

# Thuis

## IN OOSTHEM

5 RIJWONINGEN - 4 TWEEONDEREENKAP

6 WATERWONINGEN

DUURZAAM BIOBASED CIRCULAIR



1. Gemeente (Prov.) ..... *Wijnbrink*

buurtschap ..... *Oosthem* ; *o. 5 km*

stafkaart 1 : 50.000 ..... *n.b.b*

2. Type ..... *windmolen*

bouwstof ..... *hout op <sup>de</sup> houten*

doel ..... *waterm*

naam .....

3. Eigenaar .....

huurder .....

bouwjaar .....

verdwijningsdatum .....

4. Bijzonderheden ..... *bewaakt den pol*

Met behulp van deze brochure willen wij, zo goed als mogelijk, de waterwoningen in Oosthem aan u voorstellen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van digitaal vervaardigde illustraties. Deze zijn opgezet vanuit de creatieve vrijheid van de ontwerper en kunnen meerwerk, opties, of diverse bevatten welke geen onderdeel zijn van de woning. Aan de illustraties kunnen geen rechten worden ontleend. Bij vragen of twijfels voorzien wij u graag van een antwoord.

beradeel (1/4)  
den A. der herke.

63

3626.  
Datum

van inschrijving

Juli '23  
B.

net vijzel  
spl. vert/ondersteek  
den

## Inhoud

De locatie  
Het plan  
De ontwikkelaar  
Algemene informatie  
Duurzaam wonen  
Situatie  
Waterwoningen  
De techniek  
Het sanitair  
De keuken  
Technische informatie  
Een terras op het water  
Op de dijk  
Betrokken partijen

Der 52.

# *De locatie*

Te midden van het Friese landschap en de vele wateren vindt u het dorp Oosthem. De rustige sfeer, historische charme en verbondenheid met de friese cultuur typeren het dorp.

## *Oosthem*

Net naast de pittoreske stad IJlst, ligt het dorp Oosthem. Het kleine maar gezellige dorp kent zo'n 500 inwoners. De gemeenschapszin is in het dorp groot. Het dorp is ontstaan langs de Wijmerts en kent daardoor een gestrekt karakter. Het centrum heeft een imposante blikvanger; de Johanneskerk. De neoclassicistische kerk is gebouwd rond 1860; hij verving de oude aan Johannes de Doper gewijde kerk uit de 13e eeuw. De plaatsnaam Oosthem verwijst naar de oude binnenpolder waar het dorp in ligt, een oostelijk gelegen stuk aangeslibd land.

De "Ald Rien" is een vaart tussen Oosthem en Sneek met een haventje in het dorp. Vanuit hier kunt u heerlijk varen richting Heeg, Woudsend en Sneek.

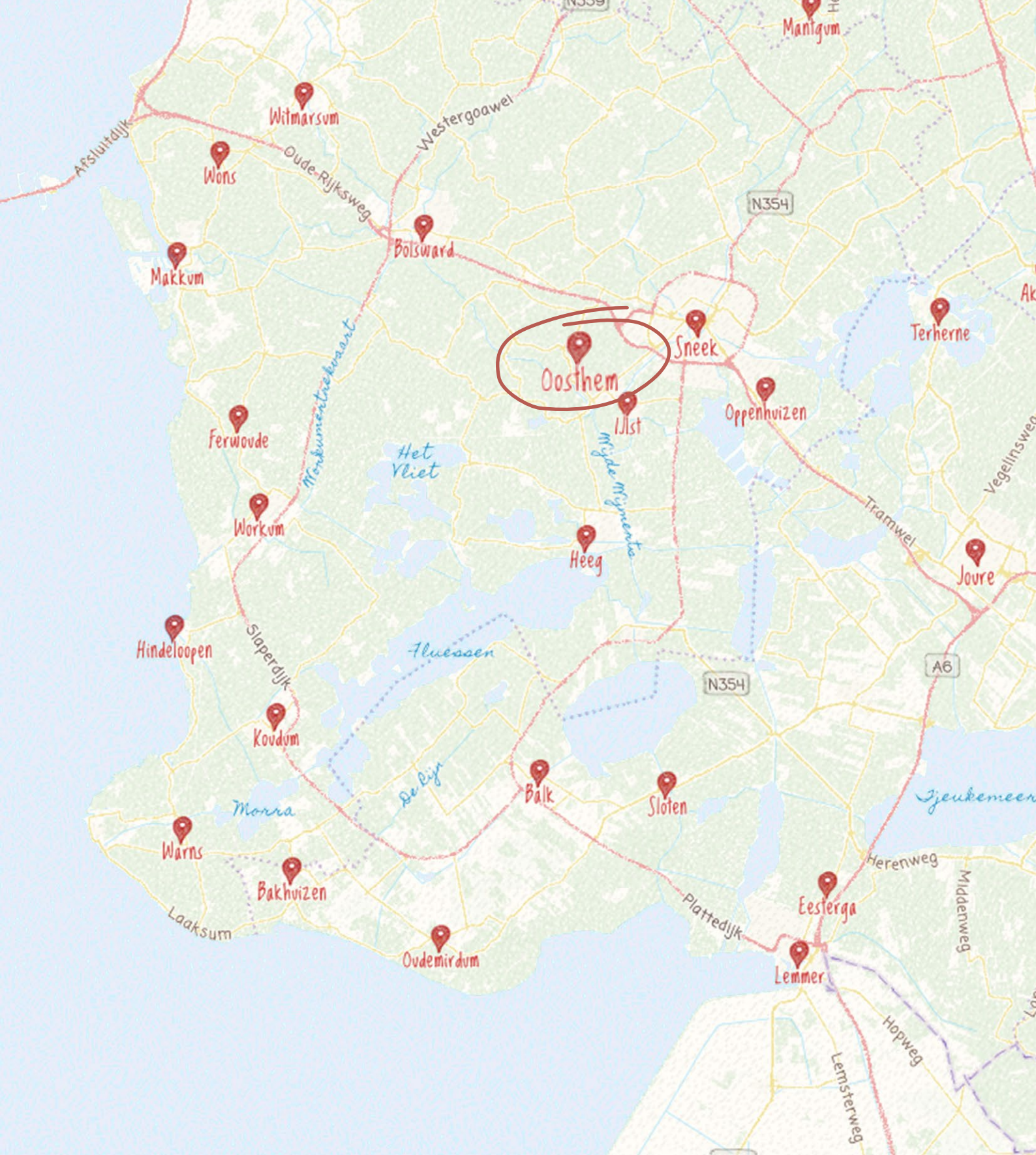
## *Een dorpshart*

Het dorp heeft een groot sociaal hart dat samenkomt in It Himsterhûs, het dorpshuis van het dorp. Het dorpshuis biedt een onderkomen aan de vele diverse verenigen in het dorp en aan stichting het dorpsbelang. Zo kan er volop worden gesport in het dorpshuis, met onder anderen Zumba, badminton en volleybal. Er is ruimte voor cultuur en ruimte voor ontspanning met biljart, kaarten of de breiclub. Daarnaast regelt de oranjevereniging van Oosthem jaarlijks verschillende activiteiten. Om het jaar worden de dorpsfeesten georganiseerd! Met o.a. een spannende strijd tussen de verschillende buurten, een spelmiddag voor kinderen en live muziek wordt er gezorgd voor saamhorigheid en gezelligheid.

## *Bereikbaarheid*

Het plangebied is de tweede fase van een kleine nieuwbouw wijk aan de rand van het dorp. Hierdoor is het plangebied onderdeel van het dorp. Oosthem ligt centraal tussen de wateren en omliggende steden. Zo bent u met de fiets in 10 minuten in het centrum van het pittoreske IJlst en in 20 minuten in het centrum van het gezellige Sneek. Maar ook de uitvalswegen richting de randstad zijn goed. In 8 minuten bent u op de A7 en is de ring van Amsterdam slechts 75 minuten rijden. Ook het openbaar vervoer in het dorp is goed geregeld. Het treinstation van IJlst is slechts 8 minuten wandelen, met vervolgens elk uur treinen naar Sneek (5 minuten), Leeuwarden (28 minuten) en Stavoren (13 minuten).





WELKOM IN OOSTHEM

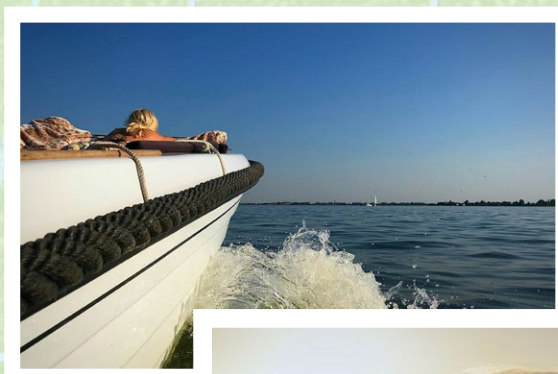


BOLSWARD

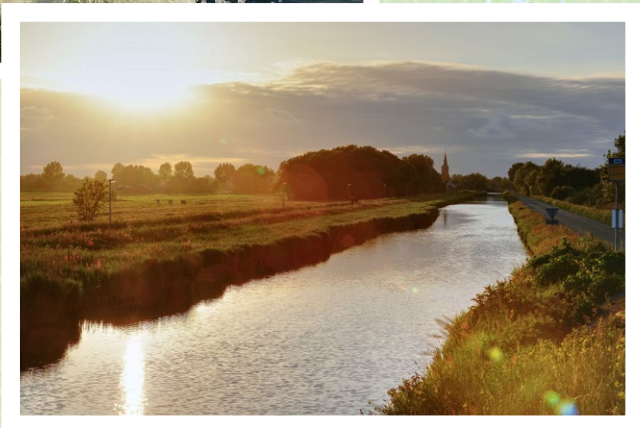


1,8 km tot het treinstation  
2,4 km tot centrum IJlst  
5,0 km tot centrum Sneek  
114 km tot ring Amsterdam

PLAN GEBIED



Vaar vanuit de  
haven in Oosthem  
gemakkelijk naar Heeg  
of Woudsend!



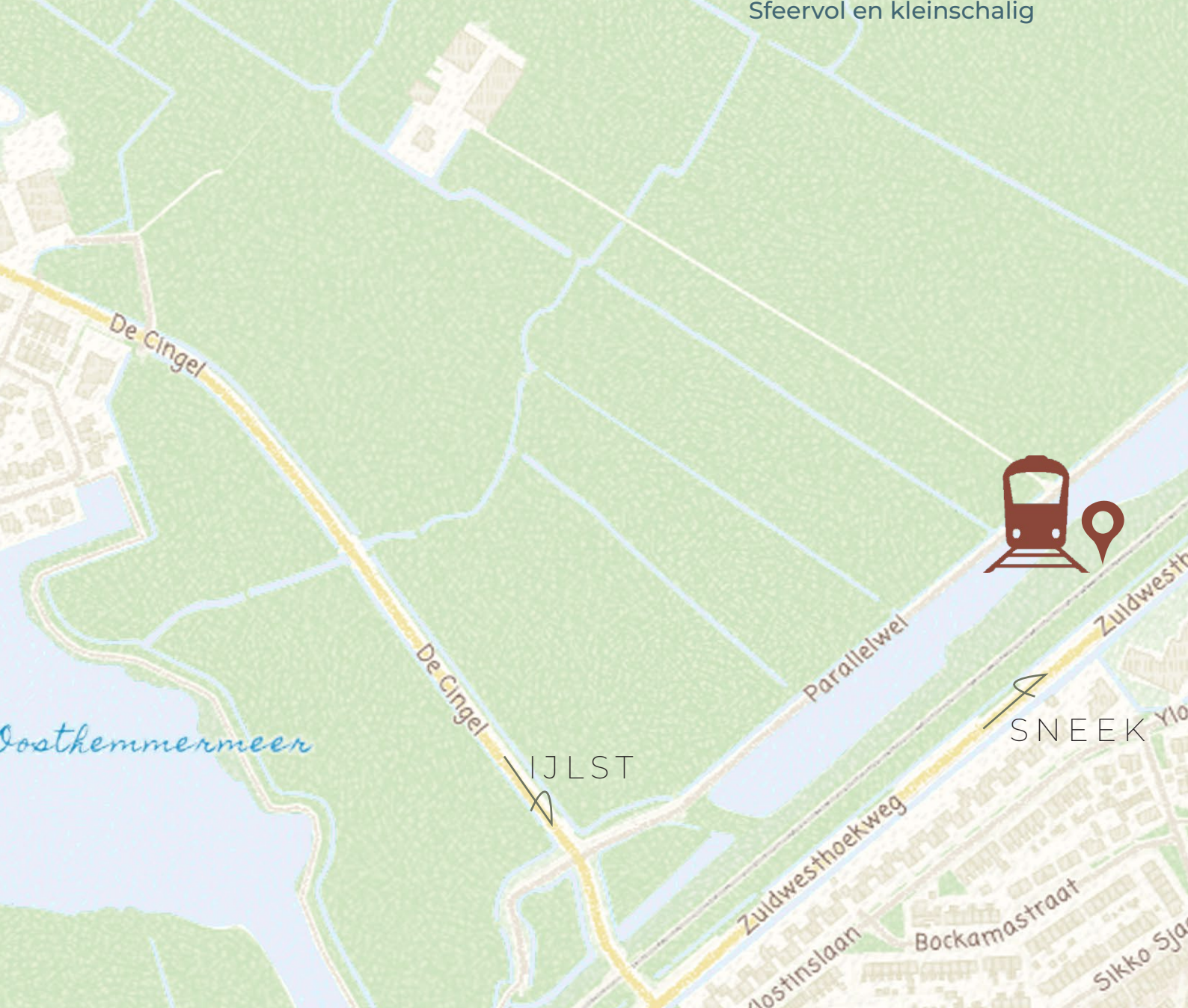
4  
noord



ED



Sfeervol en kleinschalig



SNEEK

IJLST



*Genietsje fan  
it plattelân*





# *Het plan*

## 15 NIEUWE WONINGEN

Het projectgebied ligt aan de noordzijde van het dorp. Binnen deze ontwikkeling worden 19 nieuwe woningen gerealiseerd. Bouwbedrijf Heeringa realiseert 15 woningen. De woningen zijn onderverdeeld in verschillende types. Zo zijn er al 3 tussenwoningen en 2 hoekwoningen gerealiseerd. Zij er 4 twee-onder-een-kap woningen in aanbouw en zullen we in de aankomende periode starten met de 6 waterwoningen. Door deze diversiteit van woningen is er ruimte voor starters, gezinnen en ouderen. Voor een ieder wat wils, waarbij kwaliteit en duurzaamheid centraal staan.

Centraal in het ontwikkelingsplan ligt het speelveld. Dit is de plek waar de kinderen kunnen spelen en waar verschillende dorpsactiviteiten worden georganiseerd. De rijwoningen en twee onder een kapwoningen sluiten aan op eerdere ontwikkelingen. Zij maken op deze wijze de omarming van het speelveld af. De waterwoningen vormen het slotstuk. Zes bijzondere woningen temidden van een nieuw gerealiseerde vijver. Met aan de ene zijde het dorp en aan de andere zijde een panorama uitzicht over het karakteristieke boerenlandschap.

De natuurlijke omgeving van de woningen brengt vele kwaliteiten met zich mee. Zo wordt bijgedragen aan de biodiversiteit van het gebied, wordt de esthetiek van de buurt verhoogd en is er volop ruimte voor ontmoeting. Allemaal elementen die bijdragen aan een gezond en gelukkig woonklimaat. Daardoor heeft het wonen in Ald Rien een positieve invloed op zowel de fysieke als mentale gezondheid van haar nieuwe bewoners.

Het ontwikkelingsplan volgt de bestaande lijnen van het dorp en mondt uit in de nieuwe vijver. Het gebied ligt in een polder. Dit resulteert in hoogte verschillen tussen het achtergelegen land en het dorp. De nieuwe weg, die aansluit op de Nessenwei, heeft daardoor ook de functie van een dijk. De nieuwe vijver wordt voor deze dijk gerealiseerd. In deze vijver komen de waterwoningen te staan. Half verdiept achter de dijk met een prachtig uitzicht over het water en achtergelegen land.




RUIMTE VOOR GROEN EN  
BIODIVERSITEIT

PVT PANELEN

WONEN OP HET WATER

EIGEN PARKEERVOORZIENING  
MET OPLAAD MOGELIJKHEDEN





UITZICHT OVER HET FRIESE LAND

BERGING MET  
ENERGIE OPSLAG

DORPS KARAKTER

# *De ontwikkelaar*

## EN ONTWERPER EN BOUWER

**U leest het goed, de complete ontwikkeling van dit project ligt bij één partij. Zowel het ontwerp, de ontwikkeling, realisatie, de verkoop en de nazorg wordt verzorgd door Bouwbedrijf Heeringa. Dit betekent voor u korte lijntjes en één vast aanspreekpunt.**

Vanaf 1935 is Bouwbedrijf Heeringa gevestigd in Witmarsum, momenteel de derde generatie op de inmiddels derde bedrijfslocatie, de Tunen. Een bijzondere locatie. In 2004 realiseerden wij onze huidige locatie zonder gas aansluiting. Eén van de eerste gasloze bedrijfsgebouwen. Bouwbedrijf Heeringa heeft al meer dan 25 jaar ervaring op het gebied van duurzaam bouwen en installatietechniek. De installatietechniek heeft zich doorontwikkeld, voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw. Al menig woning uit de jaren '70 of ouder hebben wij dusdanig mogen verduurzamen, zodat deze gasloos en met een hoog wooncomfort klaar zijn voor de toekomst.

Bouwbedrijf Heeringa ontwikkelt, bouwt en onderhoudt. Bij ons gaat kwaliteit hand in hand met echte betrokkenheid, volledige ontzorging en een nuchtere mentaliteit. Met een team van circa 25 medewerkers streven wij naar een hoge mate van duurzaamheid. Ons bouwbedrijf is volledig FSC gecertificeerd. Dit betekent dat al het hout dat wordt gebruikt afkomstig is uit duurzaam en sociaal bosbeheer. Daarnaast maken wij standaard gebruik van isolatiematerialen op natuurlijke basis, waardoor het aandeel 'biobased' is onze woningen erg hoog is. Voor onze kopers heeft dit als voordeel dat het woningconcept veelal in aanmerking komt voor een lagere rente en/of groenfinanciering.\*

Wat ons als bouwbedrijf echter een extra schakel geeft, is onze eigen ontwerpafdeling. Zo heeft onze eigen ontwerpafdeling dit project ontworpen. Met een praktische, eigenwijze en eigentijdse invalshoek. Door onze eigen ontwerper, kunnen wij snel schakelen, hebben wij korte lijntjes en lopen het ontwerp en uitvoering hand in hand.

**Bent u nieuwsgierig geworden naar ons bouwbedrijf, neem dan een kijkje op onze website: [www.bouwbedrijf-heeringa.nl](http://www.bouwbedrijf-heeringa.nl)**

*\* Vraag u financieel adviseur naar de mogelijkheden en voorwaarden.*





# Heeringa

onderbouwt **BOUWEN**



*Feestelijk moment startsein project Ald Rien tezamen met wethouder Michiel Rietman, voorzitter Doarspbelang Easthim/Nijesyl Nynke de Vries en Menno Heeringa Bouwbedrijf Heeringa.*





# *Algemene informatie*

## WAT MOET U WETEN

Wonen in Oosthem betekent leven in een omgeving waar je tot rust komt. Autoluw, op een unieke kavel en ideaal bereikbaar. Alle voordelen van de grote stad dichtbij, terwijl u heerlijk rustig woont in het gezellige dorp. Ziet u uzelf hier al wonen?

Het plan wordt in verschillende fases gerealiseerd. De rijwoningen zijn reeds opgeleverd en de twee-onder-een kapwoningen zijn in aanbouw. Tijd voor de verkoop van de waterwoningen.

In de koopsom is opgenomen:

- De grondkosten voor het perceel
- De kosten van de technische adviseurs en gemeentelijke bouwleges
- Aansluitkosten van riolering, water en elektra
- Kosten projectnotaris, overdracht en kadaster
- BTW op basis van het huidige tarief van 21%
- Kosten bouwgarant
- Aanleg parkeerplaats met voorzieningen laadpaal, terras op het water en geïsoleerde berging

Niet in de koopsom opgenomen:

- Bouwrente
- Keukeninrichting
- Sanitair en tegelwerk
- Kosten hypotheek akte, afsluiten provisie, hypotheek rente
- Wijzigingen in BTW tarief
- interieurafwerking
- schilderwerk, behang o.g. sauswerk
- zonwering

Voor dit project is gekozen om te werken met een vaste notaris, de zogenoemde projectnotaris. Het is niet mogelijk om de akte via een andere notaris te laten passeren.

# *Duurzaam wonen*

## BIOBASED EN CIRCULAIR

De woningen in Oosthem kunnen worden gezien als koplopers, als het gaat om biobased gebouwde woningen. De woningen bestaan voor meer dan 60% uit biobased en/of circulaire bouwmaterialen. Biobased materialen zijn hoofdzakelijk afkomstig van biologische en hernieuwbare bronnen. Circulaire bouwmaterialen zijn bouwmaterialen die afkomstig zijn uit een eerdere keten of zeer geschikt zijn voor een volgende keten. De levensduur van de materialen wordt zo sterk verlengd, waardoor grondstoffen zo efficiënt als mogelijk worden ingezet. Het gebruik van deze materialen brengt vele voordelen met zich mee; op het gebied van duurzaamheid en milieubelasting, maar ook qua gezondheid. Natuurlijke materialen dragen bij aan een gezonder binnenklimaat; door een optimale vochtregulatie en het verminderen van schadelijke stoffen. Dit resulteert in een comfortabele leefomgeving met minder allergenen.

### HOUTSKELETBOUW

De draagconstructie van de woningen zal worden opgebouwd met behulp van een houtskeletbouwsysteem, oftewel HSB. De duurzaam geproduceerde houten balken vormen de basis van de wanden, verdiepingsvloeren en het dak. HSB heeft als groot voordeel dat het onder ideale omstandigheden geprefabriceerd wordt in de werkplaats. Op de bouwplaats worden de elementen vervolgens als een bouw pakket gemonteerd. Weersomstandigheden hebben hierdoor minder invloed op het bouwproces, waardoor een hogere kwaliteit kan worden nagestreefd.

### HOUTVEZELISOLATIE

De woningen worden grotendeels geïsoleerd met houtvezelisolatie. Houtvezelisolatie wordt gemaakt van houtvezels, welke zodanig worden samengeperst en behandeld dat er een dichte isolerende deken ontstaat. Houtvezelisolatie heeft een zeer hoge isolerende werking, zowel thermisch als akoestisch. Houtvezelisolatie is in staat om te 'ademen', wat betekent dat het vocht kan opnemen en afstaan. Hierdoor wordt condensatie en schimmelvorming voorkomen en ontstaat een gezonde vochtbalans in de verschillende ruimtes. Doordat het product geheel natuurlijk is, is het hernieuwbaar en biologisch afbreekbaar. Ook het productieproces van houtvezelisolatie vereist minder energie dan reguliere geproduceerde isolatiematerialen.



KERAMISCHE DAKPAN  
ANTRACIET

VERDUURZAAMDE  
HOUTEN KOZIJNEN

HOUTVEZEL ISOLATIE

VERDUURZAAMDE  
HOUTEN  
GEVELBEKLEDING

HOUTEN CONSTRUCTIE

CLICKBRICK ROOD



## CLICK BRICK

Het metselwerk van de woningen zal worden vervaardigd met het zogenaamde click-brick systeem. Dit systeem bestaat uit een keramische baksteen, welke gekenmerkt wordt door een zeer lange levensduur, tezamen met rvs verbindingskopelingen. Voor het metselen van deze bakstenen is dus geen cement nodig. Ook zullen de stenen niet worden gevoegd. Cement is één van de meest vervuilende bouwstoffen, door dit gebruik te minimaliseren wordt sterk bijgedragen aan het verminderen van de negatieve milieu impact. Het tweede voordeel is de circulariteit van het product. Bij eventuele sloop en/of verbouw kunnen de stenen gemakkelijk worden losgekoppeld en worden hergebruikt.





## HOUTEN GEVELBEKLEDING

De woningen zijn voor een groot gedeelte voorzien van houten gevelbekleding. Het milieu vriendelijke geproduceerde hout wordt op een thermische wijze verduurzaamd. Hierdoor krijgt het gebruikte dennenhout de kwaliteiten van tropisch hard hout. Omdat we spreken van een natuurproduct zal het hout door de tijd heen wel gaan verkleuren. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de levensduur.

## HOUTEN KOZIJNEN

Ook de kozijnen in de woningen zullen worden vervaardigd van thermisch verduurzaamd dennenhout. Door deze methode wordt de levensduur sterk verlengd, is er weinig werking (uitzetting/krimp) meer mogelijk en worden de thermische eigenschappen van het hout verbeterd. Zo hebben deze kozijnen een hogere isolerende waarde dan reguliere hardhouten kozijnen.





# *Situatie*

## KIES UW PLEKJE

In totaal zullen er zes waterwoningen worden gerealiseerd. De waterwoningen staan in de vijver, aan de noordzijde van het plan. De woning wordt omringd door een ruime vlonder, welke via een vaste loopbrug toegankelijk is. Op de dijk wordt per woning een praktische berging gerealiseerd en twee parkeerplekken met een basisvoorziening voor een oplaadpunt elektrische auto.

Binnen de waterwoningen zijn er twee mogelijkheden. Een levensloopbestendige woning, met slaapkamer en badkamer op de begane grond. Of een ruime gezinswoning met 3 slaapkamers en een studeerkamer.

### bouwnummer

10  
11  
12  
13  
14  
15

### kaveloppervlakte

ca. 311 m<sup>2</sup>  
ca. 302 m<sup>2</sup>  
ca. 299 m<sup>2</sup>  
ca. 309 m<sup>2</sup>  
ca. 315 m<sup>2</sup>  
ca. 327 m<sup>2</sup>



ZON ONDER

ZON OP

noord

10

11

12

13

14

15

Ald Rien

speelveld

Ald Rien

Ald Rien

Ald Rien

5

9

4

8

3

7

2

6

1





# *Waterwoningen*

## LEVENSLLOOPBESTENDIG

### *Een Thuis*

Een ruime woning met uitzicht over het water en de omgeving. De schuifdeuren verbinden binnen met buiten. De ruime vlonder biedt voldoende ruimte om te recreëren. De indeling van de woning is zo ontworpen dat u volop kunt genieten van de omgeving!

Een grote vide geeft een extra dimensie aan de woonkeuken. Op de begane grond bevinden zich een slaapkamer met ensuite badkamer. Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers met een extra badkamer.

**Bouwnummers** 10-15

**Kavelopp.** 299-327 m<sup>2</sup>

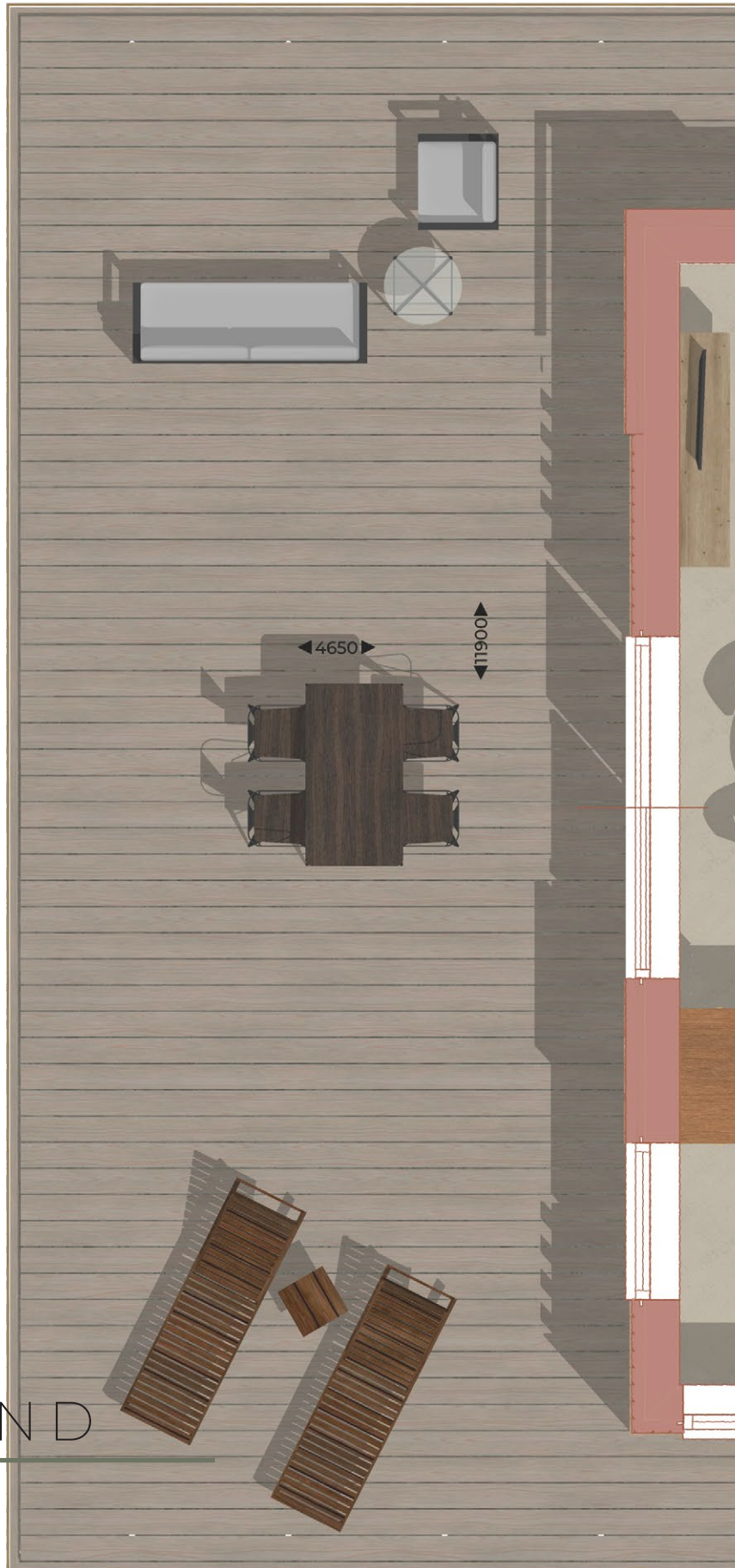
**Vlonderligging** west

**Woonopp.** 110 m<sup>2</sup>



# BEGANE GROND

*Levensloopbestendig*





4030

4000

8620

4540

was  
droog

2110

1680

1770

3190

1100

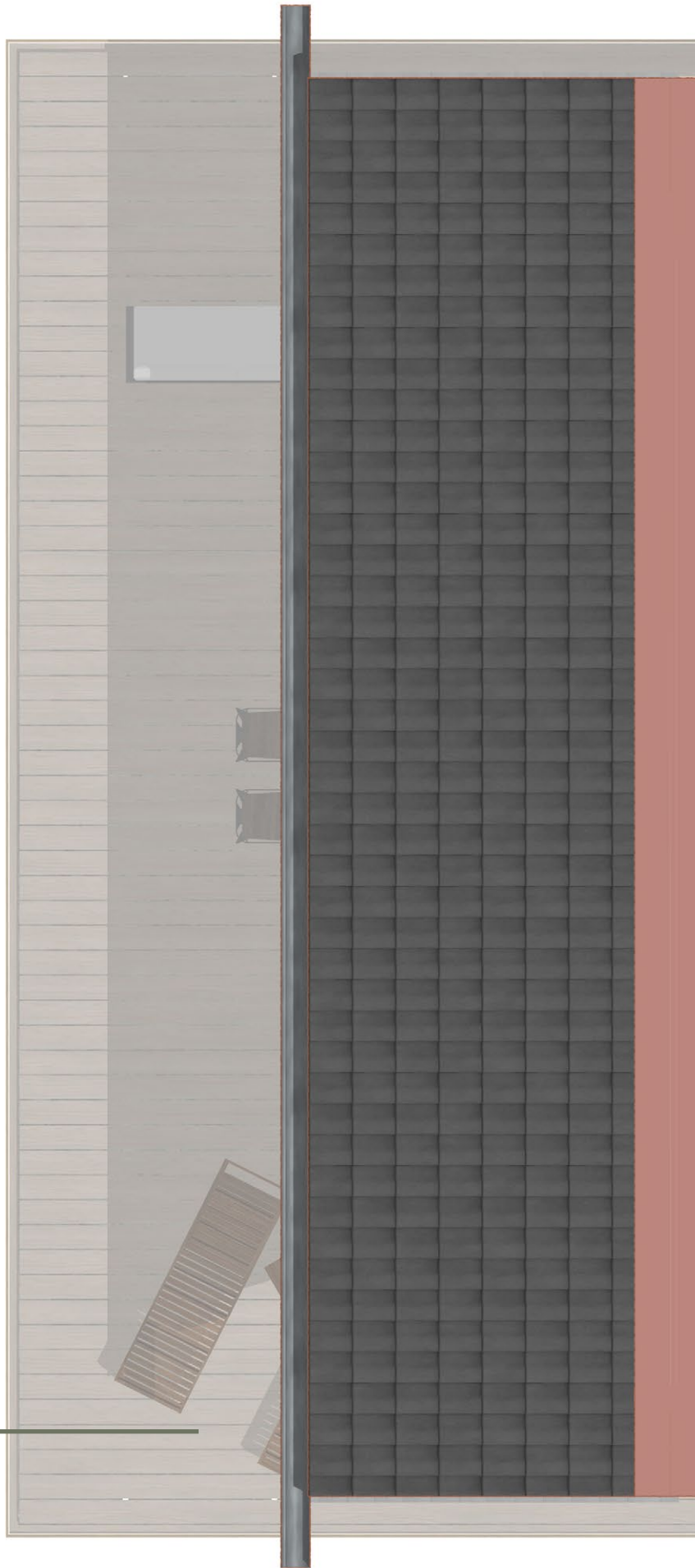
4000

1180



VERDIEPING

*Levensloopbestendig*





+ 2600

+ 1800

2990

4000

2220

2640

1660

2980

2780

+ 2600

+ 1800





impressie vanaf straatzijde

*Geryflik wenje!*

impresie woonkamer levensloopbestendig







# *Waterwoningen*

## GEZINSWONING

### *Een Thuis*

Deze unieke gezinswoning met uitzicht over het water en de omgeving voelt als een thuis. De schuifdeuren verbinden binnen met buiten. De ruime vlonder biedt voldoende ruimte om te recreëren. De indeling van de woning is zo ontworpen dat u volop kunt genieten van de omgeving.

De ruime woonkeuken is rechtstreeks verbonden met woonkamer. Daarnaast bevindt zich op de begane grond een praktische bijkeuken, entree en toilet. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers; een studeerkamer; een fijne badkamer met een apart toilet en bergkast.

**Bouwnummers** 10-15

**Kavelopp.** 299-327 m<sup>2</sup>

**Vlonderligging** west

**Woonopp.** 130 m<sup>2</sup>





BEGANE GROND

*Gezinswoning*



3880

4030

8620

4540

was  
droog

4000

3190

1100

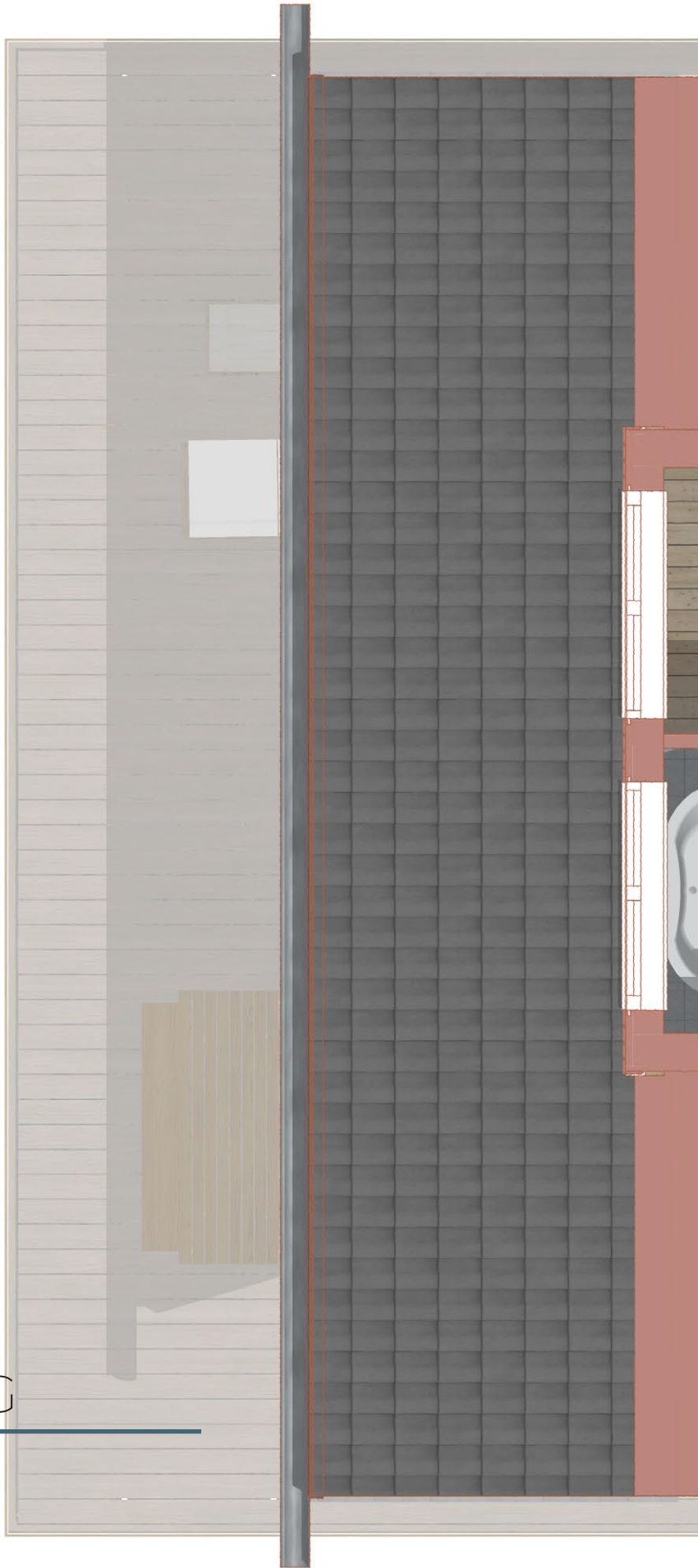
4000

1180



VERDIEPING

*Gezinswoning*





+ 1800

+ 2600

+ 2600

+ 1800

+ 1800

+ 2600

+ 2600

+ 1800

3600

3240

2290

3240

2490

3560

3370

2640

1080

1660

1440

2980

2790

2990

5150





impressie woonkamer gezinswoning

# *Yn 'e glinstering thú's*

impressie vanaf Nessenwei





# *de Techniek*

## BIJNA ENERGIE NEUTRAAL

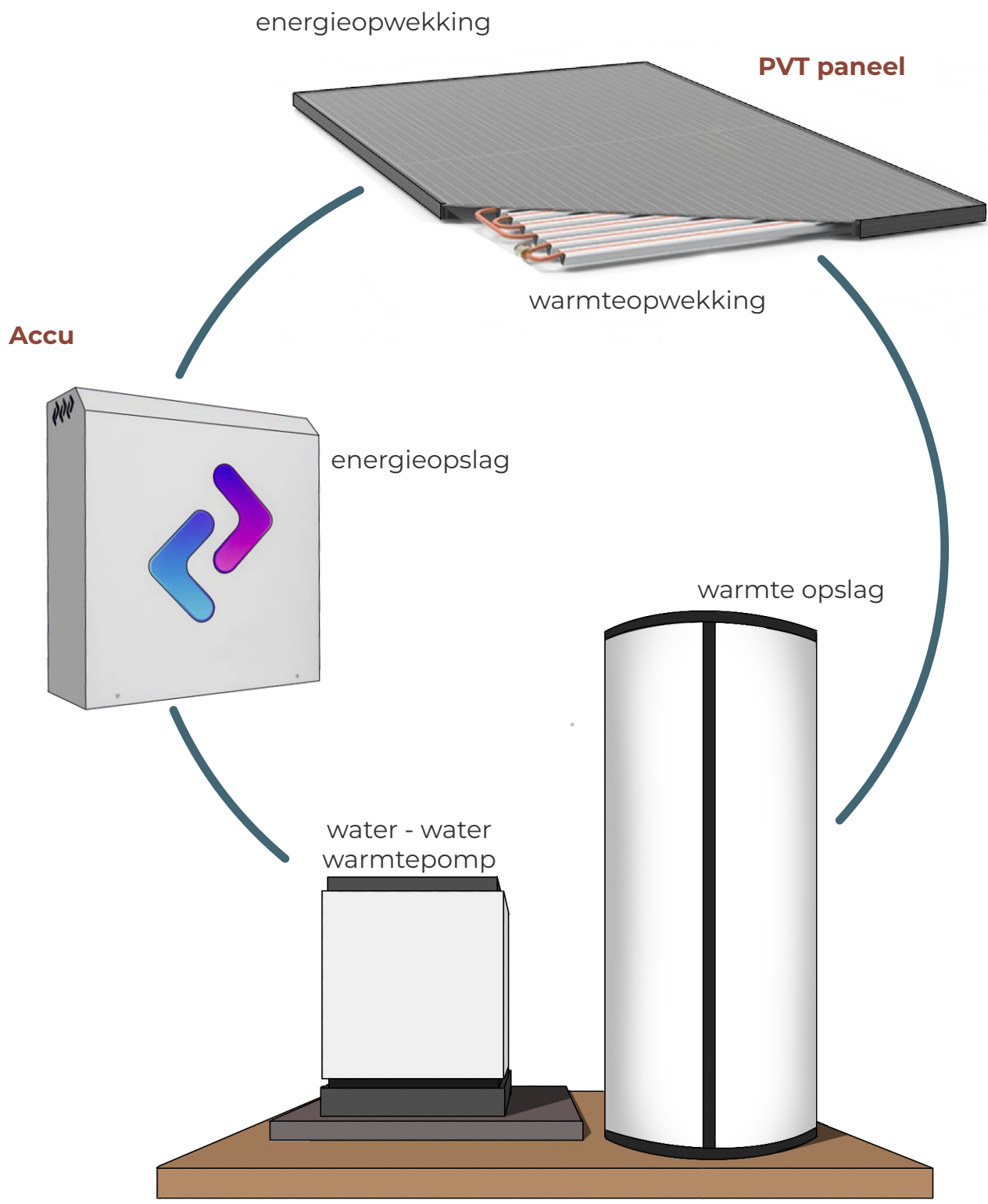
De woningen worden (bijna) energie neutraal opgeleverd. Dat betekent dat de energie die verbruikt wordt, voor dagelijks gebruik en verwarming, ongeveer gelijk is aan de hoeveelheid die opgewekt wordt (of is opgeslagen). Tezamen vormen de hoge isolatie waarde en de eigen energie levering een jaarlijks energieverbruik die in balans is.

Op de woningen worden PV en PVT panelen geplaatst. In de woonhuizen wordt gewerkt met een modern en comfortabel energie concept. Op het dak worden per woning PV en PVT panelen geplaatst. Deze PVT panelen zijn een combinatie van de traditionele zonnepanelen (PV) samen met zonnecollectoren. Dit systeem heeft vele voordelen, zoals het rendement van de panelen ligt hoger dan bij traditionele zonnepanelen. Naast dat de panelen energie opwekken, wekken zij ook warmte op. Als extra voordeel aan deze installatie kan het systeem worden gebruikt om te koelen bij hoge buitentemperaturen.

Samen met een water/water warmtepomp wordt deze warmte omgezet in warm water; voor dagelijks gebruik en voor de verwarming van de woning. De water/water warmtepomp kenmerkt zich door een hoog rendement, is stil en behoeft geen buitenunit.

De derde component in deze installatie is een accu voorziening. Veilig in de berging op de dijk, wordt de accu geïnstalleerd. De accu kan dynamisch, als onderdeel van het systeem, energie opslaan danwel leveren. Hierdoor geniet u langer van zelfopgewekte stroom en bent u minder afhankelijk van het elektriciteitsnet.

Het gehele energie systeem is berekend op een bepaalde wijze van gebruik. Over de werking en het gebruik van het systeem ontvangt u bij oplevering een handleiding, zodat u volop kunt genieten en het systeem optimaal werkt!



**Installatie**





# *Het sanitair*

## KOM TOT RUST

De badkamer, de ideale plek om s' ochtends de slaap uit je ogen te spoelen of juist s' avonds de dag van je af te wassen. Of je nu een ochtend doucher of avond badganger bent, in de badkamer kom je tot rust.

De badkamer is een persoonlijke ruimte en wilt u graag geheel naar eigen wens indelen. Dat snappen wij. Daarom leveren wij de badkamer(s) en toilet(ten) op met enkel de aansluitingen. Hierop kunt u vervolgens naar eigen wens alles afwerken en van sanitair voorzien.

Omdat dit toch een belangrijk onderdeel is van u woning, adviseren wij u graag omtrent de mogelijkheden!

De plaats van de aansluitingen in de woningen verschillen afhankelijk van het type woning dat u kiest.



# *De keuken*

## HET HART VAN EEN THUIS

De keuken vormt het hart van uw woning. Het is de plek waar u de dag doorspreekt, eindelijk tafelt met vrienden en heerlijk kokkerelt. Omdat het zo'n belangrijke ruimte in huis is, laten we de keuze graag aan u.



De woning wordt opgeleverd zonder een keukeninrichting. Wel worden een aantal installatie technische voorzieningen aangebracht. Zo wordt er krachtstroom aangelegd voor het koken op inductie. Zal er water en riolering worden aangelegd voor de spoelgelegenheid en vaatwasmachine. Ook zullen er extra electrapunten op verschillende groepen worden geplaatst. Met deze voorzieningen heeft u alle mogelijkheden om uw droomkeuken te realiseren.

In een duurzaam huis als deze is koken op inductie een uitgangspunt. De woning is niet voorzien van een gasaansluiting, wat koken op gas uitsluit. Vanwege de hoge isolatiewaarde van de woning, zal de keuken moeten worden voorzien van een recirculatie afzuigkap.





# *Technische informatie*

## DE HOE EN WAT VAN UW NIEUWE WONING

### **Peil van de woning**

De bovenkant van de bouwkundige begane grondvloer wordt in de bouwwereld het peil genoemd, en is een denkbeeldig nul punt. Vanuit dit punt worden de verschillende hoogte maten gemeten. Het exacte nulpunt is in overleg met bouw- en woningtoezicht van de gemeente bepaald.

### **Grondwerk**

Het nodige grondwerk voor de fundering en riolering zal worden verricht.

### **Riolering**

De binnen- en buitenriolering wordt uitgevoerd conform de regelgeving. De binnenriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. De buitenriolering, waarmogelijk, wordt aangesloten op het oppervlakte water.

### **Fundering**

De woningen worden gebouwd op een fundering van betonnen heipalen met een ringbalk. De afmetingen en aantallen hiervan zijn bepaald door de constructeur. De ringbalk is in deze tevens de waterafscherming. Bovenop de ringbalk komt de vloer en vlonder te liggen. Op deze wijze heeft u alle zekerheid van een goede fundering en geniet u tevens van het water rondom de woning.

### **Vloeren**

De begane grondvloer is een vrijdragende betonvloer. De vloer van de woning wordt geheel geïsoleerd en voorzien van een afwerkvloer. In de afwerkvloer zal de vloerverwarming worden opgenomen.

Ter hoogte van de vlonder wordt de betonvloer voorzien van afschot. Dit zorgt ervoor dat het regenwater gemakkelijk van de vlonder kan aflopen. Bovenop het afschot wordt een houten vlonder geplaatst.

De eerste verdiepingvloer en de zoldervloer worden uitgevoerd in hout. De eerste verdiepingvloer zal thermisch en akoestisch worden geïsoleerd. De zoldervloer wordt voorzien van een vlizotrap. De vloeren worden aan de onderzijde afgewerkt met een gipsplafond.

### **Constructie**

De woningen worden opgebouwd door middel van houtskeletbouw. Houtskeletbouw kenmerkt zich door een hoog wooncomfort, flexibiliteit richting de toekomst, een korte bouwtijd, het is een duurzame optie en biedt een hoge isolatiewaarde. Het hout dat voor de constructie zal worden gebruikt is allemaal FSC gecertificeerd. De houten constructie zal geheel worden geïsoleerd met een hoogwaardig duurzaam isolatiemateriaal.

### **Gevels**

De gevels van de woning worden deels opgebouwd met het click-brick systeem en deels voorzien van een hoogwaardige houten beplanking. Als click-brick is gekozen voor een rode handvormsteen. De houten gevelbekleding is vervaardigd uit thermisch gemodificeerd hout. Dit hout is op een dusdanige wijze behandeld dat de levensduur sterk is verlengd.

### **Daken**

Het schuine dak wordt samengesteld door middel van een systeemkap. De schuine daken zullen aan de buitenzijde worden voorzien van een keramische dakpan in een antraciete kleur. Bovenop de dakpannen zullen vervolgens de PV(T) panelen worden gemonteerd.

De goten worden uitgevoerd als zinken mastgoten. De goten wateren rechtstreeks af op het oppervlakte water.

### **(Gevel)kozijnen, ramen en deuren**

De buitenkozijnen en -ramen worden vervaardigd van verduurzaamd hout. De te openen ramen worden in basis uitgevoerd als draai-kiepramen. De kozijnen worden aan zowel de buiten- als binnenzijde geschilderd. De voordeur bestaat uit een verduurzaamd houten deur voorzien van glas. De pui in de zij- en achtergevel wordt uitgevoerd als schuifpui.

Al het glas in de kozijnen wordt uitgevoerd als isolerend HR++ glas. Hiermee voldoen de ramen aan de gewenste isolatie eisen. De ramen tot aan de vloer worden daarnaast uitgevoerd in veiligheidsglas.

De binnendeuren zijn opdekdeuren in stalen kozijnen. Optioneel kan de deur tussen de woonkamer en entree worden voorzien van glaspanelen.

Het hang- en sluitwerk van de binnen en buitenkozijnen wordt uitgevoerd in RVS. Het sluitwerk in de buitenkozijnen bestaat uit een driepuntssluiting met de correcte inbraakwerendheid.



### **Trappen**

De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd met massief essen treden. De trap wordt geleverd in een dichte uitvoering. De trap wordt aan één zijde voorzien van een houten muurleuning gemonteerd op aluminium leuningdragers. De balustrade op verdieping wordt dicht uitgevoerd voorzien van een houten afdekker.

De trap naar de zolder wordt uitgevoerd als vlizotrap.

### **Installatie, electra en ventilatie**

De gehele elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden uitgevoerd als inbouw-materiaal in de kleur wit. Deze zijn ter zijner tijd te bezichtigen in de showroom.

De verwarming van de woning is op basis van lage temperatuurverwarming. De begane grond en de badkamer worden voorzien van vloerverwarming. Mogelijkheid op de slaapkamers om gebruik te maken van de lage temperatuur radiatoren.

De woning wordt geventileerd op basis van een natuurlijke toevoer - mechanische afvoer. Hiervoor worden verschillende inlaatroosters opgenomen in de buitenkozijnen. Met behulp van ventilatieafvoeren in de verblijfsruimten en sanitaire ruimten wordt de lucht mechanisch afgevoerd. Meer over de electra en installatie van de woning kunt u lezen op pagina 40.







# *Een terras op het water*

## BUITEN RECREËREN

### **Een terras op het water**

Rondom de woning strekt zich een royale houten terras uit. Zo kunt u rondom de gehele woning lopen. Aan de westzijde bevindt zich het hoofdterras, in verbinding met woongedeelte, het uitzicht en natuurlijk de zon. De woning heeft op deze zijde een ruim overstek. Zodat u ook heerlijk in de schaduw kunt zitten. Er is voldoende ruimte om meerdere zitgelegenheden te realiseren en het terras aan te kleden met bloemen en planten.

Het terras is zo geconstrueerd dat het regenwater gemakkelijk wegloopt tussen de planken door en richting de vijver. Op het terras zal daardoor geen regenwater blijven staan. De planken zullen zo worden uitgevoerd dat de kans op slipgevaar minimaal is. Zo kunt u ten alle tijden van het terras genieten.

Door de positie van de woningen ervaart u veel privacy op het terras, een prachtig uitzicht over de groene weiden en het glinsterende water. Het laat u genieten van een groene oase, zonder het onderhoud. Een waar verlengstuk van de woning!

### **Afscherming**

Het terras wordt afgeschermt met behulp van een voornamelijk glazen balustrade. Hierdoor blijft het zicht optimaal behouden, maar geniet u ook van een optimale veiligheid. De balustrade loopt langs het gehele terras tot op de dijk.



# *Op de dijk*

## OPBERGEN EN OPLADEN

### **De berging**

Halverwege het pad richting de voordeur kunt u afslaan richting de berging. De berging is voor een groot gedeelte verdiept in de dijk. De berging wordt omkleed met hetzelfde gemodificeerde hout als de woning. Het dak van de berging wordt voorzien van sedum bedekking.

De berging biedt voldoende ruimte voor het stallen van o.a. de fiets. Daarnaast wordt er energie met behulp van een accu in de berging opgeslagen. Op de buitenzijde van de berging wordt het huisnummer en de brievenbus geplaatst.

Rondom de berging worden aan drie zijden een bladhoudende haag geplant.

### **Parkeren**

Aan de andere zijde van het pad naar de voordeur zijn twee ruime parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn voorzien van een halfverharding, water doorlatend en met een groene uitstraling. Bij de parkeerplaatsen wordt een basis voorziening voor een oplaadgelegenheid voor een elektrische auto geplaatst. Rondom de parkeerplaatsen zijn twee fraaie groenstroken voorzien van verschillende soorten siergras.

### **Vlaggenmast**

Op de hoek van uw perceel komt de vlaggenmast te staan. De Friese wimpel hangen wij alvast voor u uit. Bij een woning op het water, mag deze zeker niet ontbreken.











# *Disclaimer*

## **Vorbehoud verkoopdocumentatie**

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van de gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van de brochure bekend waren. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen die voortkomen uit eisen en wensen van derden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De geïllustreerde plattegronden geven u een indruk hoe de woning kan worden ingericht. De inrichting en de keukenindelingen zijn naar de vrijheid van de ontwerper ingericht. Aan de illustraties kunnen geen rechten worden ontleend.



# Betrokken partijen

## Makelaar



Makelaar Manfred de Wolff  
Westersingel 35  
8601 EN Sneek  
T: 0515 412 345  
[www.makelaardij-delange.nl](http://www.makelaardij-delange.nl)

## Ontwikkeling, ontwerp, verkoop en realisatie



Bouwbedrijf Heeringa  
de tunen 17  
8748 EG Witmarsum  
T: 0517 533 080  
[www.bouwbedrijf-heeringa.nl](http://www.bouwbedrijf-heeringa.nl)

NEEM BIJ VRAGEN GERUST  
CONTACT MET ONS OP