

Magische plek aan het water



WWW.VANDESTEEGE.NL



Roomeinde 28 · Broek in Waterland

I N H O U D S O P G A V E

03	Inhoudsopgave
06/07	Informatie
08/09	Plattegronden
12/13	Locatie tekening
16/19	Tekeningen
21	Materialen & kleuren
22/24	Technische omschrijving
25	Veiligheid
26	Aantekeningen



DISCLAIMER

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. De opgenomen artist impressions, visualisaties en sfeerbeelden zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de mogelijke uitstraling van de woning en de omgeving. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden, bouwtekeningen, afmetingen, teksten, omschrijvingen en overige informatie zijn indicatief en kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoering. Eventuele wijzigingen in ontwerp, materiaalgebruik, maatvoering of indeling blijven voorbehouden.

Deze brochure dient uitsluitend ter informatie en maakt geen onderdeel uit van enige overeenkomst. Bij eventuele verschillen prevaleren de officiële contractstukken en definitieve bouwkundige tekeningen.



Roomeinde 28 Broek in Waterland

Op een bijzondere locatie binnen het beschermd dorpsgezicht van Broek in Waterland is een perceel van 562 m² beschikbaar met een onherroepelijke vergunning voor de bouw van een duurzame, levensloopbestendige woning. Het bestaande woonhuis uit 1919 en het bijgebouw worden gesloopt, waarbij de volgroeide tuin zoveel mogelijk behouden blijft.

De woning is ontworpen door architect ir. Sjef Kwakman uit Edam en sluit met zijn traditionele houten uitstraling aan op het historische straatbeeld. Tegelijkertijd biedt het ontwerp alle hedendaagse comfort, waaronder de mogelijkheid voor een huislift.

Met een woonoppervlakte van circa 231 m² en een inhoud van 955 m³ biedt de woning veel leefruimte, zonder massaal te ogen.

Het perceel grenst aan het Roomeinde en wordt omringd door Rijksmonumenten. Aan de oostzijde ligt Het Dee, een vaar- en viswater dat in verbinding staat met het Havenrak. Vanaf hier zijn er goede vaarmogelijkheden door de omgeving. De besloten tuin ligt op het zuiden. Aan de schaduwrijke noordzijde is parkeergelegenheid voor twee auto's.

De begane grond bestaat uit een royale entree, een lichte woonkamer van ruim 70m² met daarin een afgescheiden studeer-/werkkamer. De halfopen keuken van ruim 10 m² is direct toegankelijk vanuit de woonkamer. Dankzij de vele raampartijen is er aan drie zijden uitzicht op de tuin en het water.

Verder bevinden zich op deze verdieping een bijkeuken, gastentoilet en een tuinkamer.

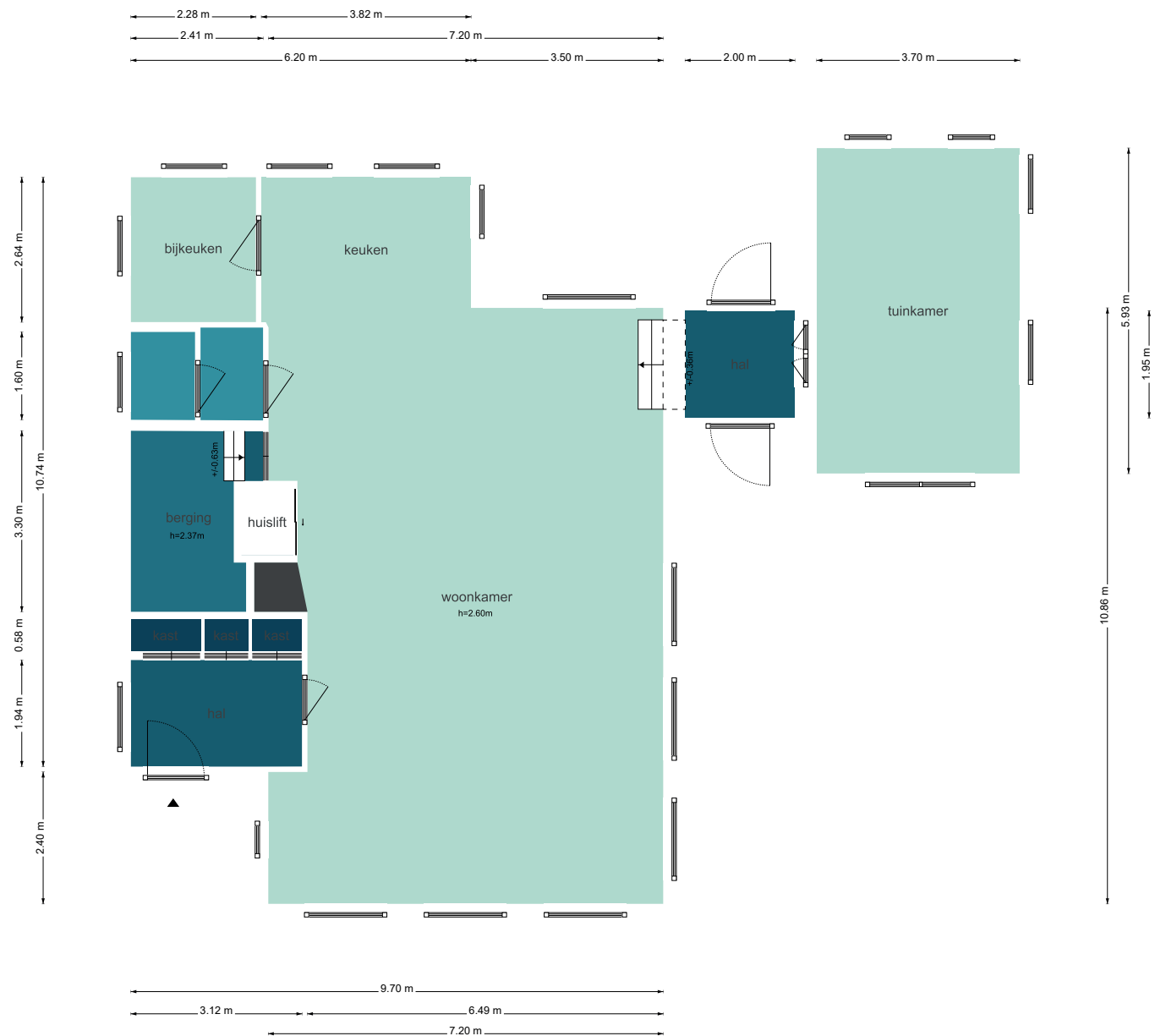
De eerste verdieping biedt plaats aan drie ruime slaapkamers en twee badkamers. De centrale trap en de optionele huislift zorgen voor een comfortabele bereikbaarheid van alle verdiepingen.

Via een overdekte passage is de woning verbonden met de tuinkamer. Deze ruimte is flexibel te gebruiken als mantelzorgwoning, gastenverblijf, atelier of werkruimte. De passage biedt tevens toegang tot een besloten terras aan het water en tot de tuin.

Broek in Waterland beschikt over voorzieningen zoals een basisschool, kinderopvang, sportverenigingen, een huisarts en een apotheek. Voor een uitgebreider aanbod liggen Monnickendam, Purmerend en Amsterdam-Noord op korte afstand. Daarnaast is Station Noord (Noord/Zuidlijn) met een frequente busverbinding snel bereikbaar.



Roomeinde 28 - Broek in Waterland
Begane Grond



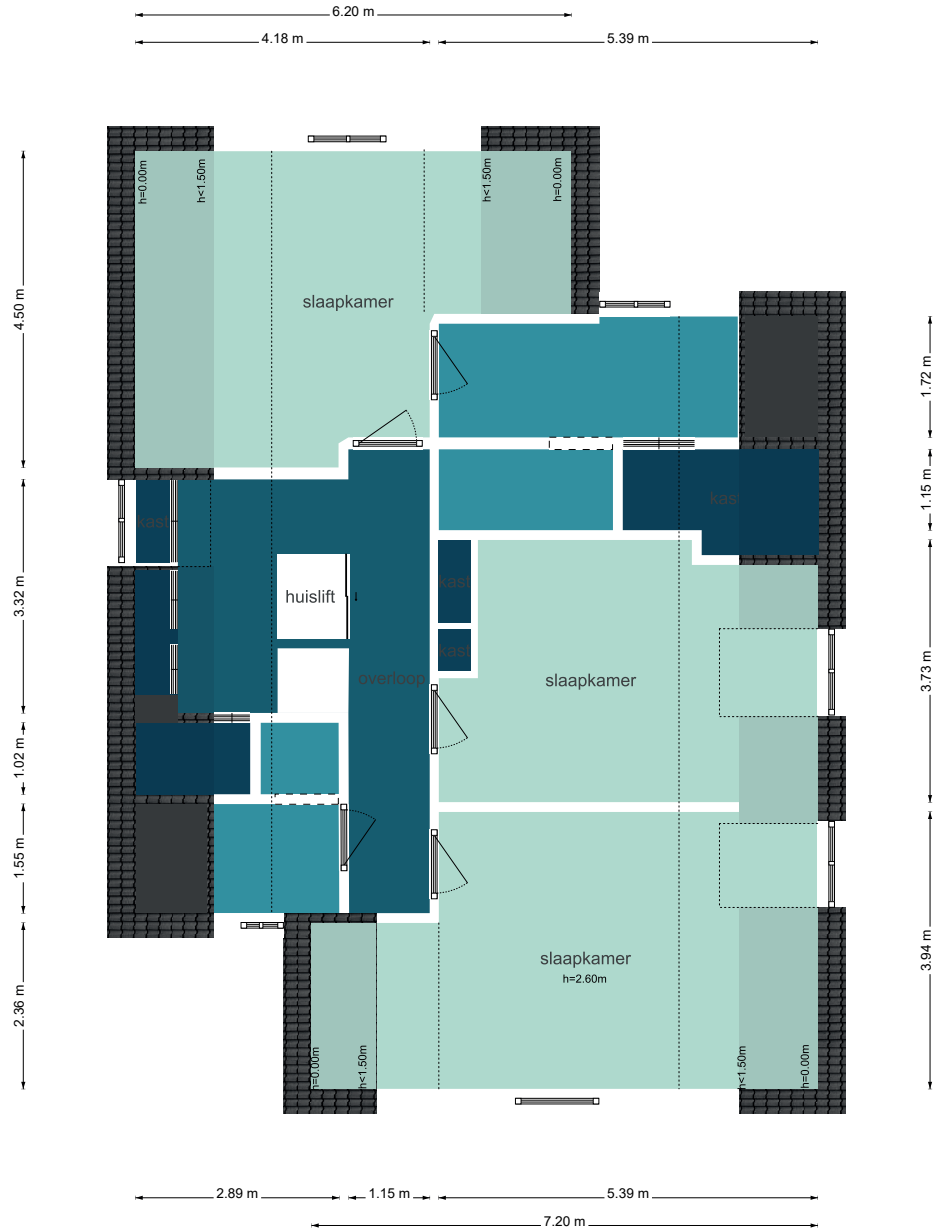
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©www.woningvisueel.nl

Roomeinde 28 - Broek in Waterland
Tuin



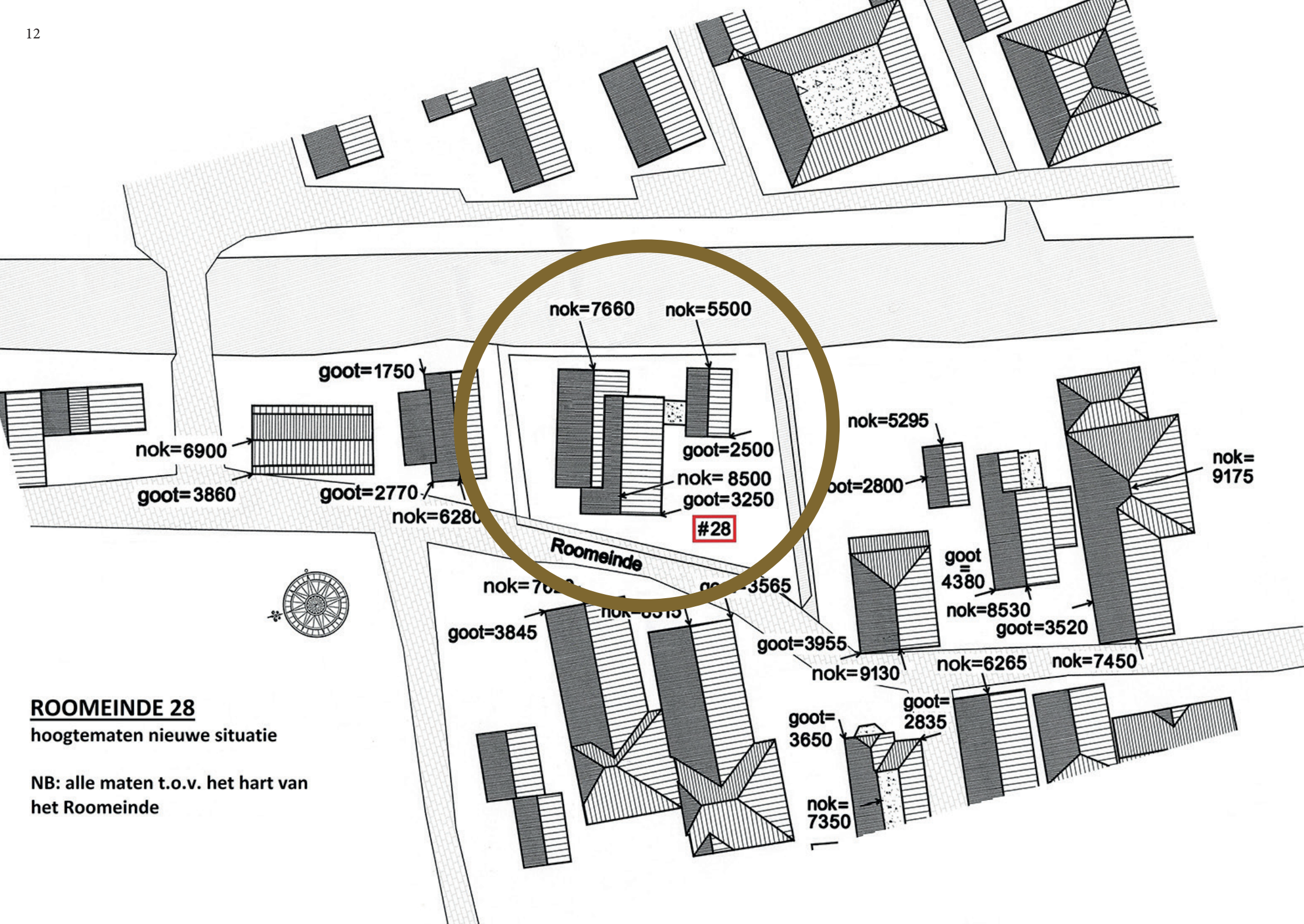
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©www.woningvisueel.nl

Roomeinde 28 - Broek in Waterland
Eerste Verdieping

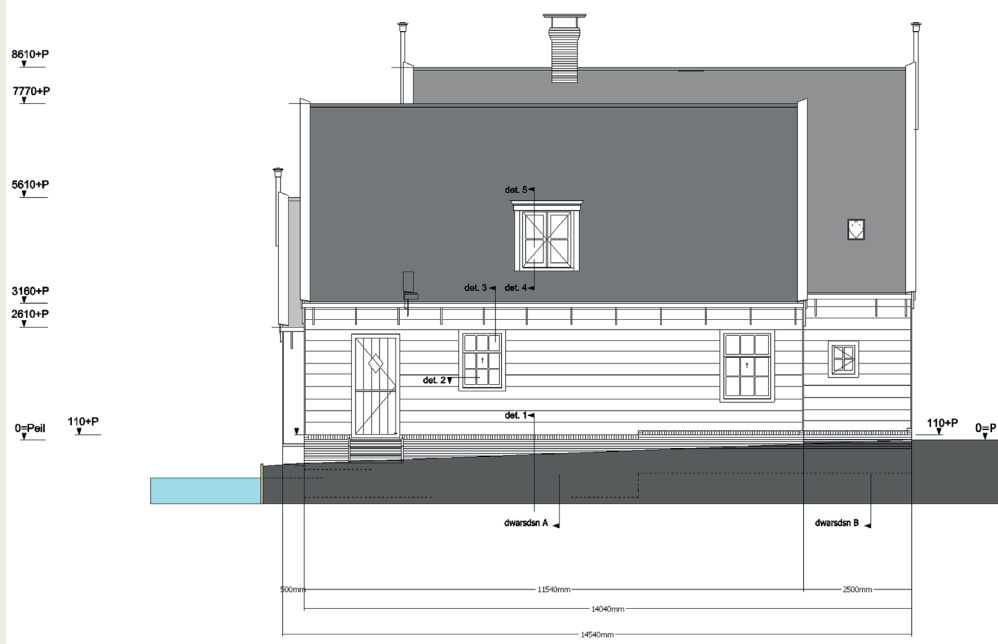
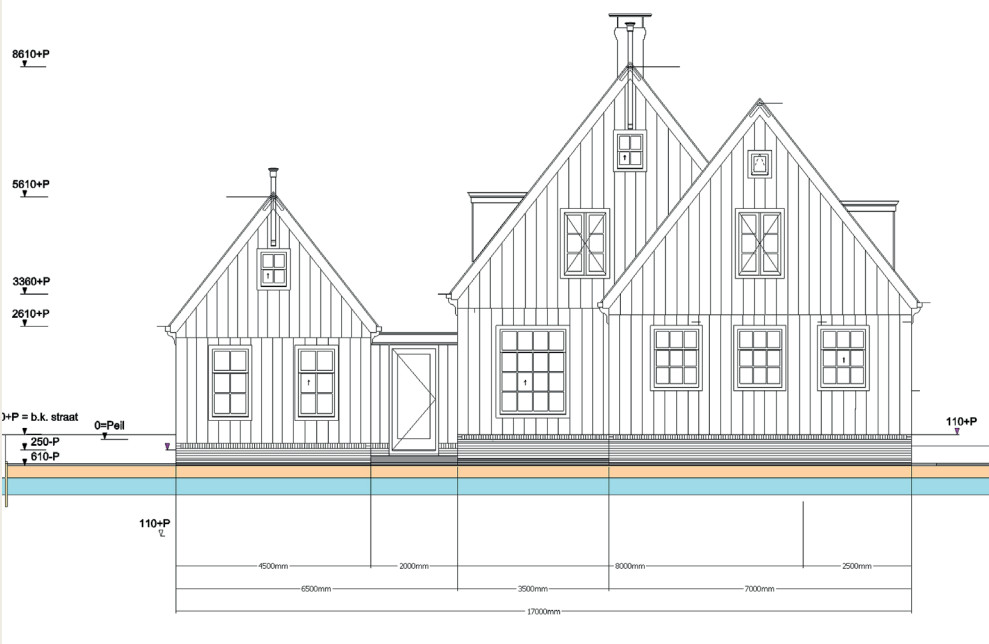
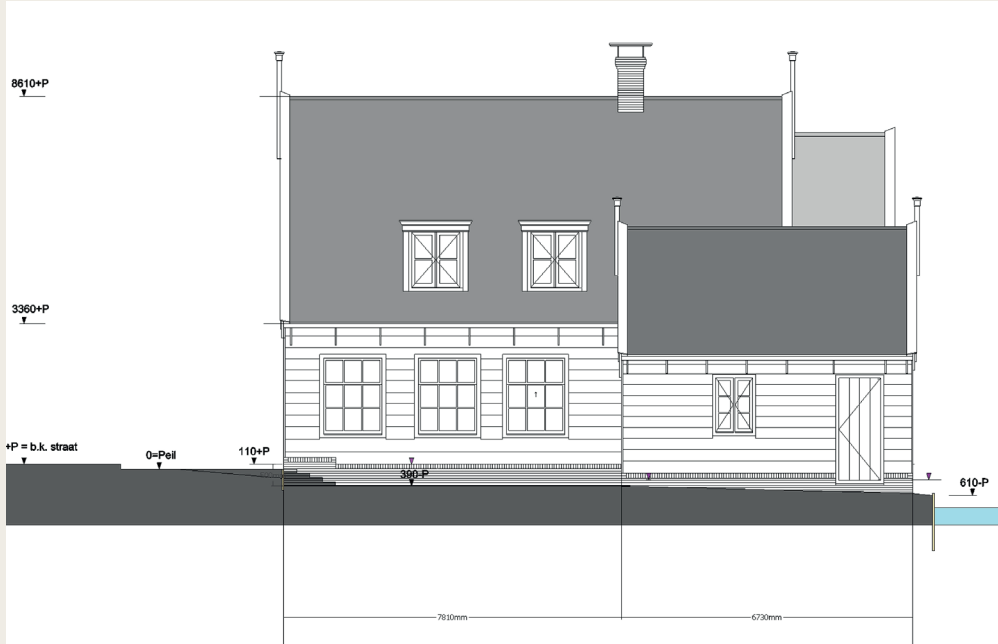


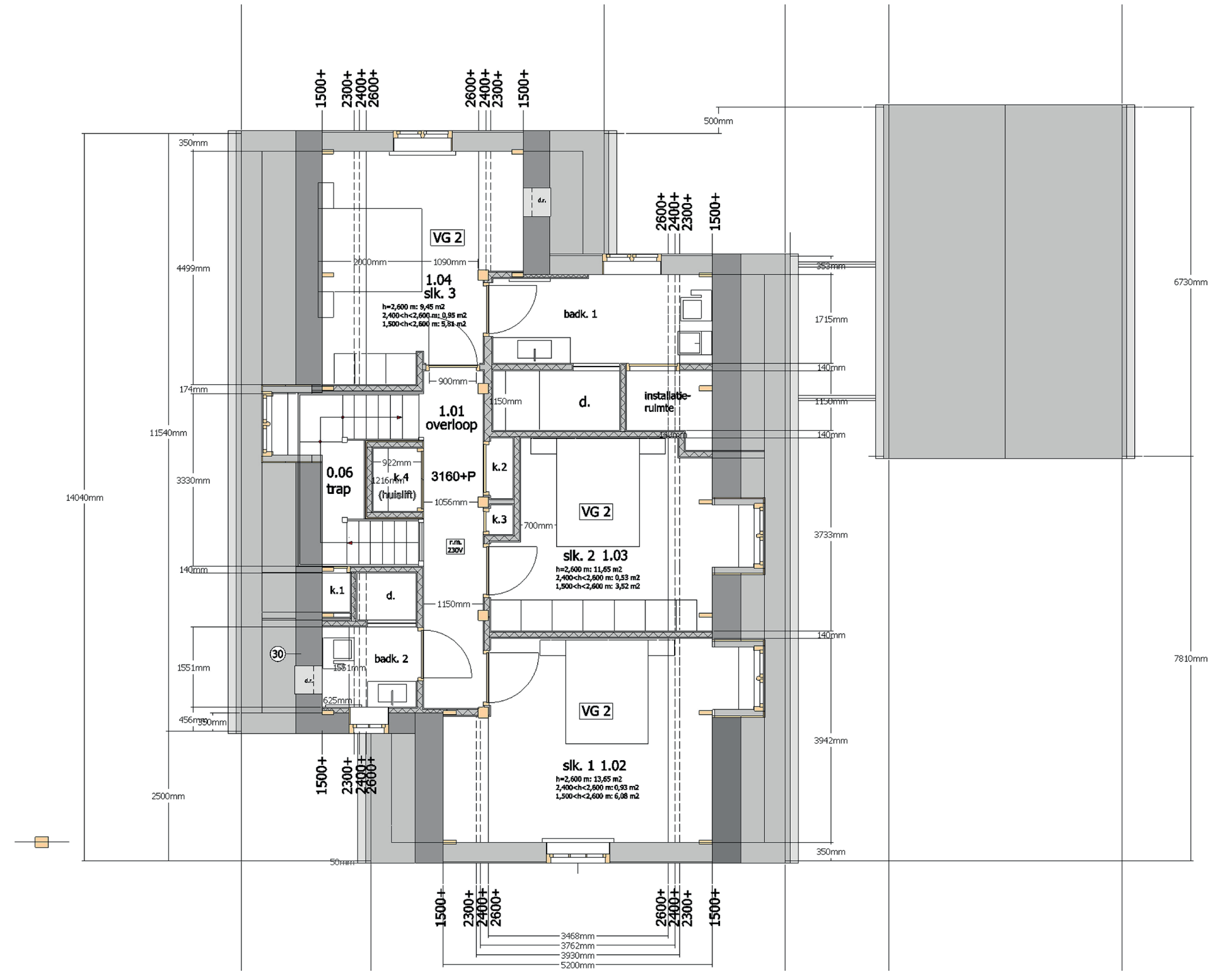
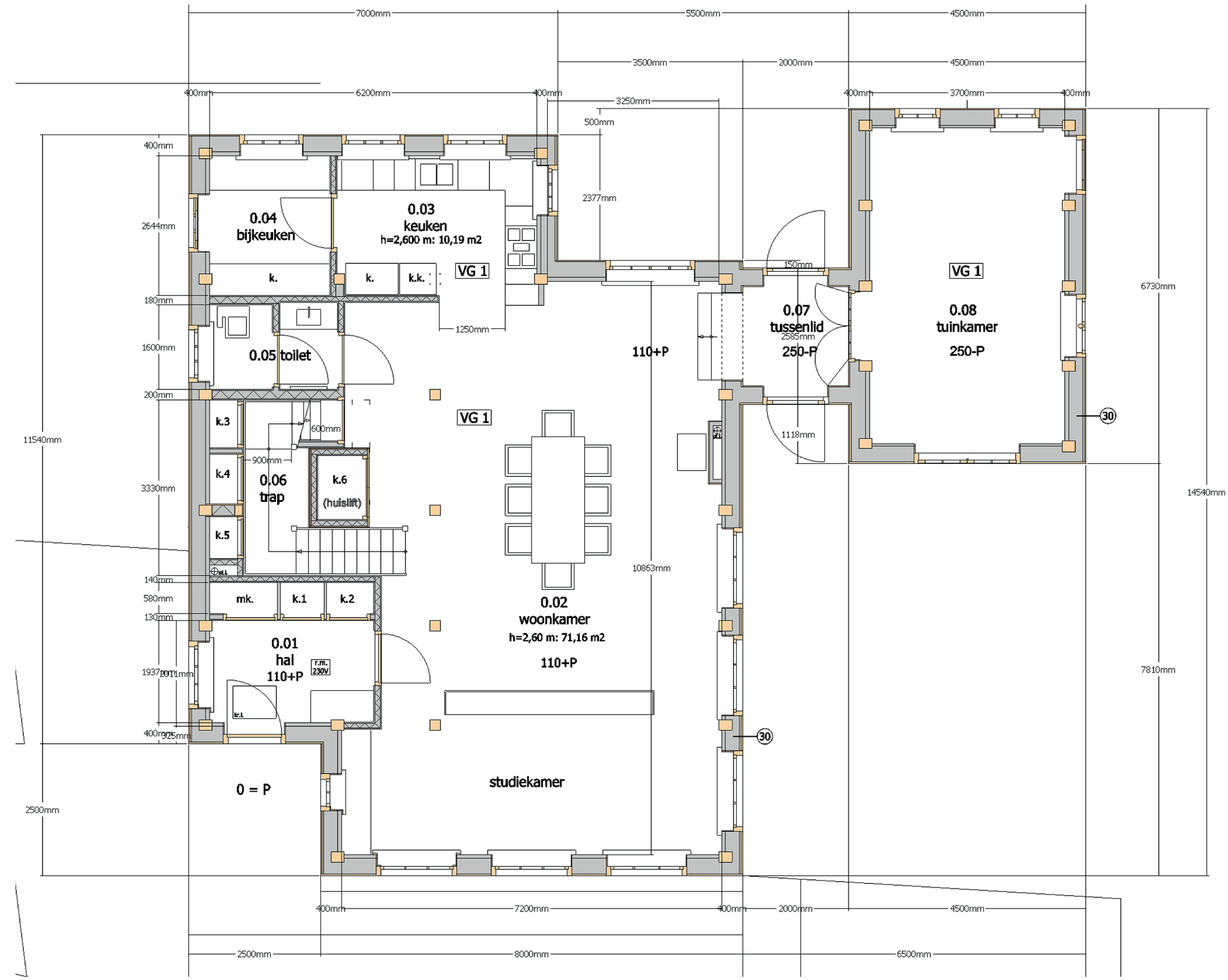
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©www.woningvisueel.nl











Materialen & kleuren

	Gebouwonderdeel:	Materiaal	Uitvoering - Model:	Kleur:
1	Voor- en Achtergevels:			
1a	Ondergevels:			
	gehele pand	hout	staande delen zonder profilering,	S4010-G90Y
			delen met wisselende breedtes	
	kozijnen	hout		S0804-G90Y
	ramen	hout		S0804-G90Y
	voordeur	hout		S7020-G90Y
	deuren	hout		S7020-G90Y
1b	Topgevels:			
	gehele pand	hout	staande delen zonder profilering,	S4010-G90Y
			delen met wisselende breedtes	
	kozijnen	hout		S0804-G90Y
	ramen	hout		S0804-G90Y
	waai- en dekspanen	hout		gebroken wit
	makelaars	hout		gebroken wit
	lijstwerken	hout		gebroken wit
2	Zijgevels:			
2a	Ondergevels:			
	gehele pand	hout	horizontaal potdekselwerk delen met wisselende breedtes	S4010-G90Y
	kozijnen	hout		S0804-G90Y
	ramen	hout		S0804-G90Y

	Gebouwonderdeel:	Materiaal	Uitvoering - Model:	Kleur:
	deuren	hout		S7020-G90Y
	goten	hout	geprofileerde goot	gebroken wit
	gootklossen	hout	geprofileerde gootklossen	gebroken wit
	gootbekleding	zink	aan voorzijde ronde kraal	zinkgrijs
2b	Dakkapellen:			
	zijkanten	hout	staande delen zonder profilering	S4010-G90Y
	kozijnen	hout		S0804-G90Y
	ramen	hout		S0804-G90Y
	boeideel	hout	geprofileerd	gebroken wit
	dakrand	zink	aan voorzijde ronde kraal	zinkgrijs
3	Daken:			
	dakbedekking	keramisch	oud hollandse dakpan, model ter bemonstering	grijs gesmoord kleur
	nok	keramisch	gladde nokvorsten , nieuw	grijs gesmoord kleur
	dakraam	metaal+glas	laag t.o.v bovenkant dakpannen in het dakvlak liggend	donker grijs/ zwart
4	Metselwerk:			
	voeting	keramisch	metselwerk met gemetselde rollagen	licht rood/paars
	voegwerk		snijvoeg	
	schoorsteen	keramisch	metselwerk met uitgemetselde bovenkant	licht rood/paars
	voegwerk		snijvoeg	

Eisen m.b.t. Bouwbesluit

Onderdeel:	Uitvoering volgens:
	<i>Het te bouwen bouwwerk dient te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 en de daaruit volgende regegeving, waaronder:</i>
Electra:	Electra conform NEN 1010, volgens afd. 6.1 en 6.2 van het bouwbesluit. Meterkast conform NEN 2768, volgens afd. 6.2 van het bouwbesluit.
Rioleringsinstallatie:	Rioleringsinstallatie conform NEN 3215 en volgens afd. 6.4 van het bouwbesluit. - hwa op gemeenteriool c.q. oppervlaktewater i.o.m. gemeente. - riolering vuilwater op gemeenteriool. - hwa en riolering conform opgave installateur
Waterinstallatie:	Waterinstallatie conform NEN 1006, volgens afd. 6.3 van het bouwbesluit.
Gasinstallatie:	Gasinstallatie conform NEN 1078.
Geluidswering:	Geluidswering conform NEN 1070 en NEN 5077, volgens afd. 3.1 t.e.m. 3.4 van het bouwbesluit. De bescherming tegen geluid van buiten volgens: afdeling 3.1. De bescherming tegen geluid van installaties volgens: afdeling 3.2. De geluidwering tussen verblijfsruimten in dezelfde woonfunctie is tenminste -34 dB volgens: afd. 3.4 van het bouwbesluit.
Beglazing:	Beglazing doorvalbestendig uitvoeren conform NEN 3569.
Ventilatie:	Ventilatie uitvoeren conform NEN 1087 en NPR 1088, volgens afd. 3.6 van het bouwbesluit. Installaties en mechanische ventilatie: conform opgave installateur. Spui ventilatie voorziening conform NEN 1087/8087 en NPR 1088 en volgens afd. 3.7 van het bouwbesluit.
Ventilatieberekening:	Ventilatieberekening volgens rapportage.
Daglicht:	Daglicht conform NEN 2057 en NPR 1088, volgens afd. 3.11 van het bouwbesluit.

Eisen m.b.t. Bouwbesluit

Onderdeel:	Uitvoering volgens:
Daglichttoetreding:	Daglichttoetreding volgens rapportage.
EPN:	EPN conform NEN 7120 en volgens afd. 5.1 van het bouwbesluit.
EPC:	EPC berekening volgens rapportage EP adviseur.
Kier- en naaddichting:	De draaiende delen te voorzien van kier- en naaddichting, conform klasse II met verhoogde luchtdichtheid.
Trappen:	Trappen conform NEN 3059 voorzien van leuningen, volgens afd. 2.3 en 2.5 van het bouwbesluit. Trappen: leuningen en balusters groter dan 0,8 m / kleiner dan 1,0 m t.o.v. vloer - optrede: volgens tekening - aantrede: volgens tekening volgens afd. 2.3 en 2.5 van het bouwbesluit.
Vloerafscheiding:	Langs trappen en trapgaten vloer- en/of trapafscheidings aanbrengen volgens adf. 2.3 en 2.5 van het bouwbesluit. De vloerafscheiding uitvoeren volgens afd. 2.3 artikel 2.16 t.e.m. 2.25. Afd. 2.5 art. 2.33: Trap De trappen die een hoogteverschil hebben als bedoeld in art. 2.27 voldoen aan art. 2.33. Afd. 2.5 art. 2.19: Openingen vloerafscheiding: Een afscheiding als bedoeld, openingen met een breedte groter dan 0,1 meter tot 0,7 m, openingen met een breedte groter dan 0,2 meter tussen 0,7 en 1,0 m.
Vrije doorgang:	Vrije doorgang conform afd. 4.4 van het bouwbesluit. De vrije doorgang woning uitvoeren volgens afd. 4.4. art. 4.22. BB afdeling 4.4 artikel 4.22: Vrije doorgang verkeersroute: Een verkeersroute heeft een vrije breedte van minimaal 0,85 m.

Eisen m.b.t. Bouwbesluit

Onderdeel:	Uitvoering volgens:
Vochtwering:	De wering van vocht van zowel binnen als buiten conform NEN 2778 en volgens afd. 3.5 van het bouwbesluit. Afdeling 3.5 artikel 3.20 t.e.m. 3.23
Inbraakwerendheid:	Inbraakwerendheid: weerstandsklasse groter dan 2, conform NEN 5087 en NEN 5096 en volgens afd. 2.15 art. 2.129 en 2.130 van het bouwbesluit.
Draagconstructie, etc.:	Draagconstructie, dilataties en constructieve onderdelen volgens opgave constructeur.
Brievenbus:	Brievenbus conform NEN 1770.
Dakgoten:	Dakgoten: afmeting conform opgave installateur.
Noodoverstorten, e.a.:	Noodoverstorten c.q. spuwers: juiste plaats en afmeting conform opgave installateur.
Bescherming ongedierte:	Bescherming tegen ratten en muizen conform afd. 3.10 van het bouwbesluit.
Buitenruimten:	Buitenruimten conform afd. 4.6 van het bouwbesluit.
Thermische isolatie:	Afdeling 5.1: Thermische isolatie Wooncomfort: voldaan zal worden aan art. 5.2 en 5.3 van het bouwbesluit.
Luchtstroom:	De beperking van de luchtvolumestroom volgens afd. 5.4. van het bouwbesluit.
Overig:	Zie voor aanvullende en de overige eisen van het bouwbesluit de bijlage bouwaanvraag. - gebruiksoppervlakten (ca.) - oppervlakten verblijfsgebieden (ca.) - de equivalente daglichtoppervlakten per ruimte (ca.)

Brandweer

Onderdeel:	Uitvoering volgens:
Gebruik:	Het gebouw omvat de volgende gebruiksfuncties: woonfunctie
WBDBO:	Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) conform NEN 6068 en NEN 6090 volgens afd. 2.9 t.e.m. 2.11 van het bouwbesluit
WBDBO 30 min	30 minuten weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) conform NEN 6068/C1: 2011 of NEN-EN 13501-2
WBDBO 60 min	60 minuten weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) conform NEN 6068/C1: 2011 of NEN-EN 13501-2 De constructies welke van invloed zijn op de brandwerende scheidingen bezitten een brand werendheid die tenminste voldoet aan de eis die gesteld is aan de desbetreffende bijbehorende brandwerende scheidingen. De brandwerendheid van doorvoeringen door brandwerende wanden of vloeren is gelijk aan die van de desbetreffende wand of vloer e.e.a. conform NEN 6069:2011 of NEN-EN 1366 3+4. De brandwerendheid van de doorvoeringen wordt aangebracht door een daartoe gecertifeerd bedrijf. De geëiste brandwerendheid van wanden, kolommen, balken, ramen, deuren, etc. is/wordt aangetoond door middel van een geldig rapport welke is opgesteld door een instelling welke is aangewezen door de raad van acreditatie (RVA). De isolatematerialen van het (dak) en de (gevel) is van onbrandbare kwaliteit, conform NEN 6064 of NEN-EN 13501-1. Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht van een bouwwerk waarvan een voor personen bestemde vloer tenminste 5 m boven het meetniveau ligt, voldoet vanaf het aansluitende terrein tot een hoogte van tenminste 2,5 m aan brandklasse 2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Onderdeel:	Uitvoering volgens:
Schachten:	Schachten grenzend aan meer dan één (sub)brandco,partiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m2 voldoet aan een dikte van tenminste 0,1 m, gemeten loodrecht op de binnenzijde aan brandklasse A2, bepaald conform NEN-EN 13501-1 volgens afd. 2.58 van het bouwbesluit.
Rookmelders:	Rookmelders conform NEN 255 en volgens afd. 6.5. Niet-ioniserende rookmelder(s), aan elkaar gekoppeld, op het lichtnet aangesloten, uitgevoerd conform NEN 2555, uitgave 2002. Indien de ruimte(n) anders worden ingedeeld dan op de bouwvergunningstekening(en) nu is aangegeven, dienen er vooraf zo spoedig mogelijke tekeningen ter goedkeurng worden ingediend.
Rookgasafvoeren:	Rookgasafvoeren zijn brandveilig uitgevoerd, bepaald conform NEN 6062 volgens afd. 2.59 van het bouwbesluit.
Toevoer lucht:	Toevoer verbrandingslucht conform NEN 1087/8087 en NEN 2757/8757 volgens afd. 3.8 van het bouwbesluit.
Afvoer rookgas:	Afvoer rookgas conform NEN 1087/8087 en NEN 2757/8757 volgens afd. 3.8 van het bouwbesluit.

Aantekeningen

VERKOPEND MAKELAAR



INFORMATIE:

www.vandesteege.nl
020 435 7000



VERKOPEND MAKELAAR

Van de
Steege
Makelaarsgroep

www.vandesteege.nl