbruin
Kozijnen	Hardhout	Groenbruin
Draaiende delen	Hardhout	Groenbruin
Voordeur	Samengesteld	Groenbruin
Roeden (op het glas)	Hardhout	Groenbruin
Kozijn dubbele bergingsdeuren	Hardhout	Grijsbeige
Dubbele bergingsdeuren	Samengesteld	Grijsbeige
Boeidelen	Red Cedar	Zuiverwit
Dakrandafwerking platdak	Aluminium trim	Grijs
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
Ventilatioeroosters	Aluminium	Blank geanodiseerd
Pergola	Douglas o.g.w.	Naturel
Huisnummer	RVS	Ombergrijs

Inhoud en Oppervlakten

Gebruiksoppervlakte woning bouwnummer 55 t/m 57:

ca. 118 m²

Gebruiksoppervlakte berging:

ca. 38 m²

Bruto inhoud woning bouwnummer 55 t/m 57:

ca. 453 m³

Bruto inhoud berging:

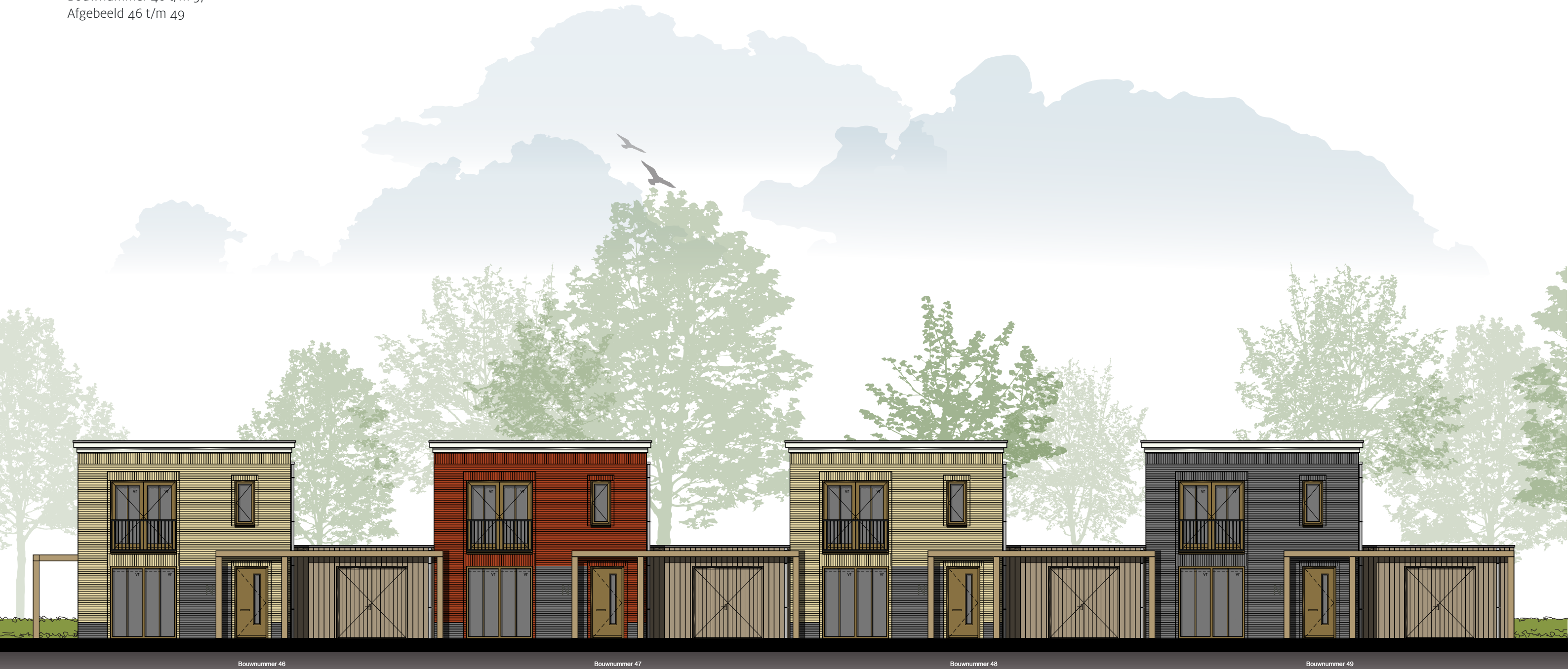
ca. 158 m³

Opties

Voorgevel

Bouwnummer 46 t/m 57

Afgebeeld 46 t/m 49



Bouwnummer 46

Bouwnummer 47

Bouwnummer 48

Bouwnummer 49

Rechter & linker zijgevel

Bouwnummer 46 t/m 57
Afgebeeld 46 t/m 49



Bouwnummer 49

Bouwnummer 46

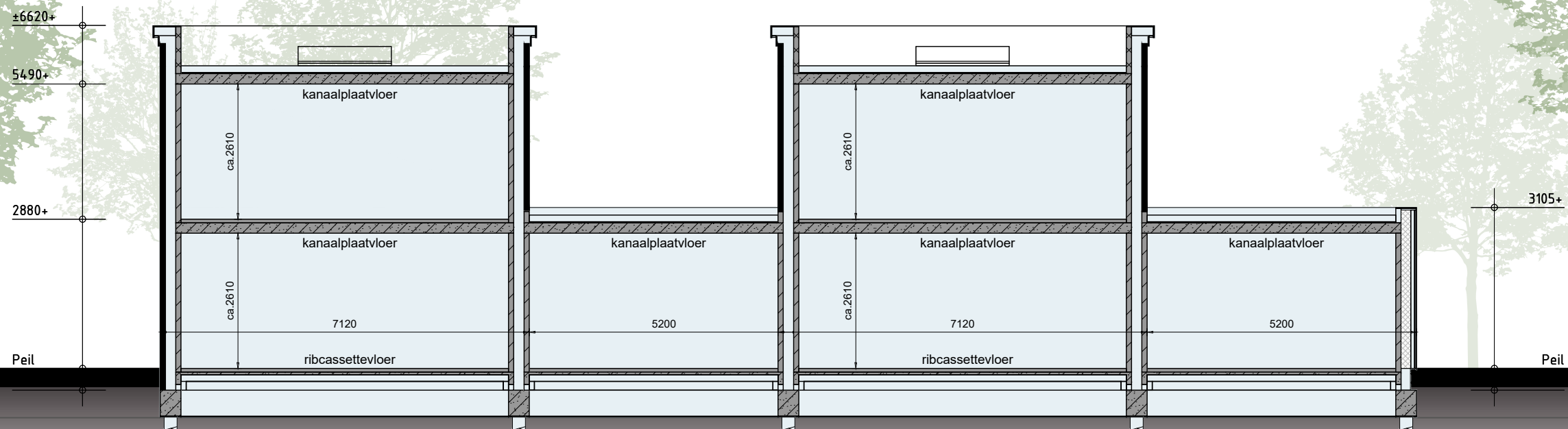
Opties

Achtergevel

Bouwnummer 46 t/m 57

Afgebeeld 46 t/m 49







Optiemogelijkheden:

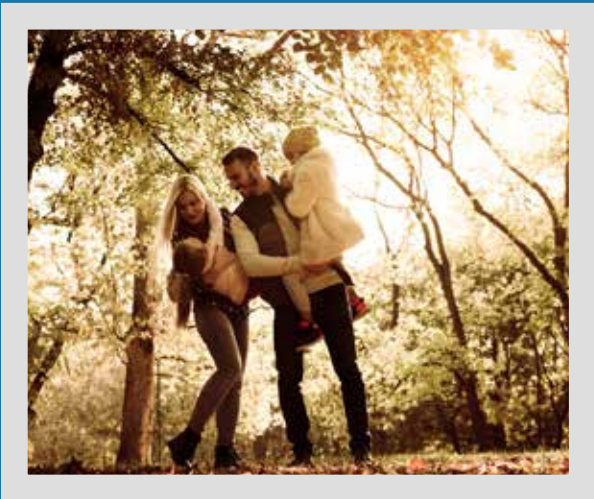
- slaapprogramma
- douchemuur
- uitstortgootsteen t.p.v. berging
- kruipluik t.p.v. berging
- wandcontactdoos t.b.v. wasdroger
- buitenkraan t.p.v. achtergevel
- buitenkraan t.p.v. zijgevel



Opties

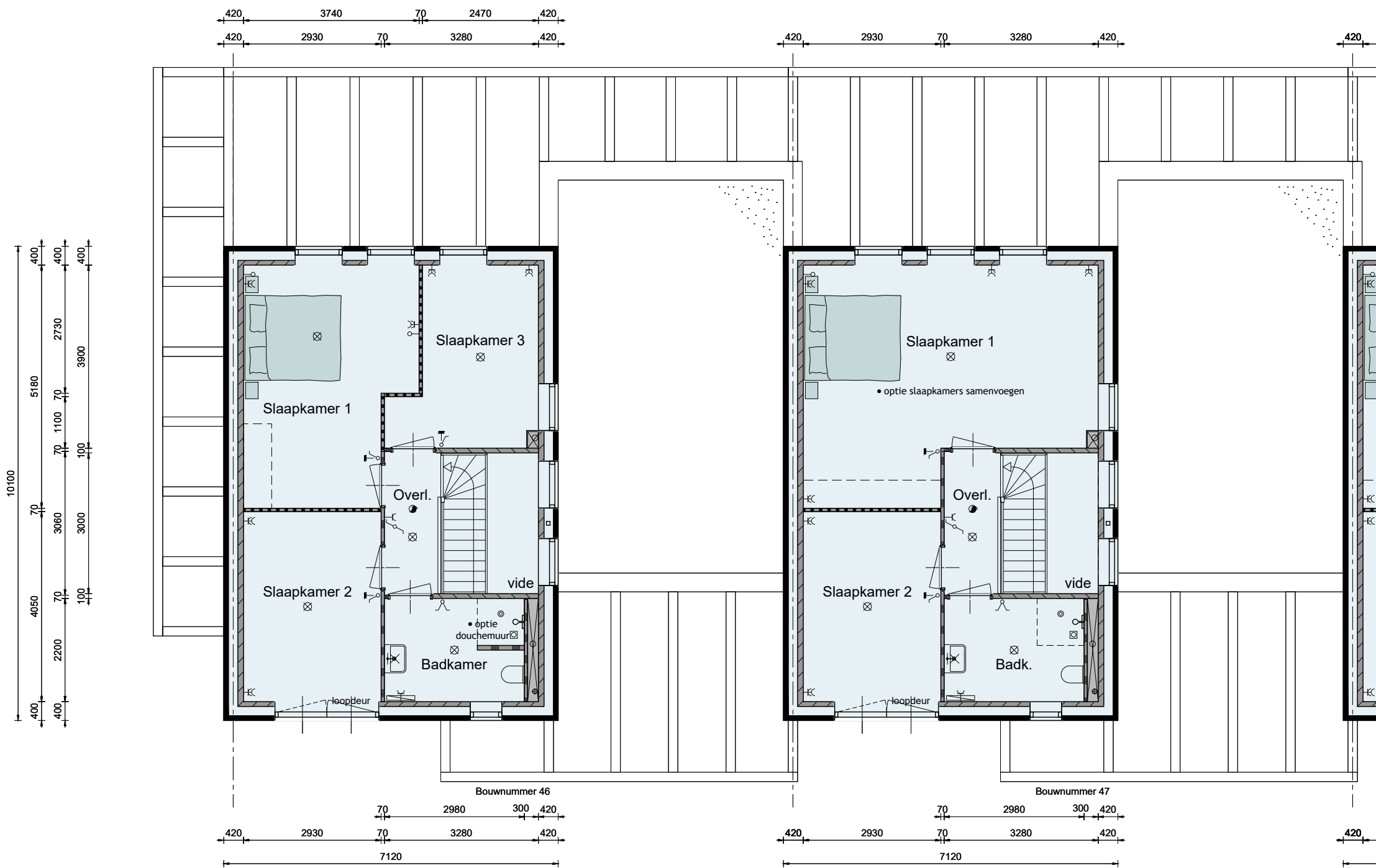
2de verdieping

Bouwnummer 46 t/m 57
Afgebeeld 46 t/m 49



Optiemogelijkheden:

- slaapkamers samenvoegen
- douchemuur t.p.v. badkamer



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



Optiemogelijkheden:

- slaapkamers samenvoegen
- douchemuur t.p.v. badkamer



EEN WIJK WAAR OUD EN JONG THUIS IS!





Legenda

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)
	bel
	mechanische ventilatie-unit
vr	ventilatirooster
vr+	ventilatirooster t.b.v. dakraam
vr sl	ventilatirooster 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

Technische omschrijving

Energieprestatie

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

Bouwwater en bouwstroom

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

Uitzetten

Het peil (bovenzijde begane grondvloer) wordt aan de aannemer opgegeven door de gemeente. Dit geldt eveneens voor afstanden tot de openbare weg van rooilijnen en de afstanden tot erf grenzen.

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.

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.

Fundering en heiwerk

De fundering bestaat uit een gewapende balkenfundering die wordt aangebracht op prefab betonpalen, van voldoende lengte conform omgevingsvergunning.

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. Een drainageleiding onder de woning is standaard in de prijs opgenomen. 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.

Begane grond- en verdiepingsvloeren

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

Gevelmetselwerk (volgens monster en kleurenschema)

De buitengevels van de woning en berging worden uitgevoerd in schoonmetselwerk ofwel uitgevoerd in onderhoudsarme gevelbekleding voorzien van een geïsoleerde achter constructie. Het schoonmetselwerk is volgens monster en het kleurenschema en wordt achteraf platvol gevoegd tot voldoende onder maaiveld. De onderhoudsarme gevelbekleding is volgens monster en het kleurenschema.

Binnenspouwbladen en binnenwanden

De binnenspouwbladen en stabiliserende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken. In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast van voldoende dikte conform de omgevingsvergunning. De binnenwanden op de begane grond en verdieping worden uitgevoerd in gipsblokken en behangklaar afgewerkt. In de badkamers worden gips hydroblokken toegepast. De woningscheidende ankerloze spouwmuur wordt uitgevoerd in kalkzandsteenblokken.

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.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De hardhouten buitenkozijnen worden geproduceerd onder KOMO-SKH garantie. Aan de voorzijde van de berging. De elementen worden standaard voorzien van isolerende beglazing en afgemonteerd met deugdelijk hang- en sluitwerk conform eisen politiekeurmerk veilig wonen. In de kozijnen en/of pui en is standaard geen veiligheidsbeglazing opgenomen uitgezonderd waar het Besluit bouwwerken leefomgeving dit vereist, tegen een meerprijs is het mogelijk om veiligheidsbeglazing toe te passen. De benodigde ventilatieroosters met koudebrug onderbreking worden gemonteerd tussen het glas in de kozijnen, e.e.a. zoals op de tekening staat aangegeven. Aan de binnenzijde van de buitenkozijnen met een borstwering wordt een marmercomposiet vensterbank geplaatst behoudens ter plaatse van wandtegels. In de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin is het mogelijk tegen een verrekenprijs een afwijkend type vensterbank te kiezen.

Dakconstructie

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

Dakrand en Pergola

De dakrand zijn samengesteld uit regelwerk met boeidelen en plafonds van hout en bekleed met bitumineuze dakbedekking en een aluminium trim. De pergola wordt uitgevoerd als massief houten kolommen en liggers.

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 badkamer en de toiletruimte.
Vloertegels worden aangebracht door middel van lijm.

Wandtegels: In de toiletruimte tegelwerk tot een hoogte van circa 1500mm+.
In de badkamer 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 $\pm 3\text{mm}$ 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.

Cementdekvloer

Alle vertrekken op de begane grond en verdieping, uitgezonderd waar tegelvloeren zijn omschreven, worden voorzien van een cementdekvloer met een dikte van ± 70mm. T.p.v. de badkamer 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 m2 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.

Trap

De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. De trap wordt compleet geplaatst met traphekken en houten leuningen. 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.

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.

Stukadoorswerk

Alle zichtbare steenachtige wanden worden behangklaar afgewerkt, behoudens de meterkast en berging. Behangklaar wil zeggen dat de wanden zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen kunnen worden behangen. Er wordt geen behang aangebracht. Plaatselijke oneffenheden dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen. 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 heeft geen afwerking.

Sanitair

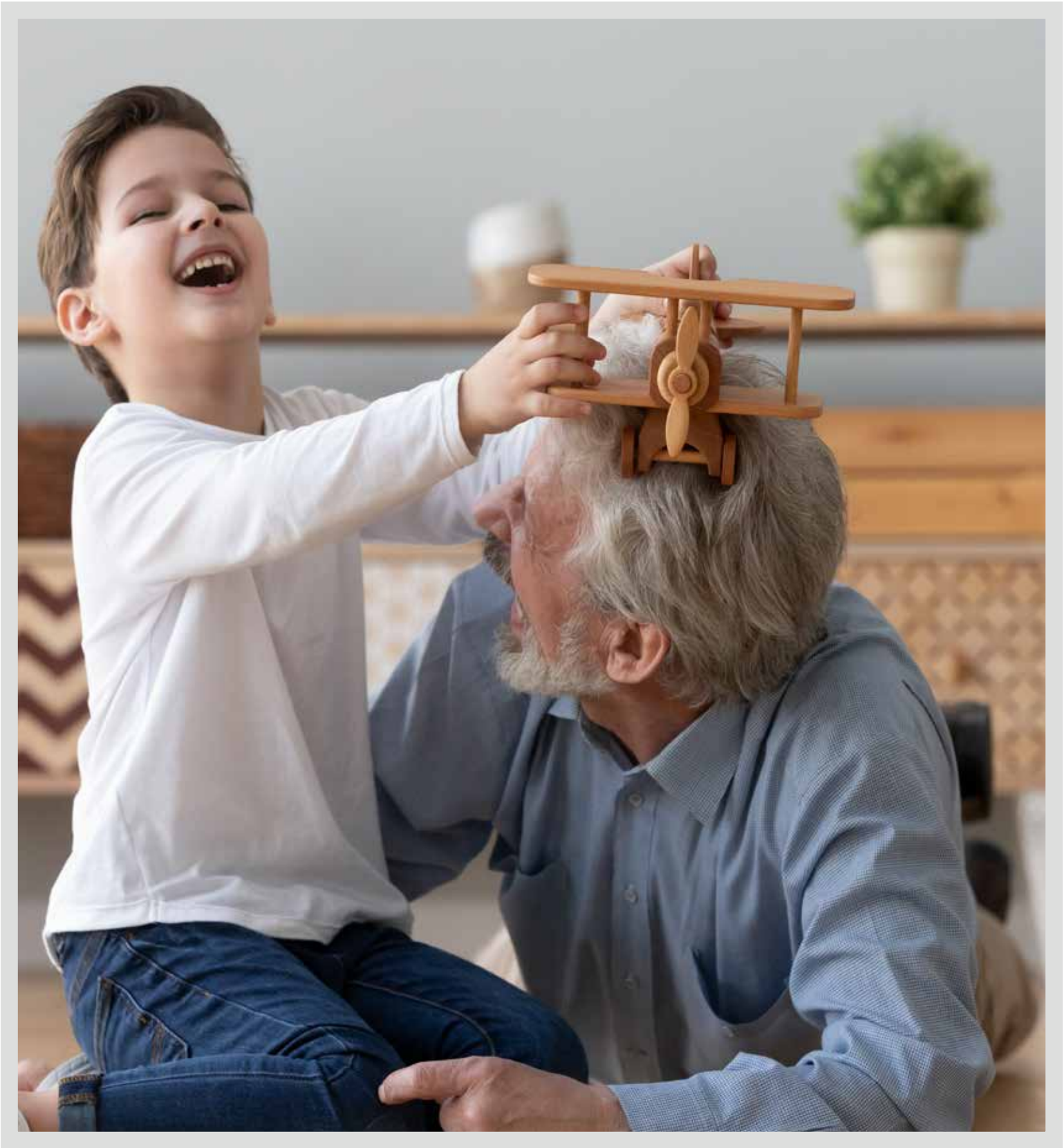
De onderstaande sanitaire toestellen worden geleverd, gemonteerd en op de aan- en afvoerleidingen aangesloten

Toiletruimte:	Basis vrijhangend wandcloset inclusief inbouwreservoir en zitting. Basis fontein met vloersifon en koudwaterkraan.
Badkamer:	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 woning wordt standaard opgeleverd zonder keuken. Leidingen worden op de standaard plaatsen bij de vloer afgedopt.



Warm- en koudwaterleidingen

Een complete bedrijfsklare warm- en koudwaterinstallatie aan te leggen naar de diverse op tekening aangegeven tappunten, één en ander volgens voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving. 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 en schakelaars zullen op een hoogte van circa 1050mm worden geplaatst behoudens t.p.v. keuken opstelplaats welke op een hoogte van circa 1250mm worden geplaatst (exclusief enkele wandcontactdozen t.b.v. inbouwapparatuur), de wandcontactdozen, schakelaars en (loze) leidingen zijn indicatief in de verkoopbrochure aangegeven en wordt nader uitgewerkt en uitgevoerd volgens opgave installateur. Schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof, inbouwmodel. 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 eisen gesteld in de omgevingsvergunning.

Centrale verwarming

De woning wordt voorzien van een cv-installatie. In de woning wordt een warmtepompinstallatie (inclusief 200 liter boilervat) 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 1^{ste} verdieping. 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. In de badkamer 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 en 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.

Uitgangspunt voor de (kamer)temperaturen bij een buitentemperatuur van –10° Celsius en bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is:

- Woonkamer + keuken:	22°C
- Slaapkamers:	22°C
- Badkamer:	22°C
- Toiletruimte:	18°C
- Interne verkeersruimte:	18°C
- Inpandige berging (niet zijnde technische ruimte)	15°C

Plaats van de binnenunit en het boilervat van de warmtepompinstallatie volgens tekening. De buitenunit wordt volgens tekening aan de berging gemonteerd, er wordt geadviseerd om na oplevering t.p.v. de buitenunit een grindkoffer te realiseren i.v.m. condenswater.



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 Besluit bouwwerken leefomgeving. De toevoer van verse lucht geschied door middel van ventilatieroosters opgenomen op het glas in de kozijnen, deze zorgen tevens voor de ventilatie van de overige ruimtes d.m.v. overstroom onder de binnendeuren. Bij het kiezen van de vloerafwerking dient rekening te worden gehouden met een minimale vrije ruimte onder de binnendeuren van circa 20mm. Ventilatieroosters thermisch gescheiden uitvoeren in blank geanodiseerd aluminium. De berging wordt geventileerd door middel van een ventilatierooster op het glas in de deur en wordt afgezogen door het mechanisch ventilatiesysteem. De berging is niet geschikt als stallingsruimte voor motorvoertuigen.

Buitenschilderwerk

Houten betimmeringen zijn voor het aanbrengen 2x behandeld. De buitenkozijnen komen 2x behandeld uit de fabriek. De met metselwerk in aanraking komende balkkoppen e.d. zijn 2x gemenied. 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 zijn fabrieksmatig voorzien van een grondlaag.

Terreininventaris

De erfafscheiding worden daar waar nodig op de hoekpunten gemarkeerd of aangegeven met een paaltje. De openbare inrichting van voetpaden, parkeerplaatsen en wegen die op gemeenteground 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 de situatietekening kunnen hierdoor geen rechten worden ontleend.

Straatwerk en tuinrichting

Er wordt bij de woning conform situatietekening een oprit alsmede een pad naar de voordeur gemaakt van betontegels 40x60cm. De betontegels voor de oprit worden in een dubbele rechte strook aangelegd en dient als tijdelijke oprit, de koper dient na oplevering zelf zorg te dragen voor verharding met ruimte voor twee auto opstelplaatsen. Aan de waterzijde is geen beschoeiing opgenomen.

GEBOUWD VOOR DE TOEKOMST. LICHT, RUIM EN ENERGIEZUINIG



Oplevering en Woningborg

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.

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 (bijv. 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

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.

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 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).

Algemene informatie

Nieuwbouw woning

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 verle-
- den);
- 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.





Nij Wenwille

DRACHTEN

Verkoop



Willemskade 9
8911 AW, Leeuwarden
058 - 233 7 382
nieuwbouw@makelaardijhoekstra.nl



Markt 2
9203 AA, Drachten
0512 - 749 000
nieuwbouw@lamberink.nl

Ontwikkeling



Architect

ADEMA ARCHITECTEN



Realisatie



Brochure

