EEN UNIEK PROJECT OP

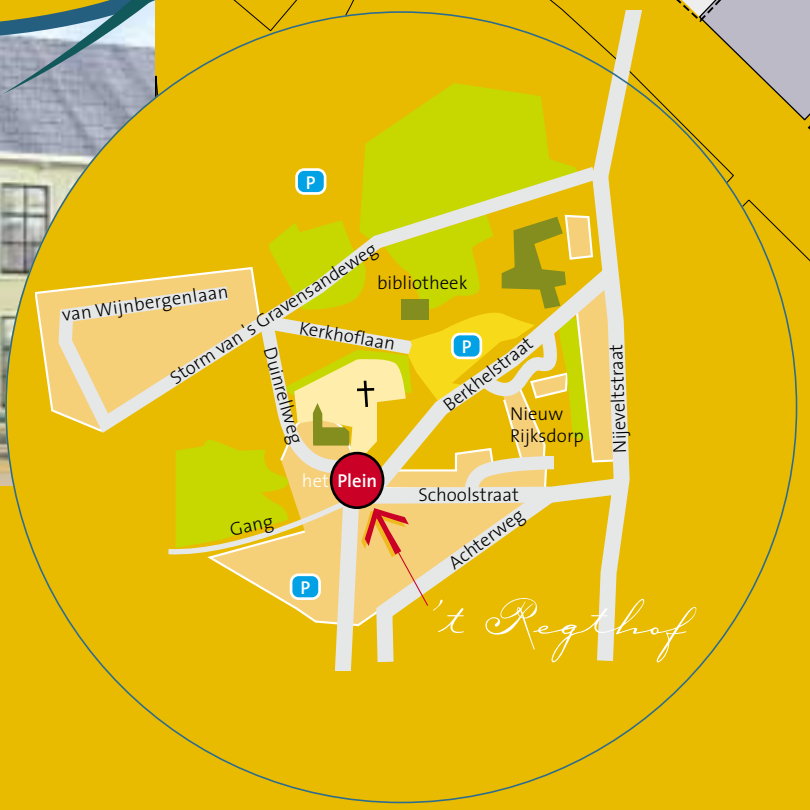
## een historische plaats

# 't Regthof

HERONTWIKKELING TE **OUD WASSENAAR**

Amsterdam
A4
A44
Leiden
Wassenaar
A4
Utrecht
A12
Den Haag
A12
Gouda
A20
Delft
A13
N210
Rotterdam

ontsluiting auto's
route voetgangers
nr.1
nr.2
nr.7
nr.8
nr.10
poort


van Wijnbergenlaan
Storm van 's Gravensandeweg
Kerkhoflaan
bibliotheek
Duinrellweg
Berkhelstraat
Nieuw Rijksdorp
Nijeveltstraat
het Plein
Schoolstraat
Gang
Achterweg
't Regthof

EEN UNIEK PROJECT OP

# *een historische plaats*

In het hart van Wassenaar wordt een uniek project gerealiseerd. Met respect voor de historische leefomgeving, in een combinatie van restauratie en nieuwbouw, zullen acht woonhuizen en twee appartementen worden ontwikkeld.

## DE GROENE OASE VAN DE RANDSTAD

Wassenaar geldt als één van de mooiste en meest groene gemeentes van het Nederlandse Noordzeekustgebied. Het centrum wordt omgeven door duinen, bossen, landgoederen en villaparken. Na Apeldoorn heeft Wassenaar het grootste bosareaal van Nederland. Bovendien beschikt het over een acht kilometer lang zandstrand.

Al met al dus een aantrekkelijke gemeente om te wonen: geen industriële bedrijvigheid in Wassenaar zelf, op voldoende afstand van de drukte van omliggende steden als Den Haag en Leiden, terwijl deze wel goed bereikbaar zijn (werk, cultuur, uitgaan en winkelen).

Wassenaar zelf beschikt over een oud, kleinschalig en heel bijzonder centrum met winkels, supermarkten, banken, een postkantoor, eetcafés, restaurants etc. Kortom: van alle gemakken voorzien!

Midden in deze sfeervolle dorpskern van Wassenaar wordt het plan Het Regthof gerealiseerd. Deze herontwikkeling bestaat uit zes nieuw te bouwen hofjeswoningen en de restauratie van drie historische panden tot woonhuizen, waaronder Het Regthuys.

Het bouwplan is gelegen tussen Het Plein en De Langstraat, de belangrijkste winkelstraat van Wassenaar. Deze locatie vertegenwoordigt een grote historische waarde binnen de Gemeente, omdat ooit van hieruit, op de rand van een strandwal, het dorp ‘Wasnare’ is ontstaan.

HERONTWIKKELING TE **OUD WASSENAAR**

# historie

## IN EEN NOTENDOP

Op de strandwal, het zogenaamde 'lange duin', stond in de 12e eeuw al een kerkje, gewijd aan de monnik Willibrord die vanuit Engeland naar deze streken was overgekomen om het Christendom te verspreiden.

Een eerste melding van een 'Heer van Wasnare' is terug te vinden in een akte uit 1203. Deze heer liet het Kasteel Ter Horst bouwen. De oude naam 'Wasnare' is samengesteld uit de woorden 'nare' (nabij) en 'wasa' (drassig land).
Eén en ander refereert zeer waarschijnlijk aan de nabijheid van een overstromingsvlakte van de Oude Rijn.

De 17e eeuw bracht Wassenaar pas echt welvaart. Dankzij de nabijheid van Den Haag werden hier tal van buitenplaatsen aangelegd, die geleidelijk in uitgestrekte bossen veranderden. Meer groei kwam na de totale kanalisering van de Oude Rijn en de aanleg van de Heerweg (de huidige Rijksstraatweg).

In de 19e eeuw ontstonden een aantal deftige villawijken, deels in het duingebied. Na de opening van de spoorlijn Rotterdam-Scheveningen in 1907 en de tramlijn Den Haag-Leiden in 1923 begon het dorp pas echt te groeien. Deze 'gele tram' en de positie van Wassenaar als belastingparadijs hebben een enorme impuls gegeven aan het ontstaan van villawijken voor de zogenaamde 'rijken' (De Kievit, Wildrust, Rijksdorp). De wijk Kerkehout ontstond in de jaren twintig vanuit de behoefte aan sociale woningbouw. Op deze manier groeide het inwonersaantal van 4.200 in 1910 dan ook tot bijna 20.000 in 1940.

Inmiddels zijn diverse huizen en kastelen verdwenen en resteren nog enkel tientallen rijksmonumenten en circa 15 gemeentelijke monumenten.

Een aantal interessante gebouwen staan aan Het Plein, waaronder het Regthuys, vroeger bekend als Het Wapen van Wassenaer. Dit pand was vroeger de dorpsherberg waar het plaatselijke dorpsbestuur vergaderde en veilingen werden gehouden. De nieuwe naam 'Regthuys' is gebaseerd op het feit dat hier recht werd gesproken.

*Langstraat vroeger*

## het Regthuys

### VROEGER BETER BEKEND ALS HET WAPEN

# het plein

ANNO 2005



Hoewel men op het oude dorpsplein soms de indruk krijgt dat hier de tijd heeft stilgestaan, is toch ook hier veel veranderd. In de 17e eeuw leek het Regthuys meer op een boerderij dan op de huidige bestemming.

Vóór de herberg lag het Plein, een zanderige modderpoel. Erachter lagen uitgestrekte weilanden die tot aan de Oude Rijn doorliepen. Tegen het gebouw stond een grote koeienstal gebouwd, met daarnaast een paardenstal. Behalve een tuin bezat de herbergier ook een erf achter zijn zaak, waar grote hooibergen stonden. Het erf was voor paard-en-wagen te bereiken door een ingang aan de Suytstraat, de huidige Langstraat. Het huis is ca. 1905 op de middeleeuwse kelders gebouwd, die toen nog volgestort lagen met zand. Daaraan is te zien dat de oorspronkelijke herberg bestond uit een grote, onderkelderde opkamer, het woongedeelte en een veel lager gelegen bedrijfsruimte.

Links van Het Regthuys, aan de andere kant van een voormalig toegangspoortje dat dienst deed als entree naar de achterplaats, bevindt zich het Toebackshuys (nr. 17), een van oorsprong 17e eeuws pand.

De huizen zullen worden gerestaureerd c.q. gereconstrueerd en zoveel mogelijk in ere worden hersteld. De woningen zullen zodanig worden heringedeeld, dat deze uiteindelijk zullen voldoen aan huidig gestelde maatstaven voor wat betreft comfortabel wonen.

Het oude poortje zal eveneens weer in gebruik genomen worden en als entree fungeren voor de nieuw te bouwen hofjeswoningen. Het terrein zal uitsluitend toegankelijk zijn voor de toekomstige bewoners van de hofjeswoningen en degenen die een parkeerplaats bezitten op het achterterrein.

Het derde te restaureren pand ligt aan de Langstraat 13/15. De huidige winkel wordt verkleind, waardoor een ruime woning ontstaat. De woning is voorzien van een beschut liggende achtertuin. Toegang tot het parkeerterrein verkrijgt de bewoner van deze woning door gebruik te maken van een steegje, dat vanuit de Langstraat uitkomt op het achterterrein.

*Langstraat nu*

# herontwikkeling

TE OUD WASSENAAR

*< Uitzicht vanuit het Plein op de Schoolstraat. Rechts op de foto ziet men het Regthuys en daarachter het Toebackshuys*

# het Hofje

Vanaf het Plein via de poort of vanuit de Langstraat via het steegje bereikt men het Hofje. Hier zullen zes woningen worden gerealiseerd. Er zal ruimschoots aandacht worden besteed aan de groenvoorziening zodat het nieuw ingerichte terrein hiermee aansluiting vindt op de gemoedelijke sfeer van het oude centrum.

Voor de toegangspoort wordt een parkeerhof met tien parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor iedere nieuwe bewoner van het plan 'Het Regthof' komt te beschikken over een eigen parkeerplaats. Tevens kunt u, circa 100 meter verderop, vrij parkeren in de Berkheistraat.

Vanuit het parkeerhof kijkt men aan tegen twee hofjeswoningen met een poort in het midden. Deze poort verschaft toegang tot de overige vier woningen.
De zes woningen liggen rondom een gezamenlijke binnentuin, het zogenaamde hof. De hofjeswoningen voegen zich als vanzelfsprekend in de bestaande situatie van het oude centrum van Wassenaar, niet alleen vanwege de kleinschaligheid van de bebouwing, maar zeker omdat dit soort 'woonhofjes' een vertrouwd gegeven is en al van oudsher wordt gebouwd in stads- en dorpscentra.

Meestal bevinden zij zich op het achterterrein van een groot huis of een gezamenlijk binnenterrein. De 'verrassing' van het ontdekken van zo'n plek is een ervaring die de meeste van ons wel eens is overkomen.

Het gebruik van achterterreinen in oude dorp- en stadkernen is de afgelopen halve eeuw in onbruik geraakt, door het verdwijnen van diverse functies en bestemmingen. Ook in Wassenaar is, daar waar vroeger bedrijvigheid heerste door werkplaatsen, boerenerven, winkels enzovoort, een rommelige indeling van diverse bouwsels ontstaan.
De totaalaanpak van het nieuw te realiseren plan 'Het Regthof' voorziet in een interessante ontsluiting van dit achterterrein, een opwaardering van het erf en het herstel van drie prachtige monumentale panden, waarbij het geheel aansluit op behoeften van de huidige maatschappij en hiermee de Gemeente Wassenaar en zijn oude centrum.

*woonhofjes* ZIJN IN WASSENAAR EEN VERTROUWD GEGEVEN

## 2 APPARTEMENTEN (HET REGTHUYS)

Op de eerste etage van Het Regthuys aan het Plein 17ª-18 zullen 2 ruime appartementen worden gerealiseerd. De toegangsdeuren van de woningen bevinden zich aan het achterterrein, waar eveneens de twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de nieuwe bewoners. Eén appartement beschikt over een zonnig gelegen terras aan de achterzijde.

## 1 WOONHUIS (LANGSTRAAT)

De huidige winkel en achterruimte aan de Langstraat 13/15 en de schuur (rijksmonument) zullen worden herontwikkelt tot ruim woonhuis met een ommuurde binnentuin. De naast elkaar liggende pandjes zullen met elkaar verbonden worden door middel van een transparante doorgang, waarbij een leefkeuken wordt gerealiseerd in de huidige schuur. Via een poort aan de Langstraat komt men binnen op een eigen binnenplaatsje waaraan de voordeur zal zijn gelegen. Men beschikt over een eigen parkeerplaats op het binnenterrein, toegankelijk via een steegje vanuit de Langstraat. Verdere verkoopinformatie is verkrijgbaar bij de makelaar en staat niet beschreven in deze brochure.

## 1 WOONHUIS (HET TOEBACKSHUYS)

Het oude Toebackshuys aan het Plein 17 zal in zijn geheel worden gerestaureerd en heringedeeld tot modern woonhuis dat voldoet aan de eisen van deze tijd. Hiertoe zullen op het achterterrein diverse opstallen worden gesloopt, zodat de achterzijde wederom vrij komt te liggen. Het huis zal beschikken over een verrassende indeling van een woonkamer, leefkeuken, 2 slaapkamers en 1 badkamer. Via de achtertuin komt men op het binnenterrein alwaar de nieuwe bewoners beschikken over een eigen parkeerplaats. Verdere verkoopinformatie is verkrijgbaar bij de makelaar en staat niet beschreven in deze brochure.

## 6 HOFJESWONINGEN

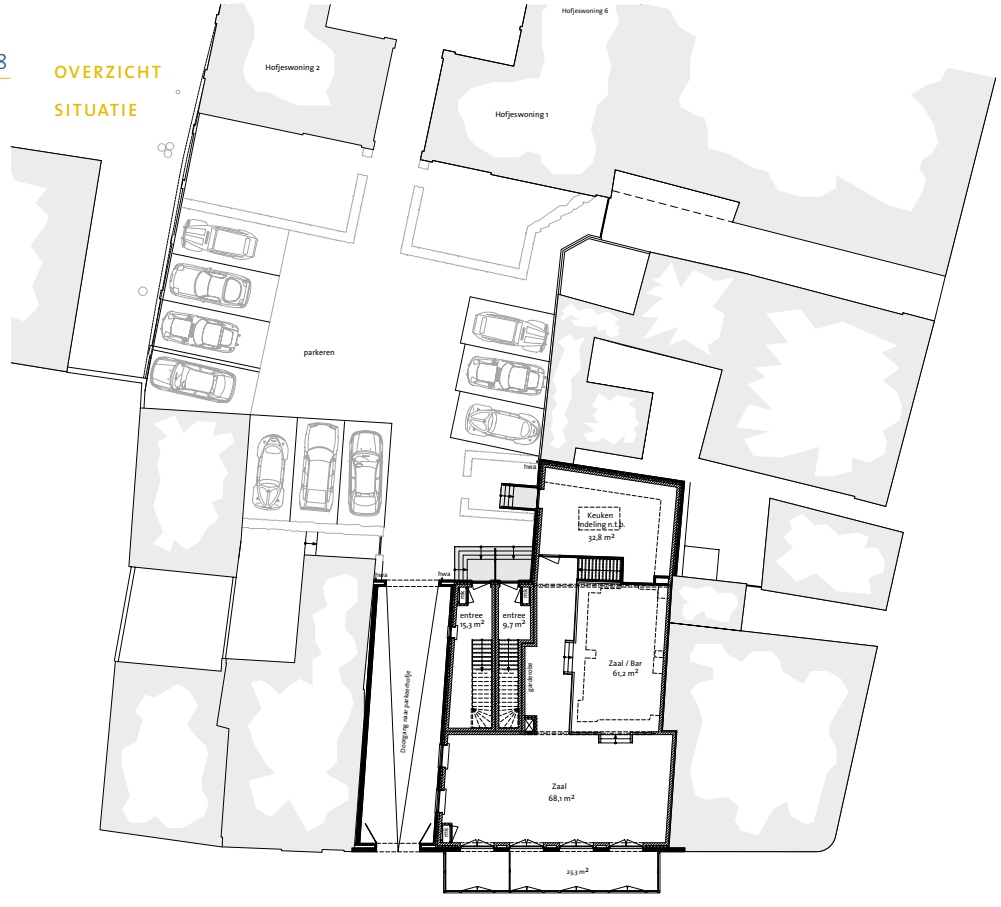
Het binnenterrein, gelegen achter de historische pandjes aan het Plein en de Langstraat zal worden vrij gemaakt ten behoeve van de realisatie van 6 woningen gelegen rond een hof. Het concept van de hofjeswoningen sluit harmonieus aan op de bebouwing van de oude dorpskern en past binnen de behoefte van de gemeente Wassenaar om het ‘wonen’ terug te brengen in het centrum. Er zal een prachtige binnentuin worden gerealiseerd gebaseerd op de oud-Hollandse tuinen met buxushaagjes, die zal zorgen voor eenheid, en waar tegelijkertijd iedere bewoner beschikt over een eigen tuintje met privacy.

# PLATTEGROND REGTHUYS | OVERZICHT SITUATIE EN BEGANE GROND

SCHAAL 1:50

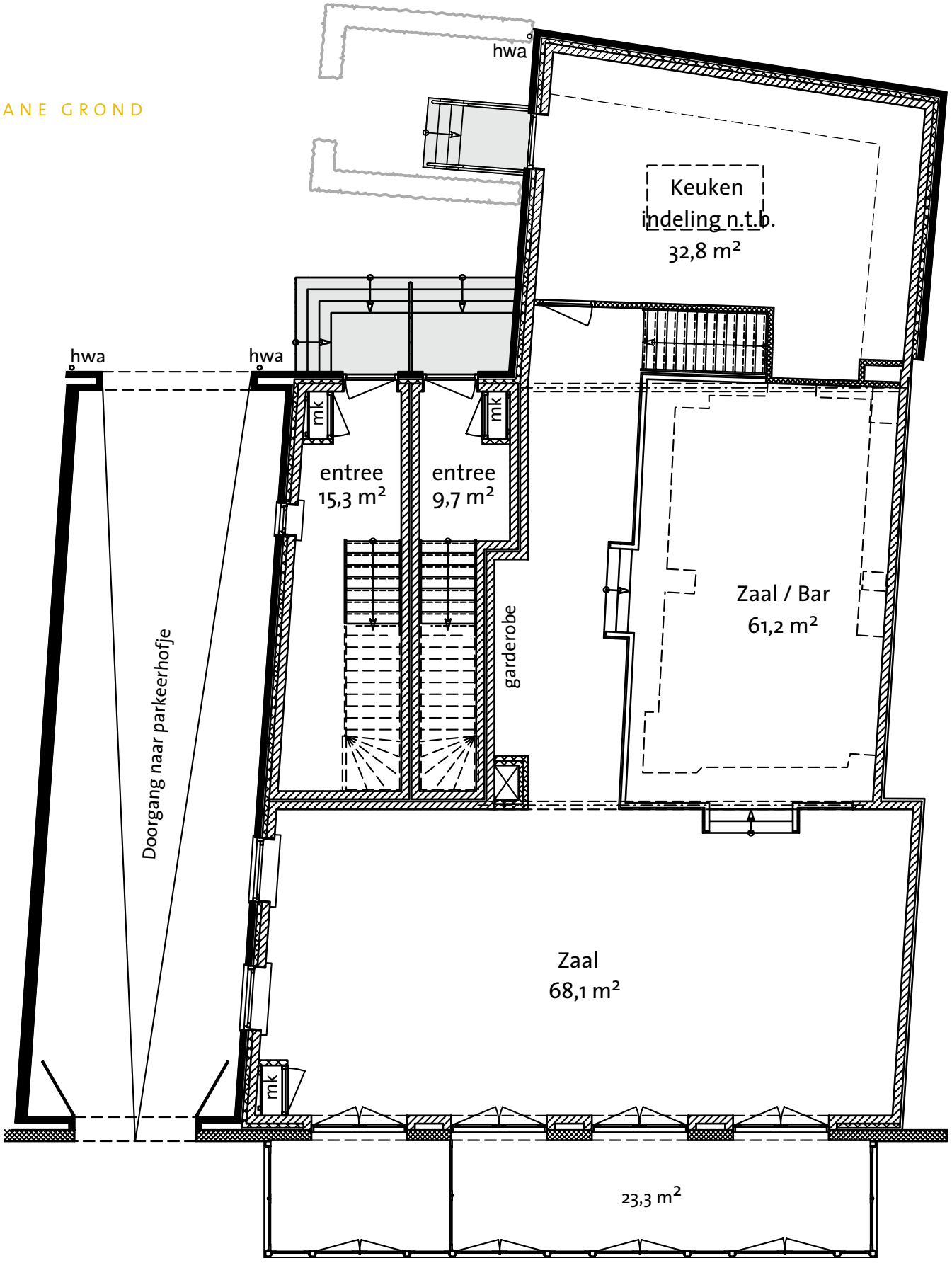


OVERZICHT SITUATIE









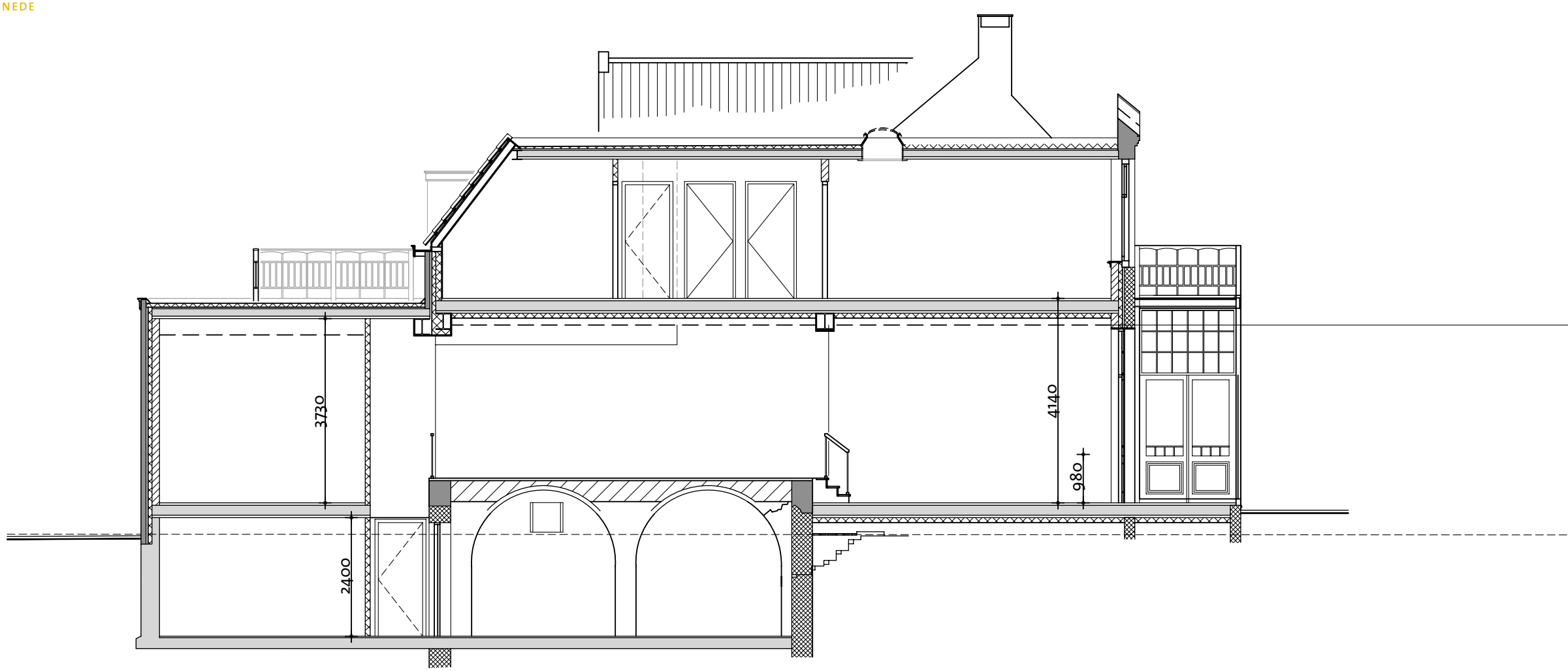
# PLATTEGROND REGTHUYS | VERDIEPING

SCHAAL 1:50

# DOORSNEDE REGTHUYS

SCHAAL 1:100

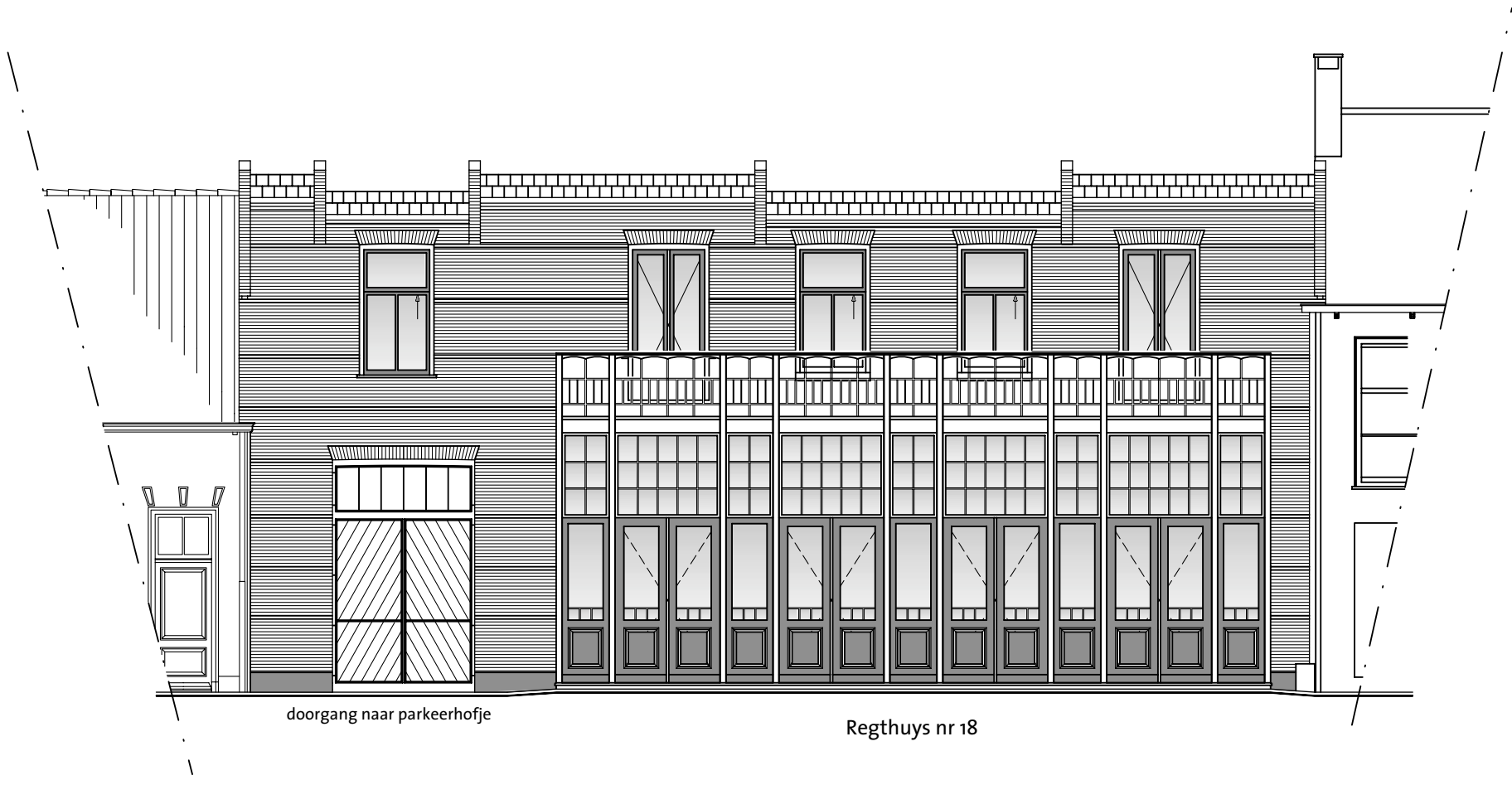




# GEVELAANZICHTEN REGTHUYS

SCHAAL 1:100





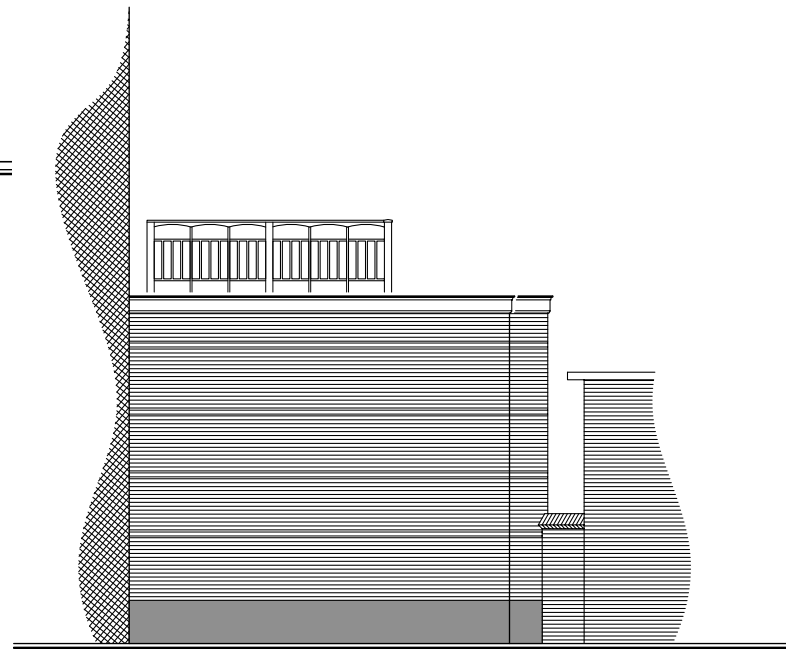
# GEVELAANZICHTEN REGTHUYS

SCHAAL 1:100



ZUIDOOSTGEVEL

ZUIDWESTGEVEL



*Hofjeswoningen*

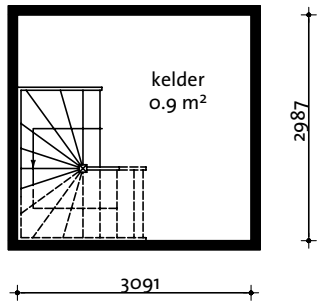
# PLATTEGROND HOFJESWONINGEN | OVERZICHT SITUATIE

SCHAAL 1:50

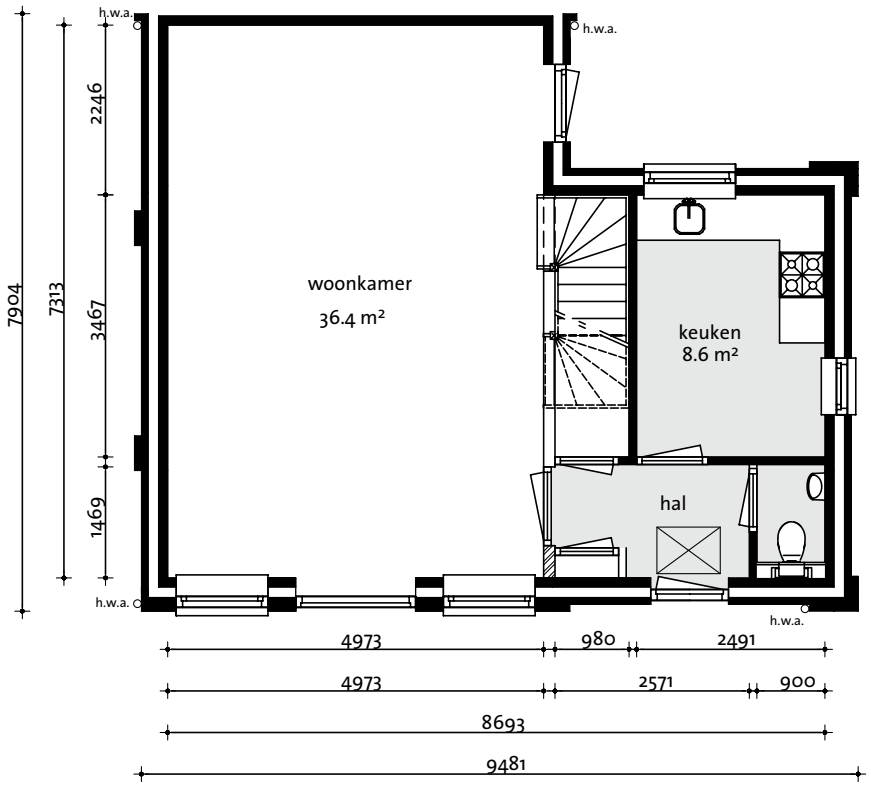
# PLATTEGROND HOFJESWONINGEN (HOEKWONING) | KELDER, BEGANE GROND, VERDIEPING

SCHAAL 1:100

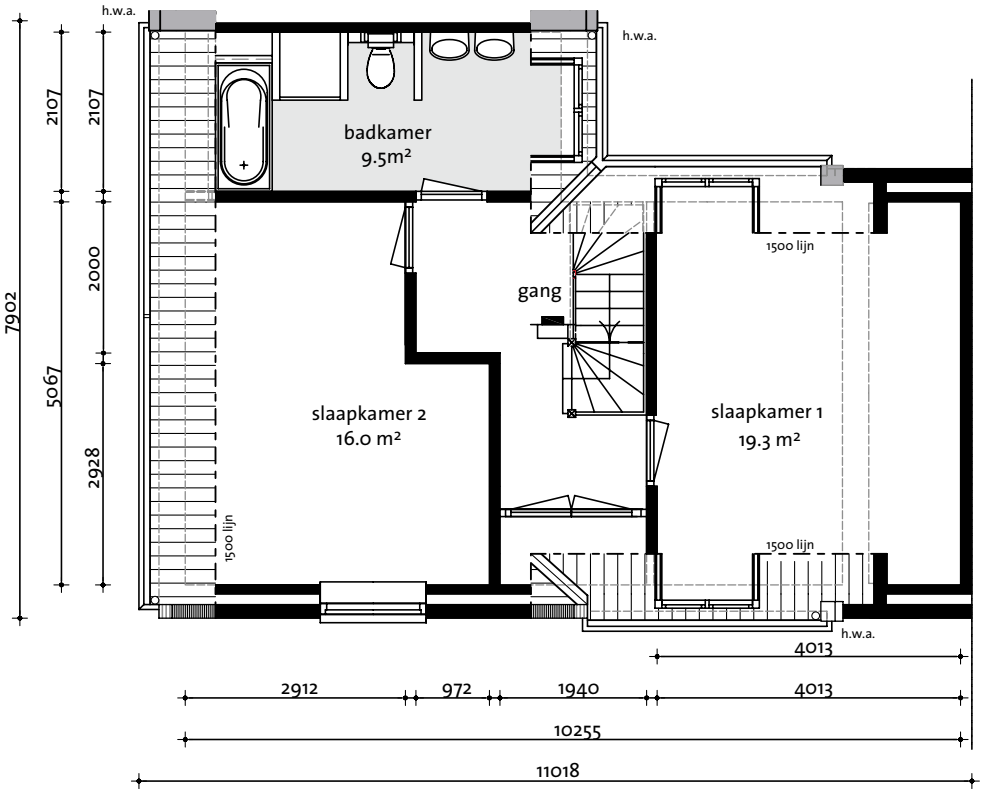





KELDER




BEGANE GROND



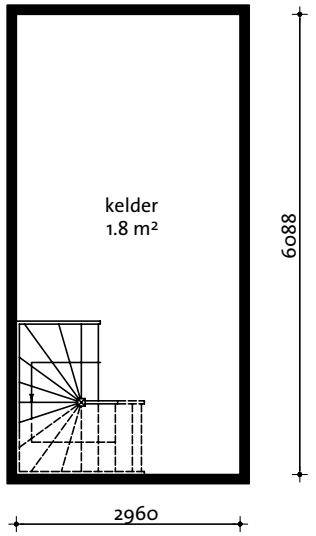

VERDIEPING

# PLATTEGROND HOFJESWONINGEN (TUSSENWONING) | KELDER, BEGANE GROND, VERDIEPING

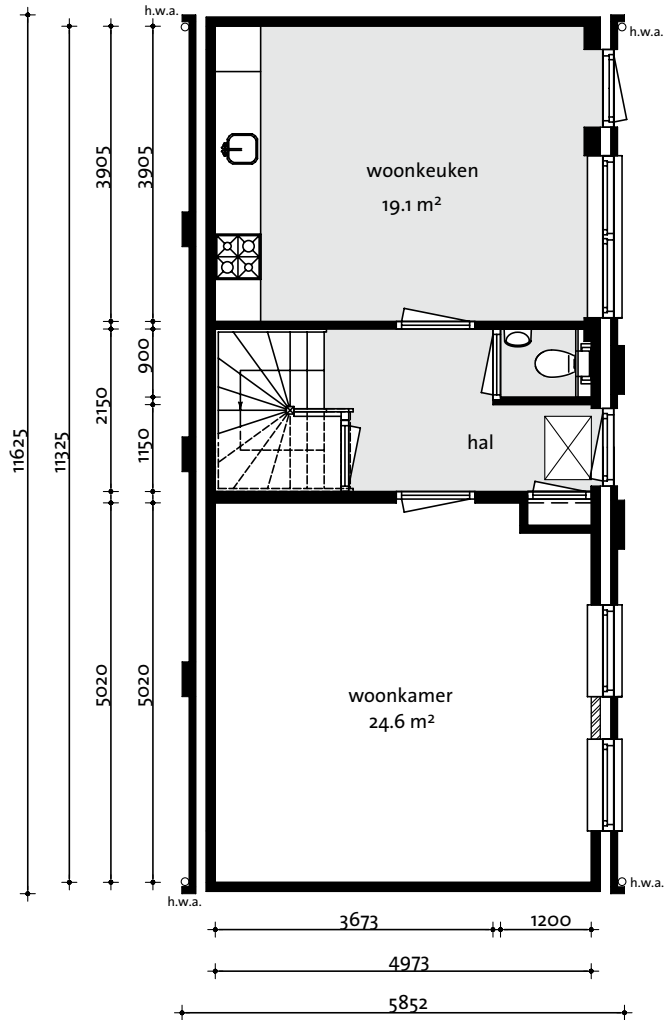
SCHAAL 1:100



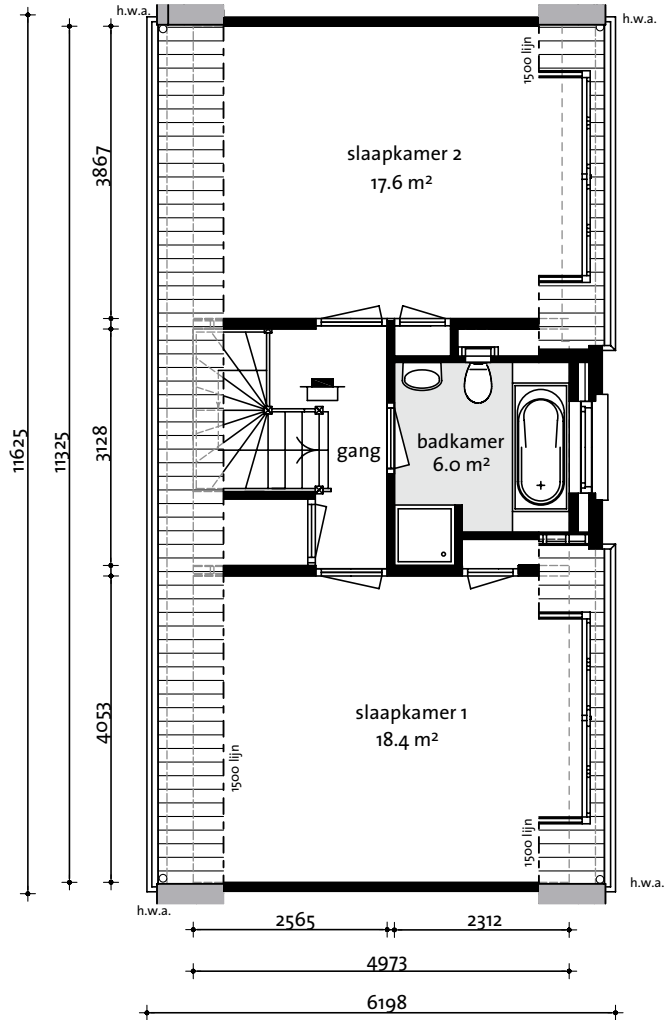
## BOUWNUMMERS 3 EN 6 (GESPIEGELD)



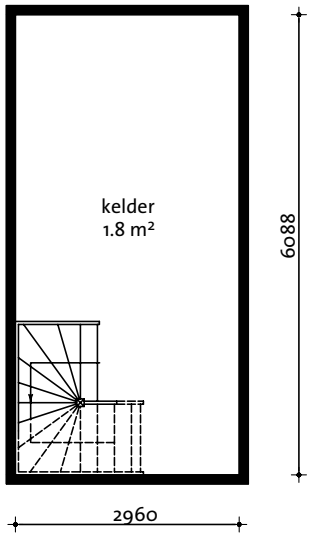

KELDER



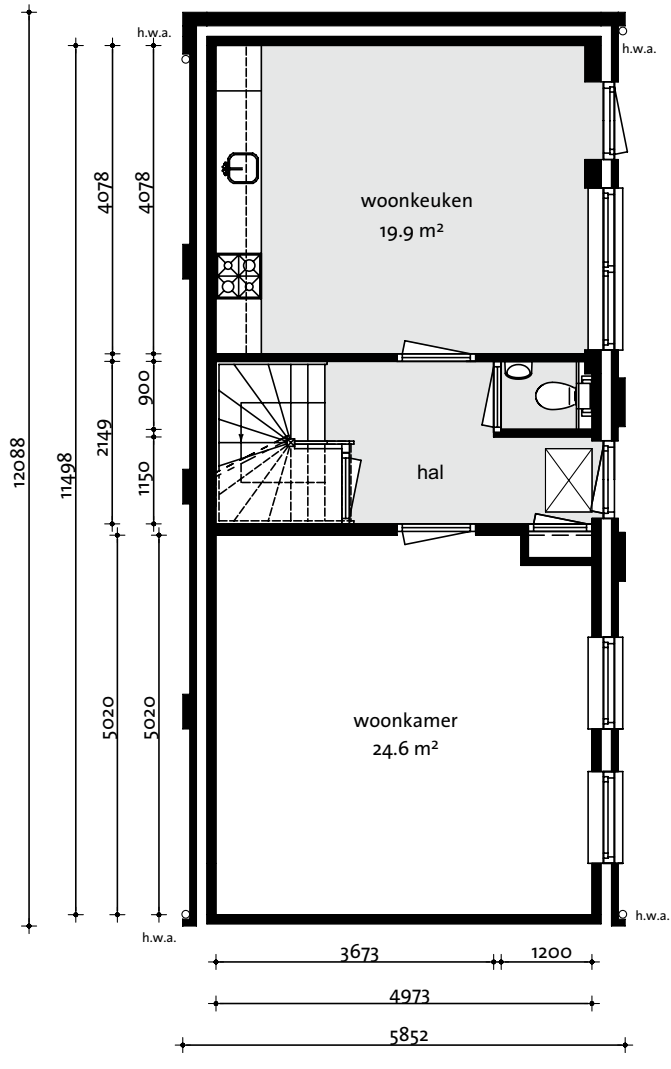

BEGANE GROND



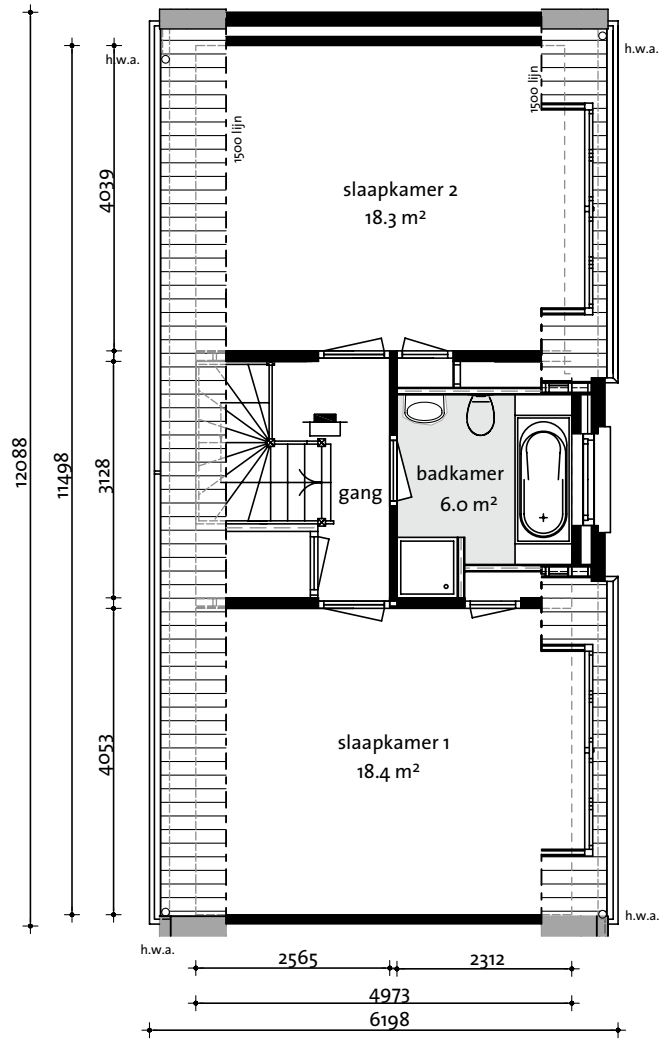

VERDIEPING




KELDER



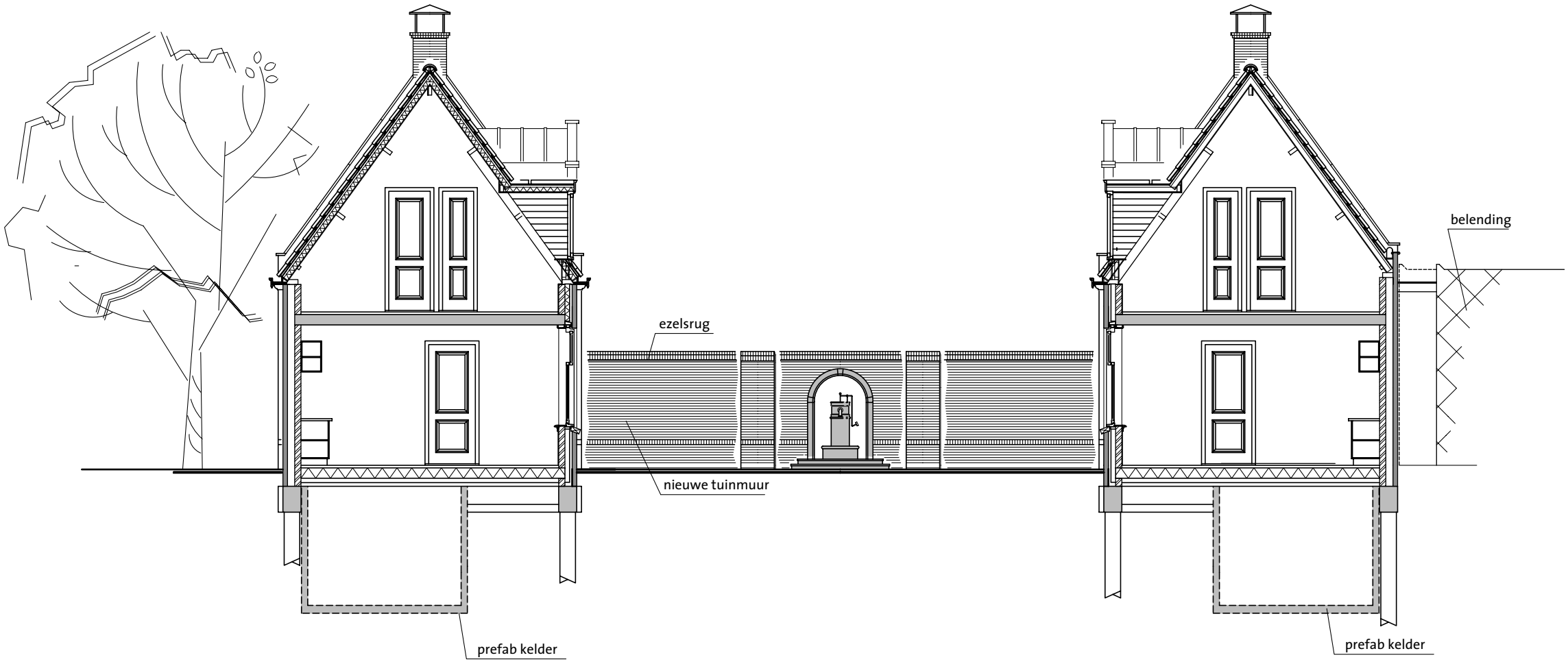

BEGANE GROND




VERDIEPING

## DOORSNEDE HOFJESWONINGEN | NOORDOOSTGEVEL HOFZIJDE

SCHAAL 1:100


ezelsrug
belending
nieuwe tuinmuur
prefab kelder
prefab kelder

# DOORSNEDE HOFJESWONINGEN | ZUIDOOSTGEVEL HOFZIJDE

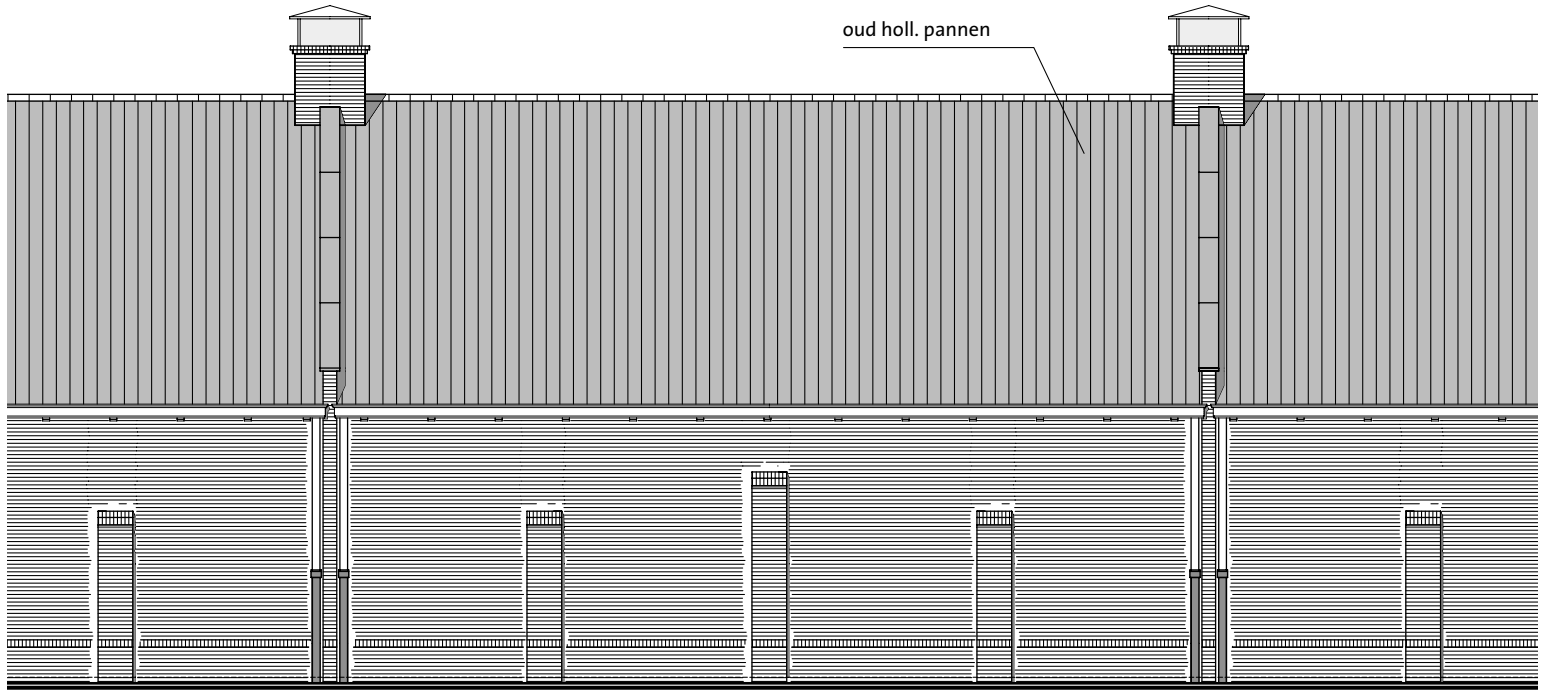
SCHAAL 1:100

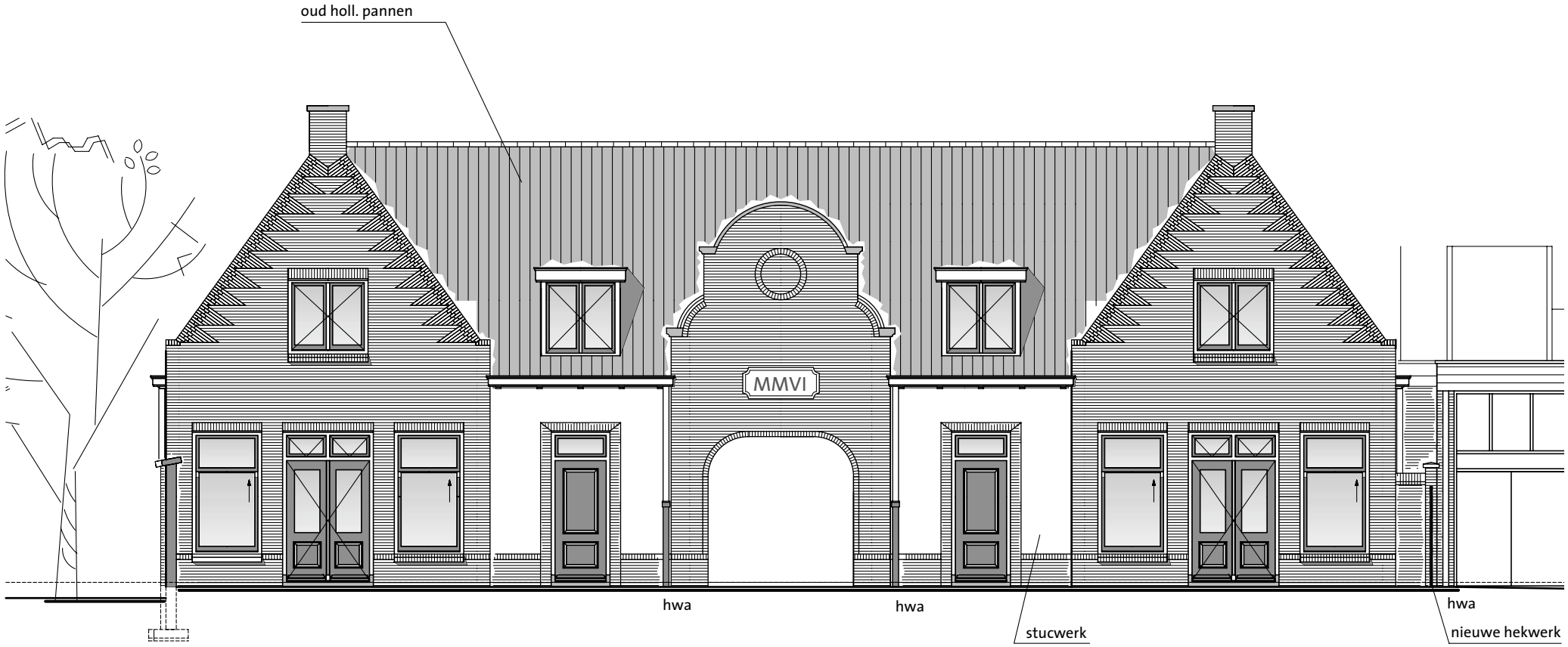
oud holl. pannen
hwa
hwa
hwa
hwa
hwa
stucwerk

# AANZICHT HOFJESWONINGEN | NOORDOOSTGEVEL

SCHAAL 1:100






oud holl. pannen
MMVI
hwa
hwa
stucwerk
hwa
nieuwe hekwerk

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks dit moet er een voorbehoud gemaakt worden ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de Overheid en/of de Nutsbedrijven. De ondernemer is eveneens 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 waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen géén der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere- of meerdere kosten. De op de tekeningen ingeschreven maten en ingetekende situaties zijn circa maten.

De opgenomen perspectieftekening geeft een impressie weer. Het kan voorkomen, dat er verschillen zijn tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering. Derhalve kunnen aan de artistimpression geen rechten worden ontleend.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de omschrijving en de bijbehorende tekeningen prevaleert de omschrijving. De op tekening aangegeven lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, radiatoren etc. zijn indicatief; de juiste plaats, en voor wat betreft de radiatoren ook het aantal, zal uiteindelijk op de definitieve werktekeningen worden bepaald.

De woningen wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, gas-, elektriciteit - en rioleringsnet. De aansluitkosten daarvan zijn in de koopsom begrepen.

Voor de oplevering dient ten behoeve van de C.V.- installatie het proefstoken plaats te vinden. De aansluiting gas, water en elektra dient door de koper enkele weken hiervoor aangevraagd te worden.

## KOOPPRIJS

De koopprijs is 'vrij op naam'. Dit wil zeggen dat de navolgende kosten in de prijzen zijn opgenomen:

- Grondkosten, eigen grond;
- Bouwkosten;
- Loon- en materiaalkosten stijgingen, welke gedurende de bouw optreden;
- Architectenkosten;
- Kosten overige adviseurs;
- Toezicht tijdens de bouwperiode;
- Aansluitkosten van gas, water, elektra en riolering;
- Gemeentelijke leges;
- Notariskosten ten aanzien van de aankoop en levering van uw woning;
- Makelaarscourtage;
- Omzetbelasting (19 % B.T.W.); ingevolge wettelijk voorschrift zal wijziging van het B.T.W.- tarief met de koper worden verrekend.

De navolgende kosten zijn ***niet*** in de prijs inbegrepen:

- De kosten verbonden aan het verkrijgen van een hypothecaire lening (afsluitkosten);
- Notariskosten voor het opmaken van een hypotheekakte;
- Aansluitkosten voor de Centrale Antenne Inrichting. De voorzieningen die nodig zijn voor de aansluiting (loze leidingen) zijn echter wel in de woningen opgenomen;
- Aansluitkosten voor de telefooninstallatie.

Los van de wijze van financiering heeft u te maken met renteverlies over de periode die ligt tussen het moment waarop de bouwtermijnen vervallen en de oplevering. Indien u de woning tijdens de bouwperiode koopt, wordt naast de inmiddels vervallen termijnen de rente hierover bij de koper in rekening gebracht. Veelal is het mogelijk het renteverlies in een financieringsconstructie mee te nemen, zodat u hiervoor geen andere middelen uit eigen vermogen hoeft aan te wenden. Ook op dit punt kan de makelaar of uw hypotheekadviseur u met informatie van dienst zijn.

## NOTARIEEL TRANSPORT

Het notariële transport vindt plaats nadat aan alle voorwaarden als omschreven in de koopovereenkomst is voldaan. De notaris dient in het bezit te zijn gesteld van de stukken, die verband houden met een eventueel af te sluiten hypotheek of andere gegevens waaruit blijkt, dat aan de financiële verplichtingen kan worden voldaan.

## VERZEKERINGEN

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tot aan de oplevering. Vanaf de dag van de oplevering van de woning heeft u een zogeheten opstalverzekering nodig, waarvoor u zelf zorg dient te dragen.

| Benaming Bouwbesluit | Benaming brochure |
|---|---|
| | |
| Verblijfsruimte | woonkamer, keuken, slaapkamer |
| Verkeersruimte | hal, overloop |
| Bergruimte | (garage /) berging |
| Technische ruimte | opstelruimte voor c.v. en m.v. |
| Badruimte | badkamer |

### OPLEVERING EN GEBRUIK

Bijzonderheden met betrekking tot de oplevering van uw woning, het onderhoud van uw woning en dergelijke, staan vermeld in de handleiding voor gebruik van uw nieuwe woning, die u samen met de afspraak voor de oplevering, circa drie weken voor de oplevering zult ontvangen.

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstige afvalmateriaal wordt afgevoerd.

*Wijziging ter voldoening aan de overheidseisen en voorschriften, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze, die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden nadrukkelijk voorbehouden. Alle genoemde maten zijn "circa"-maten en peilmaten zijn op aanwijzing van de gemeente.*

### PEILHOOGTE

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de entreehal van de woningen.

### GRONDWERK EN RIOLERING

Het nodige grondwerk wordt verricht voor de kelders, de fundering, leidingen en paden.
Het grondwerk zal worden verricht volgens het saneringsplan. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De riolering wordt uitgevoerd in kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Het rioleringssysteem wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. In de bestrating van het binnenterrein worden de benodigde kolken opgenomen.

### BESTRATINGEN EN TERREININRICHTINGEN

De gemeenschappelijke bestratingen, riolering en groenstroken (buxushagen) op de erfafscheidingen worden door de verkoper/ontwikkelaar aangelegd. Het onderhoud na de oplevering hiervan moet worden verzorgd door de Vereniging van Eigenaren. De gebruikte bestrating bestaat uit klinkerbestrating.
Voor de inrichting van de tuin (hofjeswoningen) is een verrekenpost beschikbaar van € 3.000,- inclusief B.T.W.

### HEIWERK

Ten behoeve van de fundering worden mortelschroef palen toegepast. Aantal, lengte en diameter volgens opgave van de constructeur.

### FUNDERINGEN

De fundering van de woningen en de tuinmuren worden uitgevoerd als betonnen balkenfundering, in het werk gestort (conform opgave constructeur).

### WANDEN EN GEVELS

- Voor de constructieve binnenwanden en binnenspouwbladen worden kalkzandsteen elementen toegepast (e.e.a. conform opgave constructeur).
- Voor de constructieve buitenwanden van de nieuwe kelder onder het Regthuys worden in het werk gestorte betonwanden toegepast.
- De kelders van de hofjeswoningen worden uitgevoerd in prefab beton.
- Voor de niet dragende binnenwanden worden 70 mm gibo lijmblokken toegepast.
- Voor de dragende wanden op de zolder van de hofjeswoningen worden hsb wanden toegepast.
- Voor de niet dragende woningscheidende wand op de 1e verdieping van het Regthuys wordt een woningscheidende metall-stud wand toegepast.
- De buitengevels en de tuinmuren van de hofjeswoningen worden opgetrokken met handvorm rijnformaat gevelstenen. Deze gevels worden tevens gedeeltelijk voorzien van stucwerk.
- De buitengevel van 't Regthuys wordt opgetrokken met handvorm waalformaat gevelstenen. Deze gevels worden tevens gedeeltelijk voorzien van stucwerk.
- De isolatie van de gemetselde buitengevels bedraagt minimaal Rc=4,5 m²K/W.
- Bij de overspanningen in het gevelmetselwerk worden stalen lateien of geveldragers toegepast welke in kleur zijn gepoedercoat.
- In het gevelmetselwerk zijn boven de entree van vier hofjeswoningen en boven de poort naar het hofje sierstenen opgenomen.

### VLOEREN

- De kelders van de hofjeswoningen worden uitgevoerd in prefab beton.
- De begane grondvloer van de hofjeswoningen wordt uitgevoerd met een geïsoleerde rib-cassettevloer met een Rc-waarde van minimaal 4,5 m2K/W. De vloer boven de prefab kelder en de 1e verdiepingsvloer wordt uitgevoerd

in een bekistingsplaatvloer van prefab beton met daarop een in het werk gestorte druklaag van beton.
- De betonnen keldervloer en de begane grondvloer van het Regthuys wordt in het werk gestort.
- De vloer boven de nieuwe kelder en de 1e verdiepingsvloer wordt uitgevoerd in een bekistingsplaatvloer van prefab beton met daarop een in het werk gestorte druklaag van beton.
- De vloer boven de bestaande kelder van het Regthuys wordt uitgevoerd in hout.

### DAKCONSTRUCTIE EN DAKBEDEKKING

- Het schuine dak en de dakkapellen worden uitgevoerd met houten dakplaten met een Rc- waarde van minimaal 4,5 m²K/W. De wangen van de dakkapellen hebben een Rc-waarde van minimaal 3,5 m²K/W. Het schuine deel van het dak van de hofjeswoningen wordt bekleed met keramische oud hollandse dakpannen, kleur blauw gesmoord. De pannen worden met de benodigde panhaken vastgezet.
- De zijwangen van de dakkapellen wordt bekleedt met zink.
  - De constructie onder het dakvlak wordt niet nader afgewerkt.
  - De gootconstructie wordt uitgevoerd in hout, bekleed met zink.
- Het platte dak van het Regthuys wordt uitgevoerd in een bekistingsplaatvloer van prefab beton met daarop een in het werk gestorte druklaag van beton met isolatie en dakbedekking.
- Het dakterras op de 1e verdieping, aan de achtergevel van het Regthuys wordt uitgevoerd in beton met isolatie, dakbedekking en gedeeltelijk met houten vlonders.
- Het dakterras op de 1e verdieping, aan de voorgevel van het Regthuys wordt uitgevoerd in hout met isolatie, dakbedekking en houten vlonders.

### PREFAB BETON

Van geprefabriceerd beton zijn;

- De twee trappen van de appartementen.
- De kelders onder de hofjeswoningen.
- Afdekkers van de gevel van de poort van de hofjeswoningen.
- Afdekkers van de entreepartijen van de hofjeswoningen.
- De afdekkers van de schouderstukken van de entreepartijen van de hofjeswoningen.
- Ter plaatse van gevelopeningen worden, wanneer dat constructief nodig is, in het binnenspouwblad prefab beton lateien toegepast.

### BUITENKOZIJNEN

- De gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hardhout.
- De ramen in de voorgevels worden uitgevoerd als schuiframen.
- De ramen in de achtergevel en in alle dakkapellen worden uitgevoerd als draairamen.
- De kozijnen, ramen en deuren worden fabrieksmatig voorzien van een grondlaag en in het werk in overeenstemming met het kleurenschema/afwerkstaat afgeschilderd.
- De buitenkozijnen worden voorzien van isolatieglas.
- Zoals aangegeven op tekening wordt het binnenterrein afgesloten met een stalen hek in de poort van Plein 17ª en in het voetgangerspad vanaf de Langstraat.
- De poort voor de toegang voor de auto's, wordt bediend met een afstandbediening.

### BINNENKOZIJNEN

- Als binnenkozijnen worden hardhouten kozijnen toegepast zonder bovenlicht.
- De binnendeuren worden uitgevoerd stompe als paneeldeuren.

### HANG- EN SLUITWERK

- De buitendeuren worden voorzien van sloten met bijpassende, gelijksluitende, profielcilinders.
- Het hang- en sluitwerk dat wordt toegepast is inbraakvertragend.
- De binnendeuren worden voorzien van loopsloten, de toiletten en de badkamers van vrij/bezetsloten.

### TIMMERWERKEN

- De binnen- en buitenkozijnen waar nodig voorzien van standaard aftimmerlatten.
- De vensterbanken worden als timmerwerk uitgevoerd.
- De trappen van de hofjeswoningen worden vervaardigd van hardhout.
- Op de overloop zal langs het trapgat, als doorvalbeveiliging, een houten hekje worden geplaatst. Tevens zullen de trapgaten worden afgetimmerd en worden er leuningen geplaatst.
- Het plafond in de badkamer van de hofjeswoningen wordt met gipsplaten gemaakt en met plafondplinten afgewerkt.
- Alle ruimten die niet worden betegeld, worden met hoge vloerplinten afgewerkt.
- Meterkastinrichting, alle overige niet nader genoemde timmerwerken.

### PLAFOND-, VLOER- EN WANDAFWERKINGEN

### WANDAFWERKINGEN

- Wanden worden opgeleverd volgens de afwerkstaat.
- Voor de wandtegels is voor de aankoop een verrekenpost beschikbaar, gebaseerd op een bruto showroomprijs van € 50,= /m² inclusief BTW, afmeting 150 mm x 150 mm.
- Wanneer er minder wordt besteed dan de verrekenpost, wordt over het verschil 60% geretourneerd.

## VLOERAFWERKINGEN

- Vloeren worden standaard afgewerkt volgens de afwerkstaat.
- Voor de vloertegels in de badkamer en het toilet is voor de aankoop een verrekenpost beschikbaar, gebaseerd op een bruto showroomprijs van € 50,- /m² inclusief BTW, afmeting 100 mm x 100 mm.
- Voor de vloertegels in de keuken van de hofjeswoningen is voor de aankoop een verrekenpost beschikbaar, gebaseerd op een bruto showroomprijs van € 50,- /m² inclusief BTW, afmeting 300 mm x 300 mm.
- Voor de vloertegels in de entreehal van de hofjeswoningen is voor de aankoop een verrekenpost beschikbaar, gebaseerd op een bruto showroomprijs van € 125,- /m² inclusief BTW, afmeting 300 mm x 300 mm.
- Onder de deuren van de betegelde ruimten worden kunststenen dorpels aangebracht.
- Wanneer er minder wordt besteed dan de verrekenpost, wordt over het verschil 60% geretourneerd.

## PLAFONDAFWERKINGEN

- De plafonds worden afgewerkt volgens de afwerkstaat.
- De naden van de beton plafonds op de begane grond en de 1e verdieping worden dichtgezet en vervolgens afgewerkt volgens de afwerkstaat.

## KEUKENINRICHTING

- Voor het leveren en aanbrengen van de keukeninrichting is een verrekenpost beschikbaar van € 12.500,- inclusief BTW. Indien er minder wordt besteed dan de verrekenpost, wordt over het verschil 80% geretourneerd.
- De wand boven het keukenblok wordt voorzien van 60 cm hoog tegelwerk.

## GLAS- EN SCHILDERWERKEN

- Het schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem.
- De volgende houten schilderwerken zullen worden uitgevoerd:
  - Schilderen van de binnen- en buitenkozijnen, ramen en deuren.
  - De multiplex aftimmering binnen en buiten.
  - Schilderen van de vloerplinten, leidingen.
- De trap wordt blank gelakt.
- Voor de beglazing geldt:
  - alle buitenbeglazing wordt uitgevoerd als HR++ glas.
  - alle binnenbeglazing wordt uitgevoerd in enkel glas.

## WATER-, SANITAIR EN GASINSTALLATIE

- De koudwaterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluit-/aftapbaar. De volgende tappunten zijn voorzien:
  - keuken: aanrecht.
  - toilet: closet en fontein.
  - badkamers/toilet: closet, wastafels, douche en bad.
  - technische ruimte: cv/warmwaterinstallatie.
  - aansluiting wasmachine;
- Vanaf de combiketel wordt een warmwaterleiding aangelegd en zijn de volgende tappunten voorzien:
  - badkamers: wastafels, douche en bad.
  - keuken: aanrecht;
- Voor het sanitair is voor de aankoop een verrekenpost beschikbaar, gebaseerd op een bruto showroomprijs van € 4.500,- inclusief BTW, opstelling volgens tekening. Indien er minder wordt besteed dan de verrekenpost, wordt over het verschil 60% geretourneerd.
- Er wordt een gasleiding gelegd naar de cv-/warmwaterinstallatie. Een afgedopte aansluiting wordt aangelegd naar de keuken, ten behoeve van een kooktoestel

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

- De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform NEN 1010, aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over een aantal groepen naar diverse aansluitpunten.
- De diverse schakelaars en wandcontactdozen zijn uitgevoerd als inbouwelementen in standaard wit kunststof. In de technische ruimte's en de prefab kelders wordt de installatie in opbouw uitgevoerd.
- De ruimtes voorzien van elektrische installatie volgens de afwerkstaat.
- Wandcontactdozen op 30 cm vanaf de vloer, met uitzondering van de keuken en de technische ruimte.
- Schakelaars op 1050 mm vanaf de vloer.
- MV schakelaar in de keuken.
- Het binnenterrein wordt voorzien van de nodige buitenverlichting.
- Voor de hofjeswoningen is voor een alarminstallatie een verrekenpost beschikbaar van € 3.500,- inclusief B.T.W.

## VERWARMINGSINSTALLATIE

- De woningen worden voorzien van een individuele gasgestookte HR combiketel met een gesloten verbrandingssysteem.
- De verwarming wordt uitgevoerd volgens het principe lage temperatuur verwarming door middel van radiatoren.
- De temperatuurregeling geschiedt door middel van een ruimtethermostaat in de woonkamer en radiatorkranen op de verwarmingselementen.
- Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van de vertrekken (capaciteitsberekening volgens ISSO 51):

| | |
|---|---|
| - woonkamer en keuken | 20° |
| - badkamers | 22° |
| - slaapkamers | 20° |
| - entree, overloop, toilet | 15° |

## VENTILATIE

- De volgende plaatsen worden mechanisch geventileerd:
  - opstelplaats kooktoestel
  - toiletruimte
  - badruimte
  - opstelplaats wasautomaat
- Voor de ventilatie zullen de nodige ventilatieroosters boven de kozijnen worden geplaatst.
- De individuele afzuigunit heeft een drietoerenmotor.

## TELECOMMUNICATIE INSTALLATIE

- Ten behoeve van CAI- en KPN-aansluitingen zal in de meterkast een aansluitpunt worden aangebracht.
- De woonkamer en de hoofdslaapkamer wordt voorzien van een bedraad CAI- en KPN-aansluitpunt.
- Slaapkamer twee wordt voorzien van een onbedraad CAI- en KPN-aansluitpunt.
- De hofjeswoningen en de appartementen worden voorzien van een videofoon installatie. Met deze installatie kan de toegangspoort in de voetgangersroute worden geopend.

# AFWERKSTAAT HOFJESWONINGEN EN HET REGTHUYS

In de navolgende afwerkstaat is per ruimte aangegeven, hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden en met welke inrichting en voorziening de diverse ruimten uitgerust worden.

## KELDER HOFJESWONINGEN

vloer : prefab beton onafgewerkt
wanden : prefab beton onafgewerkt
plafond : beton onafgewerkt
inrichting : 1 plafondlichtpunt met wisselschakelaar.
1 dubbele wcd.

## ENTREE-HAL HOFJESWONINGEN

vloer : natuursteen
wanden : behangklaar
plafond : schuurwerk
inrichting : meterkast.
1 schakelaar voor buitenlichtpunt
1 wisselschakelaar voor kelder.
1 wisselschakelaar voor de overloop
1 wcd.
deurbelinstallatie
rookmelder
1 plafondlichtpunt met schakelaar

## ENTREE-HAL APPARTEMENTEN

vloer : zand cement dekvloer
wanden : behangklaar
plafond : schuurwerk
inrichting : meterkast
1 schakelaar voor buitenlichtpunt
1 wisselschakelaar voor de overloop
1 wcd.
deurbelinstallatie
rookmelder
1 plafondlichtpunt met schakelaar

## WOONKAMER

vloer : zand cement dekvloer
wanden : behangklaar
plafond : schuurwerk
inrichting : 2 plafondlichtpunten op 2 schakelaars
dubbele wandcontactdozen volgens NEN 1010
1 stuks CAI-aansluiting (bedraad)
1 stuks PTT-aansluiting (bedraad)
1 kamerthermostaat.

## KEUKEN HOFJESWONINGEN

vloer : tegelwerk
wanden : behangklaar, 60 cm hoog tegelwerk boven het keukenblok
plafond : schuurwerk
inrichting : keuken volgens verrekenpost
dubbele wandcontactdozen volgens NEN 1010
1 wcd voor de koelkast
loze leiding voor boiler
loze leiding voor kooktoestel
1 enkele wcd aparte groep voor de wasmachine
3-standenschakelaar voor de mv.
1 plafondlichtpunt op 1 schakelaar
1 gasaansluiting
mechanische ventilatie

## KEUKEN APPARTEMENTEN

vloer : zand cement dekvloer
wanden : behangklaar, 60 cm hoog tegelwerk boven het keukenblok
plafond : schuurwerk
inrichting : keuken volgens verrekenpost
dubbele wandcontactdozen volgens NEN 1010
1 wcd voor de koelkast
loze leiding voor boiler
loze leiding voor kooktoestel
3-standenschakelaar voor de mv.
1 plafondlichtpunt op 1 schakelaar
1 gasaansluiting
mechanische ventilatie

## TOILET

vloer : tegelwerk
wanden : tegelwerk tot 1,5m hoog. Boven tegelwerk wordt spuitwerk tot plafond
plafond : schuurwerk
Inrichting : 1 toilet met fonteintje
1 plafondlichtpunt op schakelaar
mechanische ventilatie

### METERKAST

vloer : onbewerkt
wanden : onbewerkt
plafond : onbewerkt
inrichting : meterkastindeling

### SLAAPKAMER 1

vloer : zand cement dekvloer
wanden : behangklaar
plafond : schuurwerk
inrichting : dubbele wandcontactdozen volgens NEN 1010.
1 plafondlichtpunt op schakelaar
1 CAI-aansluiting bedraad
1 telefoonaansluiting bedraad

### SLAAPKAMER 2

vloer : zand cement dekvloer
wanden : behangklaar
plafond : schuurwerk
inrichting : dubbele wandcontactdozen volgens NEN 1010
1 plafondlichtpunt op schakelaar
1 CAI-aansluiting onbedraad
1 Telefoonaansluiting onbedraad

### BADKAMER HOFJESWONINGEN

vloer : tegels
wanden : tegelwerk tot 2,1m1 hoog. Boven tegelwerk wordt spuitwerk tot plafond
inrichting : 1 plafondlichtpunt op schakelaar
1 wandlichtpunt op schakelaar
1 enkele wcd.
1 douche
1 bad
1 dubbele wastafel
1 closet
mechanische ventilatie

### BADKAMER APPARTEMENTEN

vloer : tegels
wanden : tegelwerk tot 2,1m hoog. Boven tegelwerk wordt spuitwerk tot plafond
plafond : schuurwerk
inrichting : 1 plafondlichtpunt op schakelaar
1 wandlichtpunt op schakelaar
1 enkele wcd.
1 wcd wasmachine
1 wcd wasdroger
1 douche
1 bad
1 dubbele wastafel
1 closet
mechanische ventilatie

### OVERLOOP

vloer : zand cement dekvloer
wanden : behangklaar
plafond : schuurwerk
inrichting : 1 plafondlichtpunt op schakelaar
1 dubbele wcd.
1 rookmelder

### WERKKAST HOFJESWONINGEN

vloer : zand cement dekvloer
wanden : behangklaar
plafond : schuine kap, wit afgewerkt
inrichting : 1 wandcontactdoos
1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar
cv-ketel
mv-box

### WERKKAST APPARTEMENTEN

vloer : zand cement dekvloer
wanden : behangklaar
plafond : schuurwerk
inrichting : 1 wandcontactdoos
1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar
cv-ketel
mv-box

Schouten De Jong

**Ontwikkeling & uitvoering**

**Bouw- en aannemersbedrijf**
**Schouten b.v.**
De Tol 8
postbus 1175
2260 BD Leidschendam
T 070 301 4700
F 070 301 4747
**www.schoutenbouw.nl**

**Architect**

**GVB Architecten**
Rijnsburgerweg 161
2334 BP Leiden
T 071 523 7347
F 071 523 7345
**www.gvbarchitecten.nl**

**Makelaar**

logo makelaar
nog aan te leveren

straat
T telefoonnummer
F faxnummer
e-mailadres
**url**