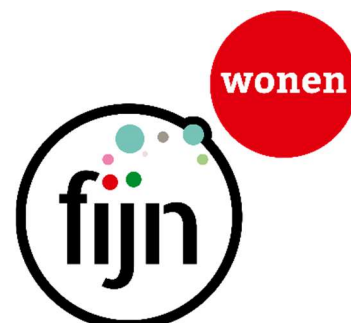


# Technische omschrijving

*Weidepark Heerhugowaard*



Vandaag, morgen en overmorgen





Technische omschrijving

## Heerhugowaard Weidepark

Koop

**Ridderspoor**

**Woningtype 302 – 5718 Uitvoering 3-laags plat dak**

**Datum 10/03/2026**



## Overzicht

Het project Weidepark in Heerhugowaard bestaat uit 98 woningen, verdeeld over verschillende woningblokken, waarbij verschillende woningtypes voorkomen.

Voor de positie van de verschillende woningtypes en de bouwnummers, zie situatie.

## Inleiding

### Een nieuwe manier van bouwen

Bij Fijn Wonen vinden we het belangrijk dat je weet hoe jouw woning is opgebouwd. Jouw woning is volledig in onze fabriek gemaakt. Onder gecontroleerde omstandigheden, met precisie en vakmanschap. Je kunt hierdoor rekenen op kwaliteit en slimme techniek die lang meegaat.

In dit document lees je hoe jouw woning technisch in elkaar zit: welke materialen zijn gebruikt, hoe de constructie is opgebouwd en hoe de installaties en afwerking zijn toegepast. Zo krijg je een helder beeld van de technische basis van jouw Fijn Wonen-woning.

Heb je vragen of behoefte aan toelichting? Neem dan contact op met jouw kopersbegeleider. Bedankt voor het vertrouwen in Fijn Wonen. We wensen je veel woonplezier in je nieuwe thuis.

Met vriendelijke groet,

Fijn Wonen



## Omschrijving

### Algemeen

Het project Weidepark bestaat uit 98 woningen. Deze technische omschrijving gaat over de *Ridderspoor* dat zijn de 2-onder-een-kap woningen in de uitvoering 3-laags plat dak.

De woningen voldoen aan de geldende wetgeving, de voorwaarden van energieprestatie BENG en de eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) (voorheen Bouwbesluit).

De Fijn Wonen-woningen zijn een woonproduct welke op een gestandaardiseerde productiewijze tot stand komt in onze eigen woningfabriek in Heerenveen. Deze gestandaardiseerde productiewijze houdt o.a. in dat wij de kwaliteit van de woningen kunnen borgen middels een aantal KOMO-certificaten. Dit betreft KOMO-certificaat BRL2840 deel 1 & 2 (ontwerpfase en assemblage) en KOMO certificaat BRL2840/BR7703 (garantie kwaliteiten betrouwbaar beton & wanden, vloeren en muren). Deze certificaten zijn afgegeven door Kiwa.

Daarnaast hebben de Fijn Wonen woningen als eerste in Nederland een typegoedkeuring (Erkende Kwaliteitsverklaring) ontvangen. Deze geldt voor het hele proces: van ontwerp, via productie tot en met assemblage. Het gaat dus over de complete woning. Deze verklaring bewijst dat onze woningen voldoen aan de technische eisen die nodig zijn om een vergunning te krijgen. Die eisen staan in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) en gaan over zaken zoals bouwkunde, bouwfysica, brandveiligheid, constructieve veiligheid en installaties.

De positie van de woningblokken is weergegeven op de situatietekening.

### Bodemvoorzieningen

De tuin brengen we op hoogte en egaliseren we met grond van de bouwplaats. Puin- en afvalresten van het terrein kunnen na de bouwactiviteiten in de grond aanwezig zijn. Afhankelijk van de grondsamenstelling is het mogelijk dat de grond verzakt (inklink).

Hierdoor kan het na oplevering van jouw woning nodig zijn om bestrating en/of tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantie.

### Paalfunderingen

De woningen worden gefundeerd op betonnen funderingspalen. Over de betonnen palen worden kant- en klare funderingsbalken aangebracht. Hierop worden de vloeren, woningscheidende wanden, de kopgevels en de voor- en achtergevels geplaatst.

Onder de bouwmuren en eindgevels worden 4 stuks palen geplaatst. Over de betonpalen worden onder de woningscheidende wand, de kopgevels en voor- en achtergevels prefab funderingsbalken aangebracht.



## **Buitenwanden**

De buitengevel is opgebouwd uit gevelelementen. Elk gevelelement bestaat uit een binnenblad van beton, een laag hoogwaardige PIR isolatie en nog een buitenblad van beton met daarop de gevelstenen. Op deze wijze ontstaat een sandwichpaneel. De gevel wordt voorzien van isolatie van 110 mm dik. De isolatie waarden (Rc-waarde) van de totale constructie is 5,10 m<sup>2</sup>K/W. Het buitenblad wordt aan het binnenblad verankerd. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren met betonnen binnenbladen.

De afwerking van de buitengevel bestaat uit gevelstenen, uitgevoerd en voorzien van een iets verdiepte voeg. De afwerking sluit aan bij de verkoop gevelaanzichten en de kleur- en materiaalstaat. In de buitengevel kunnen altijd kleurnuances ontstaan omdat de gevelstenen zijn gemaakt van natuurlijke materialen.

## **Binnenwanden**

De binnenwanden zijn systeemwanden die bestaan uit stalen profielen welke aan beide zijde zijn bekleed met gipsvezelplaten. De totale dikte is 70mm of 123 mm volgens de verkooptekeningen.

De binnenwanden worden behangklaar opgeleverd.

Ook de wanden van de badkamer bestaan uit systeemwanden. De badkamerwanden worden aan de zijde van de slaapkamer en de overloop bekleed met gipsvezelplaten.

## **Vloeren**

Op de funderingsbalken wordt een geïsoleerde betonvloer aangebracht met een isolatie waarden (Rc-waarden) van 3,70 m<sup>2</sup>K/W. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een massieve betonvloer van 200 mm dik. De vloerdelen worden in de woningfabriek al voorzien van installaties waardoor een traditionele dekvloer niet meer benodigd is. De betonnen vloeren bestaan uit meerdere vloerdelen met daarin koppelbakken voor de installaties. Deze koppelbakken worden afgedekt met een houten plaat. Het hoogteverschil tussen de aansluitnaden van de vloerdelen is maximaal 2 mm. De vloeren worden opgeleverd in een staat die geschikt is als basis voor nader te kiezen vloerafwerking. Afhankelijk van het gewenste type vloerafwerking is de kans groot dat aanvullende egalisatie en/of voorbereiding nodig is. Voor het kiezen van een type vloerbedekking is het raadzaam om hiervoor altijd advies aan de vloerleverancier te vragen.

Het platte dak van de woning en de eventuele uitbouw wordt uitgevoerd als een massieve betonplaat van 180 mm dik.

## **Trappen en hellingen**

In de woningen wordt van de begane grond naar 1e verdieping een dichte houten trap geplaatst. Tegen de muur wordt een houten leuning op leuningdragers aangebracht.

In de woningen wordt van de 1e verdieping naar de 2e verdieping een open trap geplaatst. Ook hier worden houten leuningen op leuningdragers aangebracht tegen de muur.

Rondom het trapgat wordt een hekwerk geplaatst.

De vaste trappen, inclusief de hekwerken, in de woning worden voorzien van een witte grondverflaag.



### **Buitenwandopeningen**

De buitenkozijnen met draaiende delen worden uitgevoerd in kunststof en hebben een verdiept profiel met aanslag voorzien van een schuine lasverbinding (als K-vision Trend). De binnenzijde wordt uitgevoerd in de kleur standaard wit, RAL9001. De kleuren van de vaste en draaiende delen (buitenzijde), worden uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat. De kozijnen voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2 NEN 5096.

In de buitenkozijnen van de woningen wordt isolerend triple glas aangebracht, het kozijn in combinatie met het triple glas heeft een U-waarde van maximaal 1,0 W/m<sup>2</sup>K.

De woning wordt niet voorzien van veiligheidsbeglazing (NEN 3569).

Onder de buitenkozijnen met een borstwering worden, in de kleur van het kozijn, gecoate aluminium waterslagen met anti dreun folie geplaatst.

Op de borstweringen onder de gevelkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht met een overstek van circa 20 mm. De vensterbanken worden uitgevoerd in de kleur wit.

De entree deur wordt uitgevoerd als geïsoleerde kunststof deur met raamopening(en) en briefplaat.

Ter plaatse van de entree deur wordt een standaard kunststof huisnummerbordje in de kleur wit met zwarte cijfers, afmetingen ca. 100 x 100 mm met een cijferhoogte van ca. 55 mm aangebracht.

Bij de achtergevel wordt een opvangbeugel ten behoeve van de achterdeur gemonteerd, de opvangbeugel wordt uitgevoerd exclusief windhaak.

Het glas in de buitenkozijnen wordt warmtewerend uitgevoerd om opwarming van de woning in de zomer te voorkomen. Het glas bevat een g-waarde van maximaal 0,44. De g-waarde geeft aan hoeveel (warmte)straling het glas tegenhoudt. Dit is standaard toegepast bij de woningen met **bouwnummer 8,12, 20, 21, 61, 62, 71 en 72**

### **Binnenwandopeningen**

In de woningen worden fabrieksmatig afgelakte stalen binnendeurkozijnen met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel geplaatst. In de bovenlichten van de stalen binnenkozijnen wordt, ter plaatse van de slaapkamers en de woonkamer, blank glas geplaatst. Ter plaatse van de badkamer, het toilet en de technische ruimte bevindt zich een drempel.

Bij de meterkast, technische ruimte, toilet en badkamer worden stalen binnendeurkozijnen zonder bovenlichten geplaatst. De kozijnen van deze ruimtes lopen door tot de vloer van de module en niet tot op de betonvloer waarop de module wordt geplaatst. In de meterkastdeur worden twee ventilatieroosters opgenomen.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. De binnendeuren van de technische ruimte en meterkast worden voorzien van een lichtmetalen schild. De overige binnendeuren worden voorzien van lichtmetalen krukken en schilden.



### **Binnenwandafwerkingen**

Alle wanden, met uitzondering van het toilet, de technische ruimte, de meterkast en de badkamer, worden behangklaar afgeleverd. Behangklaar betekent dat de wanden glad genoeg zijn voor de dikkere behangsoorten. Er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn. Zonder verdere behandeling zijn de wanden niet geschikt om direct te voorzien van sauswerk. Ook bij toepassing van vliesbehang zijn er extra bewerkingen nodig om de wand daarvoor geschikt te maken.

De wanden van de badkamer worden afgewerkt met keramische wandtegels met een afmeting van circa 1000 x 1400 mm. De vloer- en wandtegels worden gelijmd aangebracht. Er kan gekozen worden uit de Fijn Wonen-Tegelcollectie.

De schacht in de badkamer wordt voorzien van keramische wandtegels.

### **Vloerafwerkingen**

De vloer in het toilet en de badkamer wordt afgewerkt met keramische tegels met een afmeting van circa 1000 x 1000 mm. De vloer in de badkamer wordt op afschot gelegd naar de douchehoek. De tegel rondom het doucheputje is ook voorzien van afschot. De vloertegels worden met lijm aangebracht. Onder de deuren van het toilet en de badkamer komen kunststeen dorpels. Er kan gekozen worden uit de Fijn Wonen-Tegelcollectie.

### **Plafondafwerkingen**

De plafondafwerking van zowel het toilet als de badkamer zijn witte spaanplaat plafondpanelen, voorzien van pvc-vrije ecorfolie met stucwerk uiterlijk. Rondom wordt het plafond voorzien van een kitnaad.

De betonnen plafonds worden afgewerkt met spuitpleisterwerk. In de plafonds zijn V-naden zichtbaar

### **Dakafwerkingen**

Op de platte daken van de woningen wordt Bitumen dakbedekking aangebracht. Het dak wordt geïsoleerd middels isolatieplaten, voorzien van éénzijdig afschot met een gemiddelde isolatiewaarden (Rc-waarden) van 6,3 m<sup>2</sup>K/W. Het dak wordt afgewerkt met een dakbedekkingssysteem en het dak wordt als één dakvlak uitgevoerd (exclusief dakopstanden op de woningscheiding) en exclusief valbeveiligingssysteem.

De dakopstand wordt voorzien van een aluminium daktrim.

Op het dak van de uitbouw wordt dakbedekking aangebracht. Het dak wordt geïsoleerd middels isolatieplaten, voorzien van éénzijdig afschot met een gemiddelde isolatiewaarde van Rc 6,3 m<sup>2</sup>K/W. Het dak wordt afgewerkt met een dakbedekkingssysteem en de dakopstand van de uitbouw wordt voorzien van een aluminium daktrim.

### **Afvoeren**

De binnenriolering wordt uitgevoerd in PVC. De sanitaire toestellen, doucheput en de afvoer voor de wasmachine worden op de binnenriolering aangesloten. In de keuken wordt een afgedopte leiding (diameter van 75mm) aangebracht, positie volgens tekening. De riolering wordt door middel van een flexibele aansluiting aangesloten op de buitenriolering.



De buitenriolering wordt in een gescheiden systeem (VWA / HWA) in PVC uitgevoerd en aangesloten op het openbare rioolstelsel. Een gescheiden systeem betekent dat het schone hemelwater wordt gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater. Alleen in de vuilwater riolering van de woning wordt een ontstoppingsstuk opgenomen.

De grondleidingen ten behoeve van de hemelwaterafvoeren worden aangebracht tot aan de erfgrans. Ter plaatse van de overgang van binnen- naar buitenriolering worden flexibele aansluitingen toegepast.

De hemelwaterafvoeren, in zink uitgevoerd, worden langs de buitengevels aangebracht ter plaatse van de voorgevel, volgens de kleur- en materiaalstaal.

Ten behoeve van de beluchting en ontluchting van het riool wordt een dubbelwandige ontluchter door het dak gevoerd.

### **Waterinstallatie**

De koudwaterinstallatie wordt uitgevoerd in kunststof buis. Deze loopt vanaf de watermeter naar de sanitaire toestellen en kranen. De warmwaterinstallatie wordt uitgevoerd in kunststof buis. Deze loopt vanaf de warmwatervoorziening in de installatieruimte naar de mengkranen. De koud- en warmwaterleiding worden in de keuken boven de vloer afgedopt opgeleverd op een vaste positie (voor aansluitpunten zie verkooptekening).

### **Warmtedistributie**

In de hal wordt een kant-en-klare installatieruimte inclusief meterruimte geplaatst. In de installatieruimte staat de lucht-water-warmtepomp inclusief het boilervat (200L) opgesteld, die zorgt voor de ruimteverwarming, tapwaterverwarming en ruimtekoeling.

Instellingen van de warmtepomp:

- Aanvoertemperatuur warmtapwater 55°C gemeten bij het tappunt;
- Legionella preventie, temperatuur 60°C, frequentie 14 dagen;
- Aanvoertemperatuur verwarmen tussen 25-45°C, gemiddeld 35°C;
- Aanvoertemperatuur voor koelen is minimaal 18°C.

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming, met uitzondering van de badkamer. In de badkamer wordt een elektrische handdoekverwarmer geplaatst.

Alle verblijfsruimten krijgen een thermostaat waarmee de temperatuur geregeld wordt. De hoofdthermostaat wordt geplaatst in de woonkamer/keuken. De temperatuur in de overige verblijfsruimten is na te regelen via een ruimtethermostaat (een zogenaamde slave).

De vloerverwarmingsverdelers worden in de installatieruimte geplaatst. De ontwerp temperatuur voor verblijfsruimten is 20°C, voor de hal 18°C en voor de badkamer 22°C.



De toiletruimte en de 2<sup>e</sup> verdieping zijn onverwarmd. Als een indeling wordt gekozen op 2<sup>e</sup> verdieping dan wordt deze voorzien van vloerverwarming/ vloerverkoeling.

Het buitendeel van de warmtepomp van deze installatie wordt in de berging geplaatst.

### **Luchtbehandeling**

De woning wordt uitgerust met een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW), mechanische toevoer en afvoer. De WTW-unit is geplaatst in de technische ruimte. De positie van de inblaas- en afzuigventielen zijn terug te vinden op de verkooptekeningen. Er wordt een draadloze bediening in de badkamer en in de keuken geplaatst. De geveldoorvoerroosters voor de toevoer en afvoer worden naast de voordeur geplaatst. De roosters worden uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat.

### **Centrale elektrotechnische voorzieningen**

De elektrische installatie wordt aangelegd op basis van de uitgangspunten beschreven in de NEN 1010, volgens de verkoopplattegronden.

Indien dit noodzakelijk is op basis van de BENG-berekening, worden op het dak PV-panelen geplaatst. Het uiteindelijke aantal wordt aan de hand van oriëntatie, eisen BENG en eventueel EPV en gebruikspunten berekend. Dit betekent dat een woning ook zonder PV-panelen kan worden geleverd. Indien er panelen benodigd zijn, is het aantal benodigde panelen terug te vinden op de verkooptekening. Door de snelle ontwikkeling in de markt, is Fijn Wonen soms genoodzaakt om een wijziging door te voeren in de gekozen optie. Het vermogen (Wp) per paneel en het aantal te plaatsen panelen kan daarom wijzigen. Fijn Wonen streeft er altijd naar dat het totale vermogen van de installatie minimaal gelijk blijft aan de gekozen optie.

Het type omvormer wordt bepaald aan de hand van het aantal zonnepanelen.

Ten behoeve van de keukenaansluitingen worden de volgende elektra aansluitingen standaard aangebracht:

- 5-polige grijze stekker 2x230V 16A 30mA afgezekerd op een eigen kookgroep;
- 5-polige zwarte stekker 3x230V 16A 30mA afgezekerd t.b.v. het elektra in de keuken (3 eindgroepen, 1 eindgroep t.b.v. algemeen gebruik en 2 eindgroepen t.b.v. apparatuur bijvoorbeeld vaatwasser / oven).

### **Verlichting**

In het plafond van de badkamer en het toilet wordt een lichtpunt aangebracht volgens de verkooptekening.

De woning wordt aan de voor- en achtergevel voorzien van een lichtpunt. De buitenlichtpunten aan de woning zijn exclusief armatuur.

De berging wordt voorzien van een lichtpunt met armatuur aan de binnenzijde. In de berging zijn de voorbereidingen getroffen voor een lichtpunt (excl. armatuur) aan de buitenzijde.

Het schakelmateriaal in de technische ruimte, meterkast en buitenberging wordt uitgevoerd als opbouw.

Het schakelmateriaal in de verblijfsruimte, verkeersruimten, toilet en badkamer wordt volledig uitgevoerd als inbouw, kleur: Wit.



De schakelaars worden draadloos uitgevoerd.

Het schakelmateriaal ten behoeve van de wasmachine en –droger op zolder wordt uitgevoerd als opbouw.

### **Communicatie voorzieningen**

De woning wordt voorzien van een draadloze belinstallatie.

De woning wordt volgens de verkooptekeningen voorzien van combinatieleidingen bedrade data (UTP cat 5e) voor internet, tv en telefoonaansluiting.

De datakabels worden in de gehele woning niet afgemonteerd.

### **Vaste sanitaire voorzieningen**

In de hal op de begane grond wordt een kant-en-klare toiletmodule geplaatst. De badkamer op de verdieping is ook kant-en-klaar. De modules staan op de betonvloer waardoor er een hoogteverschil is van minimaal 35 mm. De kozijnen van deze modules lopen door tot de vloer van de module en niet tot de betonvloer waarop de module wordt geplaatst.

Het sanitair wordt uitgevoerd volgens het sanitairpakket Comfort volgens de informatie in de verkoopmap.

In de badkamer wordt een tweede toilet geplaatst volgens de uitvoering genoemd in de verkoopmap.

Alle aanwezige toiletten in de woning worden geplaatst op de standaard hoogte van 440 mm.

### **Opstallen**

De berging is geplaatst op een ongefundeerde lichtgewicht prefab betonvloer, aangebracht op een zandbed.

Het kozijn en de deur van de berging worden uitgevoerd in hardhout. Het dak wordt afgewerkt met dakbedekking met standaard gecoate dakkappen.

De buitenbergingen zijn uitgevoerd in houten stijl- en regelwerk met gewolmaniseerde vuren rabatdelen.

De buitenberging wordt voorzien van een toegang met maximaal 20 mm hoogteverschil.

### **Terreinafwerkingen**

De terreinverharding van het pad naar de berging wordt aangelegd in staptegels 600 x 400 mm.

De terreinverharding van het pad naar de voordeur wordt aangelegd in staptegels 600 x 400 mm.



De bestrating wordt aangelegd op een 200 mm dikke zandlaag. De bestrating wordt eenmalig aangebracht, herstraten na oplevering is niet van toepassing.

***Tijdelijke verharding:*** De terreinverharding van het pad naar de voordeur en naar de berging wordt aangelegd met tijdelijke staptegels. Klant brengt na oplevering voor eigen rekening en risico looppad aan in overeenstemming met eisen BbL

De aanleg van de openbare weg behoort niet tot de werkzaamheden van Fijn Wonen.



#### Disclaimer

*Fijn Wonen, de eisen vanuit regelgeving, de wensen vanuit opdrachtgevers en de productiemethodes zijn constant in ontwikkeling. Fijn Wonen behoudt zich dan ook het recht voor om wijzigingen door te voeren in haar producten, waarbij de kwaliteit van de wijzigingen van toegevoegde waarde zijn ten opzichte van de eerder aangeboden productversies.*