



BUYTENPLAETS
RHENEN

Technische omschrijving *koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst*

1 juli 2022

Wijnberg Recreatieontwikkeling B.V., een samenwerking van



VAN WIJNEN



De Thijmse Berg
VAKANTIEPARK

Inhoud

1. Algemeen	03
2. Technische omschrijving koopovereenkomst	04
3. Technische omschrijving aannemingsovereenkomst	06
Disclaimer	11

1. Algemeen

Toelichting koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

De recreatiewoningen worden verkocht op basis van een koopovereenkomst met Wijnberg Recreatieontwikkeling B.V. en een aannemingsovereenkomst met Van Wijnen Deventer B.V.

Deze technische omschrijving bestaat uit een algemeen deel dat voor beide overeenkomsten geldt. Vervolgens een gedeelte dat betrekking heeft op de koopovereenkomst en als laatste het gedeelte dat gaat over de aannemingsovereenkomst.

Vorrang bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de voorwaarden en regels van het huidige Bouwbesluit, ministeriële regelingen en aansluitvoorwaarden water en elektra. Indien tekeningen en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

Garanties

Wijnberg en Van Wijnen staan garant voor de diensten en producten die worden gebruikt voor de recreatiewoning. De garantietermijnen en voorwaarden staan omschreven in de bijlage van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst.

Wijzigingen

De aanleg en bouw geschiedt overeenkomstig de technische omschrijving en de bijbehorende tekeningen, behoudens geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve afwijkingen en eventueel van overheidswege verlangde wijzigingen. Van Wijnen is gerechtigd tijdens de (af-) bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en het gebruiksgenot van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meer- of minderkosten.

Tekeningen en impressies

De maten op de tekeningen zijn "circa maten". De maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. De artist impressies dienen ter illustratie van het project. Hier kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. De op de tekeningen en impressies aangegeven apparatuur, meubilair, groenvoorzieningen, terreininrichtingen, etc., dienen alleen ter oriëntatie en is, voor zover niet uitdrukkelijk in deze technische omschrijving genoemd, niet in de koopsom en aanneemsom begrepen.

Peil van terrein en woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de onafgewerkte begane grondvloer.

2. Technische omschrijving koopovereenkomst

Grondwerk

Het terrein wordt bouwrijp gemaakt, zodat het terrein geschikt is voor recreatieve bouwdoeleinden. De bestaande bungalow wordt door de huidige eigenaar gesloopt en indien van toepassing worden vervuilde delen van het terrein geschikt gemaakt voor recreatieve bestemmingen. Voor funderingen, kabels en leidingen worden de nodige grondwerkzaamheden verricht. Overtollige grond wordt in het terrein verwerkt.

Riolering

Alle rioleringen worden uitgevoerd zoals deze voor goed werk nodig zijn. Elke recreatiewoning wordt aangesloten op het parkrioolstelsel. De riolering voor vuil en schoon water wordt uitgevoerd in kunststof. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden, waar nodig, uitgevoerd in materiaal dat hittebestendig is. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de koop inbegrepen. Het parkrioolstelsel voor vuil water wordt onder vrij verval aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater wordt gescheiden en geïnfiltreerd in de bodem.

Nutsvoorzieningen

Langs de wegen op het park worden nieuwe nutsleidingen aangelegd te weten water, elektra en CAI/data. De woningen worden individueel aangesloten.

Voor het water wordt een hoofdwatmeter aangelegd. Het netwerk op het park komt in eigendom en beheer bij de VVE. Elke woning heeft een eigen tussenmeter.

Voor de elektravoorzieningen op het terrein wordt een separate buitenmeterkast aangelegd om zo te voorzien in de voeding van de slagboom en straatverlichting.

Terreininrichting

De wegen worden uitgevoerd in duurzame halfverharding van 4,0 meter breed.

Bij elke recreatiewoning worden op het privé-gedeelte parkeerplaatsen aangelegd conform de situatietekening. Parkeren is alleen toegestaan op de toegewezen parkeerplaatsen zelf.

Het pad vanaf de parkeerplaatsen naar de voordeur en de berging wordt uitgevoerd in betontegels 50x50 cm. Ook het bij de recreatiewoning behorende terras (de grootte is afhankelijk van het woningtype) wordt in betontegels 50x50 cm uitgevoerd.

Conform de voorschriften van het Waterschap zal het regenwater zoveel mogelijk geïnfiltreerd worden in de grond.

Voor het recreatiepark wordt een groenplan opgesteld. De tuinen wordt deels aangeplant met streekeigen planten en struiken conform opgave van de landschapsarchitect. De rest van de tuin wordt ingezaaid met graszaad. Alle tuinen zullen in elkaar overlopen om het beeld te geven dat de recreatiewoningen in een samenhangende natuurlijke omgeving staan.

De nieuwe toegang van plangebied wordt afgesloten met een slagboominstallatie. Het terrein wordt voorzien van de benodigde straatverlichting.

In overleg met de Beheerder zullen afvalpunten worden bepaald.

Interieur

Na de bouw van de recreatiewoning zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst, worden de woningen vanuit de koopovereenkomst verhuurgereed gemaakt. Met de interieurstylist van de projectinrichter zijn voor Buytenplaets Rhenen twee luxe interieurconcepten met eigen kleurstellingen uitgewerkt.

Vloerafwerking

De begane grondvloer en de verdiepingsvloer worden door de projectinrichter voorzien van een slijtvaste pvc-vloerbedekking en een ca. 90 mm hoge plint. De vloer van de berging wordt voorzien van een coating en de vloeren van de badkamers en de toiletten worden afgewerkt met vloertegels, zie verderop in deze technische omschrijving.

Sauna (alleen bij woningtypen Special)

De complete sauna is voorzien van:

- elektrische opgietskachel
- houten saunakuipje met kunststof binnenemmer en houten lepel
- thermo/hygrometer en zandloper
- hoofdsteun
- bedieningspaneel
- led-verlichting

3. Technische omschrijving aannemingsovereenkomst

Fundering

De fundering in beton wordt uitgevoerd conform een nader te bepalen systeem en conform de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

Gevels en wanden

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in wildverband.

Binnenspouwbladen op de begane grond en de verdieping worden uitgevoerd in prefab beton.

Lichte scheidingswanden op de begane grond zijn van gasbeton. Op de verdieping zijn de lichte scheidingswanden van metalstud met aan beide zijden een opbouw van een hoogwaardige vezelplaat, met daartussen isolatiemateriaal.

Voor de spouwisolatie van de gevels wordt een isolatie toegepast van voldoende dikte conform de eisen van het Bouwbesluit.

Voegwerk

Het voegwerk van de buitengevels wordt uitgevoerd en afgewerkt in de kleur conform het materialen- en kleurenschema.

Vloeren

De prefab betonnen begane grondvloer wordt geïsoleerd uitgevoerd conform de eisen van het Bouwbesluit.

De verdiepingsvloer wordt eveneens in prefab betonelementen uitgevoerd.

Daken

Het dak wordt voorzien van panlatten met keramische dakpannen.

Kozijnen

De buitenkozijnen inclusief draaiende delen worden vervaardigd in een kunststof uitvoering. De ramen en deuren worden voorzien van isolatieglas (HR++) en de nodige ventilatieroosters.

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig vervaardigde stalen kozijnen zonder bovenlichten en worden voorzien van opdekdeuren.

Hang- en sluitwerk

Alle hang- en sluitwerk voor de ramen, buitendeuren en binnendeuren wordt aangebracht in een degelijke uitvoering. Daar waar nodig zullen bij de ramen en buitendeuren veiligheidssloten en -scharnieren worden toegepast.

Trappen

De trap naar de verdieping is een open houten trap voorzien van slijtvaste treden met antislipvoorziening, muurleuningen en hekwerk ter plaatse van de eventuele vide.

Goten en hemelwaterafvoer

Afwatering geschiedt middels dakgoten en hemelwaterafvoeren.

Plafondafwerking

De onderzijde van de betonnen verdiepingsvloer en de gipsplaten aan het plafond op de verdieping worden voorzien van fijn structuurspuitwerk met uitzondering van het plafond in de meterkast en het plafond boven de sauna (bij de woningtypen Special). De binnenzijde van de hellende daken worden voorzien van gipsplaat en worden eveneens voorzien van fijn structuurspuitwerk met uitzondering van de dakplaten boven het plafond, de ruimten achter de knieschotten en het plafond boven de sauna (bij de woningtypen special).

Wandafwerking

De wanden van de badkamers en van toiletten worden voorzien van wandtegels tot plafondhoogte.

De overige wanden worden afgewerkt met structuurspuit-, saus- en/of scanbehangwerk naar ontwerp van de interieurstylist.

Vloerafwerking

De begane grondvloer en de verdiepingsvloer worden voorzien van een cementdekvloer met uitzondering van de ruimten achter de knieschotten.

De vloer van de berging wordt voorzien van een coating en de vloeren van de badkamers en de toiletten worden afgewerkt met vloertegels.

Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen op de begane grond en de verdieping worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast.

Onder de binnendeuren van de badkamer wordt een kunststeen onderdorpel aangebracht.

Beglazing

Isolerende beglazing (HR++) overeenkomstig de eisen van het Bouwbesluit en NEN 3569, wordt toegepast in alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren.

Binnenschilderwerk

Middels een dekkend schildersysteem wordt in het zicht komend houtwerk geschilderd, behoudens de zolder en de binnenzijde van de meterkast.

Naden en overgangen van verschillende materialen worden afgedicht.

Keukeninrichting

De complete en luxe keukeninrichting wordt geleverd en geplaatst conform de tekeningen van de keukenleverancier. De vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven/magnetron en koelkast zijn van A-merken. Verder is de keuken uitgerust met een kokendwaterkraan.

Ventilatievoorzieningen

De badkamers, toiletten en de keuken worden geventileerd door middel van een of meerdere centrale afzuigingen. De afzuiging geschiedt met een capaciteit volgens berekeningen aan de hand van de geldende normen in het Bouwbesluit.

Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. Er worden wateraansluitpunten gemaakt in de badkamers, toiletten, de keuken en in de technische ruimte ten behoeve van de verwarmingsinstallatie.

In de badkamers worden ook wateraansluitpunten voor warm water gemaakt. De baden en douches worden voorzien van thermostatische mengkranen.

Elektrische installatie

Telecommunicatievoorzieningen

De woningen worden aangesloten op een nieuw aan te leggen telecomnetwerk. Dit netwerk zorgt voor een hoogwaardige internet-en televisieverbinding. In de woningen worden twee WiFi-punten geplaatst, die zorgen voor een goede draadloze internetverbinding in de woning en op het terras.

Brandmeldinstallatie

Conform de eisen van het Bouwbesluit worden rookmelders geplaatst in:

- keuken/woonkamer
- hal
- slaapkamers
- overloop

De rookmelders zijn onderling aan elkaar gekoppeld.

Elektronische installaties

De aanleg, aansluitingen en aansluitpunten (centraaldozen, wandcontactdozen, schakelaars, belinstallatie en meterkast) van de elektrotechnische installaties wordt minimaal volgens NEN 1010 en NEN 3140 uitgevoerd en volgens de richtlijnen van de netbeheerder.

Het inbouw schakelmateriaal en (kindveilige) wandcontactdozen in de woningen worden uitgevoerd in de kleur wit.

Verwarmingsinstallatie

De recreatiewoningen worden voorzien van een lucht/water warmtepomp waarop de vloerverwarming de entree, woonkamer/keuken en badkamers van warmte voorziet. De lucht/water warmtepomp vult daarnaast een boiler ten behoeve van het warmtapwater. De badkamers worden daarnaast voorzien van een elektrische handdoekradiator.

Het buitendeel van de lucht/water warmtepomp wordt voor de gevel gemonteerd. De temperatuurregeling vindt plaats middels een ruimtethermostaat in de woonkamer.

Binnenriolering

Op de binnenriolering worden de volgende toestellen aangesloten:

- lucht/water warmtepomp (binnendeel)
- keuken
- toilet
- fontein
- wastafel
- bad
- douche

De ontluchtingsleiding wordt tot buiten het dak gebracht.

Zonnepanelen

Op het dak worden PV-panelen aangebracht ten behoeve van energieopwekking. Op de gevelaanzichten, staat indicatief aangegeven welke zone is gereserveerd voor het plaatsen van de zonnepanelen. Afhankelijk van de BENG-berekening kan het aantal PV-panelen per woning verschillen.

Sanitair

Alle sanitaire ruimtes zijn voorzien van luxe sanitair (fabricaat Laufen o.g.), kranen (fabricaat Hansgrohe o.g.) en accessoires.

Materialen- en kleurenschema exterieur

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR/AFWERKING	OPMERKING
GEVELS			
houten gevelbekleding verticaal	behandeld hout	grijsbeige (RAL 1019)	
houten gevelbekleding horizontaal	behandeld hout	zwart	
metseiwerk plint (onder hout)	wildverband	donker genuanceerd	conform monster
metseiwerk gevel (6pS)	wildverband	gelig / gevlamd	conform monster
voegen	doorstrijkvoeg	in kleur bijpassend, verdiept gevoegd	conform monster
KOZIJNEN EN DRAAIENDE DELEN			
gevelkozijnen	kunststof aluminium (6pS en 12pS)	zwartgrijs (RAL 7021) zwartgrijs (RAL 7021)	conform monster
gevelkozijnen	kunststof	grijsbeige (RAL 1019)	conform monster
draai-/valraam	kunststof	zwartgrijs (RAL 7021)	conform monster
voordeuren	kunststof aluminium (6pS en 12pS)	grijsbeige (RAL 1019) zwartgrijs (RAL 7021)	
bergingsdeur	kunststof kunststof (6pS)	grijsbeige (RAL 1019) zwartgrijs (RAL 7021)	
terrasdeuren	kunststof kunststof (6pS)	grijsbeige (RAL 1019) zwartgrijs (RAL 7021)	
beglazing	HR++	helder	conform BENG
hang- en sluitwerk	staal / aluminium	blank geanodiseerd	
kozijnkaders	behandeld hout	zwart	
kantplank	geïsoleerde kantplank	donkergrijs	
waterslagen	aluminium gemoffeld	als kleur gevelkozijn	
DAK			
pannendak	keramisch	natuurrood	
dakkapel, bekleding	behandeld hout	zwart	
dakramen	Velux	omberggrijs (RAL 7022)	
boeiboorden dak, aftimmering, overstek	Plastica NT massief	carbongrijs (0070)	
TERREININRICHTING			
bestrating bij buitendeuren	betontegel 500x500mm	grijs/antraciet	

Materialen- en kleurenschema interieur

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR/AFWERKING	OPMERKING
WANDEN EN KOLOMMEN			
dragende wanden	prefab beton	met spuit-, saus- en/of scanbehangwerk	conform interieurontwerp
niet dragende wanden begane grond	gasbeton	met spuit-, saus- en/of scanbehangwerk	conform interieurontwerp
niet dragende wanden verdieping	metalstud	met spuit-, saus- en/of scanbehangwerk	conform interieurontwerp
VLOEREN EN PLINTEN			
dekvloer	cementdekvloer 60 mm		
plint	MDF	zuiver wit (RAL 9010)	door projectinrichter
PLAFONDS			
plafond betonvloer	fijn spuitwerk	zuiver wit (RAL 9010)	
dakbeschot (plafond)	gipsplaat tegen dakplaat	zuiver wit (RAL 9010)	
KOZIJNEN EN DORPELS DEUREN			
binnenkozijnen	gepoedercoat staal	zuiver wit (RAL 9010)	
binnendeuren	stompe afgelakte deur	zuiver wit (RAL 9010)	
deurkrukken / schilden	staal / aluminium	blank geanodiseerd	conform monster
dorpels	kunststeen	antraciet	bij overgang tegelvloer
vensterbanken	marmercomposiet	Bianco C	conform monster
TRAPPEN EN HEKWERK			
trapboom en hekwerk	n.t.b.	zuiver wit (RAL 9010)	
traptreden	n.t.b.	natuurlijk eiken	
BADKAMER EN TOILET			
wandtegels	200x400 mm liggend		conform monster
voegwerk		in kleur bijpassend	
vloertegels	300x600 mm		conform monster
SANITAIR			
sanitair	Laufen Pro o.g.		
kranen	Hansgrohe o.g.		
inloopdouche	glazen douchedeurs		
afvoer	draingoot		

Disclaimer

Hoewel Wijnberg Recreatieontwikkeling B.V. en Van Wijnen Deventer B.V. deze documentatie en alle bijbehorende bijlagen, met de grootst mogelijke zorg heeft samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Daar de documentatie aan het begin van het project is samengesteld en de ontwikkeling van het project een dynamisch proces is, kan de informatie aan verandering onderhevig zijn. De afgebeelde illustraties in de brochure en bemonstering zijn uitsluitend bedoeld als voorbeeld voor de toekomstige sfeer en uitstraling van het park en daardoor niet bindend voor het definitieve eindresultaat. Niets uit deze technische omschrijving mag worden gepubliceerd, verveelvoudigd of verspreid zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wijnberg Recreatieontwikkeling B.V. en Van Wijnen Deventer B.V.