

De Schoolmeester te Gouda

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Administratieve bepalingen

1. Omgevingsvergunning met kenmerk 2018190627 d.d. 10-07-2019.
2. Alle van toepassing zijnde richtlijnen en bepalingen, waaronder o.a.
 - Bouwbesluit 2012 en aanvullingen. Plan wijkt op diverse punten af van het bouwbesluit o.a. hoogte deuren/ kozijnen, trappen zijn te stijl, verdiepingshoogte t.p.v de toepassing van entresols.
 - Gemeentelijke (model) bouwverordening
 - U.A.V. 2012 Uniforme en administratieve voorwaarden
 - T.G.B. tabellen en gegevens voor hout- en staal berekeningen
 - V.B.T. 1986 (voorschriften beton) + aanvullingen
 - V.B.U. 1988 (voorschriften uitvoering beton) + aanvullingen
 - KVH kwaliteitseisen voor hout 1995 + aanvullingen
 - KVT kwaliteitseisen voor timmerwerk 1995 + aanvullingen
 - KOMO attesten o.d. indien genoemd
 - Richtlijnen, eisen en verordeningen van:
 - Dienst gemeentewerken/ bouw- woningtoezicht;
 - Energie bedrijf (gas+elektra);
 - Liftinstituut;
 - Waterleidingbedrijf;
 - Brandweer;
 - Arbeidsinspectie;
 - Het VCA-systeem beheerd door de Stichting Samenwerken voor Veiligheid (SSVV);
 - Richtlijnen Aboma en Keboma;

Ruimtebenaming

De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet meer gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, inpandige verkeersruimten en dergelijke.

Gewoonlijk bekend als:

Benaming volgens Bouwbesluit:

Woonkamer / keuken / slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal / overloop	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Toilet / WC	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Kast	Onbenoemde ruimte
Berging	Onbenoemde ruimte

De Schoolmeester te Gouda

Peil

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil wordt aangegeven door de gemeente Gouda.

Grondwerk en buitenriolering

Alle voor de bouw van de woningen benodigde ontgravingen en aanvullingen die noodzakelijk zijn voor de aanleg van de rioleringen en overige leidingen zullen worden verricht.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof buis. De diverse rioleringsleidingen worden voorzien van de noodzakelijke ontpoppingsstukken en worden aangesloten op het gemeenteriool.

De hemelwaterafvoeren van de daken worden via aparte leidingen ('gescheiden systeem') aangesloten op het schoonwaterriool van de gemeente.

Bestrating en terreinafscheiding

De tegelbestrating van het schoolplein zal na de bouwwerkzaamheden worden opgenomen en opnieuw worden aangebracht, gebroken tegels zullen worden vervangen

De onderlinge perceelgrenzen liggen op het hart van de woningscheidende wanden en zullen voor zover nodig door middel van paaltjes worden aangegeven. Voor de eindwoning ligt de erfgrans tegen de buitengevel van het appartementengebouw, vanaf de erfgrans naar de voordeur zullen staptegels worden aangebracht.

Naast de toegang tot het appartementengebouw zullen fietsenbeugels worden geplaatst.

Fundering

De fundering van de woningen is bestaand, in de appartementen Wim, Mies, Noot is de bestaande vloer verwijderd, zijn voor de entresolvloer nieuwe palen geschroefd met daarop een funderingsbalk van beton.

In de Appartementen Zus en Aap waren reeds betonvloeren aanwezig, hier zijn voor de entresolvloeren nieuwe palen geschroefd en daarop betonpoeren.

Voor de appartementen Does, Weide, Bok, Kees, Hok, Duif en Schapen zijn geen aanpassingen aan de fundering gedaan.

Vloeren en dak

De begane grondvloeren van de appartementen Zus, Aap, Does, Weide, Bok en Kees zijn bestaand, de appartementen Wim, Mies en Noot zijn voorzien van een nieuwe geïsoleerde renovatievloer en de appartementen Hok, Duif en Schapen hebben een nieuwe geïsoleerde betonvloer gekregen.

De vloeren in de appartementen Lam, Gijs, Vuur, Teun en Jet zijn bestaand,

De entresolvloeren in de appartementen Wim, Mies, Noot Zus, Aap, Lam, Gijs, Vuur, Teun, Jet, Hok, Duif en Schapen bestaan uit een staalconstructie waar een houten balklaag in gemaakt is

De verdiepingsvloeren van de appartementen Does, Weide, Bok en Kees zijn bestaande betonvloeren.

De Schoolmeester te Gouda

Alle begane grond en verdiepingsvloeren, met uitzondering van de entresolvloeren worden voorzien van een vlak afgewerkte dekvloer.

Bouwmuren

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als een dubbele, niet gekoppelde metalstud wand. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd als een metal stud voorzetwand.

Daken, goten en hemelwaterafvoeren

De dakconstructie van de appartement gebouwen is bestaand en zal aan de binnenzijde worden voorzien van een afwerking bestaande uit metalstud profielen, isolatie en gipsplaat.

In de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht voor de ontluchting van de riolering, rookgasafvoeren ontluchting van de C.V. ketel en de afvoer van de mechanische ventilatie.

Gevels

Metselwerk en stucgevels van de appartementen en grondgebonden zijn bestaand en daar worden geen werkzaamheden aan verricht

Buitenkozijnen en deuren:

De buitenkozijnen van de appartementen Zus, Wim, Mies, Noot, Aap , Lam, Gijs, Vuur, Teun, Jet zijn bestaand het buitenschilderwerk valt buiten de opdracht van de aannemer.

De woningen Hok en Duif worden aan de voor en achterzijde voorzien van nieuwe aluminium kozijnen, de kozijnen aan de schoolpleinzijde worden in de bestaande houten kozijnen gemaakt. Appartement Schapen behoudt de houten voordeur, de deuren in de zijgevel worden vernieuwd en krijgt aan de achterzijde een nieuw aluminium kozijn.

De appartementen Does, Weide, Bok en Kees krijgen nieuwe aluminium kozijnen die in de bestaande houten kozijnen worden gemaakt.

Buitenbeglazing:

Alle kozijn-, raam- en -deuropeningen van de appartementen die worden voorzien van nieuwe kozijnen krijgen blanke isolerende beglazing in Hoog Rendement uitvoering (HR++). Daar waar het volgens de regelgeving noodzakelijk is wordt gelaagd glas toegepast.

Hang- en sluitwerk:

Het hang- en sluitwerk aan de buitenzijde van de woning voldoet aan de klasse zwaar, SKG**. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen welke gesteld worden volgens het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) 2011. Er wordt geen keurmerk/certificaat afgegeven. De cilindersloten van de buitendeuren van de woning worden gelijksluitend, zodat deze met dezelfde sleutel te openen zijn. Voor de appartementen Hok, Duif, Does Weide, Bok en Kees wordt de brievenbus wordt geïntegreerd in de nieuwe aluminium woningtoegangsdeur.

De appartementen Wim, Mies, Noot, Zus, Aap , Lam, Gijs, Vuur, Teun, Jet krijgen een postkast aan de buitengevel.

De Schoolmeester te Gouda

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden (scheidingswanden) in de woning worden uitgevoerd in metalstud, dikte 70 of 100mm. De wanddikte is afhankelijk van de positie, zie hiervoor de verkooptekening. De wanden worden behangklaar afgewerkt. Met behangklaar wordt bedoeld dat de wanden zo worden opgeleverd dat deze na het drogen geschikt zijn voor het aanbrengen van behang, De overige muren zijn glad genoeg voor het behang en de grootste gaten en oneffenheden zijn weggewerkt. Kleine oneffenheden en luchtgaatjes mogen in de wand zitten. Hierbij dient de kanttekening te worden gemaakt dat niet alle types en soorten behang direct kunnen worden aangebracht.

Voor dun en glad behang kan een gladdere ondergrond nodig zijn. Voor de juiste keuze van de oppervlaktebeoordelingscriteria voor behang- of sausklaar raden wij u aan hieromtrent advies in te winnen bij uw leverancier of applicateur van uw wandafwerking.

Binnenkozijnen en -deuren

In de woning worden fabrieksmatig afgelakte plaatstalen kozijnen zonder bovenlichten toegepast. In de stalen kozijnen worden fabrieksmatig afgewerkte dichte opdekdeuren geplaatst in de kleur wit welke worden voorzien van standaard hang- en sluitwerk.

- | | |
|-----------------|--------------------|
| - woonkamer | loopslot |
| - slaapkamer(s) | loopslot |
| - berging | loopslot |
| - toilet | vrij- en bezetslot |
| - badkamer | vrij- en bezetslot |

Trappen en balustraden

De trappen in de appartementen en woningen worden uitgevoerd in vurenhout en fabrieksmatig voorbehandeld met een dekkende grondverf. De trap wordt uitgevoerd als 'open trap'. Langs de muurzijde van de trap wordt een houten leuning gemonteerd op lichtmetalen leuningdragers.

Aan de vrije zijde van de trap, op de trapboom en langs de vrije zijde van de (entresol)vloeren, wordt een houten hekwerk met spijlen bevestigd. Deze worden in het werk wit afgeschilderd.

Vloer-, wand- en plafondafwerking

Plafondafwerking:

De plafondafwerkingen zijn aangegeven in de afwerkstaat.

Wandafwerking:

De wandafwerkingen zijn aangegeven in de afwerkstaat.

Vloerafwerking:

De vloerafwerkingen zijn aangegeven in de afwerkstaat.

De Schoolmeester te Gouda

Alle vloeren, met uitzondering van de betegelde vloeren (zie afwerkstaat), worden voor zover niet anders omschreven, afgewerkt met een vlakke anhydriet dekvloer. De anhydrietvloer zal niet geschuurd opgeleverd worden. De betegelde vloeren worden eveneens voorzien van een anhydrietvloer met uitzondering van de badkamer. In plaats van een anhydriet vloer wordt in de badkamer een zandcement dekvloer toegepast. De badkamervloer wordt vlak uitgevoerd met uitzondering van de douchehoek. Ter plaatse van de douchehoek wordt de vloer iets verdiept en op afschot naar de afvoer gelegd.

Wanneer u kiest voor een vloerafwerking zoals laminaat, parket of vloertegels, adviseren wij u om advies in te winnen over de verwerkingsvoorschriften bij een erkend bedrijf. Niet alle vloerbedekkingen kunnen (direct) op de vloer worden aangebracht, bijvoorbeeld in verband met de vereiste vlakheid van de vloer of bouwvocht dat nog in de vloer of woning aanwezig is.

Vloer- en wandtegelwerk:

De bemonstering van de standaard vloer- en wandtegels zijn bij de kopersbegeleider of geselecteerde showroom te bezichtigen. Andere tegels dan de standaardtegels (stelpost) kunnen in overleg met de aangewezen tegelshowroom gekozen worden. Het aanbrengen van andere tegels, bijzondere afmetingen en/of motieven van vloer- en wandtegels kunnen prijsconsequenties tot gevolg hebben.

Al het tegelwerk wordt gevoegd en waar nodig voorzien van kitvoegen.

Overige voorzieningen

De dorpels ter plaatse van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd in kunststeen.

Binnentimmerwerk

De meterkast zal geheel volgens de eisen van het nutsbedrijf worden uitgevoerd en ingericht. De meterkast wordt voorzien van een meterbord volgens voorschrift van de energiebedrijven. Vloerranden van trapgaten worden afgetimmerd met houten plaatmateriaal. In de woning worden geen vloerplinten aangebracht.

De Schoolmeester te Gouda

Schilderwerk

De trappen en bijbehorende hekwerken worden dekkend geschilderd, met uitzondering van de treden, deze worden alleen af-fabriek met grondverf behandeld. De muurleuning wordt transparant afgelakt. De binnenzijde van bestaande buitenkozijnen wordt geschuurd en eenmaal dekkend overgeschilderd. Dat geldt ook voor de binnenkozijnen tussen de appartementen Zus, Wim, Mies, Noot, Aap, Lam, Gijs, Vuur, Teun, Jet

Keukeninrichting en opstelplaats kooktoestel

De Appartementen wordt voorzien van een keuken (stelpost) op de op tekening aangegeven plaats bestaande uit:

- spoelkast;
- onderkasten
- bovenkasten
- kunststof werkblad met rvs spoelbak
- inductiekookplaat;
- geïntegreerde koelkast ;
- een rvs motorloze schouwwasemkap met inbouwspots.

De kasten met kastfronten zijn naar keuze in meerdere kleuren leverbaar, evenals het werkblad.

In de kopersmap is nadere informatie opgenomen over de keuken en de wijzigingsmogelijkheden.

Wasmachineaansluiting

De opstelplaats voor de wasmachine/droger bevindt zich in de berging en is op de verkooptekening aangegeven met de letters 'WM'. De opstelplaats bestaat uit een elektra-aansluiting, een tapkraan met beluchter en een afvoerleiding met sifon. De (afvoer)leidingen blijven in het zicht.

Koud- en warmwaterinstallatie

De watermeter wordt door het waterleidingbedrijf in de meterkast geplaatst. Er wordt een koudwaterleiding aangebracht naar de volgende tap- en/of voedingspunten:

- aansluitpunt ten behoeve van de keukeninrichting;
- spoelinrichting van de closetcombinaties;
- fonteinkraan in toiletruimte;
- douchekraan in badruimte;
- wastafelkraan in badruimte;
- tapkraan van de wasmachineaansluiting;
- warmwatervoorziening vanaf de kombiketel

Er zal een warmwaterleiding worden aangebracht vanaf de warmwatervoorziening naar de volgende tappunten:

- aansluitpunt ten behoeve van de keukeninrichting
- douchekraan in badruimte
- wastafelkraan in badruimte

De Schoolmeester te Gouda

Sanitair

De woning wordt standaard opgeleverd met wit keramisch sanitair van het merk Villeroy & Boch. In de bijlage van de koperkeuzelijst is informatie aanwezig over de sanitair specificaties. Standaard wordt het volgende sanitair toegepast:

Toiletcombinaties:

- Kristalporseleinen wandcloset;
- Kunststof toiletzitting en deksel;
- Toiletrolhouder.

Fonteincombinatie:

- Kristalporseleinen fonteinbak;
- Verchroomde kraan met perlator;
- Verchroomde plugbekersifon en afvoerpijp.

Wastafelcombinatie:

- Kristalporseleinen wastafel;
- Verchroomde wastafelmengkraan met waste;
- Verchroomde plugbekersifon en afvoerpijp;
- Rechthoekige spiegel vastgezet met spiegelklemmen;
- Kristalporseleinen planchet (optie).

Douchecombinatie:

- Rvs lijngoot;
- Verchroomde thermostatische douchemengkraan;
- Kunststof handdouche met kunststof slang;
- Verchroomde glijstangcombinatie.

Wasmachineaansluiting:

- Verchroomde tapkraan met beluchter;
- Kunststof sifon met afvoerbuis (in het zicht).

Gasinstallatie

Vanaf de gasmeter in de meterkast wordt er een gasleiding aangelegd naar de kombiketel

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt voorzien hoog rendement kombiketel CW3. De verdeelunit van de verwarming van zowel begane grond als verdieping wordt aangebracht in de berging.

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd met radiatoren op de begane grodn en de verdiepingen. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator aangebracht. De plaats van deze radiator staat aangegeven op de verkooptekening.

De capaciteit van de verwarming is afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur. De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van de ISSO Publicatie 51 ("Warmteverliesberekeningen voor woningen en woongebouwen").

De Schoolmeester te Gouda

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is de installatie in staat de navolgende temperaturen te bereiken en te behouden:

- Woonkamer / keuken 20°C
- Hal en overloop 15°C
- Slaapkamer(s) 20°C
- Badruimte 22°C
- Toilet 15°C
- Zolder (onbenoemde ruimte) 15°C
- Berging 15°C

De installatie wordt geregeld door middel van een thermostaat in de woonkamer. Slaapkamer(s) en badkamer hebben een eigen regelaar. Om de verwarmingsinstallatie te kunnen testen, vindt de aansluiting enkele weken voor de oplevering plaats. De verbruikskosten van het proefstoken zijn tot het moment van de oplevering voor rekening van de verkoper.

Ventilatie-installatie

De woningen worden voorzien van een uitgebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische toevoer en mechanische afvoer. Er wordt 'gebruikte' lucht afgezogen in de keuken, toiletruimte en badruimte. De verse lucht wordt aangevoerd via ventielen in de verblijfsruimtes.

De afgezogen "gebruikte" lucht wordt uitgeblazen via een dakdoorvoer, de verse buitenlucht wordt via een andere doorvoer naar binnen gehaald

Onder de binnendeuren worden ten behoeve van de luchtcirculatie ventilatiespleten voorzien.

Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010, zoals dat geldt op het tijdstip van de bouwaanvraag. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van aardlekschakelaars

Deze groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterkast. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en berging welke in het zicht blijven.

De wandcontactdozen en schakelaars zijn van het type inbouw. De aansluitpunten per ruimte zijn op de tekeningen aangegeven. De inbouwhoogte van het schakelmateriaal bedraagt circa 1050mm boven de afgewerkte vloer. De inbouwhoogte van de wandcontactdozen bedraagt circa 300mm boven de afgewerkte vloer voor zover niet gecombineerd met schakelaars. In de keuken ter plaatse van het aanrecht worden de wandcontactdozen geplaatst op 1.250mm + vloer. De wandcontactdozen in de meterkast worden conform voorschriften geplaatst.

Ter plaatse van de voordeur van de grondgebonden woningen Does, Weide, Bok, Kees, Hok, Duif en Schapen wordt een lichtpunt t.p.v. de voordeur opgenomen, geschakeld vanuit de entree.

De Schoolmeester te Gouda

(Excl. levering en montage armatuur). De algemene ruimten van de appartementen worden voorzien van Ledverlichting aangesloten op de algemene voorzieningen van het appartementencomplex.

De levering en de montage van armaturen in de appartementen en woningen is niet bij de koopsom inbegrepen.

In de luifel boven de voordeur en de bergingsdeur wordt een spotje opgenomen, geschakeld vanuit de entree. In de patio wordt een lichtpunt opgenomen. Tevens wordt een lichtpunt opgenomen t.p.v. het dakterras dat vanuit beide slaapkamers bedienbaar is. Een en ander zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven. De levering en aansluiting van armaturen is niet bij de koopsom inbegrepen m.u.v. het spotje in de luifel boven de entree. Ter plaatse van de voordeur wordt een deurbelinstallatie aangebracht.

Bij de oplevering ontvangt de koper een schema van de groepenindeling. Voor wasmachine, condens droger, inductiekookplaat, combimagnetron, vaatwasser en zonne-energiesysteem worden aparte groepen opgenomen.

De elektriciteit wordt geleverd door een nader door de verkoper te bepalen leverancier. Na oplevering van de woning kunt u eventueel van energieleverancier veranderen. De kosten van zo'n wijziging zijn voor rekening van de koper.

Rookmelders

In de woning worden volgens het bouwbesluit rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op de elektra-installatie en voorzien van een batterij back-up. De benodigde rookmelders zijn op tekening indicatief aangegeven en kunnen nog wijzigen.

Telecommunicatie installatie

Voor zowel de CAI- als de telefoonaansluiting worden, zowel in de woonkamer als in de slaapkamers, bedrade en afgemonteerde aansluitingen aangebracht tot in de meterkast. De montagedozen zijn aangebracht op circa 300mm boven de afwerkvloer.

Er wordt standaard een CAI kabel en een glasvezelkabel ingevoerd tot in de meterkast. De koper dient zelf zorg te dragen voor een leveringsovereenkomst. Er wordt geen KPN-aansluiting aangelegd.