

**5 rijwoningen
Aan de Leidseweg 104
te Voorschoten**

Versie 3 15 sept 2020 BS

Inhoudsopgave

I.	Projectgegevens	4
II.	Algemeen	4
III.	Voorwaarden	4
IV.	Bouwplaatsvoorzieningen	5
V.	Bijlagen bij het bestek	5
VI.	Werkomschrijving en aanvullende voorwaarden	5
	• Grondwerk	5
	• Buitenriolering en drainage	6
	• Terreinverhardingen	6
	• Beplantingen	6
	• Terreininrichting	6
	• Funderingspalen en damwanden	6
	• Betonwerk	6
	• Metselwerk	6
	• Vooraf vervaardigde steenachtige materialen	7
	• Ruwbouw timmerwerk	7
	• Metaal constructiewerk	7
	• Bouwkundige kanaalelementen	7
	• Kozijnen, ramen en deuren	7
	• Zonweringsysteem	8
	• Trappen en balustrades	8
	• Beglazing	8
	• Dakbedekking	8
	• Natuur- en kunststeen	9
	• Voegvullingen	9
	• Stucadoorwerk	9
	• Dekvloeren en vloersystemen	9
	• Metaal- en kunststofwerk	9

• Binnentimmerwerk -----	10
• Schilderwerk -----	10
• Binneninrichting -----	10
• Behangwerk, vloerbedekking en stoffering -----	10
• Dakgoten en hemelwaterafvoeren -----	10
• Binnenriolering -----	10
• Waterinstallatie -----	10
• Sanitair -----	11
• Gasinstallatie -----	11
• Verwarmingsinstallatie -----	11
• Ventilatie en luchtbehandeling -----	12
• Elektrotechnische installatie -----	12

I. Projectgegevens

- Omschrijving: 5 rijwoningen aan de Leidseweg 104 te Voorschoten
- Onderverdeling: 5x grondgebonden Vrije Sector verkoop
- Kadastraal bekend gemeente: Voorschoten
- Sectie / nummer: 5750 en 5753
- Plaatselijk bekend: Leidseweg 104
- Opdrachtgever: Niersman (eigen ontwikkeling)
- Architect: Van Manen, Noordwijk
- Constructeur: Bogaards, Katwijk
- Overige adviseurs;
 - Installaties: eigen beheer Niersman
 - EPG-berekening:
 - Bouwfysica:
 - Geotechnisch:
 - Civiele werken:

II. Algemeen

- Situatiekening nummer d.d.
- Keukeninrichting levering, montage en aansluiten € 5.000,-/woning excl. BTW
- Hoogte van P t.o.v. N.A.P.: 0,09 m boven NAP
- Werkzaamheden door derden:

III. Voorwaarden

- Dubo-maatregelen: nee
- GPR gebouw: nee
- Aanpasbaar bouwen: nee
- Woonkeur: nee
- FSC label voor alle houtwerk: nee
- Politie Keurmerk: nee

- Woningborg garantie: ja
- Bouwsysteem;
 - Betonpalen met beton fundering ringbalk
 - Rib-cassette begane grondvloer
 - Anker loze kalkzandsteen bouwmuren
 - Stabiliteit uit de voorgevel
 - Breedplaat als verdiepingsvloeren
 - Kalkzandsteen binnenspouwblad met luchtpouw en gevelmetselwerk
- Verslagen bouwvergaderingen door: PM

IV. Bouwplaatsvoorzieningen

- Bouwhekken afscherming bouwplaats
- Bestaande woning moet worden gesloopt
- Zijgevel Leidseweg 102 moet dicht worden gemaakt en afgewerkt
 - Isolatiemateriaal
 - Stucwerk
 - Dakrand afwerken
 - Stabiliteit/stevigheid toevoegen

V. Bijlagen bij het bestek

- Type declaratiestaat: N.V.T.

VI. Werkomschrijving en aanvullende voorwaarden

• Grondwerk

- G een gesloten grondbalans, terrein wordt op -NAP opgeleverd
- Uitgangspunt is schone grond of geschikt voor woningbouw volgens rapport Van Der Helm
- Bodemafluiting van schoon zand: 100mm

- **Buitenriolering en drainage**

- Rioleringssysteem gescheiden
- Drainage toepassen
- Aansluiting VWA en SWA op openbaar riool door aannemer

- **Terreinverhardingen**

- Achterpaden van: tegels 300x300
- Terrassen en looppaden van: tegels 500x500
- Bestrating en parkeerplaats conform LIOR gemeente Voorschoten

- **Beplantingen**

- Terreinafscheiding voortuin middels taxushaag: 50cm
- Inrichting openbaar gebied in overleg met gemeente

- **Terreininrichting**

- Privacy scherm BG tussen woningen onderling in hout ca. 1,8 x 2,0m

- **Funderingspalen en damwanden**

- Paalsysteem: schroefpalen prefab beton onder woning en onder berging

- **Betonwerk**

- Funderingsbalken: wapening 75kg/m³
- Toepassen betonpuin granulaat in het werk te storten beton: nee

- **Metselwerk**

- Gevelmetselwerk metselverband: halfsteens verband
- Baksteen fabricaat: 2 sorteringen vormbak waalformaat volgens monster
 - Plint in andere kleur, zie kleurenstaat
- Voegwerk: 1 kleur, doorstrijken 6-7mm verdiept
- Stalen lateien (tot 2,5m) en stalen geveldraggers: in RAL kleur
- Scheidingswanden: gipsblokken 70mm
- Scheidingswanden badkamer: hydro 70mm volle wandhoogte
- Spouwisolatie: Rockwool, dik xxx mm Rc 4,5

- Spouwankers RVS: Ja
- Vochtkering op fundering: DPC-folie
- Vochtkering boven kozijnen: PVC met neusprofiel
- Vochtkering opgaand werk en boven dakbedekking: lood
- Dilataties in gevelmetselwerk: 3mm zonder voegvulling
- ***Vooraf vervaardigde steenachtige materialen***
 - Vloerelementen begane grond: Rc 3,5
 - Vloerelementen verdieping: breedplaat (dikte volgens constructeur)
 - Stalen latei in dragende bouwmuren
 - Prefab beton vloer berging
 - Prefab beton dak berging: kleur volgens kleurenstaat
 - Prefab beton waterslag: kleur volgens kleurenstaat
 - Prefab beton kader rond gevelkozijn voordeur: kleur volgens kleurenstaat
- ***Ruwbouw timmerwerk***
 - Kapconstructie: sporen en isolatie tenminste Rc 6,0
 - Onderzijde dakplaten: spaanplaat (onafgewerkt op berging)
 - Knieschot: spaanplaat en uitneembaar luik (onafgewerkt in berging)
 - Overstekken en luifels in houtwerk toepassen aan de buitengevel
 - Dakvloer: Hoeken dakvloer eindwoningen en beton bij tussenwoningen
- ***Metaal constructiewerk***
 - Staalconstructie in binnenmilieu: gestraald en gemenied
 - Staalconstructie in buitenmilieu: verzinkt en duplexcoat
 - Stalen lateien en geveldraggers: volgens opgave constructeur
- ***Bouwkundige kanaalelementen***
 - Combikap: kleur oranje-rood (keramische dakpan)
 - Rozet toepassen: binnenzijde dak doorvoer (dampdicht)
- ***Kozijnen, ramen en deuren***
 - Materiaal gevelkozijnen, -ramen en -deuren: hout

- Houten stelkozijn: multiplex 18mm met kunststof hoekprofiel 20.2 (zwart)
- Ventilatioorosters: Niet aanwezig, mechanische toevoer
- Kozijn buitenberging: hout (onderdorpel als RVS hoeklijn)
- Binnendeurkozijn: staal zonder bovenlicht
- Binnendeur: opdek, fabrieksmatig wit gelakt
- Bij woonkamer grote glasopening in deur: met gelaagd glas
- Geluidwerende binnendeuren: indien installatie kast naast verblijfsruimte
- Dakkapelkozijn: houten kozijn
- Dakramen: Velux GGL o.g.
- Alle profielcilinders gelijksluitend: woning en buitenberging
- **Zonweringsysteem**
 - Geen zonwerende voorzieningen voorzien
 - Elektra voorbereiden; buitenlichtpunt terras voor en achter uitvoeren met constante spanning
- **Trappen en balustrades**
 - Trappen, traphekken en videhekken: vurenhout
 - Handleuning langs de wand (traphek waar nodig): hardhout blank gelakt
 - Trap in woning: begane grond dicht / verdieping open
 - Treden voorzien van dubbele slijtstrip
 - Stootborden spaanplaat
 - Complete trap wit afgelakt, alle zichtzijden
 - Lepe hoeken in trappen: uitgaan van 1 stuk en een schacht
- **Beglazing**
 - Isolerende beglazing: U-waarde tenminste 1,41
 - Zonwerende beglazing: nee
 - Veiligheidsbeglazing volgens NEN 3569: nee
- **Dakbedekking**
 - Uitbouw begane grond en platte dakvloer: 2-laags bitumineus met grind (niet in basis, kopers optie)

- Dakranden uitbouw begane grond: aluminium daktrim in kleur
- Dakpannen: 2 sorteringen keramische
- Zonnepanelen: vrijstaand panelen op het hoofddak, platte deel, zwart
- **Natuur- en kunststeen**
 - Vensterbanken: marmercomposiet
 - Binnendeurdorpels natte cel: Holonite in kleur antraciet
- **Voegvullingen**
 - Kitvoeg op rugvulling: prefab betonaansluitingen / naden tot 10mm
 - Siliconenkitvoeg: inwendige hoeken tegelwerk, afkitten sanitair
- **Stucadoorwerk**
 - Kalkzandsteen wanden: behangklaar
 - Gipsblokken wand: behangklaar
 - V-naden plafonds blijven zichtbaar
 - Spuitwerk plafonds
 - Spuitwerk wanden: boven wandtegelwerk in toilet

Tegelwerk

 - Koop wandtegels: afmeting 600x300mm
 - Wandtegelwerk: toiletruimte 1500mm en badkamers tot plafond
 - Koop vloertegels: afmeting 600x600mm
 - Vloertegelwerk: toiletruimte en badkamers
 - Hoekprofiel uitwendige hoeken: kunststof
 - Wand-/vloertegels strokend verwerken: nee
- **Dekvloeren en vloersystemen**
 - Samenstelling dekvloeren: zandcement (kwaliteit C12)
 - Dikte dekvloer: begane grondvloer 60mm en verdiepingsvloeren 50mm
- **Metaal- en kunststofwerk**
 - Luikrand / kruipluik geïsoleerd, Rc 3,5 (is volgens EPG)
 - Huisnummerbordjes

- **Binnentimmerwerk**

- Vloerplinten: geen
- Afwerking kopse binnenwanden: hout
- Verdeelunits verwarming aftimmeren
- Houten schot in installatieschacht t.b.v. legionella preventie

- **Schilderwerk**

- Materiaal buiten: kleurenschema architect
- Materiaal binnen: wit

- **Binneninrichting**

- Meterkast uitvoeren met Gibo binnenwand en stalen binnenkozijn
- Levering, montage en aansluiten keuken volgens stelpost

- **Behangwerk, vloerbedekking en stoffering**

- Behangwerk: nee

- **Dakgoten en hemelwaterafvoeren**

- Dakgoten: zinken bakgoot (houten betimmering)
- Muurafdekkers hoofddak: zink met schuin geplaatste afwateringsschotjes
- Verholen goot toepassen: geen loodslabbe over dakpan
- Materiaal afvoerbuizen: ronde zinken buis
- Buitenbergingen zonder hwa uitvoeren
- Dakkapel: wangen uitvoeren in hout

- **Binnenriolering**

- Binnenriolering: gescheiden systeem
- Materiaal: keuze installateur

- **Waterinstallatie**

- Materiaal leidingen: keuze installateur
- Alle waterleidingen in wand en vloer
- Buitenkraan aan de achtergevel: type vorstvrij zonder aftappen

• **Sanitair**

- Sanitair toiletruimte:
 - wandcloset** Villeroy & Boch type O-novo met toiletzitting en mat chromen bedieningsplaat
 - fontein** Villeroy & Boch type O-novo, HansGrohe Focus S kraan, verchromde bekiersifon en muurbuis
- Sanitair badkamer:
 - Bad** Villeroy & Boch type O-novo (kunststof), Grohe 1000 badthermostaatkraan en handdouche met slang
 - douche** HansGrohe Ecostat Comfort douchethermostaatkraan, glijstang en handdouche met slang, douchebak
 - wastafel** Villeroy & Boch type O-novo met HansGrohe Focus E2 mengkraan met waste, verchromde bekiersifon en muurbuis
 - spiegel** rechthoekig 60 x 80 cm
- Waterkraan (koud) voor wasmachine / vulpunt CV-ketel
- Keukenkraan en sifon in stelpost keuken (waterleidingen met hoekstopkraan)
- Waterkraan (koud) op muurplaat voor vaatwasmachine in de keuken
- Sifon en inlaatcombinatie voor CV-ketel

• **Gasinstallatie Warmtepomp**

- ~~Gasleiding naar keuken: afgewerkt met gaskraan~~
- ~~Gasleiding naar CV-ketel~~
- ~~Materiaal: keuze installateur~~
- ~~Gasleiding: in wand en vloer~~
- Lucht/water warmtepomp. Buitenunit op plat dak of in de achtertuin met box er omheen (volgens EPC)

• **Verwarmingsinstallatie**

- Temperaturen volgens Woningborg; woon-/slaapkamer 20 en badkamer 22
- Systeembeschrijving: warmtepomp, lucht-water, op dak of in tuin met omhuizing
- Verwarmingssysteem: vloerverwarming LT op alle verdiepingen

- Afwerking door koper maximaal 0,07 m².K/W
- Weersafhankelijke regeling toepassen: nee
- Comfort warm tapwater: voorraadvat 180 liter, optioneel 300 liter
- Thermostaat in woonkamer: Honeywell Round Connected Modulation Y87C2004
- Thermostaat ander verblijfsruimten: in slaapkamers, master-master
- Vloerverwarming badkamer: loopt mee over regeling van woonkamer
- Elektrische handdoekradiator in badkamer plaatsen, wit
- Brandwerende voorzieningen aanbrengen, waar nodig

• **Ventilatie en luchtbehandeling**

- Systeem: Gebalanceerd systeem
- Afzuigcapaciteit:
 - Keuken: in stand 2 Bouwbesluit = 21 dm³/s, gelijk verdeeld over 2 ventielen
 - Stand 3 in keuken naar circa 42 dm³/s (150m³/h)
 - Overige ruimten in stand 2:
 - Toiletruimten: 7 dm³/s (25m³/h)
 - Bad- en doucheruimten: 14 dm³/s (50m³/h)
 - Berging in pandig zonder wasmachine: 7 dm³/s (25m³/h)
 - Berging in pandig met wasmachine: 14 dm³/s (50m³/h)
- Ventilatiekanaal woningen: individueel naar plat stukje dak
- Er wordt een recirculatie wasemkap voorzien (uit stelpost keuken)
- Ventilatie armaturen aan het plafond uitvoeren in kunststof
- Onderhoudsbeurt tijdens garantieperiode opnemen door installateur

• **Elektrotechnische installatie**

- Conform NEN 1010 (laatste druk)

Woonkamer	wcd	Conform NEN1010
	lichtpunten	Conform NEN1010
	data	2x loze leiding naar meterkast
	kabel	1x loze leiding naar meterkast
Slaapkamer 1 + 2	wcd	Conform NEN1010 (tenminste 3 dubbele wcd)
	lichtpunten	Conform NEN1010

	telefoon	1 loze leiding naar meterkast
	kabel/data	1 loze leiding naar meterkast
Slaapkamer rest	wcd	Conform NEN1010 (tenminste 2 dubbele wcd)
	lichtpunten	Conform NEN1010
	telefoon	1 loze leiding naar meterkast (combi met kabel/data)
Toiletruimte	lichtpunt	Aan het plafond (geschakeld)
Badkamer	wcd	1 enkele wcd 230v nabij wastafel
	lichtpunten	Aan het plafond (geschakeld)
	lichtpunten	Tegen de wand (geschakeld en constante spanning)
Hal / overloop	wcd	Conform NEN1010 (tenminste 1 enkele wcd)
	lichtpunten	Conform NEN1010
	rookmelder	230v met noodbatterij (meerdere melders doorlussen)
Keuken	wcd	Conform NEN1010 + extra dubbele wcd boven werkblad + extra enkele wcd afzuigkap + extra enkele wcd koelkast + extra enkele wcd vonkontsteking
	lichtpunten	Conform NEN1010
	diverse	1 loze leiding t.b.v elektrisch koken (3 fase) 1 loze leiding t.b.v close-in boiler 1 bedrade leiding vaatwasser (op aparte groep) 1 bedrade leiding magnetron-oven (op aparte groep) Handmatige regeling voor MV (keuken of woonkamer)
Berging inpandig	wcd	Conform NEN1010 (tenminste 1 dubbele wcd)
	lichtpunten	Conform NEN1010
Buiten terras	wcd	Aan de gevel, enkele wcd, spatwaterdicht
	lichtpunt	Tevens constante spanning als voeding zonwering
Buitenberging	wcd	Conform NEN1010 (tenminste 1 dubbele wcd)
	lichtpunten	Binnen conform NEN1010 (mag wandlichtpunt zijn) Buiten (tussen de deur en het achterpad)
Wasmachine		1 bedrade leiding (op aparte groep)
Wasdroger		1 bedrade leiding (op aparte groep)
Hoofdschakelaar		Conform NEN1010 uitgangspunt is 3x25A vermogen
Groepenkast		Conform NEN1010
Aardlek		Conform NEN1010
Meterkast		Conform NEN1010 (extra 1 dubbele wcd)

- Zwakstroominstallatie: beldrukker en schel, trafo in groepenkast ingebouwd
- Hoogte wandcontactdozen: 300+vloer
- Armaturen vrij uit inwendige hoeken: 600mm
- Schakelmateriaal: helder wit, inbouw
- Verlichtingsarmatuur bij woningentree, LED verlichting
- Verlichtingsarmatuur op buitenberging, LED verlichting met schemerschakeling
- Zonnepanelen: plat dak, zie epd
- Zonnepanelen in kleur zwart met zwart kader op het platte dak.