



Technische Omschrijving

Samen Wonen - woonwagencent

17-09-2025 V1.2

Inhoudsopgave

01	VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN	3
05	BOUWPLAATSVOORZIENINGEN	3
10	STUT- EN SLOOPWERK	3
12	GRONDWERK	3
14	BUITEN RIOLERING EN DRAINAGE	4
15	TERREINVERHARDING	4
20	FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN	4
22	ISOLATIE	4
23	VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN	5
24	RUWBOUWTIMMERWERK	5
30	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	5
32	TRAPPEN EN BALUSTRADEN	5
33	DAKBEDEKKINGEN	5
34	BEGLAZING	6
35	NATUUR- EN KUNSTSTEEN	6
36	VOEGVULLING	6
40	STUKADOORWERK	6
41	TEGELWERK	6
42	DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN	7
44	PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN	7
45	AFBOUWTIMMERWERK	7
46	SCHILDERWERK	7
47	BINNENINRICHTING	8
50	DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	8
52	W-INSTALLATIES	8
70	E-INSTALLATIES	8

HOOFDSTUK 01 VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN

Het Samen Wonen concept voldoet minimaal aan onderstaande punten:

- Omgevingswet
- Besluit bouwwerken leefomgeving
- BENG 1 2 3
- Overige eisen in kader tot wet- en regelgeving, overheidsvoorschriften en milieubepalingen
- Zichtbaar toegepaste houtmaterialen zijn voorzien van FSC-keurmerk

Het Samen Wonen concept kent 4 type plattegronden welke het volgende kenmerk hebben:

- Type 2A een 2 slaapkamer woning met separaat toilet
- Type 2B een 2 slaapkamer woning met het toilet op de badkamer
- Type 3A een 3 slaapkamer woning met separaat toilet
- Type 3B een 3 slaapkamer woning met het toilet op de badkamer

Type 3A zal bij elke aanbieding in de basis worden aangeboden tenzij anders overeengekomen. Het regelen van de benodigde vergunningen inclusief deze kosten en bijkomende kosten, zijn voor rekening van de Opdrachtgever, tenzij anders overeengekomen met Opdrachtnemer.

Bouwterrein dient bouwrijp te worden aangereikt aan de Opdrachtnemer. Kosten welke achteraf benodigd zijn om het terrein bouwrijp te maken zijn voor rekening van de Opdrachtgever.

Geotechnisch onderzoek dient door de Opdrachtgever beschikbaar te worden gesteld, tenzij anders overeengekomen. Alle afwijkingen ten opzichte van de basis zoals in deze Technische omschrijving zijn beschreven, zijn voor rekening van de Opdrachtgever.

Overige onderzoeken ten behoeve van de omgevingsvergunning zijn voor rekening van de Opdrachtgever. Hierbij kan worden gedacht aan een bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, Quicksan Flora Fauna, etc.

Alle voorkomende asbestwerkzaamheden zijn uitgesloten, tenzij anders overeengekomen.

Precario kosten zijn uitgesloten, tenzij anders overeengekomen.

Kosten voor de aansluiting van de nuts op het openbaar net zijn voor rekening van de Opdrachtgever.

De oplevering van de woning door de Opdrachtnemer aan de Opdrachtgever is niet afhankelijk van de definitieve nutsaansluitingen. De wachttijd voor nieuwe aansluitingen is momenteel aanzienlijk langer dan de bouwtijd van het concept.

Om vertraging te voorkomen worden de installaties voor oplevering getest en ingeregeld via de bouwstroom. Hiermee wordt aangetoond dat de installaties naar behoren functioneren. Zodra de nutsbedrijven de definitieve aansluitingen hebben gerealiseerd, vindt de definitieve inbedrijfstelling plaats. De aanleg van de definitieve aansluiting kan een oplevering niet in de weg staan.

HOOFDSTUK 05 BOUWPLAATSVOORZIENINGEN

De bouwplaats zal worden afgeschermd middels bouwhekken.

De bouwplaats zal afhankelijk van de hoeveelheid te plaatsen woningen worden voorzien van een schaftunit en de nodige materiaalcontainers.

De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het opruimen van het afval. Dit zal worden gedaan middels een gescheiden systeem met afvalcontainers.

Het nodige verbruik van water en elektra is voor rekening van de Opdrachtgever.

De woning zal voor oplevering worden voorzien van een opleverschoonmaak inclusief de bewassing van beglazing.

De Opdrachtnemer zorgt voor een bouwaansluiting elektra en toevoer water op de bouwplaats bij aanvang van werken, tenzij anders overeengekomen.

HOOFDSTUK 10 STUT- EN SLOOPWERK

Het eventueel slopen en afvoeren van oude woonwagens is niet opgenomen, tenzij anders overeengekomen.

Het eventueel slopen en afvoeren van oude bergingen is niet opgenomen, tenzij anders overeengekomen.

HOOFDSTUK 12 GRONDWERK

Geotechnisch onderzoek dient door de Opdrachtgever aan de Opdrachtnemer beschikbaar te worden gesteld, tenzij anders overeengekomen. Uitgangspunt is voldoende draagkrachtige grondslag.

Als peil (P) geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Het peil (P) zal door de gemeente worden vastgesteld.

Het terrein dient bouwrijp te zijn gemaakt door de Opdrachtgever voor aanvang start grondwerken. Bouwrijp omvat het uitgraven van het werkgebied (1m buiten de woning) tot een diepte van 550 mm onder peil.

Alle graafwerkzaamheden t.b.v. de standaard voorziene fundering op staal, zijn tot 1,00 m onder peil voorzien. Voor de fundering en de riolering worden ontgravingen verricht. Aanvullingen worden verricht met de, indien bruikbaar, uitkomende grond. Er wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans. Onvoorziene, zich in de grond bevindende obstakels zoals boomstronken, beerputten, oorlogstuig, grondverontreinigingen e.d. geven recht op verrekening met de Opdrachtgever.

Het uitgraven van de volledige bouwput voor het aanbrengen van eventuele noodzakelijke mortelschroef en/of heipalen is niet voorzien. De Opdrachtnemer verstrekt, indien gevraagd door de gemeente, een schone grondverklaring (AP-04).

De Opdrachtgever zal de Opdrachtnemer een grondonderzoeksrapport en sondeerrapport overhandigen van de desbetreffende kavel(s) tenzij anders overeengekomen.

Aansluitbochten t.b.v. de nuts tot aan de meterkast zijn voorzien.

Woonrijp maken is voor rekening van Opdrachtgever..

HOOFDSTUK 14 BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

Binnen rioleringen en hemelwaterafvoeren onder de vloerplaat worden uitgevoerd in PVC met een wanddikte van 3,2 mm. De riolering wordt als een gescheiden systeem tot aan de inspectieput (ongeveer 100 cm buiten de woning) geplaatst.

De volgende aansluitpunten zijn standaard voorzien:

- 1 fontein, 1 toilet
- 1 douche, 1 wastafel
- 1 spoelbak keuken
- 1 wasmachine, 1 vaatwasmachine en 1 Warmtepomp

De riolering wordt aangelegd met de nodige ontstoppingsstukken. Aansluiting op het openbaar net is ten laste van de Opdrachtnemer, prijzen hiervoor zijn verrekenbaar daar waar dit project specifiek is.

HOOFDSTUK 15 TERREINVERHARDING

Een pad vanaf de openbare weg tot aan de voordeur met een breedte van 1m1 is voorzien. Dit pad zal worden opgebouwd met standaard 30 x 30 cm betontegels.

Overige bestrating is niet opgenomen, deze kan in overleg worden opgenomen tegen meerkosten.

HOOFDSTUK 20 FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN

Als uit het constructierapport blijkt dat een fundering op staal niet mogelijk is, zal de Opdrachtnemer een separate aanbieding sturen voor de benodigde constructieve voorzieningen, zoals een grondverbetering of een fundering op palen.

HOOFDSTUK 22 ISOLATIE

De isolatiewaarde (Rc) van de gevelelementen zijn hoger dan de eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL):

Vloerisolatie: Rc 4,64 m²K/W (EPS)
Muurisolatie: Rc 4,88 m²K/W (PIR)
Hellend dak: Rc 6,94 m²K/W (Minerale wol)

HOOFDSTUK 23 VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN

De geïsoleerde, dragende betonvloer wordt in het werk gestort. De funderingen zijn uitgevoerd met voorgespannen betonbalken en met sleuf- / of putfunderingen, aangegoten tot 100 cm onder de vloerplas.

De wanden hebben de volgende samenstelling:

- aan de buitenzijde een handgevormde gevelsteen (module 50 - ±83 st/m²) type "Anderlecht" in halfsteens verband.
- een laag staalvezel beton met de nodige bewapening.
- een isolatielaag van PIR merk Unilin o.g..
- een laag beton.
- glasvezelwapening.

Het voegwerk van de buitenmuren is voorzien in standaard licht grijze kleur passend bij het metselwerk. Indien wordt gekozen voor een donkere plint zal het voegwerk ook in donkere kleur worden uitgevoerd.

HOOFDSTUK 24 RUWBOUWTIMMERWERK

De zoldervloer wordt uitgevoerd als een prefab houten vloerdeel. De afwerking aan de bovenzijde is voorzien middels een OSB plaat 18mm dik.

De schuine kanten van het dak zal worden voorzien van een OSB-plaat betimmering 12mm dik.

HOOFDSTUK 30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen

Alle opendraaiende ramen zijn standaard voorzien van het draai/kiiep systeem.

Elke woning is voorzien van 1 standaard buitendeur en een schuifpui.

Kozijnen zijn standaard uitgevoerd in de kleur effen wit RAL 9016.

De kunststof kozijnen worden vervaardigd met profielen type Deceuninck®. Deze profielen worden vervaardigd uit geëxtrudeerd, slagvast en hard kunststof en zijn voorzien van een KOMO-certificaat.

Roedes voor de ramen zijn beschikbaar middels een meerprijs.

Binnenkozijnen en deuren

De opdek binnendeuren van het merk Theuma, type Monoplus, zijn 880 x 2315mm en 40mm dik in standaard witte afgewerkte kleur.

De deur van technische ruimte is geluidswerend (40dBa), het kozijn van deze deur is voorzien van rubberafdichting en het kozijnprofiel wordt gevuld met glaswol.

De binnendeurkozijnen zijn stalen montagekozijnen en zijn niet verdiepingshoog, boven het kozijn wordt binnenwand aangebracht.

Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in standaard aluminium van het merk Hoppe (o.g.). Kruk/kruk op pui en voordeur, WK3, geen deurdrangers,

HOOFDSTUK 32 TRAPPEN EN BALUSTRADEN

De woning wordt voorzien van 1 vlieringtrap 3-delig van 70 cm x 120 cm. Het vlizoluik wordt afgewerkt middels de benodigde aftimmeringen en traphekje.

HOOFDSTUK 33 DAKBEDEKKINGEN

Het hellend dak bestaat uit gemaakte dakspanten gedrenkt in een houtbeschermingsproduct met goedgekeurd milieuattest. Het onderdak is voorzien van stoflatten en panlatten. Er wordt tegen het onderdak een isolatielaag aangebracht van voldoende dikte conform de BENG berekeningen. De dakhelling bedraagt 35° graden. De onderzijde van de dak elementen zal worden afgewerkt met een folie.

Dakbedekking bestaat uit standaard keramische dakpannen in matte antraciet kleurstelling (Koramic Tradiva antraciet mat o.g.). Deze worden geplaatst met panhaken of blind geschroefd naargelang bouwtechnisch vereist. Alle benodigde hulpstukken zijn daarbij voorzien.

HOOFDSTUK 34 BEGLAZING

Het glaswerk aan de buitengevel is voorzien van dubbele beglazing (HR++) die voldoet aan de geldende isolerende en thermische eisen. U-waarde: 1.1W/m²K. Indien er vanuit de BENG hoger eisen benodigd zijn al dit worden aangepast om te voldoen aan de BENG-eisen.

HOOFDSTUK 35 NATUUR- EN KUNSTSTEEN

Ramen hebben aan de buitenzijde (onderkant) een dorpel uitgevoerd in geschuurde Belgisch blauwe hardsteen ("arduin") van 5 cm dikte, voorzien van een muuropstand en druipgoot.

Buitendeuren hebben aan de buitenzijde (onderkant) een dorpel met een dikte van 8 cm in geschuurde Belgisch blauwe hardsteen, voorzien van een muuropstand.

De badkamer en toilet worden voorzien van een hardsteen binnendeurdorpel tussen de kozijnstijlen.

Bovenzijde van het toilet inbouwreservoir wordt voorzien van tegelwerk. Bij de badkamer loopt dit tegelwerk vervolgens door tot aan plafond. Bij het aparte toilet stopt het tegelwerk bij de bovenkant van het reservoir. De overgang wordt zonder overstek afgewerkt met een kunststof joly-profiel.

HOOFDSTUK 36 VOEGVULLING

Zowel in de badkamer als op het toilet worden alle sanitaire materialen afgewerkt met een kitvoeg. Ook het aanrechtblad zal worden voorzien van een kitvoeg. Afhankelijk van de gekozen kleur door huurder van het oppervlakte zal de kitvoeg worden afgestemd, Over het algemeen is dit wit of lichtgrijs.

HOOFDSTUK 40 STUKADOORWERK

Buitenwanden

De binnenzijde van de betonnen buitenwanden worden voorzien van stucwerk, klasse B behangklaar opgeleverd. Dagkanten van de buitengevelopeningen worden boven en opzij voorzien van stucwerk.

Metalstud binnenwanden

Alle MS wanden binnen worden voorzien van fillerwerk, klasse B behangklaar opgeleverd.

Plafonds

De gipsplafonds worden voorzien van fillerwerk waarna deze met latex wit worden geschilderd. Zowel de naden van de wanden als van de plafonds worden voorzien van wapeningsband.

HOOFDSTUK 41 TEGELWERK

Wandtegels

Toegepaste tegel: Mosa Holland 2050 in afmeting 30x15. Kleur 0490 of 0497 afhankelijk van keuze tegelpakket.

De badkamer wordt voorzien van wandtegelwerk tot aan plafond. Het toilet van woningtype 2A en 3A wordt voorzien van wandtegelwerk tot 1.20mtr hoogte. Wandtegels worden ingewassen en de uitwendige hoeken worden afgewerkt d.m.v. kunststof Jolly profielen. De keukenwand wordt ook voorzien van tegelwerk, 60cm hoog vanaf keukenblad.

Vloertegels

Toegepaste tegel: Mosa Holland 2050 in afmeting 3030. Kleur 80010 MR, 80020MR, 80030MR of 80050MR

De badkamer en het toilet worden voorzien van een tegel**vloer**. In de douchehoek worden een douchetegel 9090 met afschot gelegd. De gehele tegelvloer wordt naderhand ingewassen.

HOOFDSTUK 42 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

De gehele begane grond wordt voorzien van een 20mm drukvaste isolatie, waarna een vezelsterke cementdekvloer van 60mm dik op wordt gesmeerd.







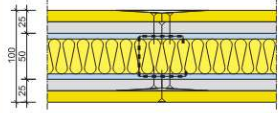



HOOFDSTUK 44 PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN

Binnenwanden

De binnenwandelementen zijn uitgevoerd als Metal Stud wanden, zie tekening.

De opbouw van de wandelementen ziet er als volgt uit:

- Duragyp (slagvast) 12.5mm dik;
- Gyproc A 12.5mm dik;
- Gypframe 50vv. 40mm minerale wol;
- Gyproc A 12.5mm dik;
- duragyp (slagvast) 12.5mm dik.

	 dB	 min.	 I mm	 II mm	 mm	 mm		
GF 100 ECO DGS/2.50.2.A 	57	60	4000	3500	4000	  	100	Gyproc ECO D Wand Systeemcode : GF 100 ECO DGS/2.50.2.A Beplating : 1x DuraGyp Standaard 12,5 1x Gyproc A 12,5 Profiel : GypFrame 50 Minerale wol : 1x 40 mm Isover glaswol KOMO-attest K42751/07 wandnummer: 129

In de badkamer is de opbouw afwijkend, hier wordt een vochtwerende gipsplaat (Gyproc WR) toegepast in plaats van de Duragyp buitenplaat. Daar waar benodigd voor sanitair worden de MS wanden voorzien van achterhout.

De holle ruimte boven de binnenwanden (tussen balklaag) wordt daar met 100mm steenwol om geluidsoverdracht tegen te gaan.

De wanden worden voorzien van achterhout op de volgende locaties:

Slaapkamer t.b.v. TV
 Keuken t.b.v. bovenkasten
 Badkamer t.b.v. douche en toiletbeugels

De naden worden voorzien van wapeningsband

De wanden worden tot boven het plafond geïsoleerd uitgevoerd.

Plafond

Het gehele plafond is afgewerkt met gipsplaten van 9.5mm dik, en daar waar benodigd wordt achterhout toegepast t.b.v. rookmelders.

De afwerking van het gipsplafond bestaat uit spuitwerk.

De naden worden voorzien van wapeningsband.

HOOFDSTUK 45 AFBOUWTIMMERWERK

Meterkast

De achterwand van de meterkast wordt voorzien van een OSB-plaat 18mm dik.

Aftimmerlatten

- De leefruimtes worden voorzien van voorgegronde meranti plinten 9x45mm. Deze plinten worden los in de woning geleverd, tenzij wordt gekozen voor een vloerafwerking als meerwerk.
- De gevelkozijnen worden afgewerkt middels stucwerk in de dagkanten.
- Het vlizoluik wordt rondom afgetimmerd d.m.v. aftimmerlatten en voorzien van een traphekje.

Vensterbanken

Alle gevelkozijnen (behoudens deuren/ramen met onderdorpel bij de vloer) worden van binnen afgewerkt met een witte HPL Werzalit vensterbank, met een breedte van 20cm. De kopse kanten worden afgewerkt met afwerkplaatjes. De neus is circa 34mm dik en heeft een overstek van circa 5cm.

HOOFDSTUK 46 SCHILDERWERK

Het complete schilderwerk bestaande uit:

- Schilderen plinten
- Schilderen onderzijde vlizoluik + affimpering

Schilderwerk zal worden uitgevoerd in een standaard witte RAL kleur 9010.

Plafonds zij omschreven in hoofdstuk 40.

HOOFDSTUK 47 BINNENINRICHTING

Leveren en monteren van een standaard Bruynzeel keukenblok 180cm. Inclusief 3 bovenkasten (3x60cm), HPL aanrechtblad inclusief ronde of vierkante spoelbak.

De buitenwanden zullen bij alle raamopeningen (m.u.v. badkamerraam) worden voorzien van een doorvoer t.b.v. zelf later te plaatsen rolluiken.

Bij de woonkamer zal een doorvoer worden gemaakt in de buitenwand t.b.v. een later zelf te plaatsen airco.

HOOFDSTUK 50 DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De goten (type bakgoot) worden uitgevoerd in zink met een dikte van 0,8 mm en hebben een vierkante vorm. Ze worden standaard met beugels vastgemaakt aan de spondeplank van de dak oversteek.

De regenwaterafvoeren zijn in een gelijke legering uitgevoerd en hebben een vierkante vorm van 8cm op 8 cm.

De dak oversteek is standaard afgewerkt aan de onderzijde met kunststof planchetten met minimale v-naad in witte kleur.

HOOFDSTUK 52 W-INSTALLATIES

De gehele W-installatie bestaat uit:

- Binnen riolering wordt aangesloten op bestaande buiten riolering
- Waterleidingen koud & warm inclusief voeding vanaf berging
- Warmtepomp Mitsubishi SH-M40V STE
- Warmtepompboiler 200ltr
- Vloerverwarming
- Loodgieter dient wapeningsnetten aan te brengen op de vloerisolatie t.b.v. vloerverwarming
- WTW installatie
- Elektrische radiator badkamer 195/1411 700W Henrad
- Sanitair bestaande uit:
 - Wastafel: Geberit Bau, breed min. 600mm
 - Wastafelmengkraan: Grohe BauLoop
 - Plugbekersifon: verchroomd
 - Planchet: Jika 20
 - Spiegel: Rechthoek 600x400

Douche

- Douchemengkraan: Grohe Grohtherm 1000 (thermostaat)
- Glijstangcombinatie: Grohe, lengte min. 900mm
- Doucheplug: RVS

Toilet

- Toiletcombinatie: Geberit 280 (60)
- Reservoir/bedieningsknop: Sigma20
- Closetzitting: Softclose

Fontein

- Geberit 300
- Fonteinkraan: Grohe Costa S
- Plugbekersifon: Verchroomd
- Closetrolhouder: merkloos

HOOFDSTUK 70 E-INSTALLATIES

De gehele E-installatie bestaat uit:

- De volledige inrichting van de meterkast bestaande uit een groepenkast met 7 groepen en een kookgroep.
- Voedingskabel vanaf de berging
- Wandcontact dozen conform voorschriften NEN1010 en bouwbesluit 2012
- Lichtpunten geschakeld
- Voedingen voor warmtepomp en WTW installatie
- Voeding voor elektrische radiator badkamer
- CAI aansluiting
- PTT aansluiting
- Loze leidingen
- Separate groep voor wasmachine
- Rookmelders conform voorschriften
- Belinstallatie
- Buitenlichtpunt incl. armatuur
- Leveren en monteren van 3 stuks zonnepanelen, totaal 430 watt per paneel (aantal en vermogen altijd afhankelijk van BENG berekening)