de Oase
emmeloord



Gezond wonen in een park

6 twee-onder-een-kapwoningen
2 vrijstaande woningen

de Oase emmeloord

Inhoudsopgave

3	Omgeving
8	Interview met de architect
10	Twee-onder-een-kap: Bouwlocatie
11	Twee-onder-een-kap: Gegevens
12	Twee-onder-een-kap: Gevels
14	Twee-onder-een-kap: Plattegronden
18	Twee-onder-een-kap: Doorsnede
20	Twee-onder-een-kap: Opties
26	Vrijstaande: Bouwlocatie
27	Vrijstaande: Gegevens
28	Vrijstaande: Gevels
30	Vrijstaande: Plattegronden
34	Vrijstaande: Doorsnede
36	Vrijstaande: Opties
42	Parkeergarage
43	Legenda
44	Technische omschrijving
49	Algemene informatie











Wonen in het groen voor alle generaties

Het Dokter Jansenpark ontleent zijn naam aan het ziekenhuis dat voorheen op deze plek was gevestigd. Het is gunstig gelegen aan de Urkerweg en de Espelervaart – op loopafstand van het centrum en in een parkachtige omgeving. Stel je voor: je woont in een duurzame stadswoning midden in het groen. Ondertussen liggen alle centrumvoorzieningen op nog geen 5 minuten wandelen. Is dat niet de ideale combinatie?

Op deze perfecte plek verrijst een klimaat- en natuurinclusieve woonbuurt: De Oase. Je kunt er kiezen uit een veelzijdig aanbod van woningen: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Verduurzaamd hout en baksteen geven de woningen een natuurlijke uitstraling. Of je nu starter bent of doorstromer, jong of wat ouder. In De Oase vind je een huis dat bij je past.

Wordt De Oase ook jouw gezonde thuisbasis? Blader verder en ontdek in deze brochure hoe jouw leven in dit groene stukje Emmeloord eruit kan zien.

Van medisch centrum tot gezonde hub

Heel toepasselijk is dat een voormalig ziekenhuis plaatsmaakt voor een gezonde en duurzame leefomgeving waar auto's te gast zijn. Je ervaart er écht stedelijk leven in en met de natuur. Wandel door het gemeenschappelijke parklandschap, ontmoet je buren bij de kunstinstallaties of pluk verse groenten uit de gemeenschappelijke moestuin. Ondertussen kunnen de kinderen zich uitleven op de verschillende speeltoestellen. En niet alleen jij voelt je hier thuis – ook dieren en insecten vinden in De Oase hun plekje.

Vanuit De Oase wandel je binnen vijf minuten naar het gezellige centrumplein De Deel, waar je kunt genieten van terrassen en evenementen. De Lange Nering biedt een compleet winkelaanbod met zowel landelijke ketens als lokale speciaalzaken. Ben je cultuurliefhebber? Bezoek dan Theater 't Voorhuys voor een avondje theater, cabaret, film of concert.

Voor sportieve ontspanning is zwembad Het Bosbad dichtbij. Natuurliefhebbers kunnen iets verderop het prachtige Museum Schokland bezoeken, gelegen midden in Unesco Werelderfgoed. Met een keur aan basisscholen en middelbare scholen op fietsafstand. De Oase is ook voor gezinnen met kinderen ideaal gelegen.









Woningen om van te dromen

6 Twee-onder-een-kapwoningen

De elegante twee-onder-een-kapwoningen bieden volop ruimte en comfort, verdeeld over drie woonlagen. Op de begane grond een sfeervolle woon- en eetkamer met aansluitend een praktische keuken. Boven wachten drie slaapkamers op de eerste etage en een vrij indeelbare tweede verdieping. Hier heb je ook de mogelijkheid om een zonnig dakterras te creëren. De authentieke Delftse stoep aan de voorzijde vormt een gezellige overgangszone tussen je privédomein en de gemeenschappelijke ruimte. Aan de achterzijde nodigt een breed terras uit om te ontspannen en van het buitenleven te genieten.

- Gebruiksoppervlakte woning: 130 m^2
- Aantal slaapkamers: 3
- Kaveloppervlakte: circa 122 tot 151 m^2
- Minimaal energielabel A+++ en luchtwarmtepomp in combinatie met vloerverwarming
- Eigen berging
- Een of twee eigen parkeerplaatsen in halfverdiepte parkeergarage



2 Vrijstaande woningen

Deze royale gezinswoningen staan garant voor luxe wonen in het groen. Verdeeld over drie woonlagen bieden ze een overvloed aan ruimte en licht dankzij het doordachte doorzon-principe. De begane grond nodigt uit met een ruime living en open keuken die naadloos aansluiten op de buitenruimte. De eerste verdieping herbergt drie riante slaapkamers en een luxe badkamer. Op de tweede verdieping is ruimte voor nog een vierde slaapkamer en de mogelijkheid van een dakterras met panoramisch uitzicht. De overgang naar het omringende parklandschap wordt gevormd door stijlvolle houten pergola en terrassen die de verbinding met de natuur versterken.

- Gebruiksoppervlakte woning: 154 m^2
- Aantal slaapkamers: 3 - 4
- Kaveloppervlakte: 215 tot 221 m^2
- Minimaal energielabel A+++ en luchtwarmtepomp in combinatie met vloerverwarming
- Twee eigen parkeerplaatsen in halfverdiepte parkeergarage



Duurzaam wonen in groene omgeving

Alle woningen zijn duurzaam gebouwd volgens de BENG-normen (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen) en bieden optimaal comfort met energiezuinige oplossingen. Elke woning is voorzien van een moderne warmtepomp, comfortabele vloerverwarming en eigen zonnepanelen die bijdragen aan een lagere energierekening.

Parkeren gebeurt uit het zicht in de halfverdiepte parkeerruimtes, waardoor de woonomgeving een aangename, groene uitstraling behoudt. Bewoners genieten van directe toegang tot de gemeenschappelijke binnentuin, een rustgevende plek om te ontspannen en elkaar te ontmoeten. Het tuinlandschap is zorgvuldig ontworpen met hellingbanen, waardoor het volledig toegankelijk is voor mindervaliden en iedereen kan genieten van de groene omgeving.

Interview met de architect van De Oase

‘De Oase is stedelijk leven te midden van natuur,’ zegt Thomas Steensma, architect bij Adema Architecten. Hij tekende voor het ontwerp van dit bijzondere nieuwbouwplan aan de groene entree naar het centrum van Emmeloord.



Kun je vertellen wat De Oase zo bijzonder maakt?

‘De Oase is het eerste van vijf deelplannen voor het Dokter Jansen Park. Wat dit project zo bijzonder maakt, is de manier waarop stedelijk wonen wordt gecombineerd met de natuur. Het wordt een klimaat- en natuurinclusieve woonbuurt met een veelzijdig aanbod: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Deze diversiteit zorgt voor een woonplek waar zowel starters als doorstromers, jong en wat ouder, zich thuis kunnen voelen.’



Het voormalige ziekenhuis was een plek waar het draaide om welzijn en gezondheid. Hoe komt dat terug in je ontwerp?

‘Geheel passend bij die vorige bestemming staat alles hier in het teken van een gezonde leefomgeving. De woningen zijn gesitueerd rondom een gemeenschappelijke hof met volop ruimte voor ontmoeting, activiteit en spelen in het groen. Toekomstige bewoners kunnen kiezen uit twee ontwerpen voor de inrichting van deze binnentuin.’

De naam De Oase doet vermoeden dat groen een belangrijke rol speelt?

‘Absoluut! Het kloppende hart van De Oase is de gemeenschappelijke binnentuin. Je woont hier letterlijk midden in een groen park. De inrichting van deze gemeenschappelijke ruimte gebeurt in samenspraak met de bewoners, zodat het echt hun plek wordt.’

Hoe verhoudt de architectuur zich tot deze groene omgeving?

'De woningen vormen een organisch geheel met het groene park. Kijk, hier zie je dakterrassen en overhoekse balkons die uitkijken op het groen. De eengezinswoningen krijgen een zogeheten Delftse stoep, in combinatie met luifels en pergola's, die de overgang naar het park vormen. Bij de appartementen zorgen plantenbakken voor zowel verkoeling als privacy.'

Kun je iets vertellen over de duurzame aspecten van het project?

'Duurzaamheid en natuurinclusiviteit staan centraal in het ontwerp. Het plan integreert nestkasten, een insectenhotel en begroeiing langs de gevels en balkons. Een mooi detail vind ik de spankabels waarlangs het groen vanuit de grond omhoog kan groeien langs de gevels. Daarnaast maken hellingbanen alles toegankelijk, zodat ook bewoners in een rolstoel of met een rollator kunnen genieten van de binnentuin.'

Waar kunnen de auto's geparkeerd worden in dit groene paradijs?

'Auto's worden uit het zicht geparkeerd, half verdiept onder de woningen en het appartementengebouw. Hierdoor blijft de omgeving autovrij en kunnen bewoners optimaal genieten van de groene, rustige omgeving.'

Wat hoop je dat toekomstige bewoners gaan ervaren in De Oase?

'Ik ben ervan overtuigd dat zij blij worden van de gezelligheid en het comfort van stedelijk wonen, gecombineerd met de rust en gezondheid van leven in de natuur. De Oase moet een plek worden waar mensen niet alleen wonen, maar waar ze echt samen leven, in harmonie met de natuur. Een plek waar gezondheid, duurzaamheid en gemeenschapszin hand in hand gaan.'





Bouwlocatie

6 Riante twee-onder-een-kap woningen
in plan Dokter Jansenpark
te Emmeloord, gemeente Noordoostpolder



De openbare inrichting van voetpaden, parkeerplaatsen en wegen die op gemeentegrond liggen, worden door of op aanwijzing van de gemeente aangelegd. De uiteindelijke liggingen, afmetingen en uitvoeringen worden pas bij het zogenaamd woonrijp maken door of in overleg met de gemeente bepaald. De definitieve maatvoering van de perceelgrenzen wordt door het kadaster bepaald. Aan deze tekening kunnen hierdoor geen rechten worden ontleend.

Woningtype: Twee-onder-een-kapwoning

Bouwnummer

32/33 - 35/36 - 37/38

Inhoud en Oppervlakten

Gebruiksoppervlakte woning:	ca. 130 m^2
Gebruiksoppervlakte berging:	ca. 5 m2
Bruto inhoud woning:	ca. 501 m^3
Bruto inhoud berging:	ca. 18 m^3



Twee-onder-een-kapwoning

Voorgevel & rechter zijgevel



12 - De Oase

Schaal 1:100
0 1 2 3 4 5 [m]

4 november 2025

Twee-onder-een-kapwoning

Achtergevel & linker zijgevel

Bouwnummer 32, 35, 37

Bouwnummer 33, 36, 38

Bouwnummer 33, 36, 38



4 november 2025

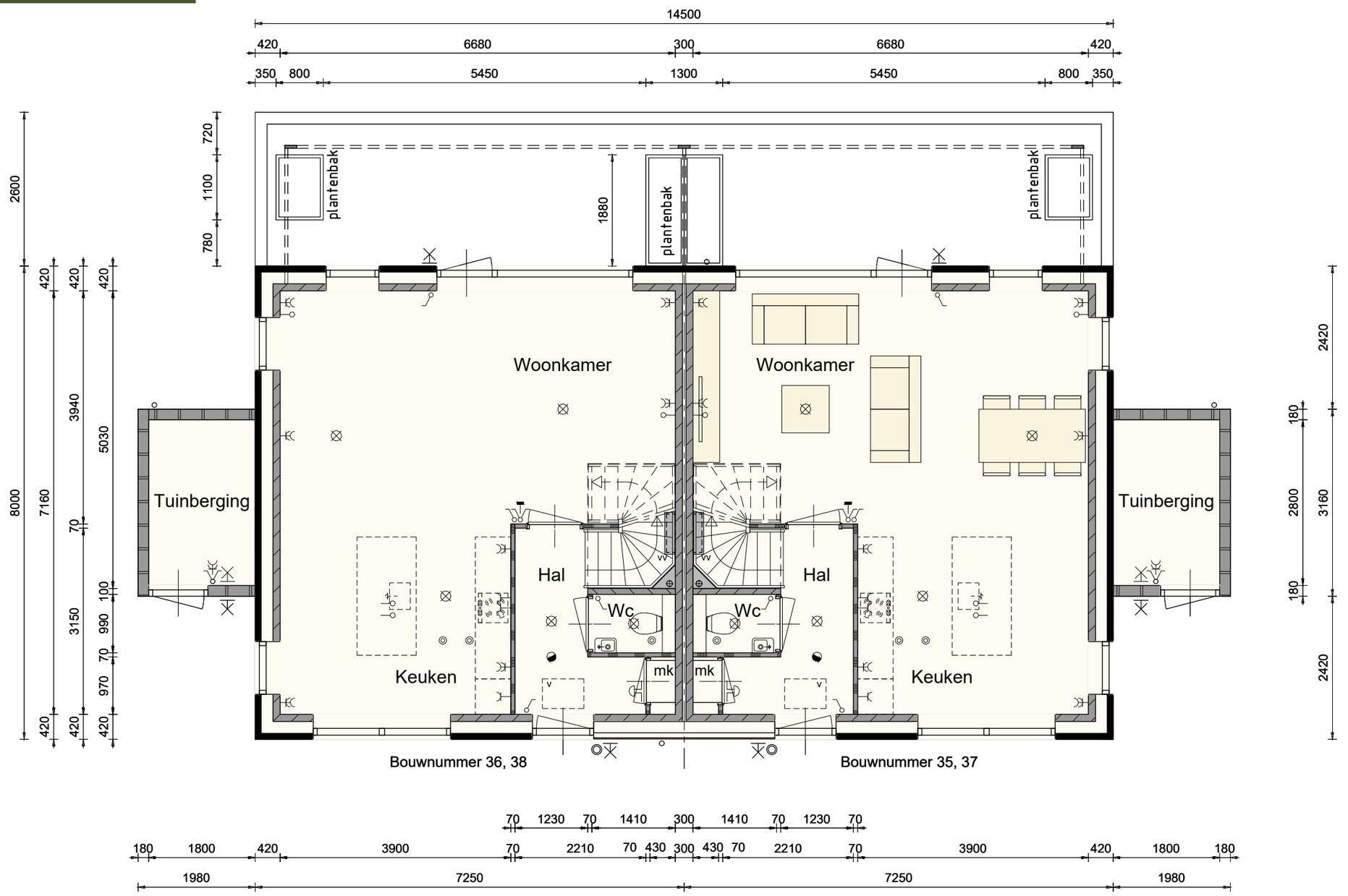
Schaal 1:100

0 1 2 3 4 5 [m]

Twee-onder-een-kapwoning

Begane grond

Bouwnummer 35 t/m 38



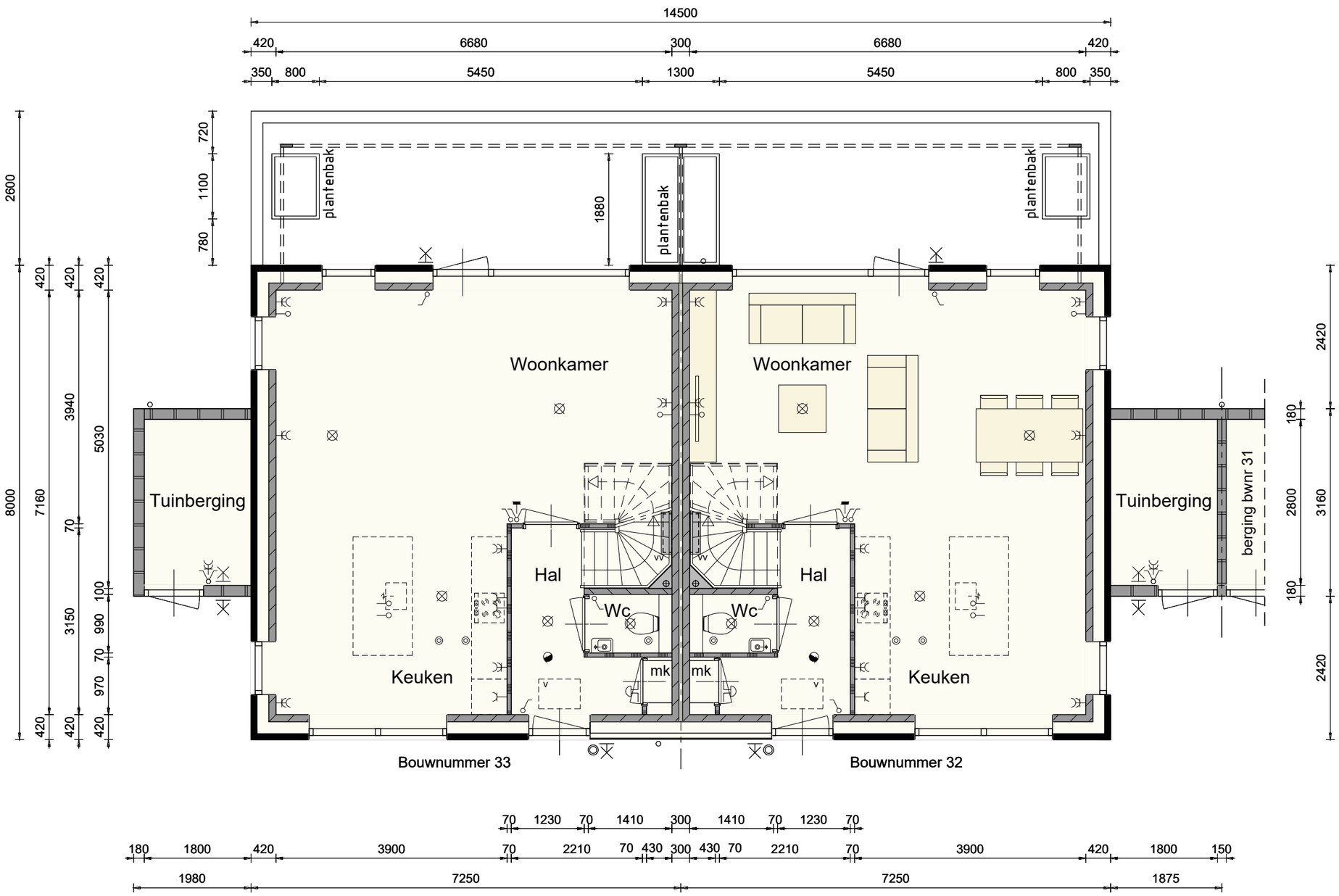
Schaal 1:75

0 1 2 3 4 5 [m]

4 november 2025

Begane grond

Bouwnummer 32 en 33



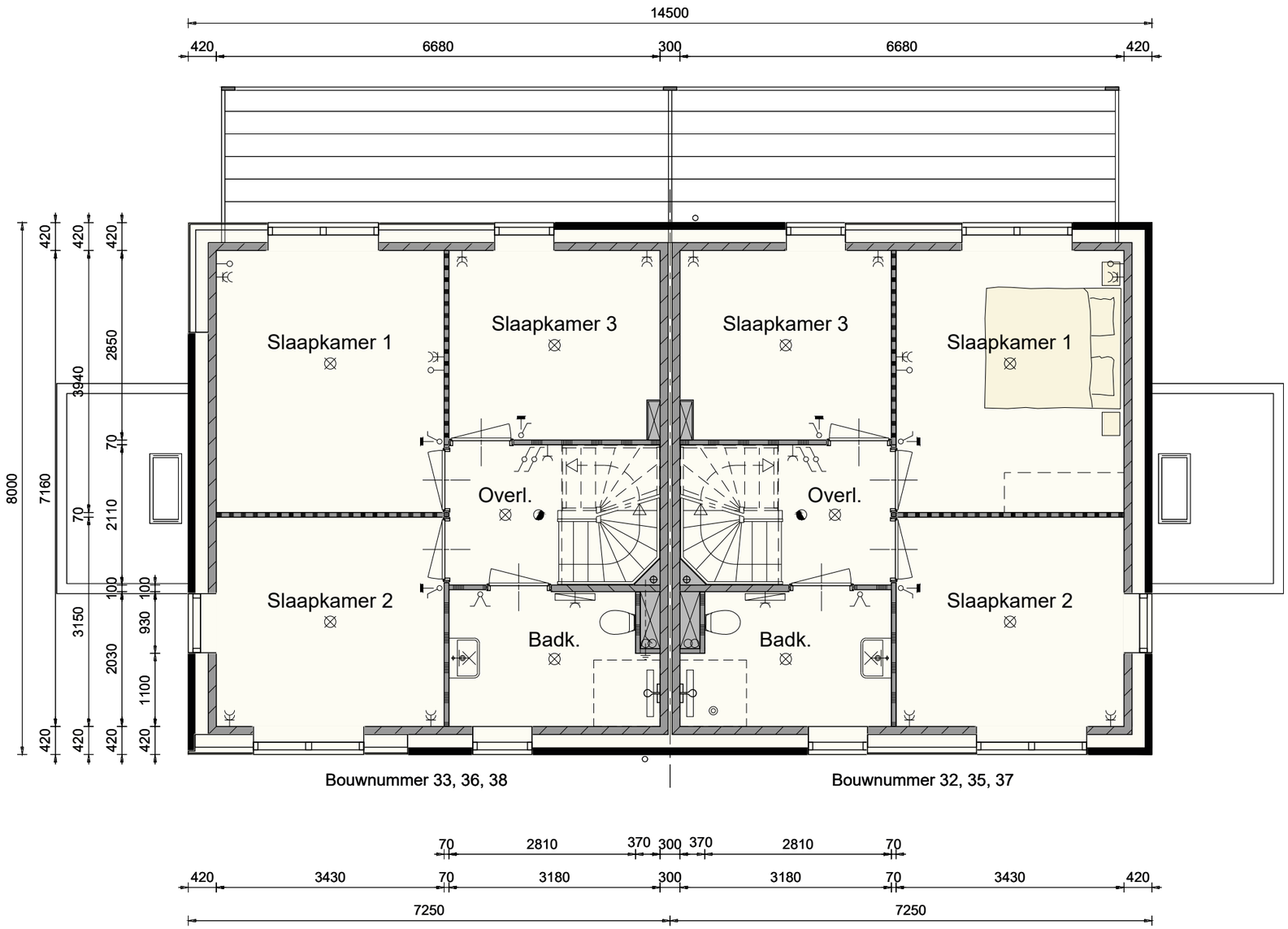


4 november 2025

Schaal 1:75
0 1 2 3 4 5 [m]

Twee-onder-een-kapwoning

Iste verdieping



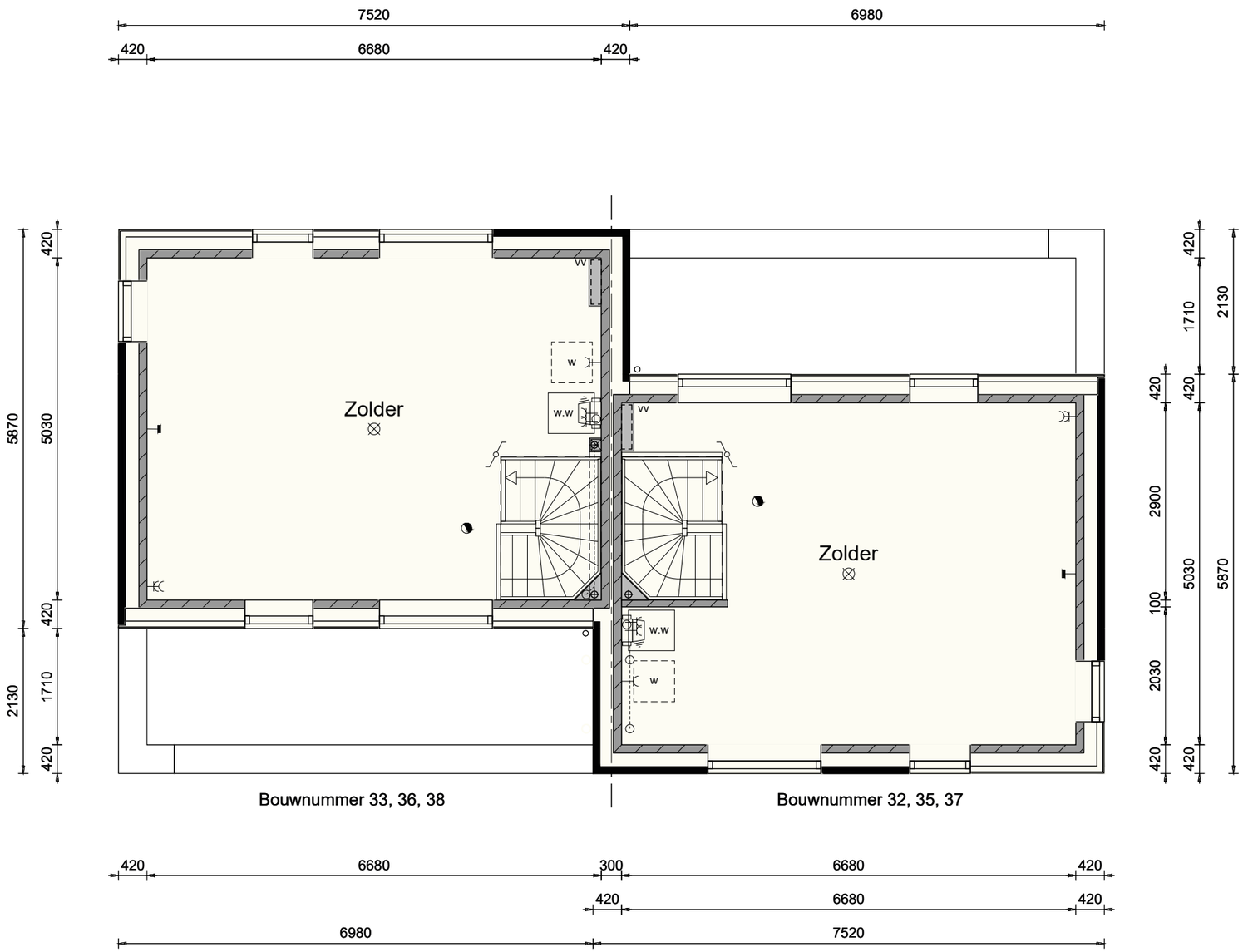
Schaal 1:75

0 1 2 3 4 5 [m]

4 november 2025

Twee-onder-een-kapwoning

2de verdieping



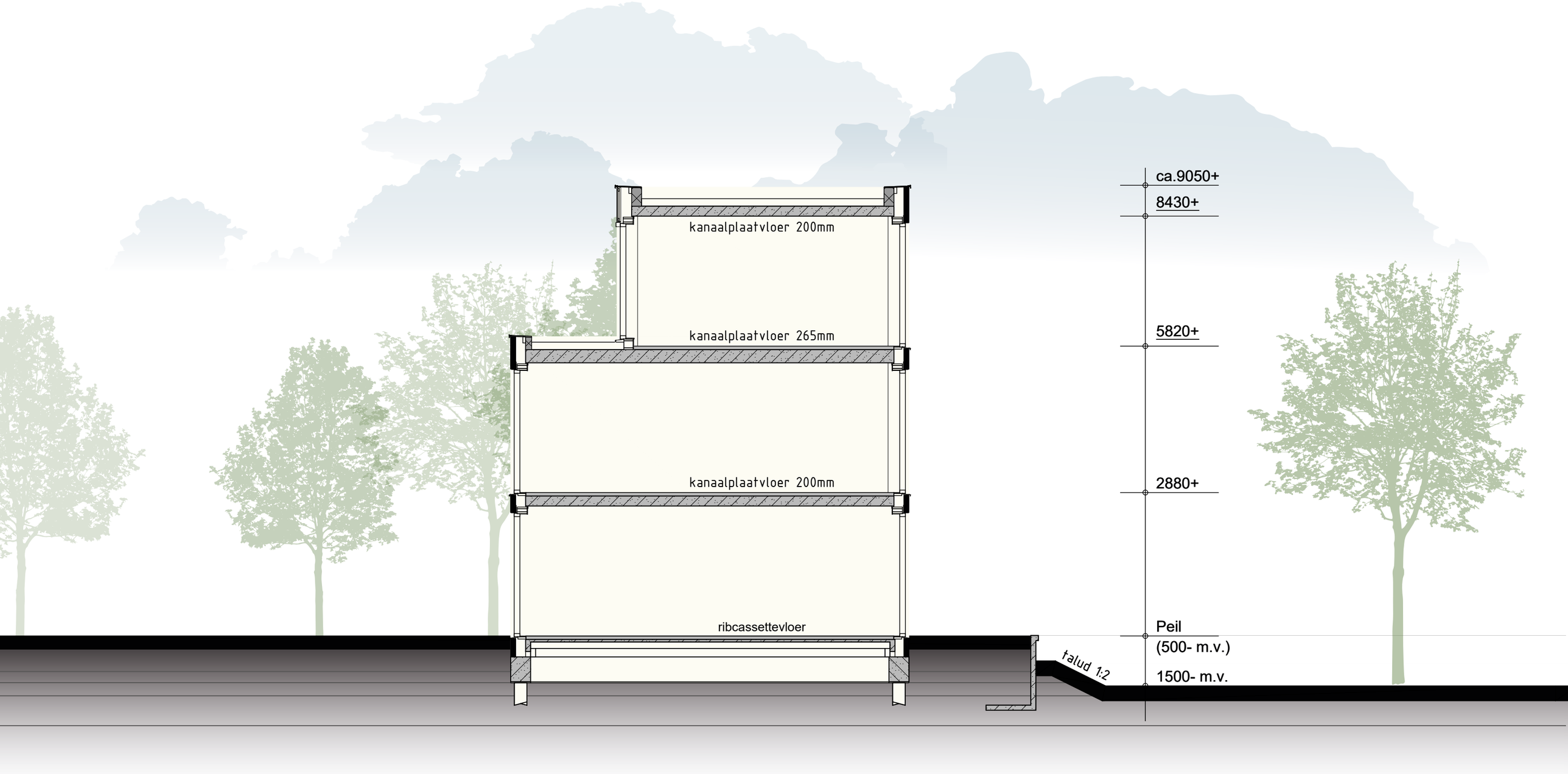


Schaal 1:75
0 1 2 3 4 5 [m]

4 november 2025

Twee-onder-een-kapwoning

Doorsnede



Schaal 1:100
0 1 2 3 4 5 [m]

4 november 2025

18 - De Oase

de Oase emmeloord





Duurzaam wonen op vruchtbare aarde

Twee-onder-een-kapwoning

Opties - Voorgevel & rechter zijgevel

• optie dakterras T1

Bouwnummer 33, 36, 38

Bouwnummer 32, 35, 37

Bouwnummer 32, 35, 37



20 - De Oase

Schaal 1:100
0 1 2 3 4 5 [m]

4 november 2025

Twee-onder-een-kapwoning

Opties - Achtergevel & linker zijgevel



4 november 2025

Schaal 1:100
0 1 2 3 4 5 [m]

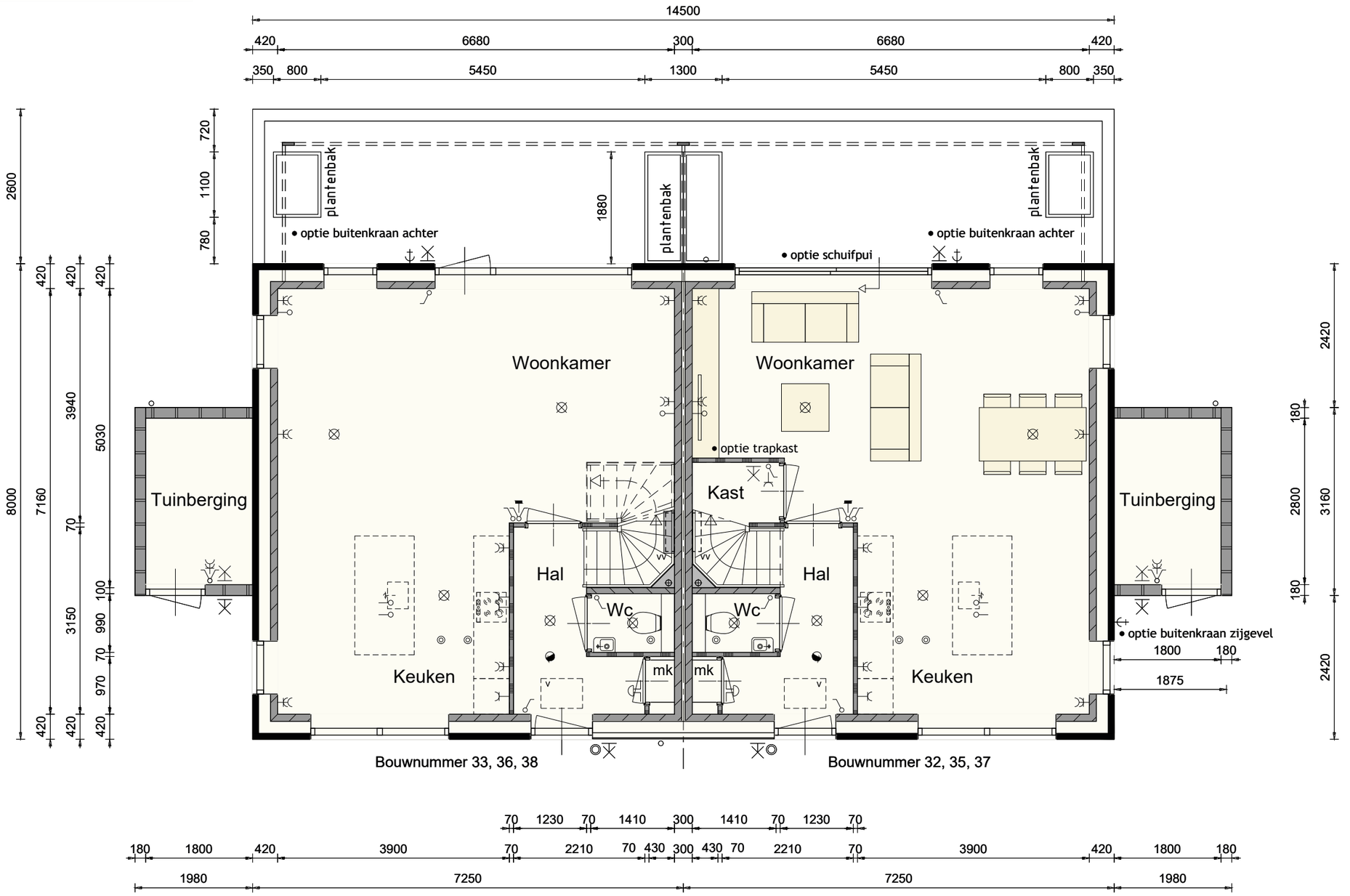
Twee-onder-een-kapwoning

Opties - Begane grond



Optiemogelijkheden:

- trapkast
- schuifpui
- buitenkraan zijgevel
- buitenkraan achter

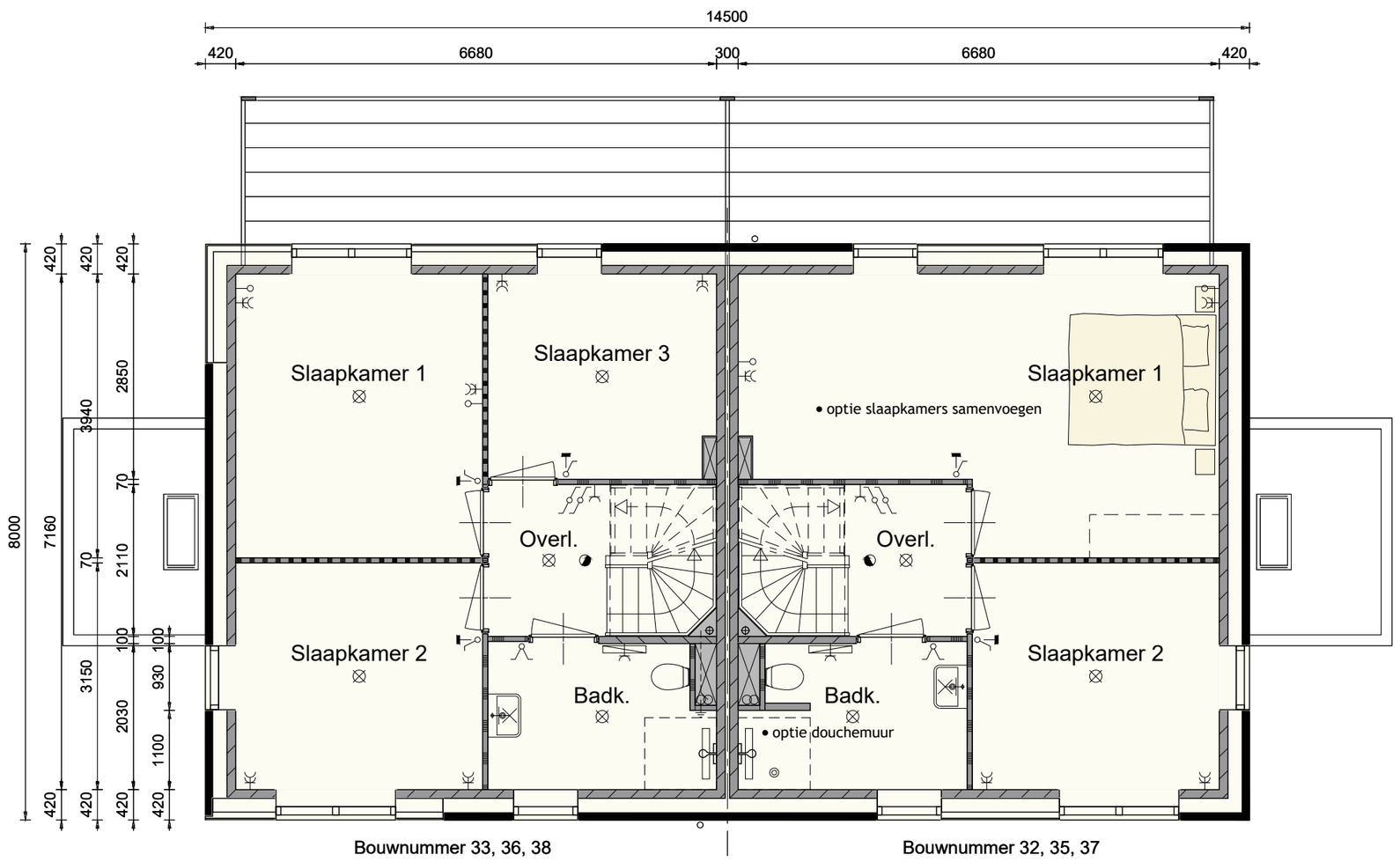


Schaal 1:75

0 1 2 3 4 5 [m]

4 november 2025

Opties - Iste verdieping





Optiemogelijkheden:

- douchemuur
- slaapkamers samenvoegen

4 november 2025

Schaal 1:75
0 1 2 3 4 5 [m]

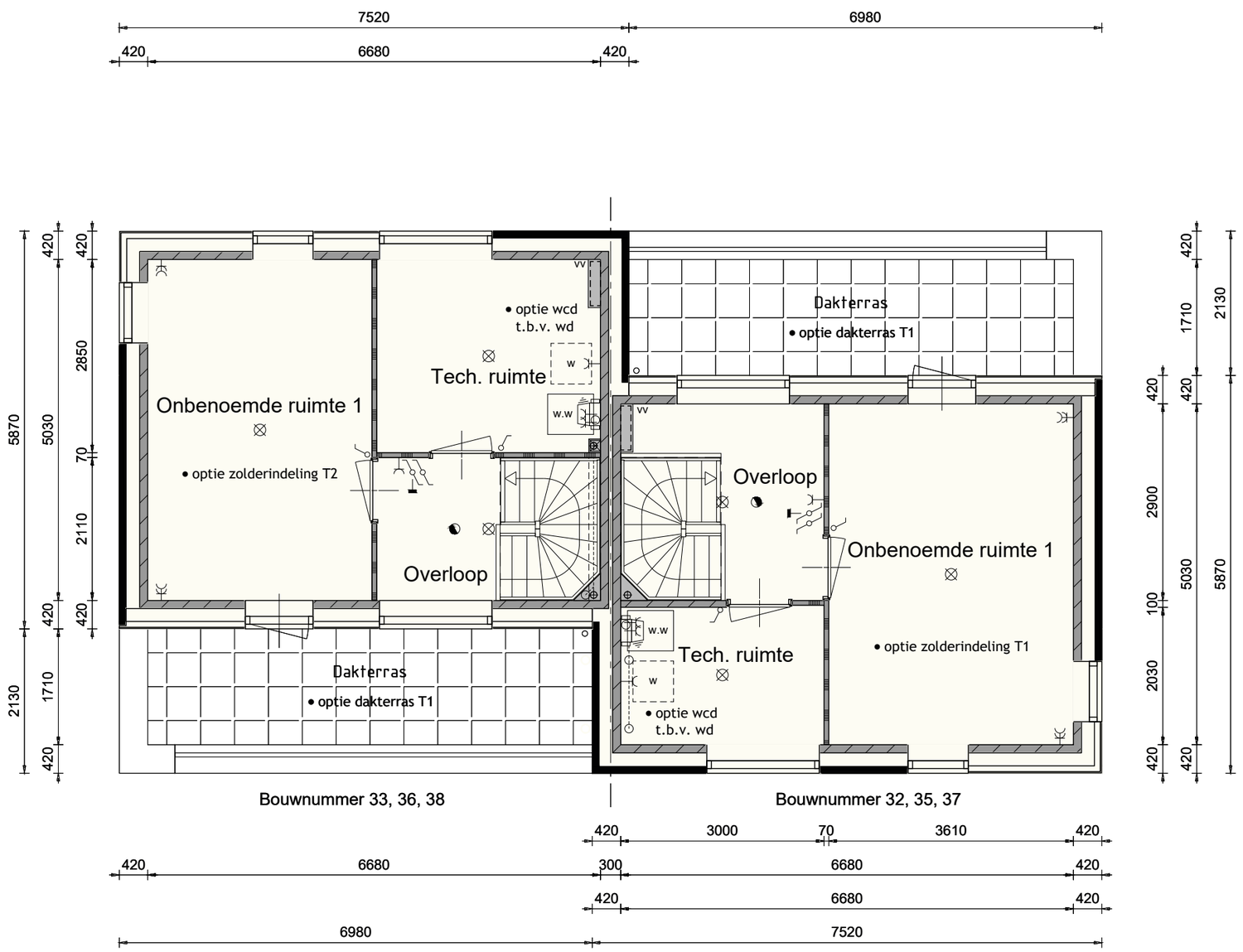
Twee-onder-een-kapwoning

Opties - 2de verdieping



Optiemogelijkheden:

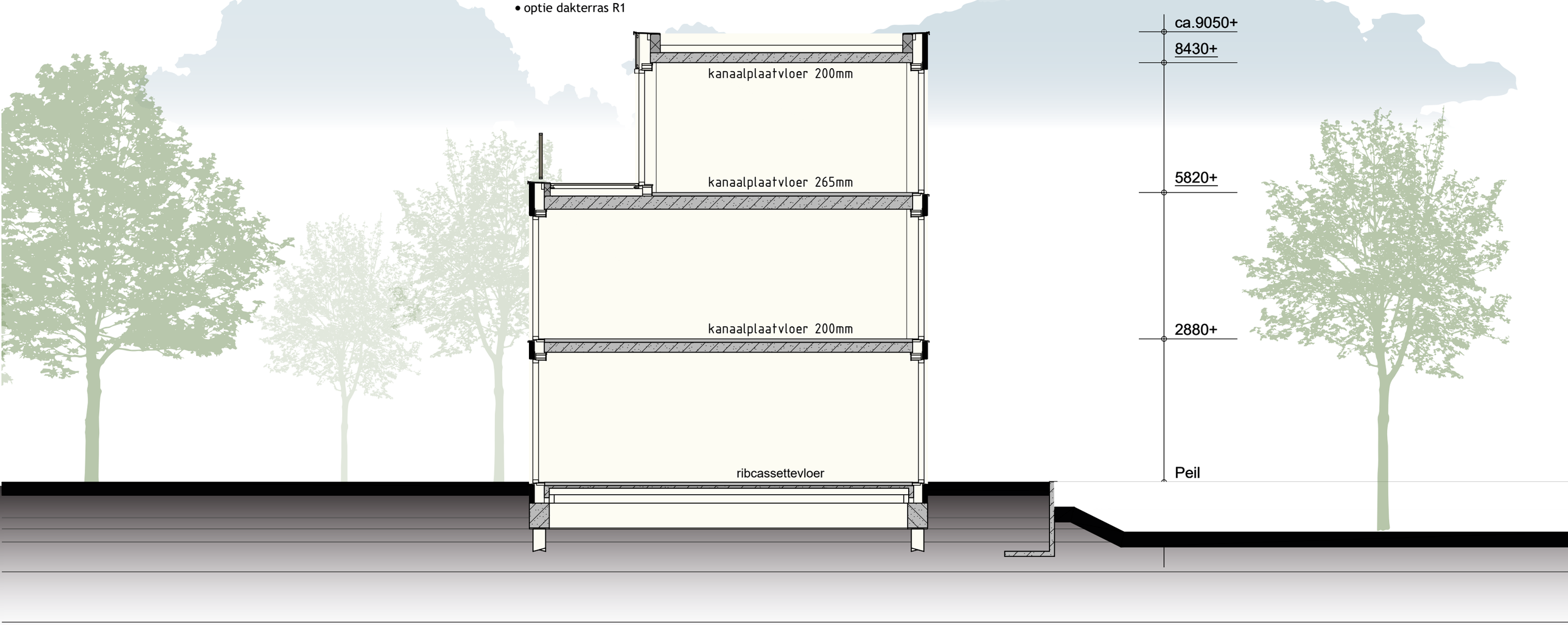
- zolderindeling T1
  (alleen bwnr 32, 35 en 37)
- zolderindeling T2
  (alleen bwnr 33, 36 en 38)
- optie w.c.d. t.b.v. wasdroger
- dakterras T1



Schaal 1:75
0 1 2 3 4 5 [m]

Opties - Doorsnede

• optie dakterras R1



4 november 2025

Schaal 1:100
0 1 2 3 4 5 [m]

Bouwlocatie

2 Royale vrijstaande woningen
in plan Dokter Jansenpark
te Emmeloord, gemeente Noordoostpolder



De openbare inrichting van voetpaden, parkeerplaatsen en wegen die op gemeentegrond liggen, worden door of op aanwijzing van de gemeente aangelegd. De uiteindelijke liggingen, afmetingen en uitvoeringen worden pas bij het zogenaamd woonrijp maken door of in overleg met de gemeente bepaald. De definitieve maatvoering van de perceelgrenzen wordt door het kadaster bepaald. Aan deze tekening kunnen hierdoor geen rechten worden ontleend.

Woningtype: Vrijstaande woning

Bouwnummer

31 - 34

Inhoud en Oppervlakten

Gebruiksoppervlakte woning:	ca. 153 m^2
Gebruiksoppervlakte berging:	ca. 5 m2
Bruto inhoud woning:	ca. 607 m^3
Bruto inhoud berging:	ca. 18 m^3



Vrijstaande woning

Voorgevel & rechter zijgevel



28 - De Oase

Schaal 1:100
0 1 2 3 4 5 [m]

4 november 2025

Vrijstaande woning

Achtergevel & linker zijgevel



4 november 2025

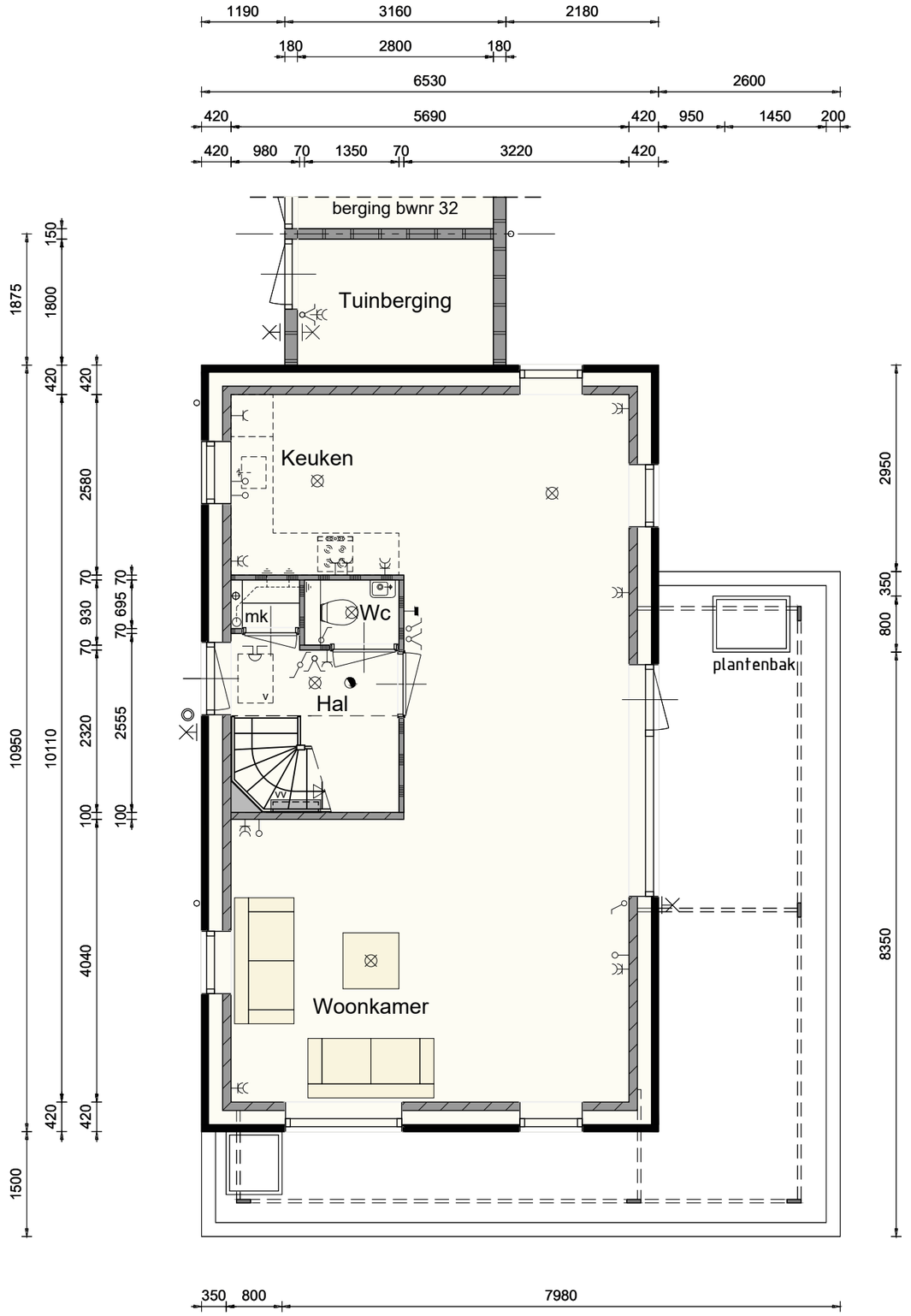
Schaal 1:100
0 1 2 3 4 5 [m]

29 - De Oase

Vrijstaande woning

Begane grond

Bouwnummer 31



Schaal 1:75

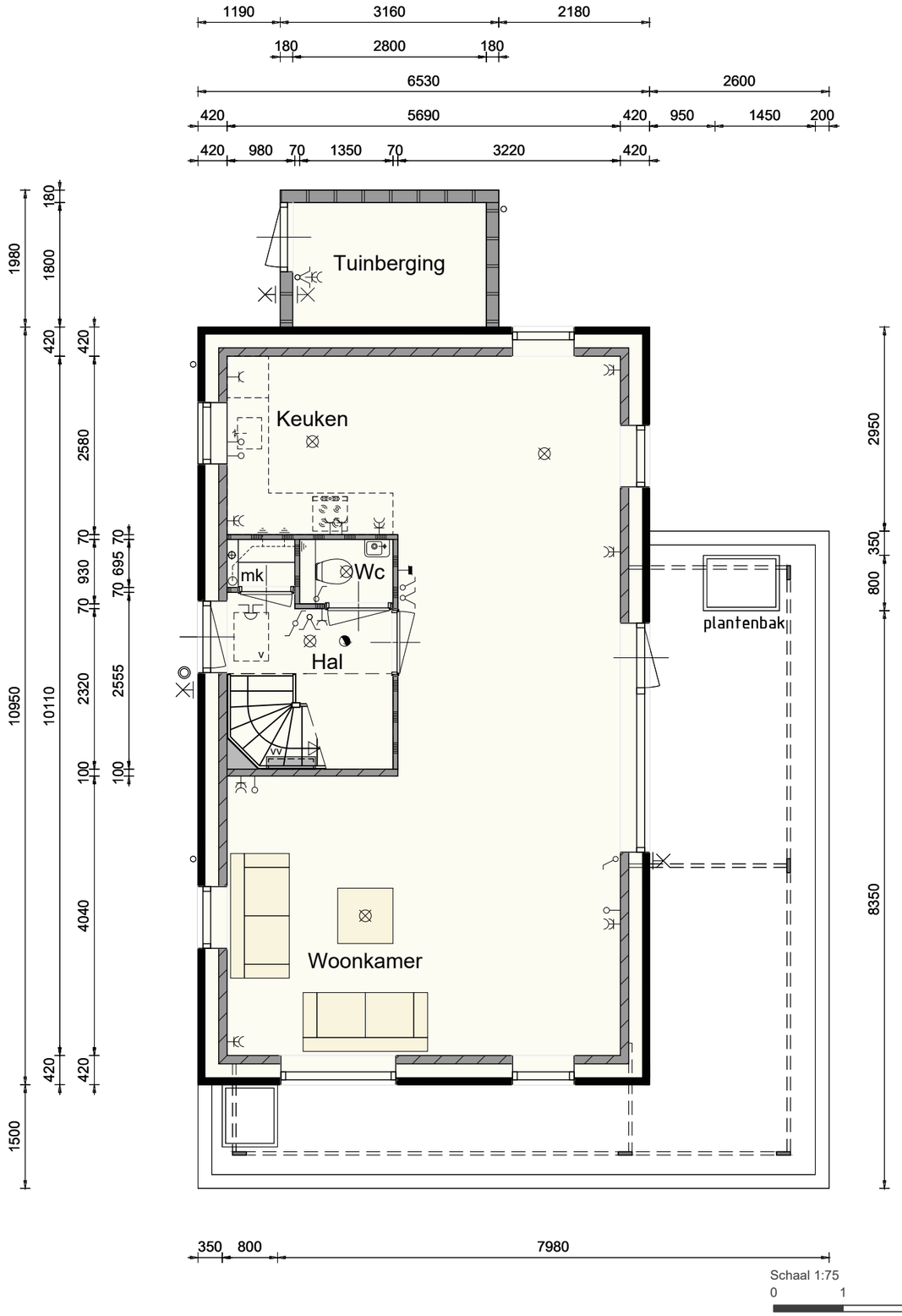
0 1 2 3 4 5 [m]

30 - De Oase

4 november 2025

Begane grond

Bouwnummer 34

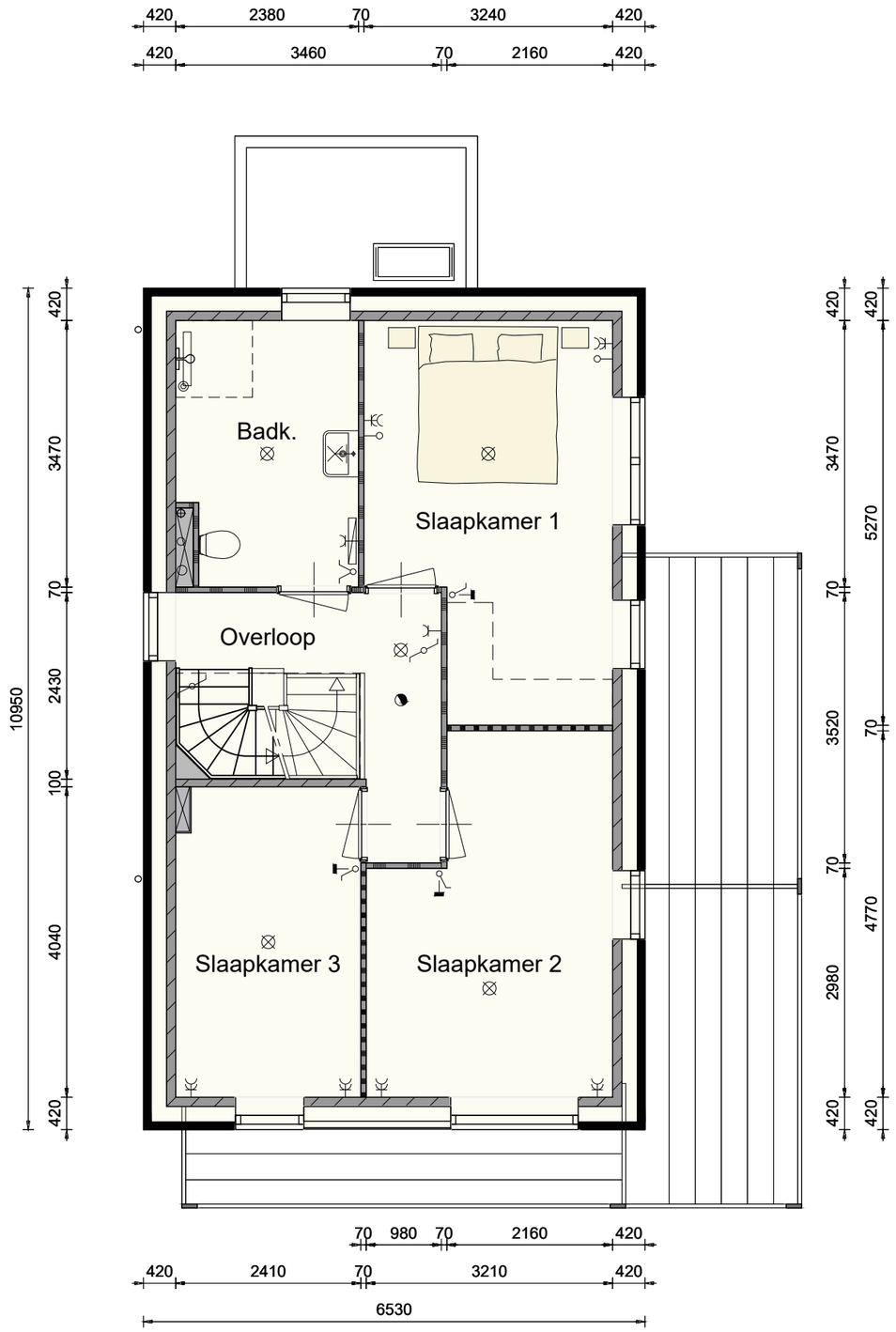




4 november 2025

Vrijstaande woning

Iste verdieping



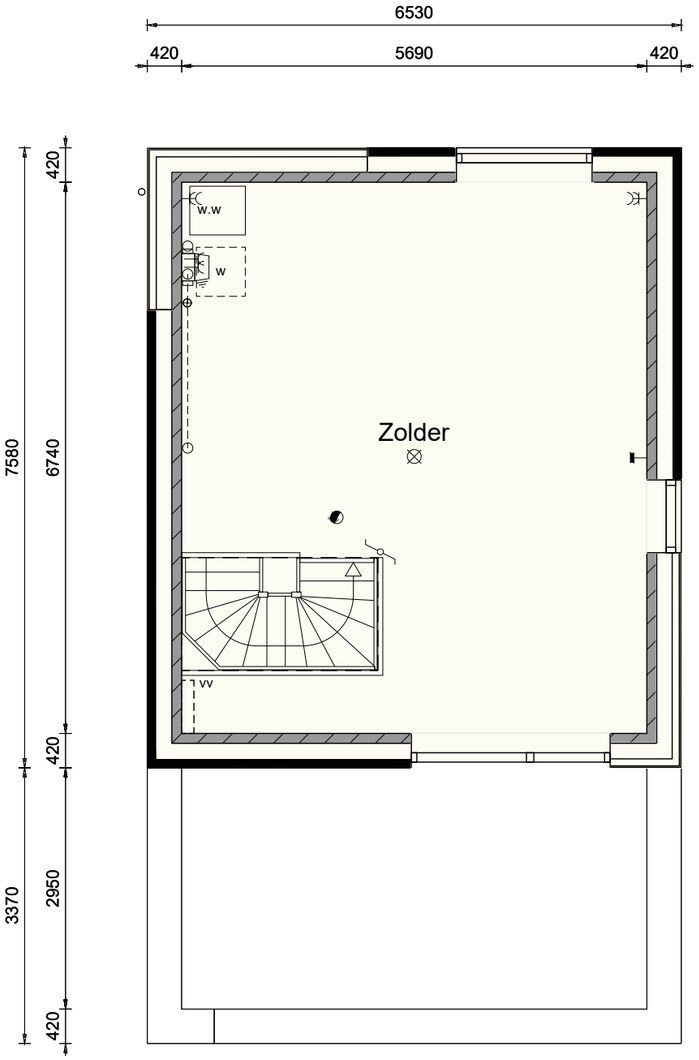
Schaal 1:75

0 1 2 3 4 5 [m]

4 november 2025

Vrijstaande woning

2de verdieping





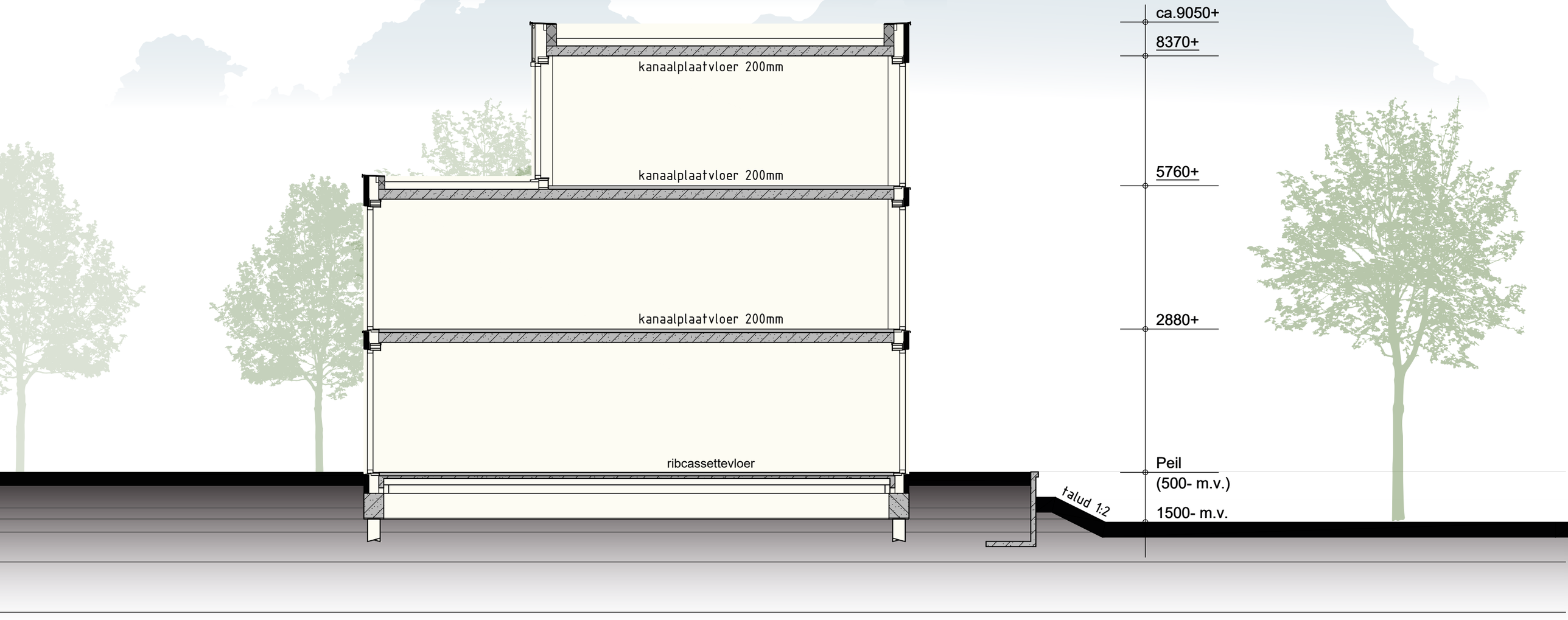
4 november 2025

Schaal 1:75
0 1 2 3 4 5 [m]

33 - De Oase

Vrijstaande woning

Doorsnede



34 - De Oase

Schaal 1:100
0 1 2 3 4 5 [m]

4 november 2025

de Oase emmeloord





Duurzaam wonen op vruchtbare aarde

Vrijstaande woning

Opties – Voorgevel & rechter zijgevel



36 - De Oase

Schaal 1:100
0 1 2 3 4 5 [m]

4 november 2025

Vrijstaande woning

Opties – Achtergevel & linker zijgevel



4 november 2025

Schaal 1:100
0 1 2 3 4 5 [m]

37 - De Oase

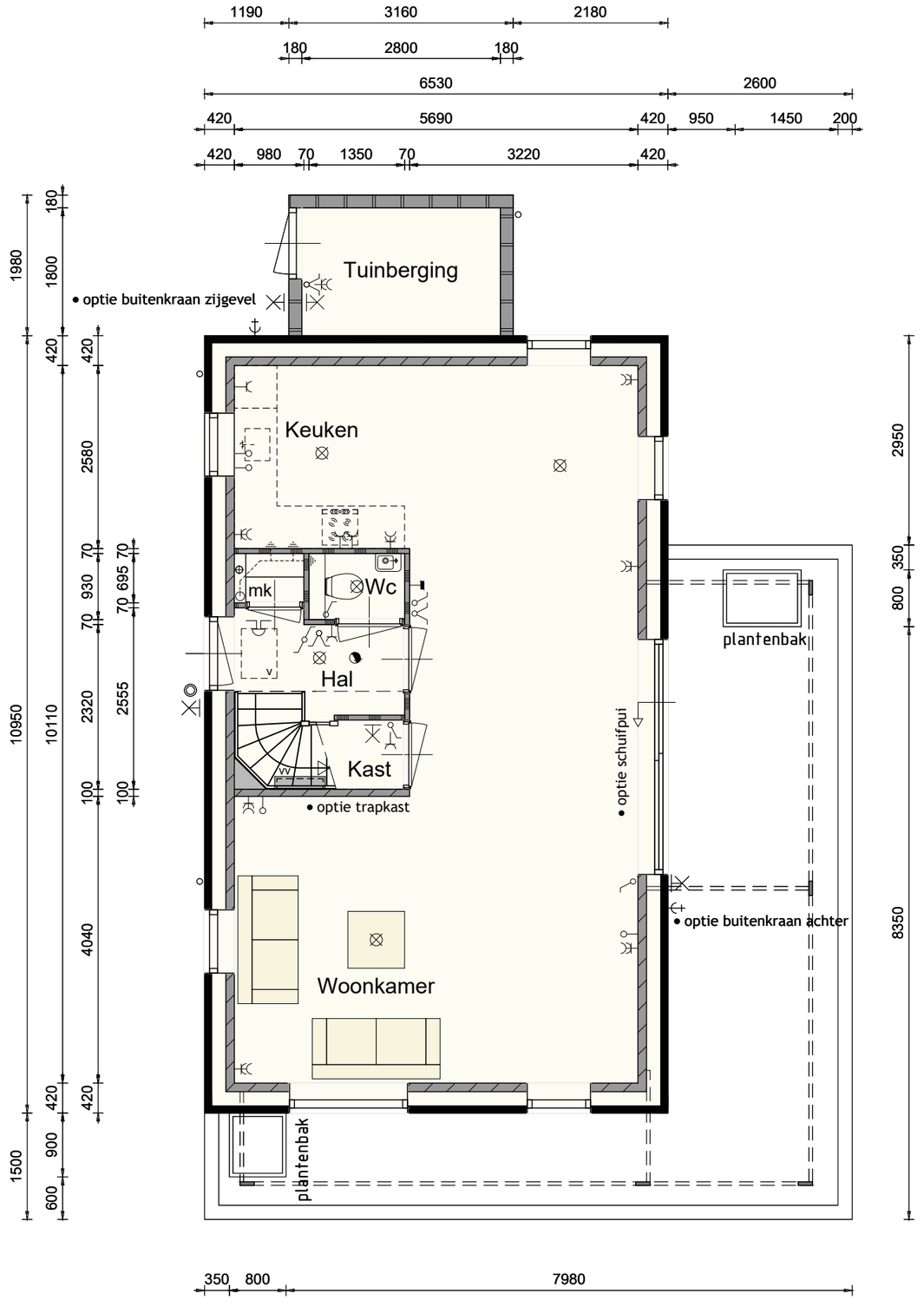
Vrijstaande woning

Opties – Begane grond



Optiemogelijkheden:

- trapkast
- schuifpui
- buitenkraan zijgevel
- buitenkraan achter

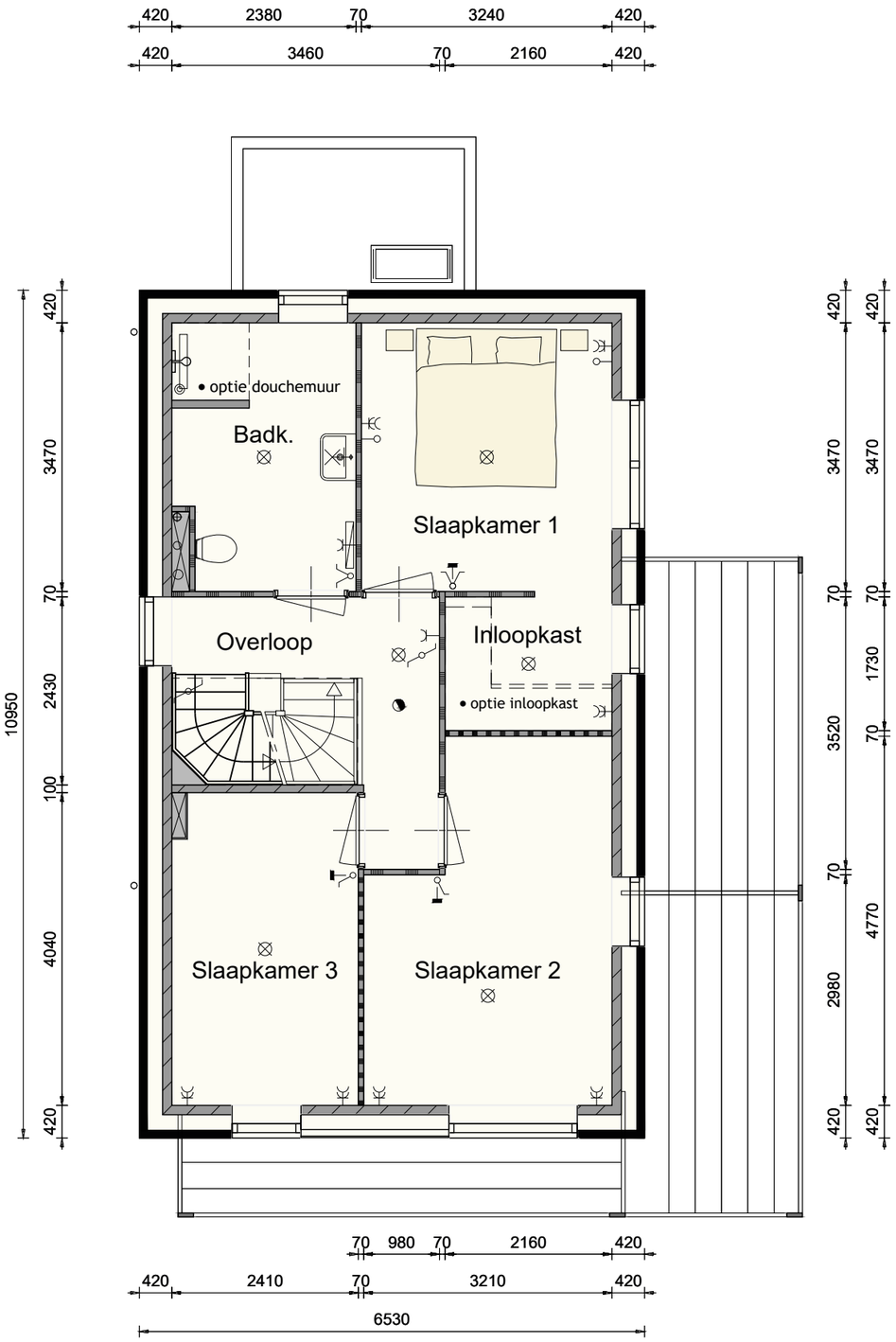


Schaal 1:75

0 1 2 3 4 5 [m]

4 november 2025

Opties – Iste verdieping





Optiemogelijkheden:

- inloopkast
- douchemuur

Schaal 1:75
0 1 2 3 4 5 [m]

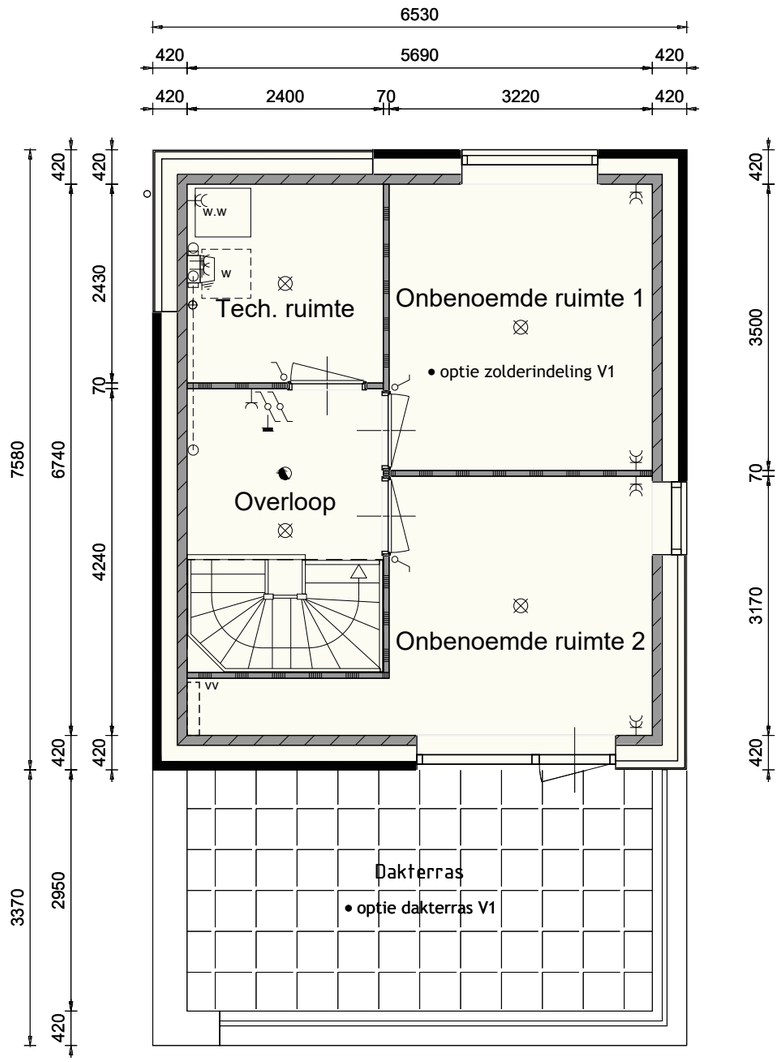
Vrijstaande woning

Opties – 2de verdieping



Optiemogelijkheden:

- zolderindeling V1
- optie w.c.d. t.b.v. wasdroger
- dakterras V1



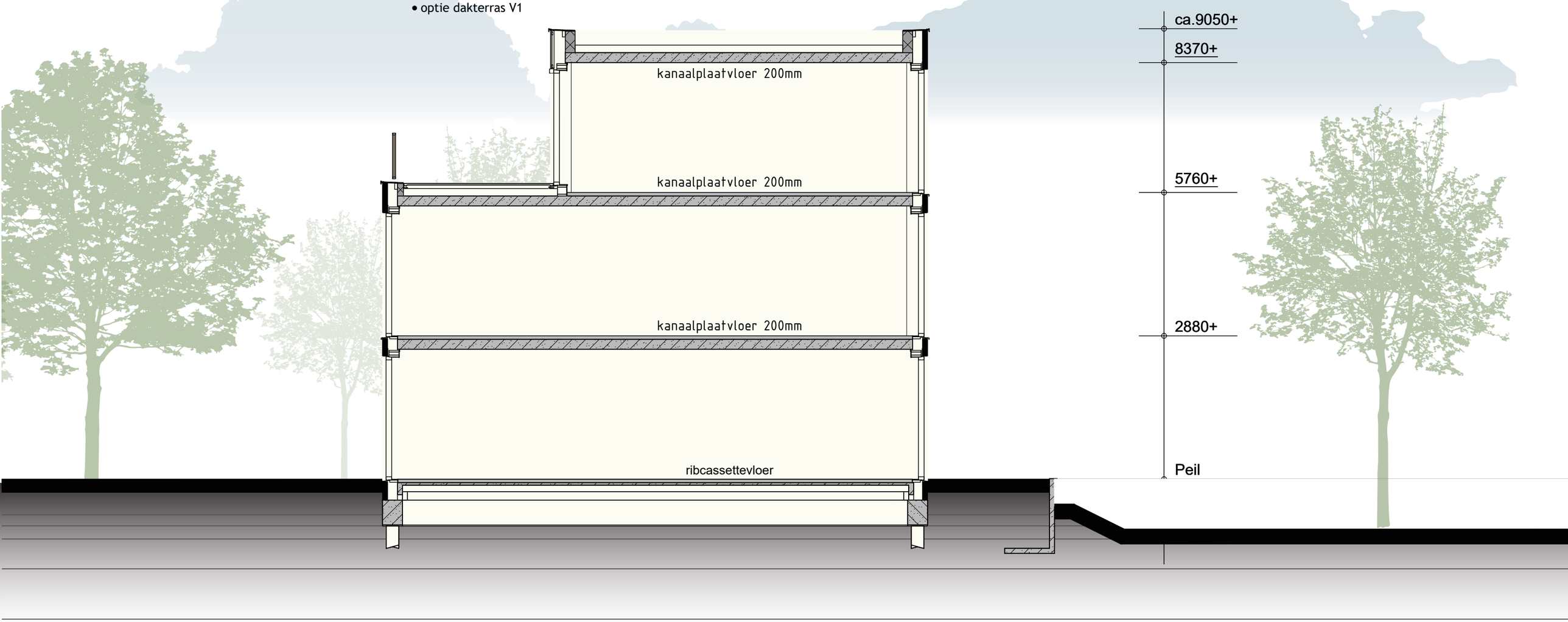
Schaal 1:75

0 1 2 3 4 5 [m]

4 november 2025

Opties - Doorsnede

• optie dakterras V1



4 november 2025

Schaal 1:100
0 1 2 3 4 5 [m]

Gemeenschappelijk

Parkeergarage



Renvooi

⊠	plafondlichtaansluitpunt
⊢⊠	wandlichtaansluitpunt
⌐	enkele schakelaar
⌐⌐	dubbele schakelaar
⌐/	wissel schakelaar
⊣◖	enkele wandcontactdoos geaard
⊣◖◖	dubbele wandcontactdoos geaard
—○	onbedrade leiding
—●	bedrade leiding
—▮	thermostaat
—▫	bediening mechanische ventilatie-unit
⊂+	buitenkraan
◕	rookmelder
w	opstelplaats voor wasautomaat
wd	opstelplaats voor wasdroger
▭	electrische radiator (plaats en afmeting indicatief)
◎	beldrukker
⊢D	bel
▣	mechanische ventilatie-unit
vr	ventilatierooster
vr+	ventilatierooster t.b.v. dakraam
vr sl	ventilatierooster t.b.v. schuifpui
⊩	wand afzuigventiel mechanische ventilatie
◎	plafond afzuigventiel mechanische ventilatie
⌀	plafond afzuigventiel pijpventilator
⌀	dakdoorvoer t.b.v. ventilatie
w.w	warmtepomp binnen-unit (plaats en afmeting indicatief)
▭	warmtepomp buiten-unit (plaats en afmeting indicatief)
GK	geluidwerende omkasting (plaats en afmeting indicatief)
vv	verdeelunit t.b.v. vloerverwarming
c	v.z.v. geëmaileerde beglazing
m	v.z.v. matte/ondoorzichtige beglazing
PV	pv-panelen (afmeting, aantal en ligging indicatief)
l	luik
v	geïsoleerde vloerluik
32dB	geluidwerende binnendeur (inclusief kozijn)
▬	schoonmetselwerk
▨	kalkzandsteen vuilwerk
▭	gipsblokken (standaard blok)
▭	gipsblokken (zwaar blok)
▭	houtskeletbouw
◺	doorsnedeaanduiding

Kleurenschema

Onderdelen	Materialen	Kleur
Gevels	Baksteen	Bruin genuanceerd
Gevelbetimmering	Vezelcement planken	Klei
Dak	Bitumen	Antraciet
Dakrandafwerking	Aluminium trim	Beigegrijs
Raamdorpels en waterslagen	Aluminium	Beigegrijs
Kozijnen	Hardhout	Beigegrijs
Draaiende delen	Hardhout	Beigegrijs
Buitendeuren	Samengesteld	Beigegrijs
Grondkering	Beton	Antraciet
Balustrades / Frans balkon	Staal	Beigegrijs
Plantenbakken	Metaal	Beigegrijs
Pergola's	Douglas + RVS spankabels	Naturel
Groenbegeleiding gevel	RVS spankabels	Naturel
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel
Ventilatieroosters	Aluminium	Beigegrijs
Bergingen	Vezelcement planken	Klei



Technische omschrijving



Energieprestatie

De isolatiewaarden en de energieprestatie van de woning zullen worden uitgevoerd conform de eisen uit de omgevingsvergunning. De woning wordt uitgevoerd met een energieprestatie gelijk of beter dan de norm 'Bijna EnergieNeutrale Gebouwen' (BENG) waardoor de woning zeer duurzaam is.

Bouwwater en bouwstroom

Standaard is de verzorging van een bouwwatertappunt en een bouwstroomkast op de locatie, alsmede verbruik en de aanvraag hiervoor bij de nutsbedrijven, opgenomen.

Uitzetten

Het peil (bovenzijde begane grondvloer) wordt aan de aannemer opgegeven door de gemeente. Dit geldt eveneens voor afstanden tot de openbare weg van rooilijnen en de afstanden tot erfgrenzen.

Verzekering

Het bouwwerk is tijdens de bouwperiode verzekerd tegen brand- en stormschade voor risico van de aannemer. De aannemer heeft op de bouw een CAR-polis afgesloten. Eventuele schade aan eigendommen van derden zijn voor risico van de aannemer.

Riolering

De buitenriolering wordt standaard uitgevoerd in een gescheiden stelsel en wordt aangelegd tot buiten de gevel waarna de vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het gemeenteriool en de hemelwaterafvoer wordt aangevoerd op de Wadi. Indien het platte dak gecombineerd/doorlopend is tezamen met de naastgelegen woning(en) wordt het hemelwater gezamenlijk afgevoerd waarbij zich t.p.v. de erfgrens geen scheiding bevindt.

Fundering en heiwerk

De fundering bestaat uit een gewapende balkenfundering die wordt aangebracht op prefab betonpalen, van voldoende lengte en ter goedkeuring van de gemeente, afdeling bouw- en woningtoezicht.

Graaf- en aanvulwerkzaamheden

Ontgravingen worden verricht t.b.v. de funderingsbalken en riolering, alles tot de vereiste diepte. Na het aanbrengen van de funderingsbalken en de riolering worden de ontgravingen weer aangevuld. Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Een bed van 10cm schoonzand wordt aangebracht onder de vloer van de woning ter plaatse van de leidingzone. Een drainageleiding onder de woning is standaard in de prijs opgenomen. Het niet bestrate deel van de tuinen wordt binnen de eigendomsgrenzen vrij van grof afval en bouwmaterialen opgeleverd. De tuinen worden met uitgekomen grond geëgaliseerd. Wij kunnen bij oplevering niet garanderen dat er geen zaden, sporen en/of (restanten) van beplanting en/of wortels in de bouwgrond aanwezig zijn.

Begane grond- en verdiepingsvloeren

De begane grondvloeren van de woning en tuinberging worden uitgevoerd als systeemvloer. De systeemvloer bestaat uit een geïsoleerde ribcassettevloer met isolatie van voldoende dikte conform de omgevingsvergunning. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen kanaalplaatvloer. Tekeningen en berekeningen van deze vloeren worden ter goedkeuring overlegd aan de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Gevelmetselwerk (volgens monster en kleurenschema)

De buitengevels van de woning worden uitgevoerd in schoonmetselwerk ofwel uitgevoerd in verduurzaamd houten gevelbekleding voorzien van een geïsoleerde achterconstructie. De tuinberging wordt uitgevoerd in houtskeletbouw voorzien van verduurzaamd houten gevelbekleding. Het schoonmetselwerk is volgens monster en het kleurenschema en wordt achteraf platvol gevoegd tot voldoende onder maaiveld. De gevelbekleding is volgens monster en het kleurenschema.

Binnenspouwbladen en binnenwanden

De binnenspouwbladen en stabiliserende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken. In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast van voldoende dikte conform de omgevingsvergunning. De binnenwanden op de begane grond en verdieping worden uitgevoerd in gipsblokken en behangklaar afgewerkt. In de badkamers worden gips hydroblokken toegepast. De woningscheidende ankerloze spouwmuur wordt uitgevoerd in kalkzandsteenblokken.

Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen zijn van hardhout zonder bovenlicht en zijn fabrieksmatig voorzien van een grondlaag.
De binnendeuren zijn vlakke afgelakte opdek deuren in de kleur wit.
De binnendeuren worden afgehangen en voorzien van een loop-, kast- of vrij- en bezet slot.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De hardhouten buitenkozijnen worden geproduceerd onder KOMO-SKH garantie. De elementen worden standaard voorzien van isolerende beglazing en afgemonteerd met deugdelijk hang- en sluitwerk conform eisen Politiekeurmerk Veilig Wonen.
In de kozijnen en/of puien is standaard geen veiligheidsbeglazing opgenomen uitgezonderd waar het bouwbesluit dit vereist, tegen een meerprijs is het mogelijk om veiligheidsbeglazing toe te passen. In de kozijnen wordt daar waar op tekening aangegeven geëmailleerd glas (Colorbel o.g.) toegepast, aangezien geëmailleerd glas duurder is ten opzichte van de reguliere beglazing dient u dit op te geven bij uw glasverzekeraar. De benodigde ventilatieroosters met koudebrug onderbreking worden gemonteerd tussen het glas in de kozijnen, e.e.a. zoals op de tekening staat aangegeven. Aan de binnenzijde van de buitenkozijnen met een borstwering wordt een marmercomposiet vensterbank geplaatst behoudens ter plaatse van wandtegelwerk. In de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin is het mogelijk tegen een verrekenprijs een afwijkend type vensterbank te kiezen.

Dakconstructie

Het platte dak van de woning wordt opgebouwd uit een betonnen kanaalplaatvloer welke is voorzien van isolatie van voldoende dikte conform omgevingsvergunning met bituminieuze dakbedekking en standaard dakgrind als ballast.
Het platte dak van de tuinberging wordt opgebouwd uit een balklaag en underlayment en is voorzien van een bitumineuze dakbedekking met standaard dakgrind als ballast.

Tegelwerk

Er is standaard luxe tegelwerk opgenomen. Tegels op de wand conform paneel 1 t/m 22 en tegels op de vloer waarbij keuze uit alle luxe vloertegels behoudens de strokentegels

conform paneel 23 t/m 40 en lade 1 t/m 12. Het tegelwerk is tentoongesteld in de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin. De ruimtes die worden voorzien van tegelwerk zijn als volgt:

Vloertegels: In de badkamer en de toiletruimte.
Vloertegels worden aangebracht door middel van lijm.

Wandtegels: In de toiletruimte tegelwerk tot een hoogte van circa 1500mm+.
In de badkamer tegelwerk tot het plafond.
Wandtegels worden aangebracht door middel van lijm.

Wandtegels worden niet geplaatst op kozijnbetimmeringen (indien van toepassing).
De voegen zijn ± 3mm breed en ingewassen met een waterwerende voegmassa.

In de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin is er keuze uit een ruim standaard tegelassortiment met diverse kleuren en afmetingen. Tegen een verrekenprijs is het mogelijk afwijkend tegelwerk te kiezen.

Cementdekvloer

Alle vertrekken op de begane grond en verdiepingen, uitgezonderd waar tegelvloeren zijn omschreven, worden voorzien van een cementdekvloer met een dikte van ± 70mm. T.p.v. de badkamer bevindt zich een verhoging afgewerkt met een antracieten dorpel.

Conform de eisen in het bouwbesluit bedraagt de maximale opstaphoogte 20 mm ter plaatse van één woningingang. Deze 20 mm geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de door de koper aan te brengen vloerafwerking. Voor de vloerafwerking is een hoogte van ca. 20 mm opgenomen in de detailleringen.

Vloerafwerking (door kopers)

Bij het kiezen van de vloerafwerking dient rekening te worden gehouden met de werking van een cementdekvloer en dat deze geschikt is voor de toepassing i.c.m. vloerverwarming. Voor de minimaal te behalen (kamer) temperaturen is voor de vloerafwerking (inclusief eventuele ondervloer) rekening gehouden met een totale warmteweerstand van 0,1 m2 k/w, bij het kiezen van de vloerafwerking dient rekening te worden gehouden met deze waarde. Indien de vloerafwerking (inclusief eventuele ondervloer) een hogere warmteweerstand bezit werkt dit mogelijk energiekosten verhogend.

Trap

Bij de twee-onder-een-kap woningen wordt de trap naar de eerste verdieping uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap, de trap naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap.
Bij de vrijstaande woningen wordt de trap naar de eerste- en tweede verdieping uitgevoerd als een open vurenhouten trap.
De trappen worden compleet geplaatst met traphekken en houten leuningen. Indien zich t.p.v. een traphek een leuning bevindt wordt het traphek daar waar vereist i.v.m. veiligheid uitgevoerd met een dichte houten plaat.

Binnentimmerwerk

Eventuele leidingkokers die in het zicht komen worden omtimmerd met plaatmateriaal op het nodige regelwerk met uitzondering van de zolder en technische ruimte. De trapgaten worden rondom afgetimmerd met multiplex. Er worden in de woning geen vloerplinten aangebracht. De meterkast wordt ingericht volgens de geldende eisen van de nutsbedrijven.





Stukadoorswerk

Alle zichtbare steenachtige wanden worden behangklaar afgewerkt, behoudens de meterkast en berging. Behangklaar wil zeggen dat de wanden zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen kunnen worden behangen. Er wordt geen behang aangebracht. Plaatselijke oneffenheden dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen. Plafonds van de woning op de begane grond en verdieping alsmede de wanden boven het tegelwerk worden behandeld met spuitwerk in een fijne structuur. De kap van de woning, het plafond in de meterkast en de (tuin) berging hebben geen afwerking.

Sanitair

De onderstaande luxe sanitaire toestellen worden geleverd, gemonteerd en op de aan- en afvoerleidingen aangesloten

Toiletruimte: Luxe vrijhangend wandcloset inclusief inbouwreservoir en zitting.
Luxe fontein met wandsifon en koudwaterkraan.

Badkamer: Luxe vrijhangend wandcloset inclusief inbouwreservoir en zitting.
Luxe wastafel met wandsifon, mengkraan en spiegel met verlichting.
Luxe thermostatische douchemengkraan met slang, glijstang, handdouche en douchedrain.

Fabrikant sanitaire toestellen Villeroy & Boch (o.g.) uitgevoerd in de kleur wit met kranen van het merk Grohe. (o.g.). Tegen een verrekenprijs is het mogelijk om afwijkend sanitair te kiezen, e.e.a. is in te zien in de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin.

Keuken

De woning wordt standaard opgeleverd zonder keuken. Leidingen worden op de standaard plaatsen bij de vloer afgedopt.

Warm- en koudwaterleidingen

Een complete bedrijfsklare warm- en koudwaterinstallatie aan te leggen naar de diverse op tekening aangegeven tappunten, één en ander volgens voorschriften van het Bouwbesluit. De warmwatervoorziening geschiedt vanaf de warmtepomp inclusief boilervat naar de aansluitpunten in de keuken en de badkamer.

Elektrische installatie (zie tekening)

In de woning wordt een complete elektrische installatie aangebracht volgens de voorschriften van het plaatselijk elektriciteitsbedrijf conform weergegeven in de verkoopdocumentatie. De meterkast is opgebouwd met installatie automaten, passend op de elektrische installatie van de woning met een hoofdzekering aansluiting van 3x25A. Wandcontactdozen en schakelaars zullen op een hoogte van circa 1050mm worden geplaatst behoudens t.p.v. keuken opstelplaats welke op een hoogte van circa 1250mm worden geplaatst (exclusief enkele wandcontactdozen t.b.v. inbouwapparatuur), de wandcontactdozen, schakelaars en (loze) leidingen zijn indicatief in de verkoopbrochure aangegeven en wordt nader uitgewerkt en uitgevoerd volgens opgave installateur. Schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof, inbouwmodel met uitzondering van de berging die opbouwmodel zijn. PV-panelen worden op het dak gemonteerd en worden nader uitgewerkt conform de eisen gesteld in de omgevingsvergunning.

Centrale verwarming

De woning wordt voorzien van een cv-installatie. In de woning wordt een warmtepompinstallatie (inclusief 200 liter boilervat) met een binnen- en buitenunit geplaatst welke de warm tapwater bereiding en de verwarming van de woning verzorgt d.m.v. vloerverwarming op de begane grond (exclusief berging) en verdiepingen. De verdeelunits van de vloerverwarming zijn qua plaats en afmeting indicatief op tekening weergegeven, indien geplaatst in een verblijfsruimte wordt deze voorzien van een houten omkasting. In de badkamer wordt tevens een elektrische radiator geplaatst. Via de warmtepompinstallatie is het mogelijk om topkoeling toe te passen door water van een lagere temperatuur door het vloerverwarmingssysteem te laten stromen. Wanneer er een te hoog temperatuurverschil wordt gecreëerd tussen de ruimte en de vloer kan er condensvorming optreden, hierdoor moet de watertemperatuur zo ingesteld worden dat deze boven de condensgrens blijft. Topkoeling kan maximaal circa 2 graden terug koelen en werkt energie kostenverhogend. De temperatuurregeling van de vloerverwarming geschiedt d.m.v. naregeling per ruimte. De begane grondvloer en de tweede verdieping hebben een kamerthermostaat, de slaapkamers worden elk voorzien van een aparte thermostaat. Vloerverwarming i.c.m. een warmtepompinstallatie werkt op lage temperatuur, hierdoor is de temperatuurregeling per ruimte geleidelijk en zijn de temperatuurverschillen tussen onderlinge ruimten maximaal circa 3 graden. De cv-leidingen worden uitgevoerd in diffuus dichte kunststof en zoveel mogelijk in de cementdekvloer gelegd.

Uitgangspunt voor de (kamer)temperaturen bij een buitentemperatuur van –10° Celsius en bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is:

- Woonkamer + keuken:	22°C
- Slaapkamers:	22°C
- Badkamer:	22°C
- Toiletruimte:	18°C
- Interne verkeersruimte:	18°C
- Zolder (indien in open verbinding)	18°C

Plaats van de binnenunit en het boilervat van de warmtepompinstallatie volgens tekening. De buitenunit wordt volgens tekening t.p.v. het platte dak van de berging aan de gevel gemonteerd.

Ventilatie

De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. De ruimtes die worden afgezogen betreffen de keuken, het toilet, de badkamer en de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. De hoeveelheid af te zuigen lucht volgens bouwbesluit. De toevoer van verse lucht geschiedt door middel van ventilatieroosters opgenomen op het glas in de kozijnen, deze zorgen tevens voor de ventilatie van de overige ruimtes. Ventilatieroosters thermisch gescheiden uitvoeren in aluminium in kleur. De tuinberging heeft een buitenklimaat en wordt natuurlijk geventileerd via openingen in de gevel.

Buitenschilderwerk

Houten betimmeringen zijn voor het aanbrengen 2x behandeld. De buitenkozijnen komen 2x behandeld uit de fabriek. De met metselwerk in aanraking komende balkkoppen e.d. zijn 2x gemenied. Na het gereedkomen van de woning worden de houten betimmeringen en de buitenzijde van kozijnen, ramen en deuren nog 1x behandeld (volgens het kleurenschema).

Binnenschilderwerk

Er is geen binnenschilderwerk en plamuurwerk opgenomen.
De binnenzijde van de buitenkozijnen is voorzien van een grondlaag.
De trappen zijn fabrieksmatig voorzien van een grondlaag.

Algemene ruimten:

De woningen krijgen 1 of 2 parkeerplaatsen toegewezen in de niet-openbare parkeergarage welke zich onder de rijwoningen en appartementen bevindt. In de niet-openbare parkeergarage en gemeenschappelijke verkeersruimten wordt mogelijk een deel van de installaties in het zicht tegen de wand of het plafond geplaatst.

Trap

De trappen in de gezamenlijke trappenhuizen worden uitgevoerd als betonnen trappen en voorzien van de benodigde metalen balustrades en leuningen, in kleur gemoffeld.
De buitentrappen vanuit de binnentuin naar de stallingsgarage worden uitgevoerd als betonnen trappen met fietsgoot en voorzien van de benodigde leuningen, in kleur gemoffeld.

Lift

In de gezamenlijke entree wordt een lift geplaatst met stopplaatsen op elke bouwlaag.
Gebruik van de lift is beperkt tot kelder en begane grond.

Niet-openbare parkeergarage

De vloer van de kelder wordt uitgevoerd als een monolithisch afgewerkte betonvloer.
Ter plaatse van de parkeergarage voorzien van belijningen. De wanden zullen in beton of kalkzandsteen vellingblokken worden uitgevoerd (volgens tekening).
De hellingbaan naar de parkeergarage wordt uitgevoerd in beton (voldoende stroef) en voorzien van verwarming. De toegang t.p.v. de hellingbaan wordt afgesloten met een stalen toegangshek, in kleur afgewerkt, te bedienen met een afstandsbediening en via de intercom installatie. Er zal 1 afstandsbediening per appartement worden meegeleverd. Bij de buitentrappen met fietsgoot komt tevens een stalen poort welke te openen is met een sleutel.

Gemeenschappelijke ruimten

De plafonds van de gemeenschappelijke verkeersruimten worden voorzien van wit spacwerk. De plafonds daar waar nodig van een akoestische afwerking i.p.v. spacwerk. De wanden worden voorzien van spacwerk. De vloeren worden afgewerkt met antracieten vloertegels inclusief plinten in tegelwerk met ter plaatse van de entree een grijze schoonloopmat.

Plantenbakken

Op de terrassen worden plantenbakken geplaatst.
De plantenbakken worden in metaal uitgevoerd.

Pergola

De woningen worden voorzien van pergola's, uitgevoerd in een houten frame. Dit frame wordt voorzien van metalen spankabels.

Postkasten

Nabij de inrit van de parkeergarage zal een vrijstaand frame worden geplaatst met daaraan postkasten. Uitgevoerd in metaal.

Terreininventaris

De erfafscheiding worden daar waar nodig op de hoekpunten gemarkeerd of aangegeven met een paaltje.

Straatwerk en tuininrichting

Er wordt bij de woning een pad naar de voordeur gemaakt van betontegels 40x60cm alsmede een terras aan de achterzijde. Rondom dit terras zullen betonnen keerwanden geplaatst worden.
Het binnenterrein van het plan wordt uitgevoerd als een gemeenschappelijke tuin. Meer informatie hierover wordt separaat aangeleverd.

Ontzorgpakket

Bij de woning kan gekozen worden voor een ontzorgpakket, bestaande uit:

- Vloerafwerking keuze uit meerdere soorten pvc (3e generatie)
  Rechte stroken
  (standaard cement dekvloer)
- Wanden glad stucwerk met scan gesausd, keuze uit lichte kleuren
  (standaard behangklaar)
- Keuken conform keukentekening Grando met uitvoeringskeuze in de van toepassing zijnde prijsgroepen.
  (standaard geen keuken)
- Binnen afschilderwerk (binnenzijde buitenkozijnen, -deuren, -ramen beigegrijs, binnenkozijnen wit).
  (standaard geen binnen afschilderwerk)

de Oase emmeloord

Oplevering en Woningborg

Beknopt weergegeven wordt de oplevering als volgt uitgevoerd

Enige tijd voor uw woning gereed is krijgt u een uitnodiging voor de ruwbouw kijkmiddag en de definitieve oplevering. Eventuele tijdens de ruwbouw kijkmiddag geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering.

De oplevering en inspectie vinden als volgt plaats:

Er moet ten aanzien van de oplevering altijd wat reserve in acht worden genomen, omdat de bouw door slechte weersomstandigheden kan worden vertraagd. Gezamenlijk met een afgevaardigde van de aannemer inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (bijv. Vereniging Eigen Huis) uw woning.
Eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een “proces-verbaal van oplevering”, welke door beide partijen wordt ondertekend.
De hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw woning.

Individuele wensen

Uiteraard trachten wij bij de ontwikkeling van de woning zoveel mogelijk rekening te houden met uw individuele wensen. Dit is ook de reden dat u de mogelijkheid heeft om de woning te laten afwerken op uw persoonlijke woonwensen. Uiteraard zijn ook het aanbrengen van extra wandcontactdozen, TEL-aansluitingen, CAI-aansluitingen en loze leidingen geen probleem mits deze voor aanvang van de bouwvoorbereiding zijn opgedragen. Naast bovenstaande wensen zijn binnen de mogelijkheden ook andere zaken bespreekbaar.

Minderwerk
Bij de keuze voor (individuele) minderwerk opties voldoet de woning bij oplevering mogelijk niet aan één of meerdere eisen vanuit het Bouwbesluit en daarmee ook niet aan de omgevingsvergunning en de garantienormen van Woningborg. Na oplevering wordt u zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de “zelfwerkzaamheden” aan uw woning zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan.

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling en de Algemene Voorwaarden behorende bij de overeenkomst zijn niet van toepassing op minderwerk en vrijwaart de verkrijger de ondernemer van iedere wettelijke aansprakelijkheid en verantwoordelijkheid voor werkzaamheden die niet door of onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn verricht.

Opdrachten aan derden door koper

De in de verkoopdocumentatie of op offertetekeningen t.b.v. sanitair, elektrische- en cv installatie weergegeven maatvoering zijn ‘circa’ en niet geschikt voor opdrachten door de koper aan derden (bijvoorbeeld t.b.v. de keukeninrichting, de badkamerinrichting of te plaatsen zonwering). Geadviseerd wordt om na oplevering ter plaatse de betreffende onderdelen fysiek in te meten.

Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico’s van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling voor u?

Als u een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.

- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning na oplevering voor de termijnen zoals door Woningborg wordt aangegeven. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.

- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg, hetgeen ook het geval is ten aanzien van eisen van overheidswege (als Bouwbesluit).

Algemene informatie

Nieuwbouw woning

De koop- en aanneemsom van de woning is vrij op naam. Inbegrepen bij de koop- en aanneemsom zijn:

- koopsom kavel en notariskosten m.b.t. akte van eigendomstransport en kadastraal recht (VON) (De juridische overdracht van de kavel vindt plaats op de datum dat de akte door de notaris wordt verleden);
- ontwikkelingskosten;
- kosten voor het ontwerp en de constructeur;
- bouwkosten;
- verkoopkosten;
- legeskosten ten behoeve van de omgevingsvergunning;
- aansluitkosten met betrekking tot water en elektra;
- aansluitkosten van de riolering;
- 21% BTW.

Niet inbegrepen bij de koop- en aanneemsom zijn:

- de kosten m.b.t. de hypotheekakte;
- de kosten zoals hypotheekadvieskosten en rente tijdens de bouw;
- de eventuele kosten N.H.G;
- de kosten voor een abonnement / entree- telefoonaansluiting en kosten voor de aansluiting- abonnement van een centrale antenne inrichting c.q. kabelnet;
- tuingrond, tuinaanleg, behangwerk, meubilering, hekwerken en beplanting (behoudens hetgeen omschreven in paragraaf straatwerk en tuininrichting).

Deze brochure omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van de wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en / of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, zonder dat één en ander afdoet aan de kwaliteit. De opgenomen perspectieftekeningen geven een "artist-impression" weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering (bijvoorbeeld de kleuren), derhalve kunnen aan de "artist-impression" geen rechten worden ontleend. De in de brochure weergegeven maten betreffen circa maten en kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoering. De technische tekeningen en omschrijvingen zijn maatgevend voor hetgeen u geleverd krijgt. Aan de eventueel in de brochure genoemde perceeloppervlakte kunnen geen rechten worden ontleend. Na de kadastrale inmeting is de daadwerkelijke perceeloppervlakte bekend, bij verschillen t.o.v. genoemde oppervlakte zal geen verrekening plaatsvinden.



de Oase emmeloord

Verkoop

Kam & Bronotte Makelaars

De Veste 10 14
8231 JA, Lelystad
0320 - 411 211
info@marktmakelaar.nl

woonaccent mensen voor huizen

Onder de Toren 2
8302 BT, Emmeloord
0527 - 620 602
emmeloord@woonaccent.nl

Ontwikkeling

Blue Banner RED

VASTGOEDONTWIKKELING KUIN bv

Realisatie

AANNEMINGSBEDRIJF KUIN bv

Ontwerp

ADEMA ARCHITECTEN

studiodwp

