



**Zelfbouwwijzer
Bonskazerne, Velp**

Zelfbouwwoningen in de Bonskazerne



Marion & Sjoerd
Zelfbouwers in Rijswijk

Wat mooi dat je aan de slag gaat met jouw zelfbouwwoning in Bonskazerne E2, waar je straks heerlijk woont op een historische locatie. Het indeling van het gebouw wordt grotendeels gehandhaafd en de algemene ruimten worden opgeknapt. Je krijgt veel om je woning naar eigen smaak in te delen. Met deze Zelfbouwwijzer geven we je inzicht in de bouwkundige details van het gebouw.

De Zelfbouwwijzer is bedoeld om je de verplichte richtlijnen mee te geven die nodig zijn tijdens het afbouwen van je woning, zoals de eisen voor isolatie en brandveiligheid. Lees de Zelfbouwwijzer aandachtig door en bespreek hem (indien van toepassing) met een aannemer. Zorg er in elk geval voor dat je de instructies en details voor het afbouwen van je woning correct opvolgt. Hier is namelijk een vergunning voor verleend. Wil je toch afwijken van de bouwregels? Neem dan contact op met jouw Koperscoach.

In deze Zelfbouwwijzer



1. ALGEMENE BEPALINGEN	5
a. Rijksmonument	5
b. Doel bouwwijzer	5
c. Afbouw appartementen	5
d. VvE ondersplitsing	5
e. Hoof-VvE	6
f. Buitenruimte en semiopenbare tuin	6
2. BOUWTECHNIEK.....	7
a. Bouwtechniek algemeen	7
b. Zwevende vloeren	7
c. Voorzetwanden	7
d. Woningscheidende wanden.....	7
e. Verlaagde plafonds	8
f. Doorvoeren.....	8
g. Schachten.....	8
h. Buitenkozijnen.....	9
i. Woningtoegangsdeuren	9
j. Schilderwerk	9
k. Bouwkundige details.....	9
3. THERMISCHE EN BOUWFYSISCHE UITGANGSPUNTEN	35
a. Isolatie, dampremming en afdichting	35
b. Geluidwering	35
c. Bouwkundige brandveiligheid	36
4. CONSTRUCTIE	37
5. INSTALLATIES	38
a. Algemeen	38
Nutsvoorziening en overzicht van leiding in- en doorvoeren	38
Overige invoeren	38
b. Technische Installatie.....	38
Riolering.....	38
Aardgas	39
b Tapwater.....	39
c. Warmteopwekking en koeling.....	39
Biomassacentrale.....	39
Warmteafgifte	41
Koeling.....	42

* Dit is een interactieve PDF, klik om naar het hoofdstuk te gaan.



d. Ventilatie.....	42
Ventilatie luchtwarmtepomp.....	42
Ventilatie WTW	44
Het ventilatieprincipe	44
e. Elektrotechnische voorzieningen	44
Nuts en de verdeelinrichting	44
Telecom.....	44
Glasvezel/CAI.....	44
Intercom	44
f. Algemene binnenruimtes	45
6. KLUSRICHTLIJN	46
7. BESCHIKBARE INFORMATIE	49

* Dit is een interactieve PDF, klik om naar het hoofdstuk te gaan.



1. ALGEMENE BEPALINGEN

A. RIJKSMONUMENT

Het legeringsgebouw is aangemerkt als Rijksmonument. Uitgangspunt bij verbouwing van een Rijks monumentaal gebouw is dat er zo veel mogelijk van het oorspronkelijke materiaal en uitstraling wordt behouden of hergebruikt. Wanneer dit niet mogelijk blijkt is de voorkeur dat de aanpassing op een later moment weer kan worden teruggedraaid. Het plan is hierop gebaseerd en in uitvoerig overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) opgesteld.

B. DOEL ZELFBOUWWIJZER

Deze zelfbouwwijzer geeft jou als koper richtlijnen mee, zodat je kan voldoen aan de verplichtingen in het Bouwbesluit en de vergunning. Belangrijke onderdelen zijn de opbouw van wand-, vloer- en dak pakketten, constructie, isolatie, bouwfysica en brandveiligheid. Steenvlinder heeft een omgevingsvergunning aangevraagd op basis van de in dit document opgenomen ontwerpen en detaillering. Het is niet toegestaan hiervan af te wijken, tenzij de RCE, de gemeente en de Vereniging van Eigenaren (VvE) hiervoor toestemming geven.

Indien de koper een vergunningplichtige wijziging wil aanbrengen ten opzichte van de vergunde tekeningen, zal vooraf goedkeuring en/of een wijziging op de vergunning moeten worden aangevraagd en verleend. Neem hiervoor contact op met de gemeente Land van Cuijk: 0485-854000 gemeente@landvancuijk.nl en het RCE: 033 – 421 7 421 (cultuurhistorie). De koper vraagt de toetsing en goedkeuring zelf aan, op eigen risico en kosten.

C. AFBOUW VAN DE APPARTEMENTEN

Je verzorgt als koper zelf de in pandige afbouw van het appartement, wat je nadien vastlegt in een revisietekening. Veel interne wijzigingen ten opzichte van het vergunde plan kunnen vergunningsvrij worden uitgevoerd. Er moet worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit.

D. VERENIGING VAN EIGENAREN (ONDERSPLITSING)

Steenvlinder richt de VvE voor het legeringsgebouw op en stelt een VvE-beheerder aan voor het eerste jaar. Bij verkoop worden alle kopers eigenaar van een appartementsrecht en daarmee van rechtswege lid van de VvE. De omschrijving, vloeroppervlaktes en demarcatie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en het privébezit zijn vastgelegd in de splitsingsakte en bijbehorende splitsingstekening. Hierin is ook een reglement opgenomen waarin staat hoe eigenaren met deze bezittingen omgaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat de VvE onderhoud en aanpassingen aan de gevels en daken uitvoert, maar dat de kosten worden verrekend over de woningen. In sommige gevallen, zoals voor onderhoud van de buitenkozijnen van de woningen, worden de kosten ervan naar rato doorbelast aan de desbetreffende eigenaar. Woningeigenaren nemen met elkaar besluiten over zaken die onder de VvE vallen.



E. VERENIGING VAN EIGENAREN (HOOFD VVE)

BOEi heeft de hoofd-VvE voor het kazerneterrein opgericht. Bij verkoop van de appartementsrechten worden alle kopers mede-eigenaar van het kazerneterrein en daarmee van rechtswege lid van de hoofd-VvE. BOEi fungeert als een VvE-beheerder van de hoofd-VvE. De omschrijving, oppervlaktes en demarcatie van de gemeenschappelijke delen van het terrein en het privébezit worden vastgelegd in de hoofd-splitsingsakte en bijbehorende splitsingstekening. Hierin is ook een reglement opgenomen waarin staat hoe eigenaren met deze bezittingen omgaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat de hoofd-VvE onderhoud en aanpassingen aan het terrein uitvoert, maar dat de kosten worden verrekend over de mede-eigenaren. In sommige gevallen, zoals voor onderhoud van de bestrating van het terrein worden de kosten ervan naar rato doorbelast aan de mede-eigenaar. Mede-eigenaren nemen met elkaar besluiten over zaken die in de hoofd-VvE vallen, middels een delegatie van de ondersplitsing.

F. KAZERNETERREIN

Conform de regels van het kazerneterrein worden de gemeenschappelijke delen ingericht door de hoofd-VvE. Om tot een goed samenhangend ontwerp te komen heeft BOEi een terreinvisie opgesteld. Het uiteindelijk ontwerp voldoet aan de kaders van de terreinvisie. De auto's worden voorlopig geparkeerd op het terrein, op de voormalig appelplaats. In de toekomst realiseert BOEi parkeerplaatsen aan de overzijde van de hoofdentree van het terrein (Generaal de Bonsweg). Zie ook de terreinvisie:



Disclaimer

De in de zelfbouwwijzer weergegeven bouwregels en andere bepalingen vormen de basis voor het verbouwen van de zelfbouwwoning tot woning. Het kan voorkomen dat de koop (aannemings-) overeenkomst of de van toepassing zijnde vergunningen, regelgeving en procedures afwijken van het bepaalde in de zelfbouwwijzer. In dat geval gaan die afwijkingen voor. Ook kan het nodig zijn om de zelfbouwwijzer te wijzigen vanwege onvoorziene omstandigheden. In dat geval mag Steenvlinder dat doen, mits de koop (aannemings-) overeenkomst nog niet ondertekend is.



2. BOUWTECHNIEK

In dit hoofdstuk lees je voor een aantal specifieke bouwdeelen hoe de zelfbouwwoning wordt opgeleverd, maar ook wat je als koper moet doen om deze af te bouwen. Dit wordt verduidelijkt aan de hand van detailtekeningen. Op de plattegronden, geveltekeningen en doorsnedes is te zien waar de details zich in het gebouw bevinden.

A. BOUWTECHNIEK ALGEMEEN

Vloeren en wanden tussen woningen onderling, en als scheiding met andere gebouwruimtes, zijn zo opgezet dat ze niet alleen thermisch isoleren maar ook voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en vergunning (zoals bijvoorbeeld: akoestiek en brandveiligheid). De getekende detaillering en opbouw van wanden, vloeren en plafonds zijn daarop gebaseerd en getoetst, en zijn de richtlijn voor de afbouw door de koper. Gaten, bijvoorbeeld voor wandcontactdozen, lichtpunten of ventilatieventielen, vormen 'lekken' in de geluids- en brandwering en zijn niet toegestaan, tenzij er specifieke producten worden toegepast die aan de daarvoor geldende eisen voldoen of vooraf worden getoetst. Een stopcontact in een woningscheidende wand kan bijvoorbeeld worden gemaakt met een brandwerende inbouwdoos.

B. ZWEVENDE VLOEREN

Elke woning wordt door de koper voorzien van een afwerkvloer conform de detailtekeningen of gelijkwaardig. Om goed uit te komen bij de dorpels en de draaiende delen, dienen de genoemde details minimaal te worden gerealiseerd. Het toepassen van een droogvloeropbouwstelsel voorzien van vloerverwarming is verplicht vanwege het maximaal toegelaten gewicht op de vloeren. Een isolatielaag, onder de droogbouw vloersysteem, moet worden toegepast ter voorkoming van geluidsoverlast door contactgeluid*.

*(Reductie-eis: $\Delta L_w \geq 21$ dBA)

C. VOORZETWANDEN

De koper voorziet de gevels aan de binnenzijde van voorzetwanden conform de detailtekeningen of gelijkwaardig (inwendige condensatie in de voorzetwanden dient voorkomen te worden). Ook wanneer wordt afgeweken van voorbeeld materialisering, moet de eindsituatie voldoen aan de thermische, akoestische en brandveiligheidseisen zoals zijn af te leiden in onder meer deze zelfbouwwijzer, detailtekeningen en het Bouwbesluit.

D. WONINGSCHIEDENDE WANDEN

De koper realiseert de woningscheidende wanden aan de eigen zijde volgens gestelde eisen voor geluidsisolatie en brandveiligheid*.

*(luchtgeluidisolatie: $D_{ntak} \geq 52$ dB(A), contactgeluidisolatie $L_{nta} \leq 54$ dB(A) & WBDBO 30 min).



E. VERLAAGDE PLAFONDS

De koper voorziet de plafonds aan de onderzijde van een geïsoleerd verlaagd plafond conform de detailtekeningen of gelijkwaardig. Ook wanneer wordt afgeweken van voorbeeld materialisering, moet de eindsituatie voldoen aan de thermische, akoestische en brandveiligheidseisen*, zoals zijn af te leiden in onder meer deze zelfbouwwijzer, detailtekeningen en het Bouwbesluit. Dit geldt ook voor de afwerking van het dak aan de binnenzijde van de woning.

*(luchtgeluidisolatie: Dntak ≥ 52 dB(A), contactgeluidisolatie Lnta ≤ 54 dB(A) & WBDBO 30 min).

F. DOORVOEREN

De koper zorgt voor de (wand)ombouw en isolatie rond leidingen en kanalen volgens gestelde eisen voor geluidsisolatie en brandveiligheid*.

*(Geluidisolatie: $R_w \geq 45$ dbA indien direct grenzend aan verblijfsruimte, $R_w \geq 37$ dB indien niet grenzend aan verblijfsruimte, Brandweerstand: 30 min WBDBO)

Gaten in schachtwanden en aansluitingen vanuit de woning worden door de koper brandveilig* aangebracht. Bij alle doorvoeren door brandscheidingen moeten, ter voorkoming van horizontale en verticale branddoorslag, gecertificeerde brandmanchetten/brandkleppen worden aangebracht welke brandwerend zijn afgewerkt. De leidingen, kabelgoten, ventilatiekanalen e.d. die door een brandscheiding voeren worden zodanig brandwerend uitgevoerd dat deze eenzelfde brandwerendheid bezitten als de brandscheiding. De koper moet van de desbetreffende onderdelen van de brandscheiding, op verzoek van de bouwinspecteur van de gemeente Land van Cuijk, een testrapport kunnen overleggen.

*(Brandscheiding: WBDBO 30 min).

G. SCHACHTEN EN AANSLUITPUNTEN

Leidingen van en naar de woningen lopen overwegend verticaal, met nu en dan een overbrugging over de vloer of tegen het plafond of dak. Steenvlinder legt de leidingen aan tot in de zelfbouwwoning, conform de zelfbouwwijzer.

Getekende schachten, posities van aansluitingen (zoals de meterkast) en in- en uitvoer van leidingen zijn indicatief: definitieve locatie en maatvoering kan, bijvoorbeeld als gevolg van beperkingen in het bestaande gebouw of invloed van nutsbedrijven, nog wijzigen in de zelfbouwrijpfase. Bij het aanleggen van leidingwerk in de zelfbouwrijpfase kan geen rekening worden gehouden met koper specifieke indelingen of andere wensen.

In de woningen worden sparingen en schachten (inclusief eventuele constructieve aanpassingen) voorbereid, door Steenvlinder, met daarin het riool (de standleiding) en de beluchtingen ervan. Datzelfde geldt voor luchtkanalen voor de WTW-ventilatie.

Riolering, leidingen en kanalen kunnen een bovenliggende of onderliggende woning kruisen, zonder voor die woning functioneel te zijn. In dit geval zijn deze leidingen of kanalen niet voorzien van koppelmogelijkheden, en kan en mag hierop niet worden aangesloten. De posities en groottes van schachten zijn op de tekeningen in het zelfbouwpaspoort indicatief aangegeven, de exacte posities worden tijdens de zelfbouwrijpfase definitief bepaald. Het is de bedoeling dat elke koper het aangebrachte leidingwerk in zijn woning als basis gebruikt



voor de door hem af te timmeren schacht. Let erop dat deze aftimmering voldoet aan de brandveiligheid- en de geluidweringseisen*.

*(Geluidisolatie: $R_w \geq 45$ dbA indien direct grenzend aan verblijfsruimte, $R_w \geq 37$ dB indien niet grenzend aan verblijfsruimte, Brandweerstand: 30 min WBDBO)

H. BUITENKOZIJNEN

De woningen worden geleverd met de bestaande raamkozijnen. Steenvlinder inventariseert de werking van de raamkozijnen en repareert dit waar nodig. De bestaande raamkozijnen worden door Steenvlinder, alleen waar nodig, aan de buitenzijde geschilderd. De bestaande raamkozijnen worden aan de binnenzijde door Steenvlinder gegrond, het schilderen van deze raamkozijnen aan de binnenzijde verzorgt de koper zelf in de gewenste kleur. Aanpassingen aan alle gevelkozijnen zijn vergunningplichtig vanwege de monumentale status van het gebouw. Werkzaamheden aan de buitenzijde ervan worden, in de toekomst, altijd in opdracht van de VvE uitgevoerd en deurkozijnen van de woningen naar de buitenruimtes worden geplaatst en voorzien van HR++ glas door Steenvlinder. Deze nieuwe kozijnen zullen zoveel mogelijk in het beeld van de bestaande raamkozijnen worden uitgevoerd.

I. SCHILDERWERK GEVELKOZIJNEN

Steenvlinder voorziet de woningen van een nieuwe woningtoegangsdeur. De koper voorziet de woningtoegangsdeur van een vrijloopdranger. Deze vrijloopdrager wordt door de koper aan de brand-rookmelder(s) van de woning gekoppeld.

J. WONINGTOEGANGSDEUREN

Steenvlinder voorziet de woningen van een nieuwe woningtoegangsdeur. De koper voorziet de woningtoegangsdeur van een vrijloopdranger. Deze vrijloopdrager wordt door de koper aan de brand-rookmelder(s) van de woning gekoppeld. Zowel de vrijloopdranger als de brand-rookmelder(s) worden door koper zelf aangebracht.

K. BOUWKUNDIGE DETAILS

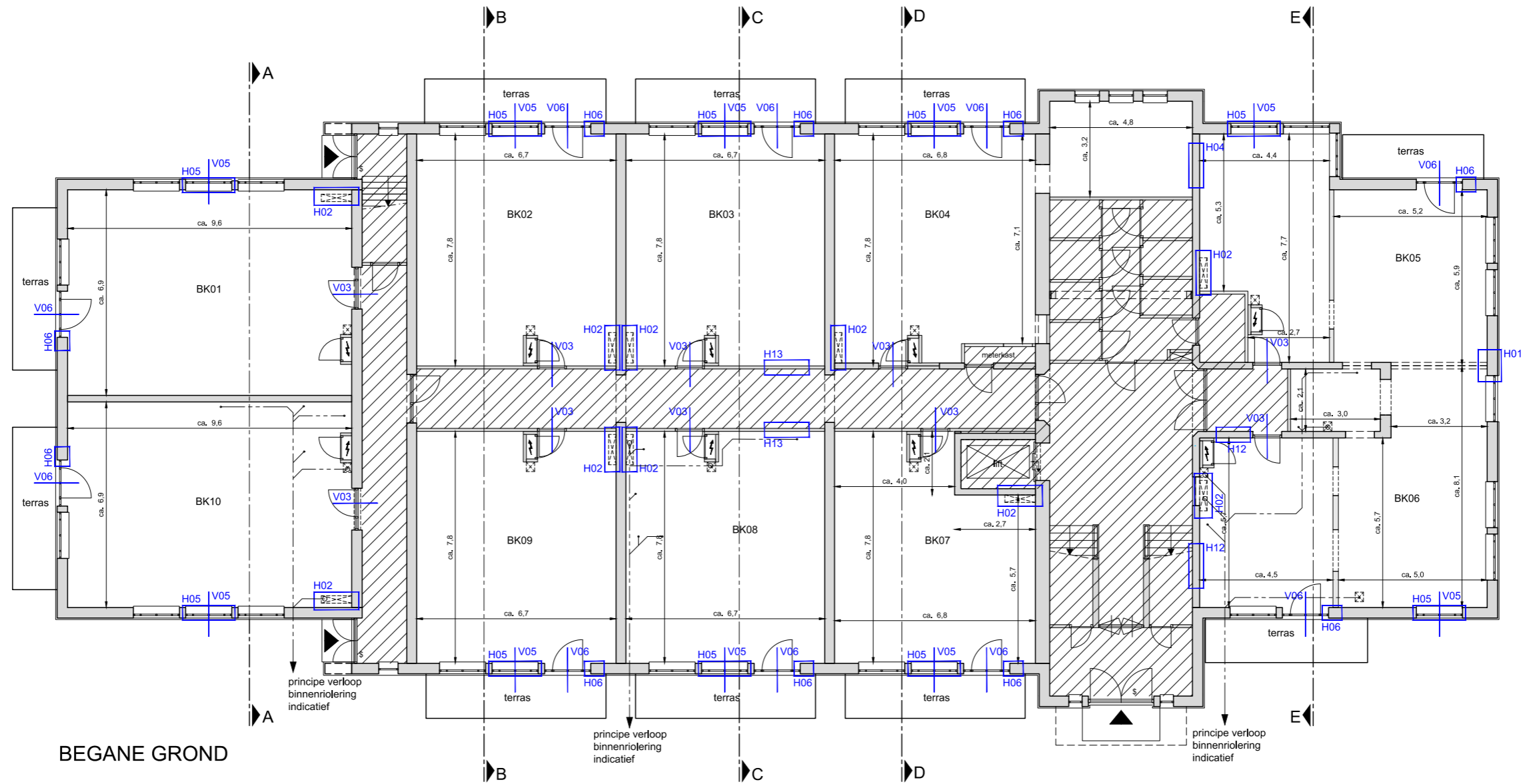
Tekeningenlijst

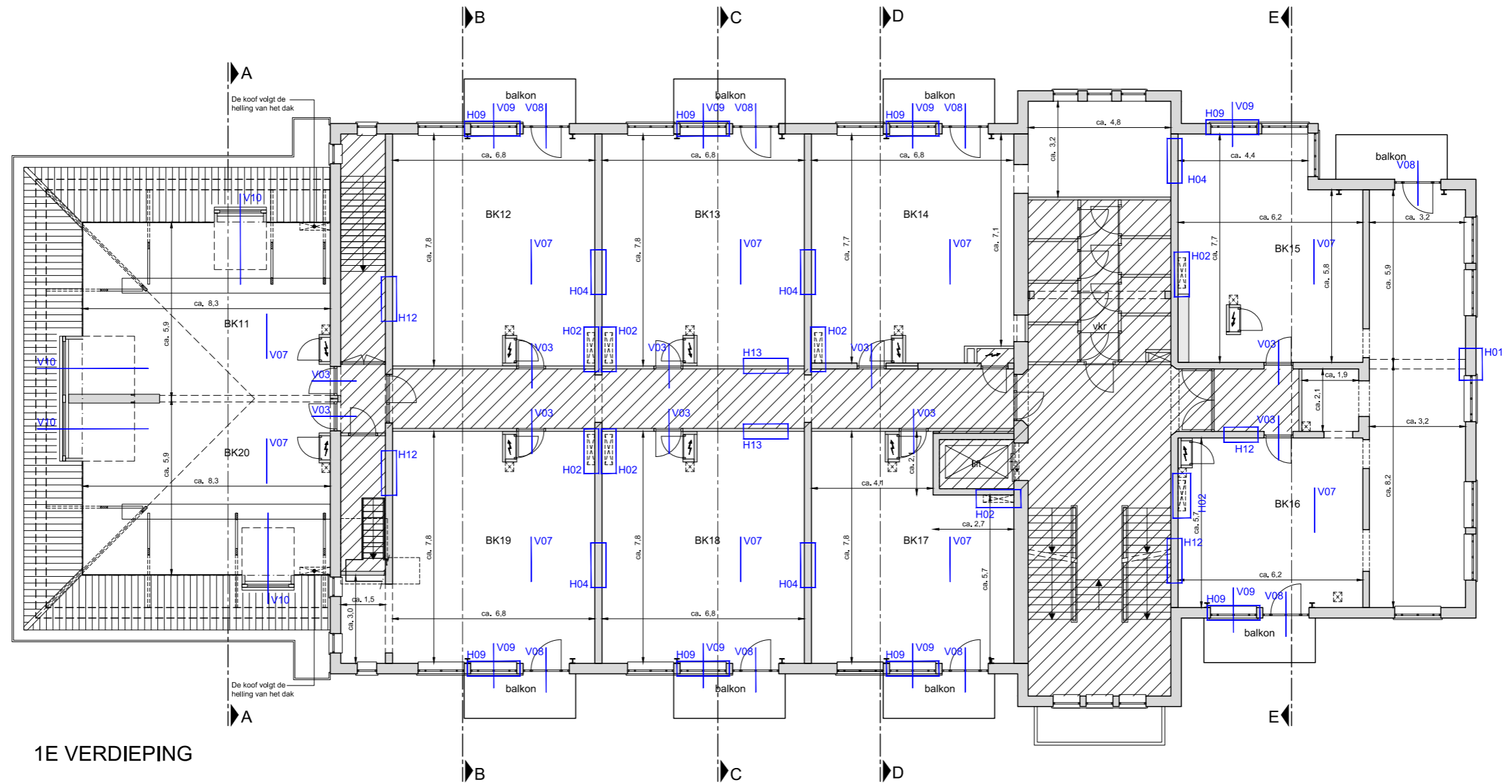
Renvooi

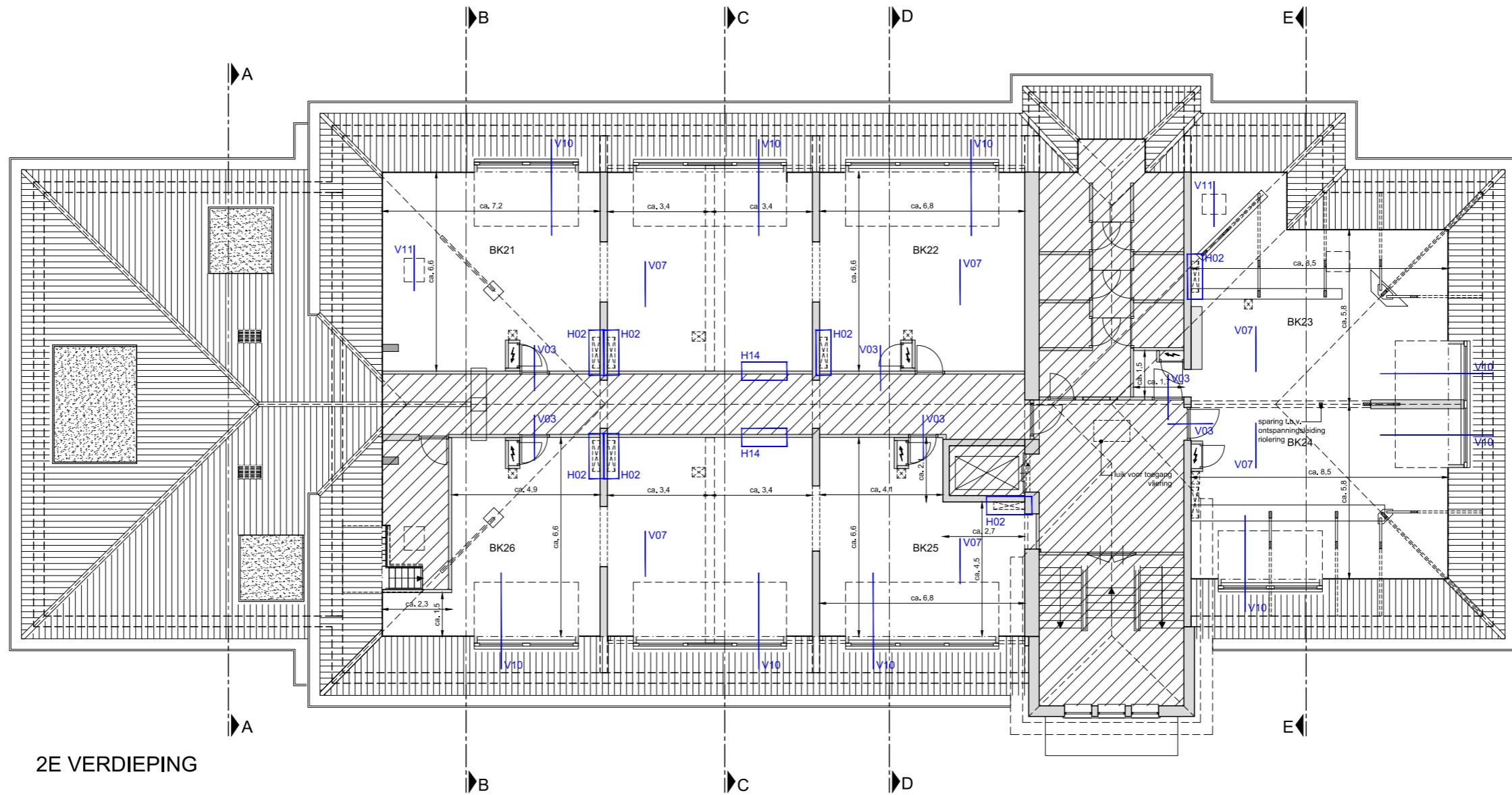
Geveltekening

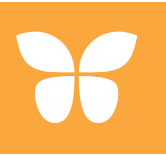
Detailtekeningen

Voor plattegronden, doorsnede en gevels zie downloads.

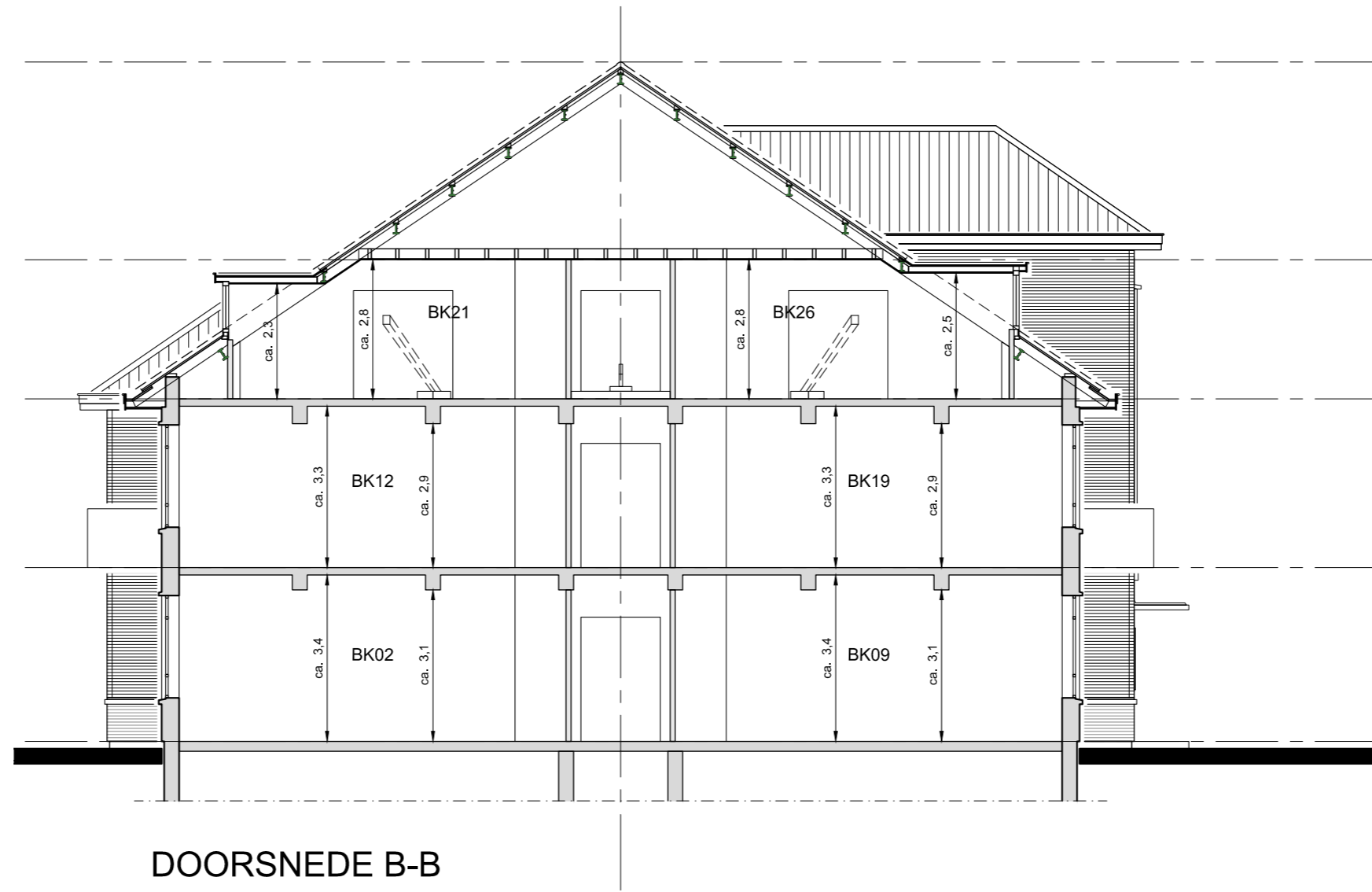


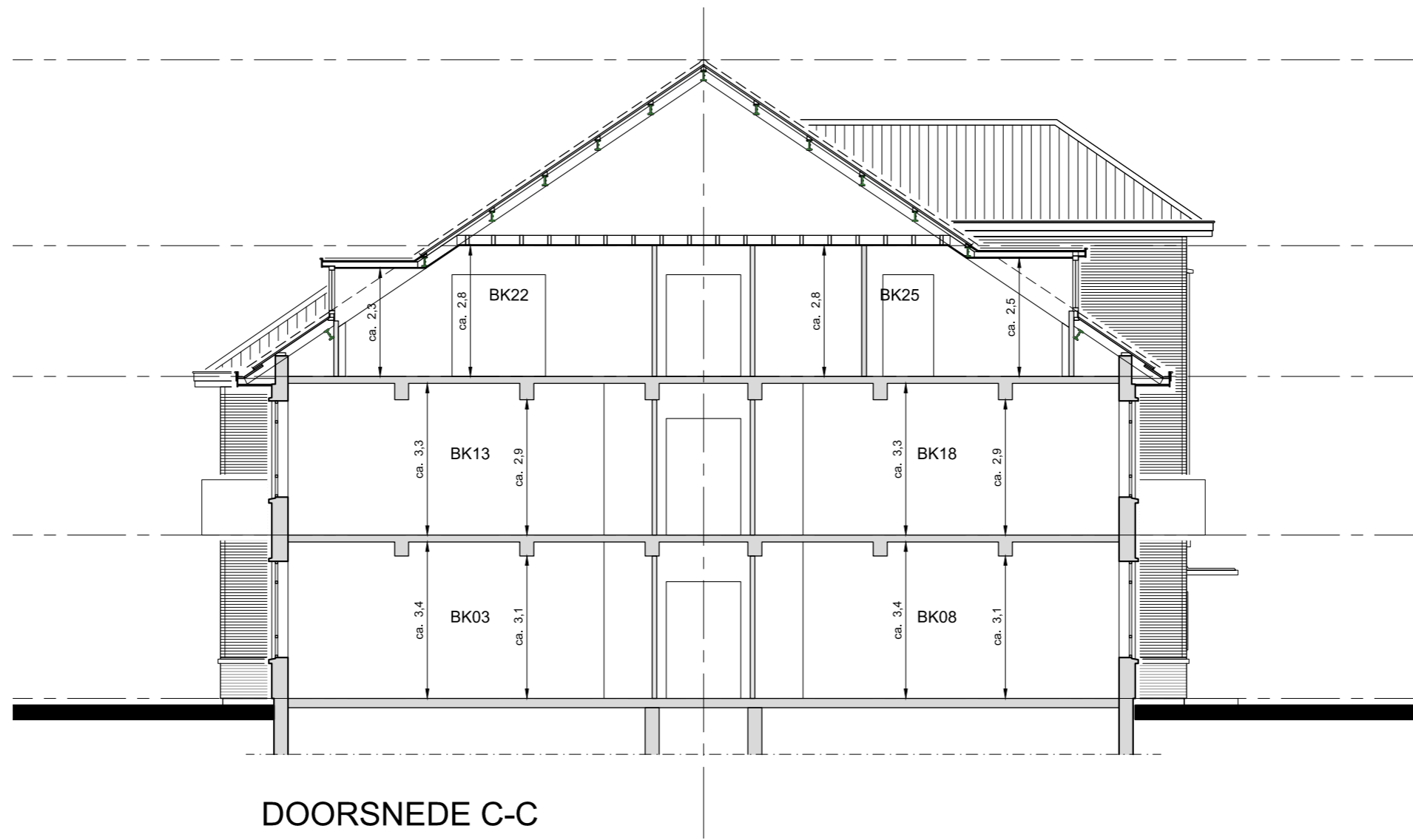


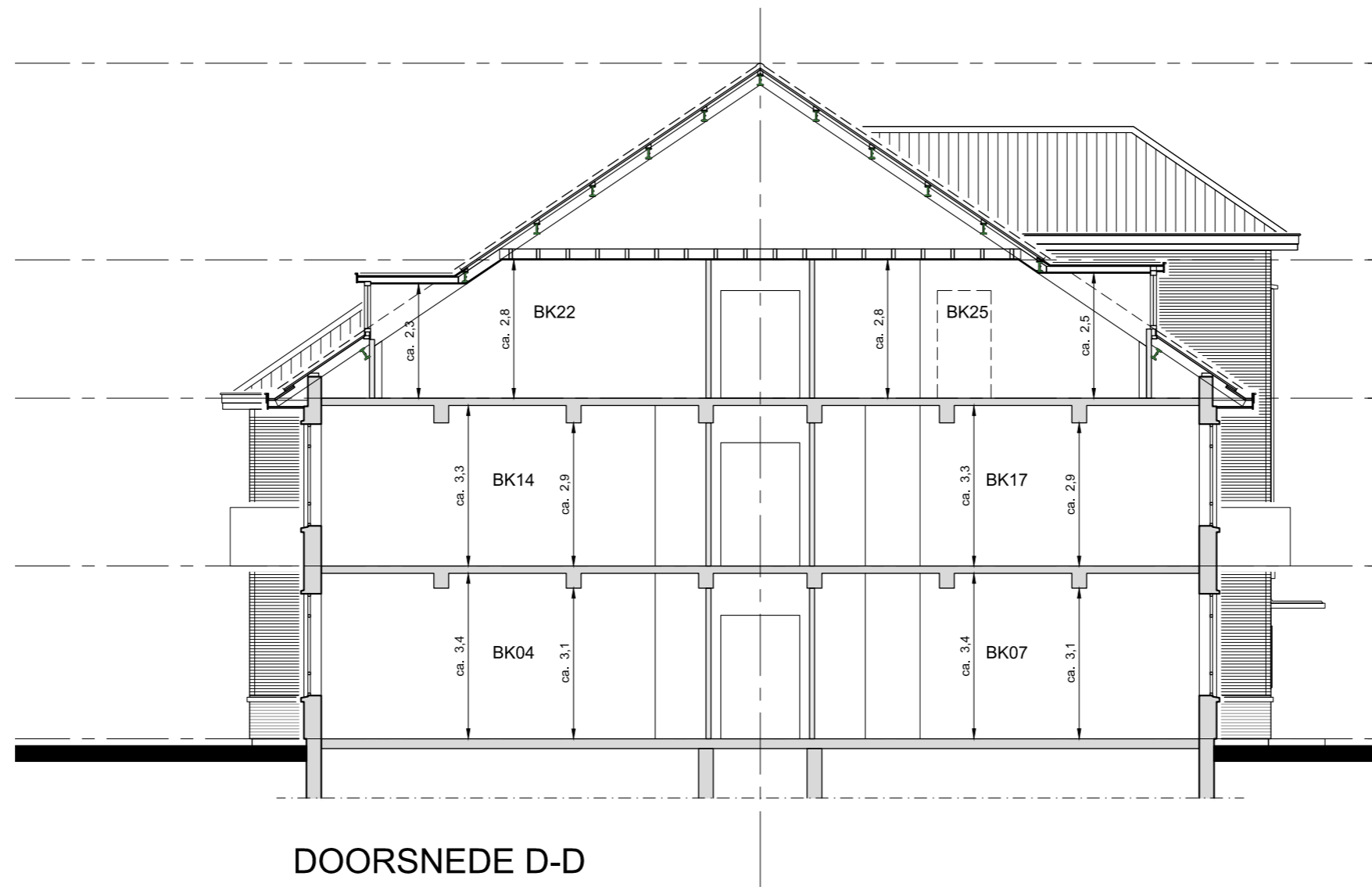


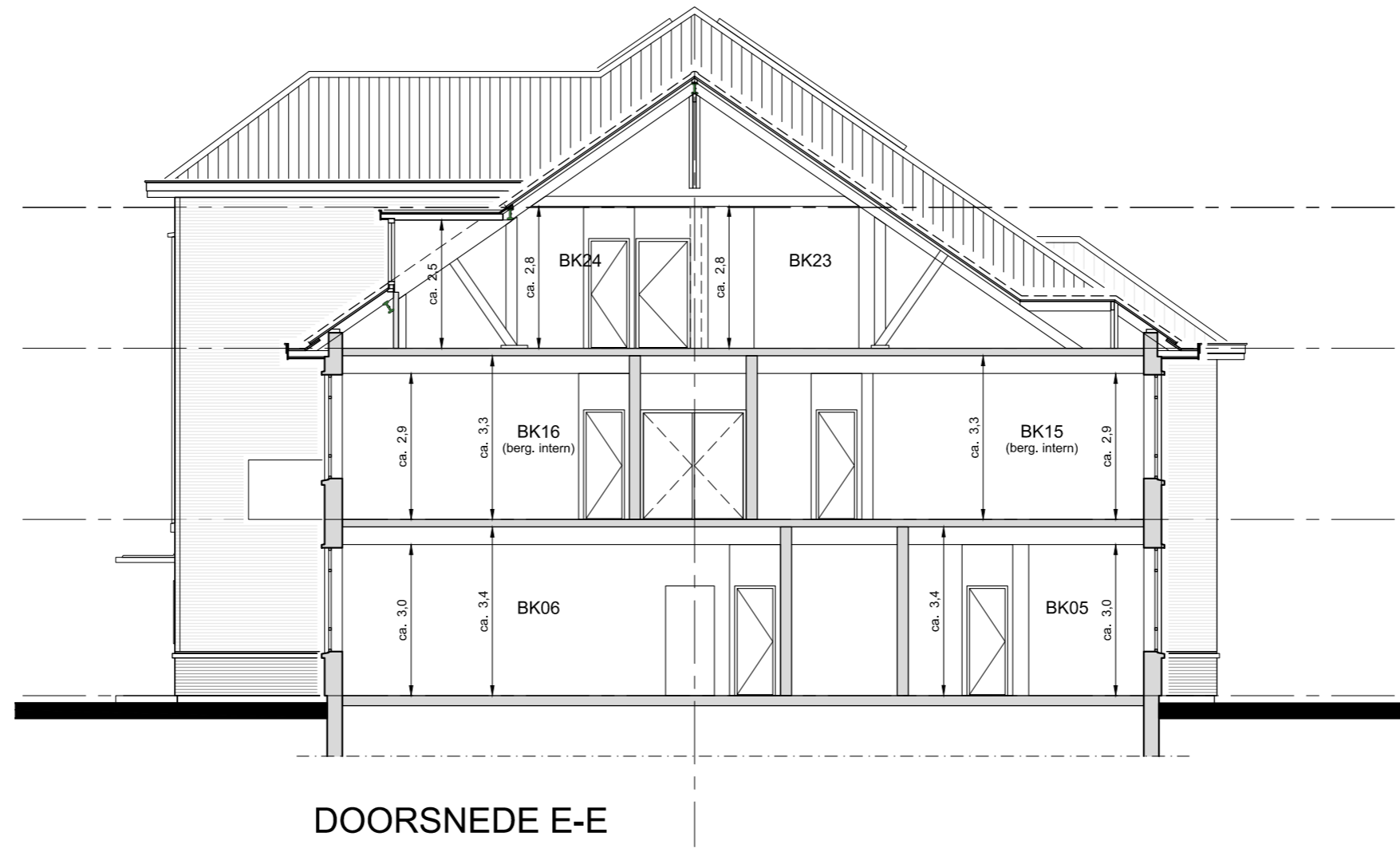


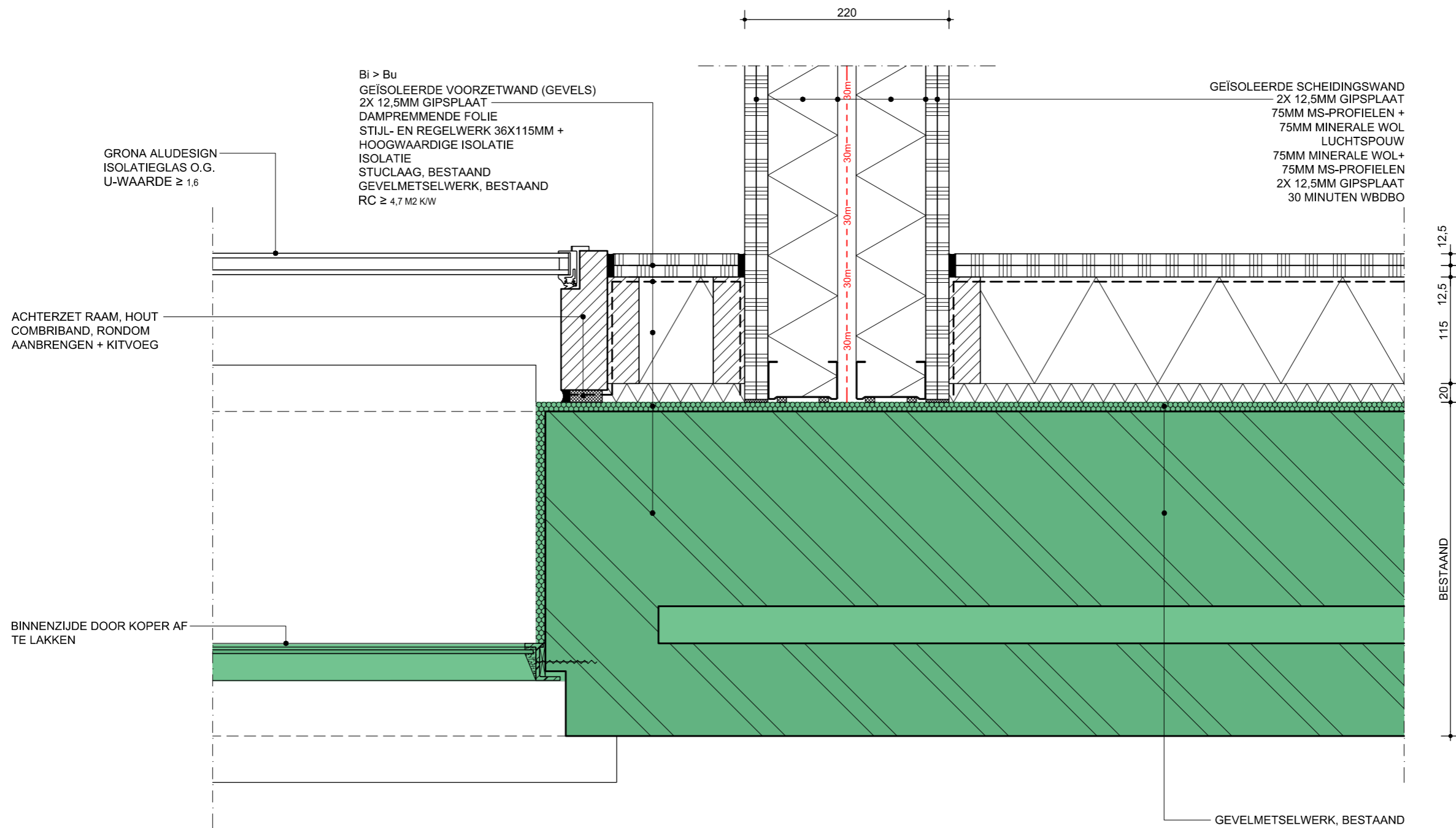
DOORSNEDE A-A











HORIZONTAAL DETAIL H01

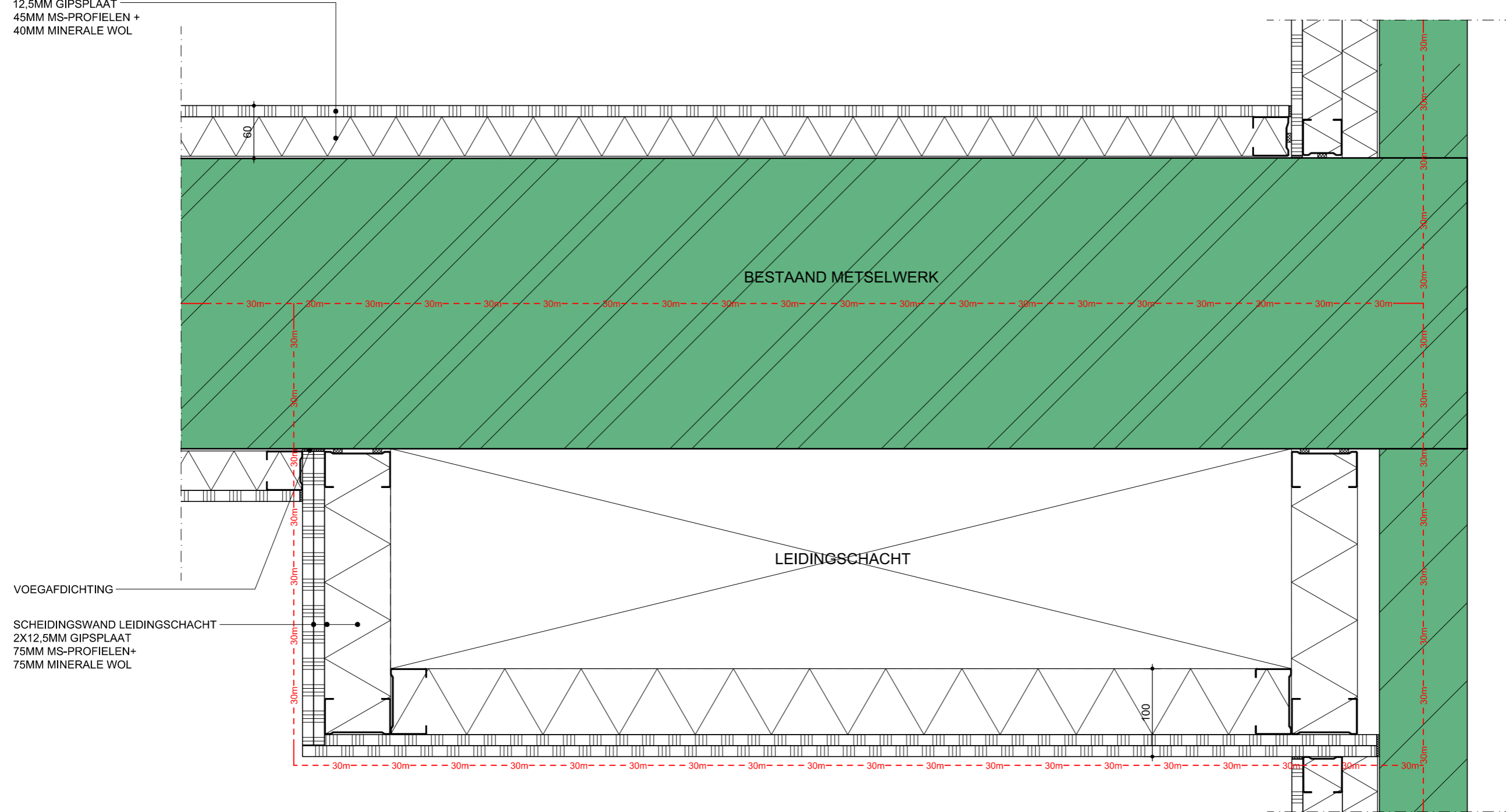
Let op: Het detail weergeeft het principe van de detaillering. Afhankelijk van leveranciers en/of door nadere uitwerking kan hiervan worden afgeweken. In het werk controleren en opmeten bij alle details.

- Gerealiseerd door Steenvlinder
- Overige door koper te realiseren

H01

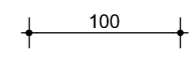
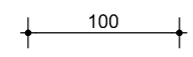


GEÏSOLEERDE VOORZETWAND
12,5MM GIPSPLAAT
45MM MS-PROFIELEN +
40MM MINERALE WOL



VOEGAFDICHTING
SCHEIDINGSWAND LEIDINGSCHACHT
2X12,5MM GIPSPLAAT
75MM MS-PROFIELEN+
75MM MINERALE WOL

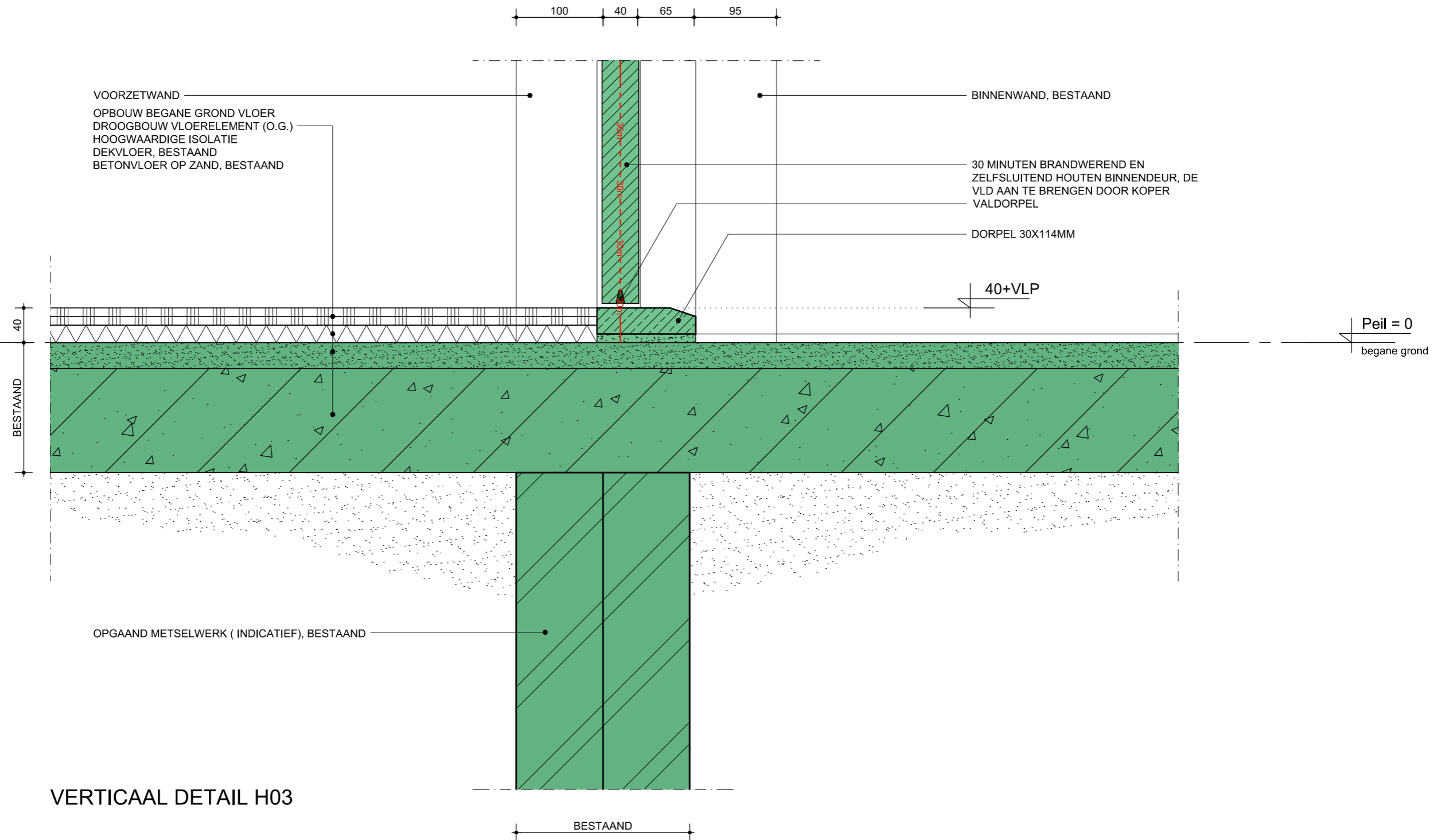
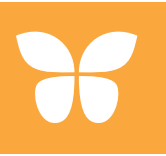
HORIZONTALAAL DETAIL H02



Let op: Het detail weergeeft het principe van de detaillering. Afhankelijk van leveranciers en/of door nadere uitwerking kan hiervan worden afgeweken. In het werk controleren en opmeten bij alle details.

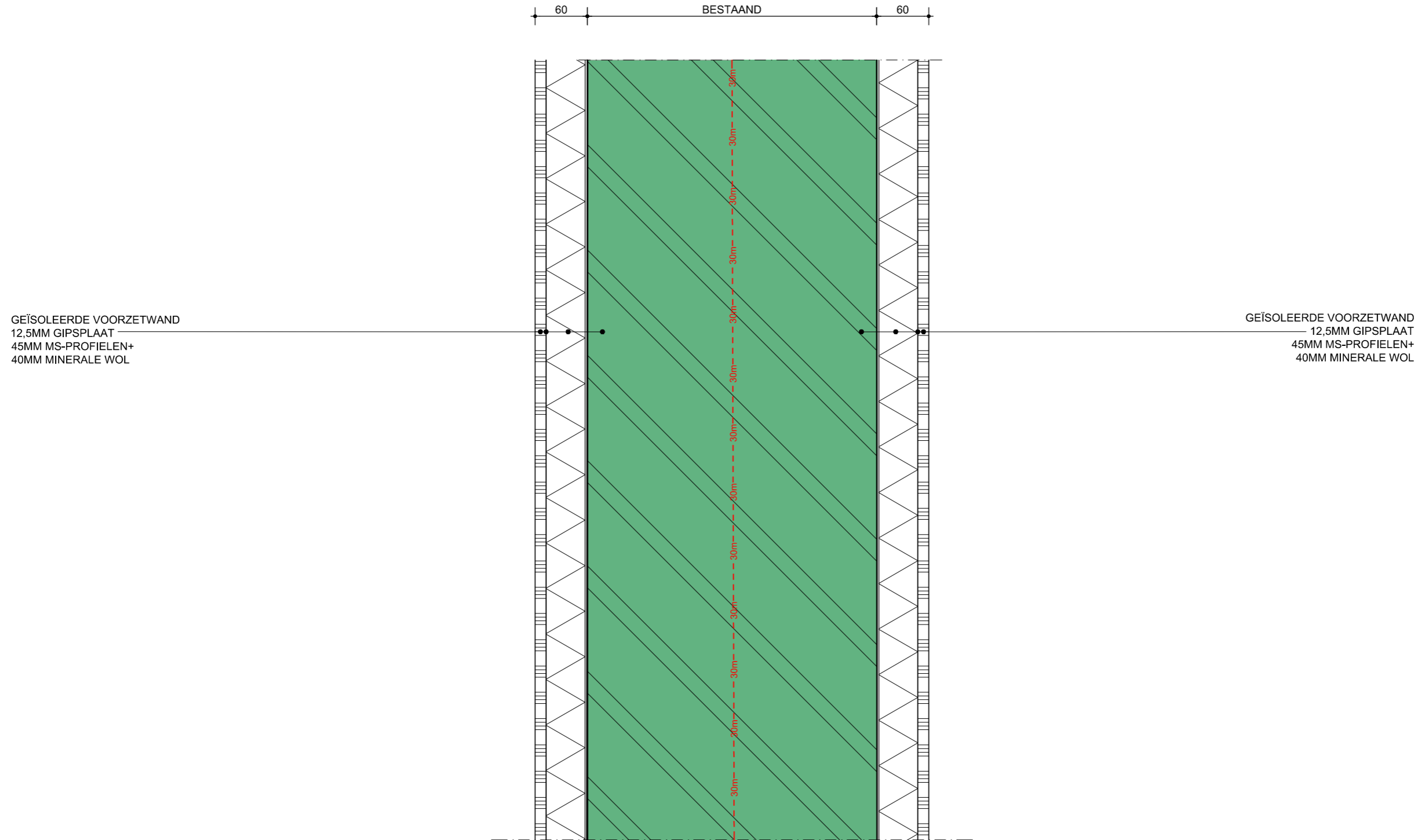
- Gerealiseerd door Steenvlinder
- Overige door koper te realiseren

H02



Let op: Het detail weergeeft het principe van de detaillering. Afhankelijk van leveranciers en/of door nadere uitwerking kan hiervan worden afgeweken. In het werk controleren en opmeten bij alle details.

- Gerealiseerd door Steenvlinder
- Overige door koper te realiseren

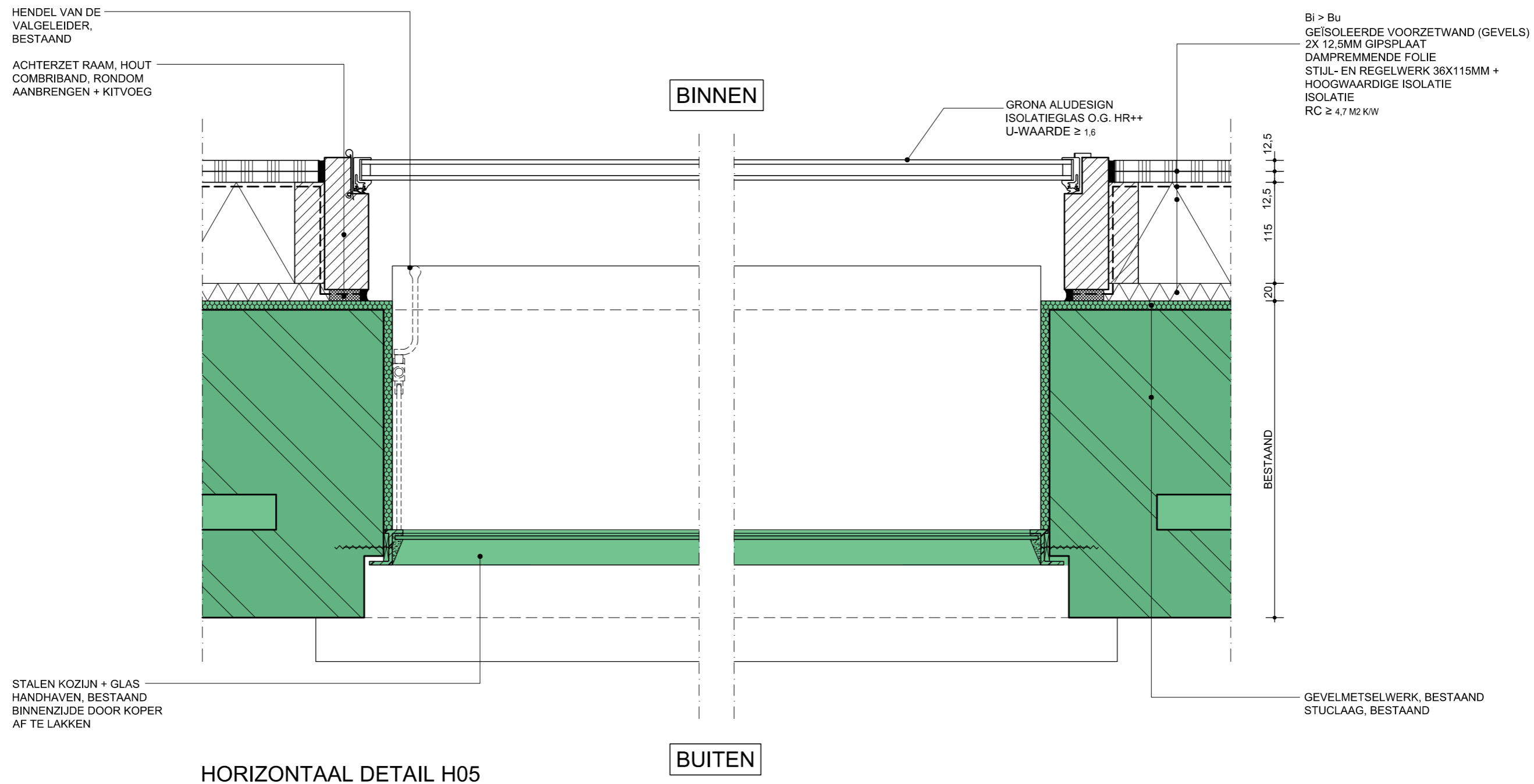


HORIZONTAAL DETAIL H04

H04

Let op: Het detail weergeeft het principe van de detaillering. Afhankelijk van leveranciers en/of door nadere uitwerking kan hiervan worden afgeweken. In het werk controleren en opmeten bij alle details.

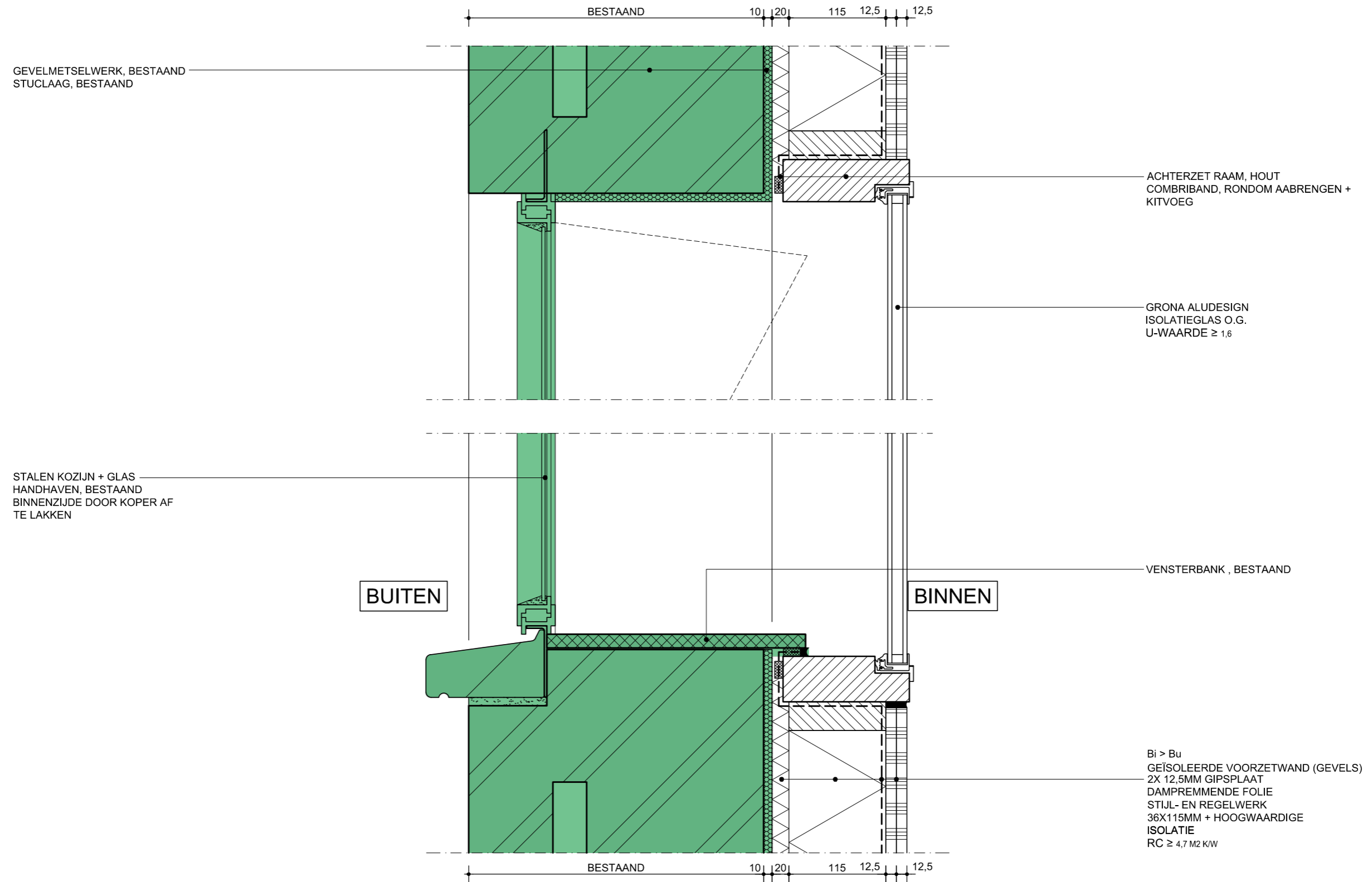
- Gerealiseerd door Steenvlinder
- Overige door koper te realiseren



Let op: Het detail weergeeft het principe van de detaillering. Afhankelijk van leveranciers en/of door nadere uitwerking kan hiervan worden afgeweken. In het werk controleren en opmeten bij alle details.

- Gerealiseerd door Steenvlinder
- Overige door koper te realiseren

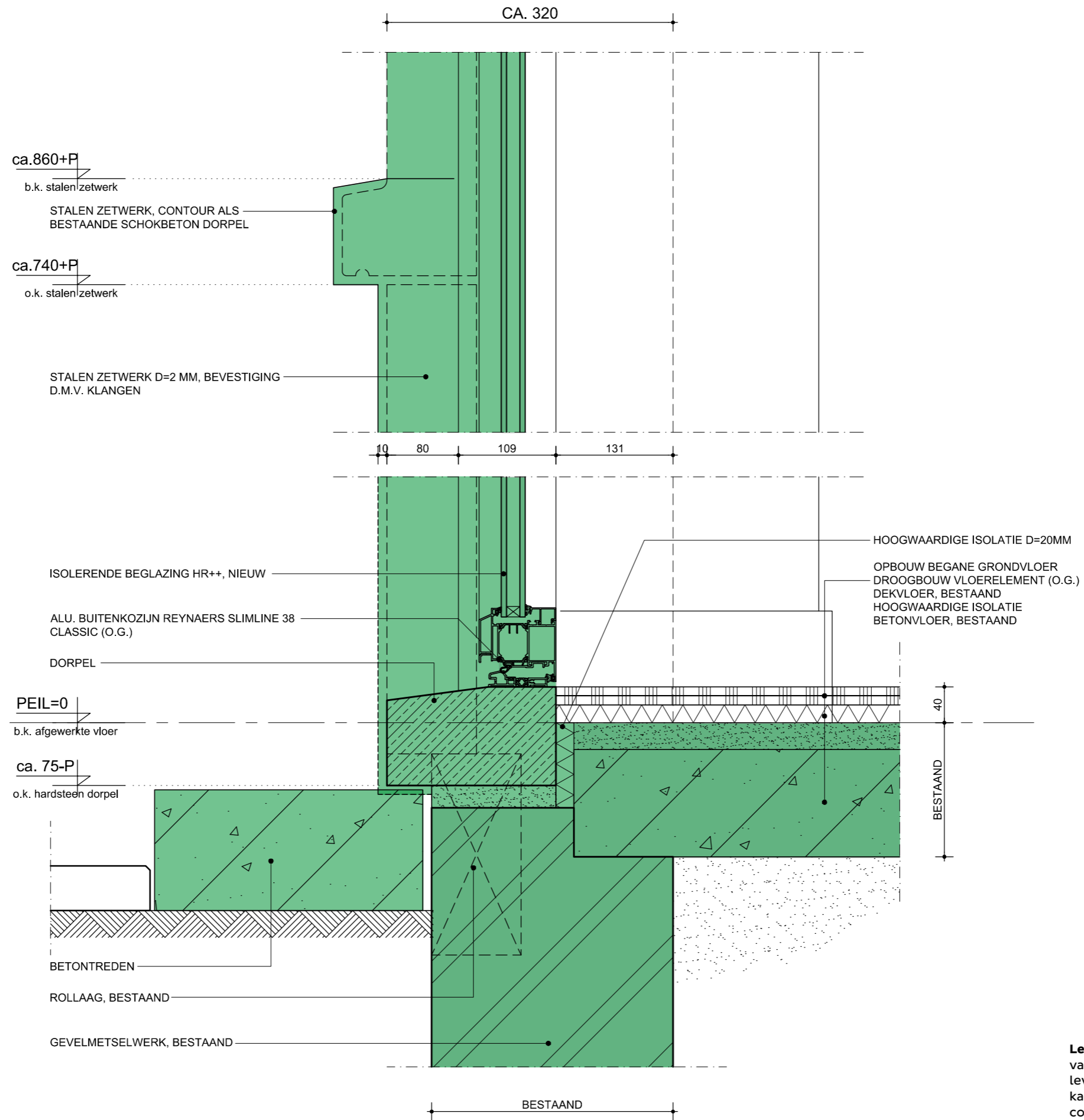
H05



VERTICAAL DETAIL V05

Let op: Het detail weergeeft het principe van de detaillering. Afhankelijk van leveranciers en/of door nadere uitwerking kan hiervan worden afgeweken. In het werk controleren en opmeten bij alle details.

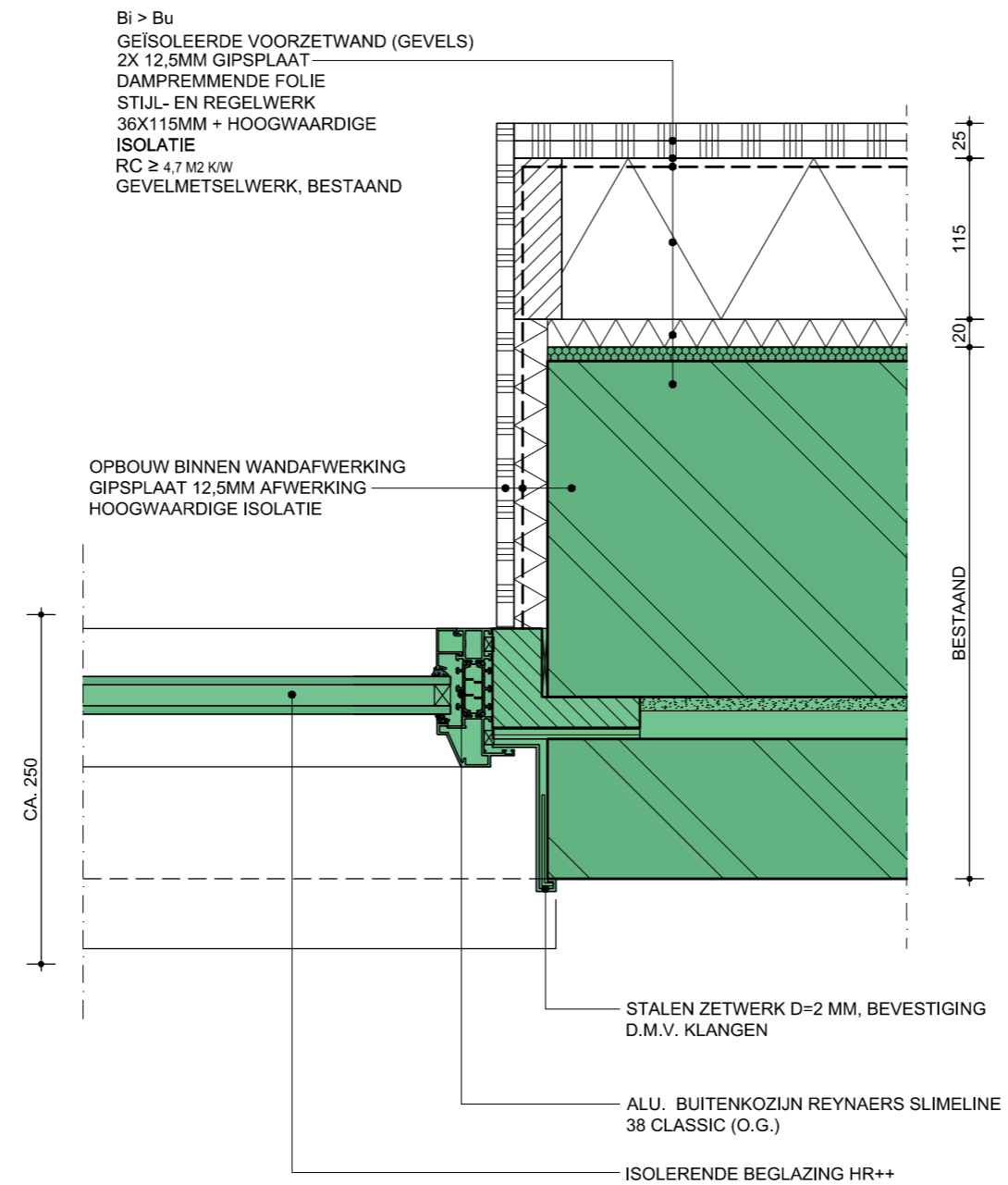
- Gerealiseerd door Steenvlinder
- Overige door koper te realiseren



VERTICAAL DETAIL V06

Let op: Het detail weergeeft het principe van de detaillering. Afhankelijk van leveranciers en/of door nadere uitwerking kan hiervan worden afgeweken. In het werk controleren en opmeten bij alle details.

- Gerealiseerd door Steenvlinder
- Overige door koper te realiseren

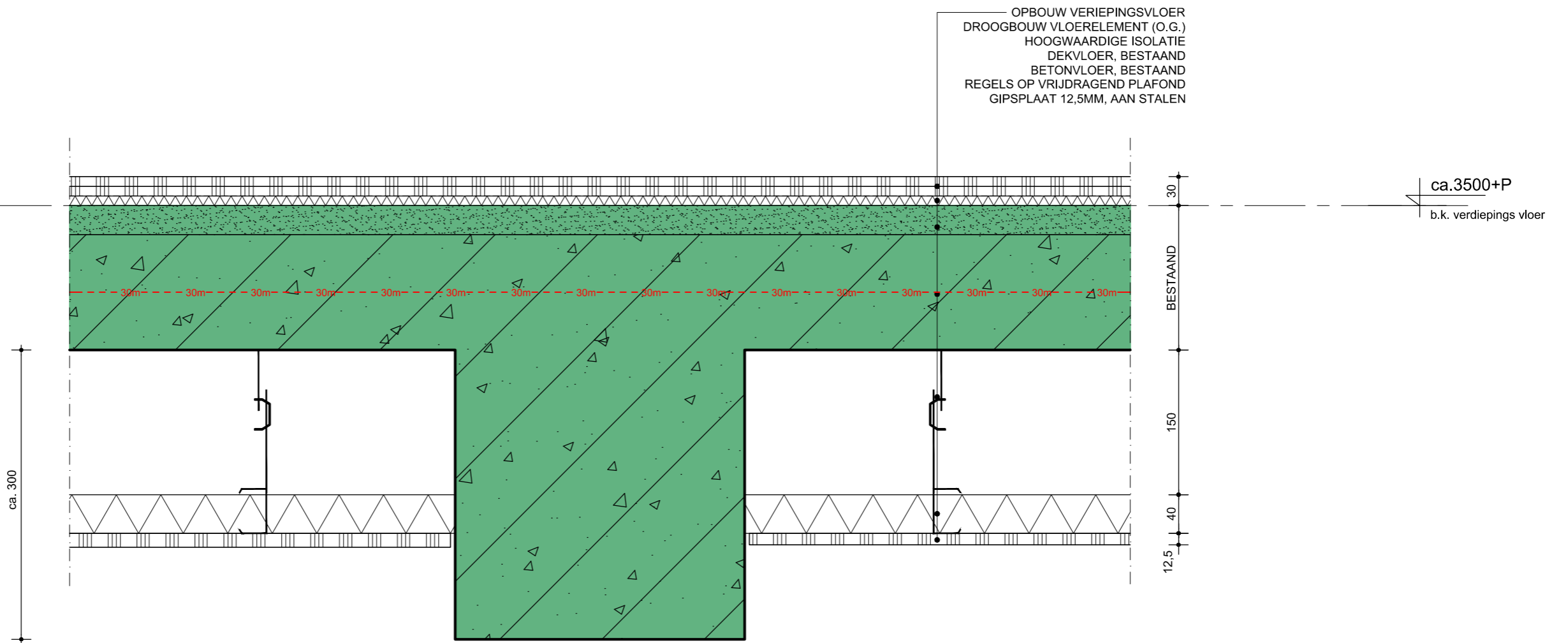


HORIZONTALAAL DETAIL H06

H06

Let op: Het detail weergeeft het principe van de detaillering. Afhankelijk van leveranciers en/of door nadere uitwerking kan hiervan worden afgeweken. In het werk controleren en opmeten bij alle details.

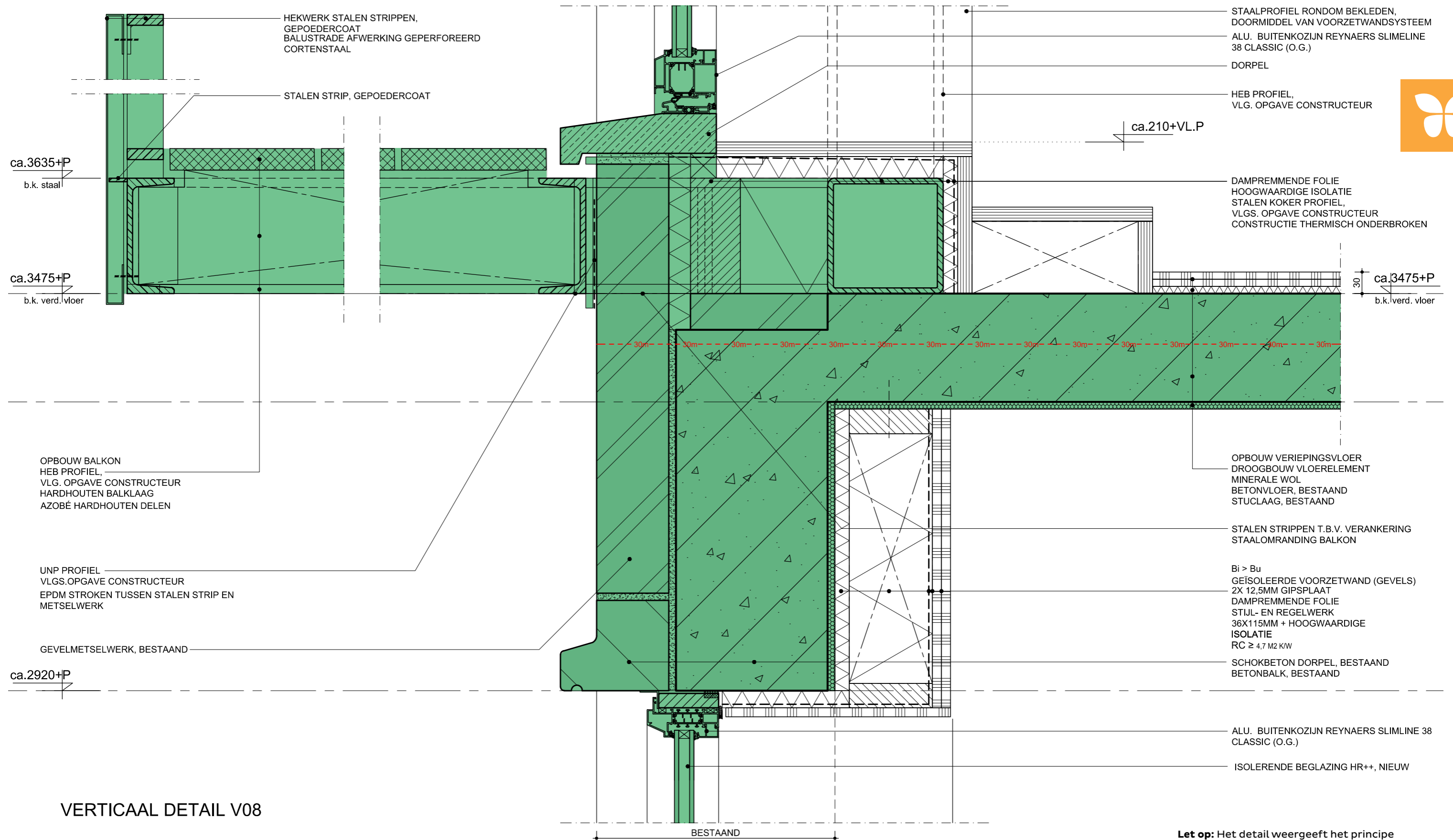
- Gerealiseerd door Steenvlinder
- Overige door koper te realiseren



VERTICAAL DETAIL V07

Let op: Het detail weergeeft het principe van de detaillering. Afhankelijk van leveranciers en/of door nadere uitwerking kan hiervan worden afgeweken. In het werk controleren en opmeten bij alle details.

- Gerealiseerd door Steenvlinder
- Overige door koper te realiseren



VERTICAAL DETAIL V08

Let op: Het detail weergeeft het principe van de detaillering. Afhankelijk van leveranciers en/of door nadere uitwerking kan hiervan worden afgeweken. In het werk controleren en opmeten bij alle details.

- Gerealiseerd door Steenvlinder
- Overige door koper te realiseren

V08



GRONA ALUDESIGN ISOLATIEGLAS O.G.
U-WAARDE $\geq 1,6$

HENDEL VAN DE
VALGELEIDER, BESTAAND

BINNEN



Bi > Bu
GEÏSOLEERDE VOORZETWAND (GEVELS)
2X 12,5MM GIPSPLAAT
DAMPREMMENDE FOLIE
STIJL- EN REGELWERK
36X155MM + HOOGWAARDIGE
ISOLATIE
STUCLAAG, BESTAAND
GEVELMETSSELWERK, BESTAAND
RC $\geq 4,7 \text{ M}^2 \text{ K/W}$

12,5
12,5
155
120
BESTAAND

STALEN KOZIJN + GLAS HANDHAVEN,
BESTAAND
BINNENZIJDE DOOR KOPER AF TE
LAKKEN

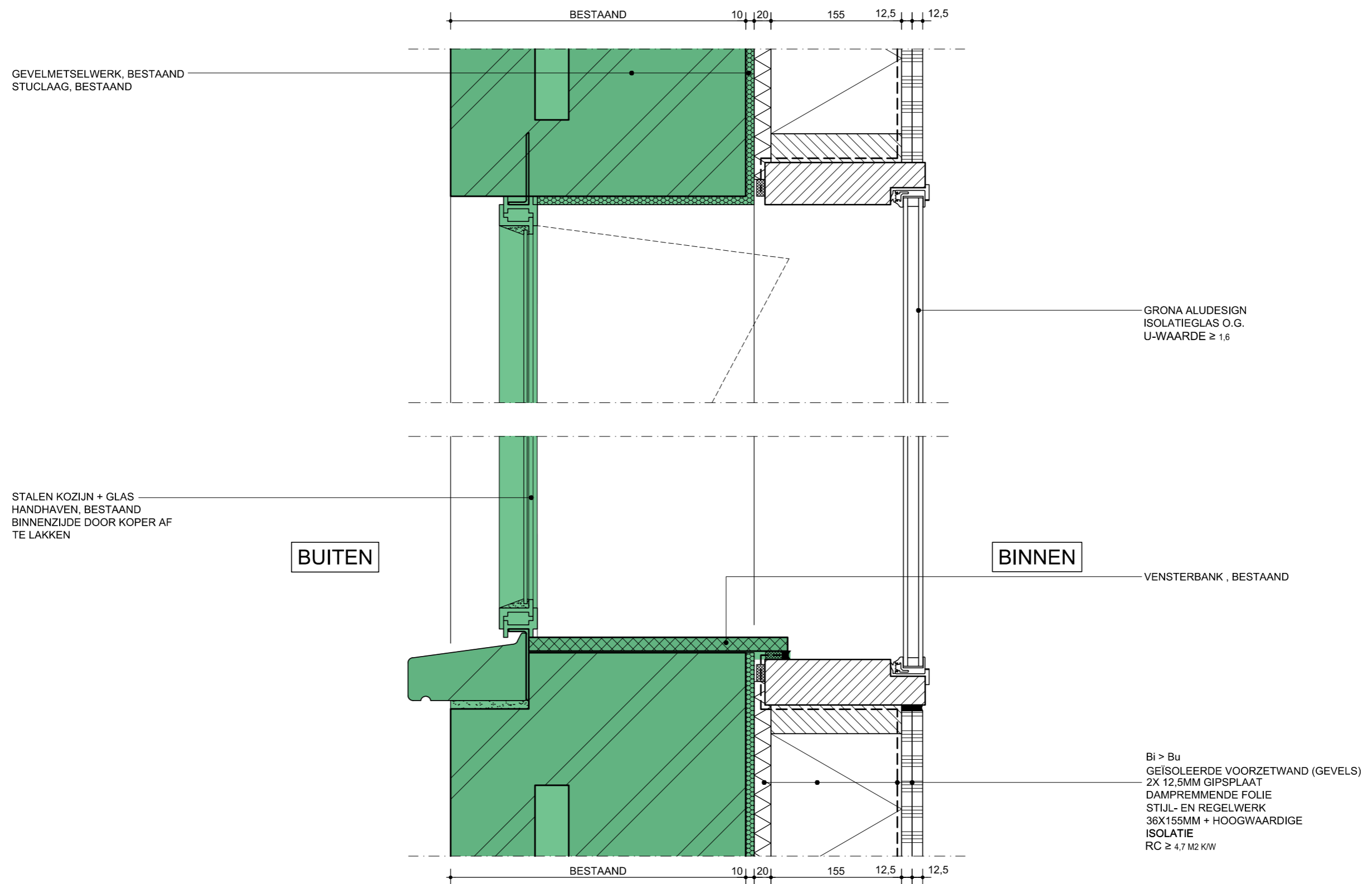
BUITEN

HORizontaal Detail H09

Let op: Het detail weergeeft het principe van de detaillering. Afhankelijk van leveranciers en/of door nadere uitwerking kan hiervan worden afgeweken. In het werk controleren en opmeten bij alle details.

- Gerealiseerd door Steenvlinder
- Overige door koper te realiseren

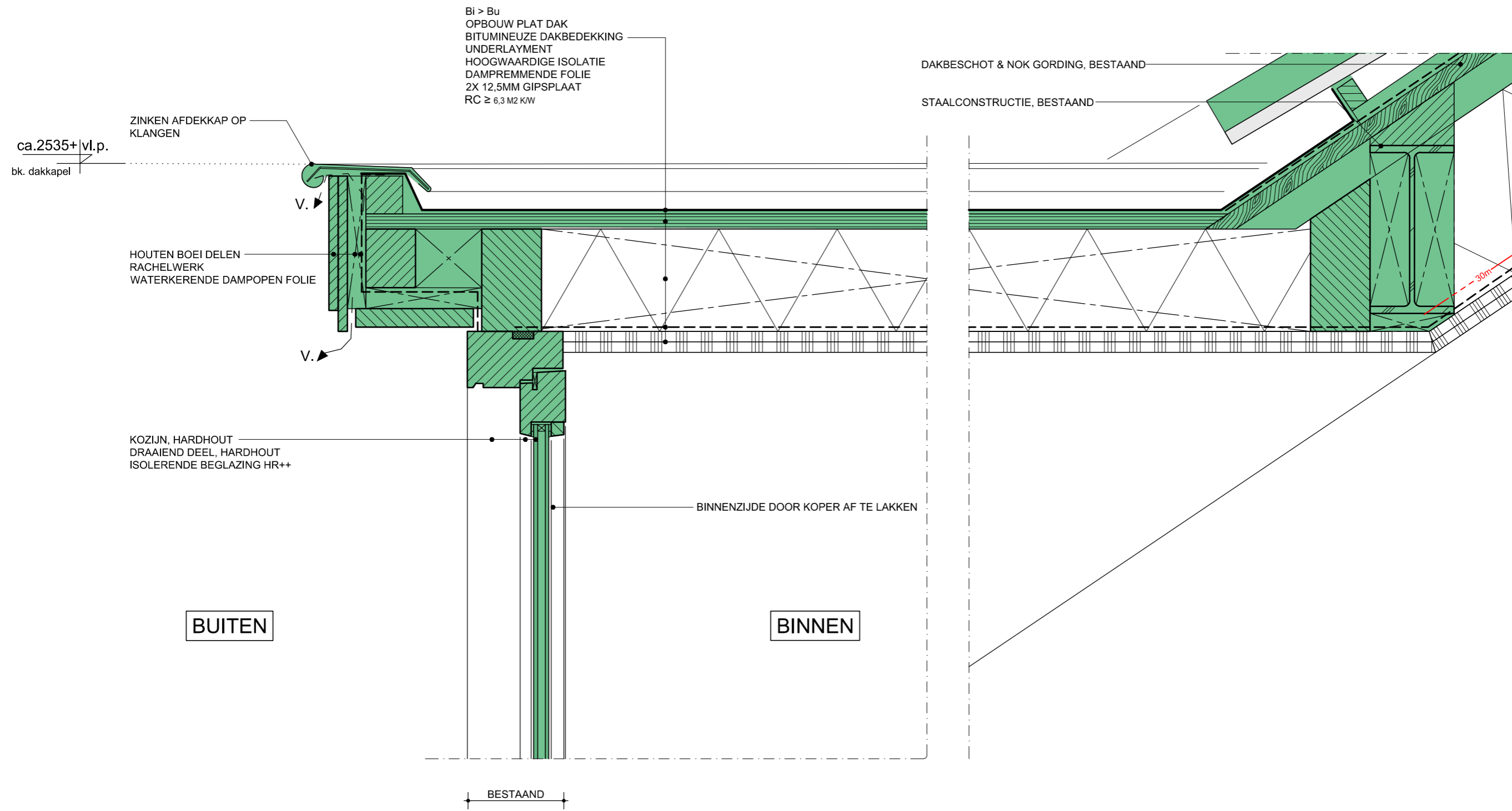
H09



VERTICAAL DETAIL V09

Let op: Het detail weergeeft het principe van de detaillering. Afhankelijk van leveranciers en/of door nadere uitwerking kan hiervan worden afgeweken. In het werk controleren en opmeten bij alle details.

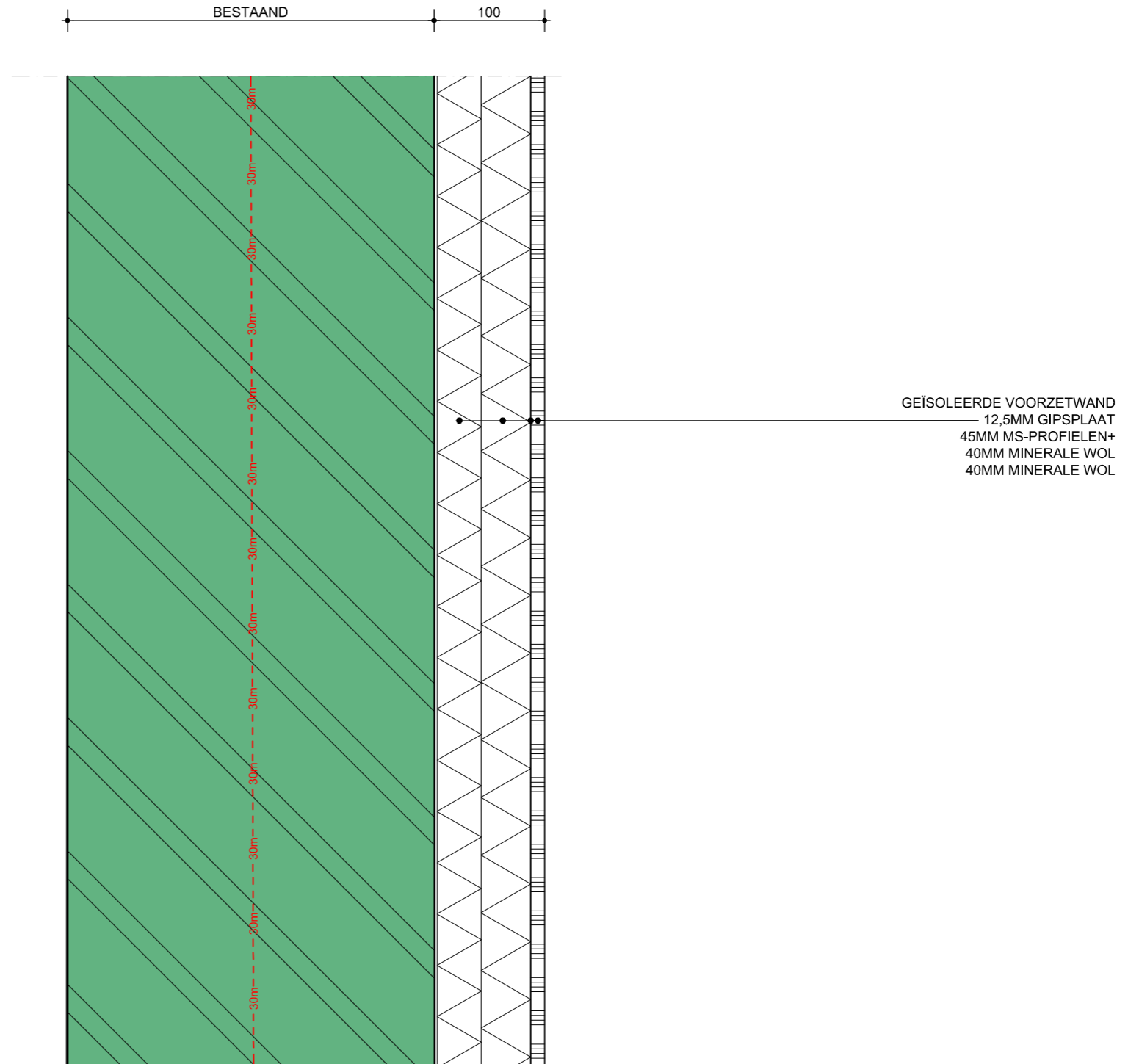
- Gerealiseerd door Steenvlinder
- Overige door koper te realiseren



VERTICAAL DETAIL V10

Let op: Het detail weergeeft het principe van de detaillering. Afhankelijk van leveranciers en/of door nadere uitwerking kan hiervan worden afgeweken. In het werk controleren en opmeten bij alle details.

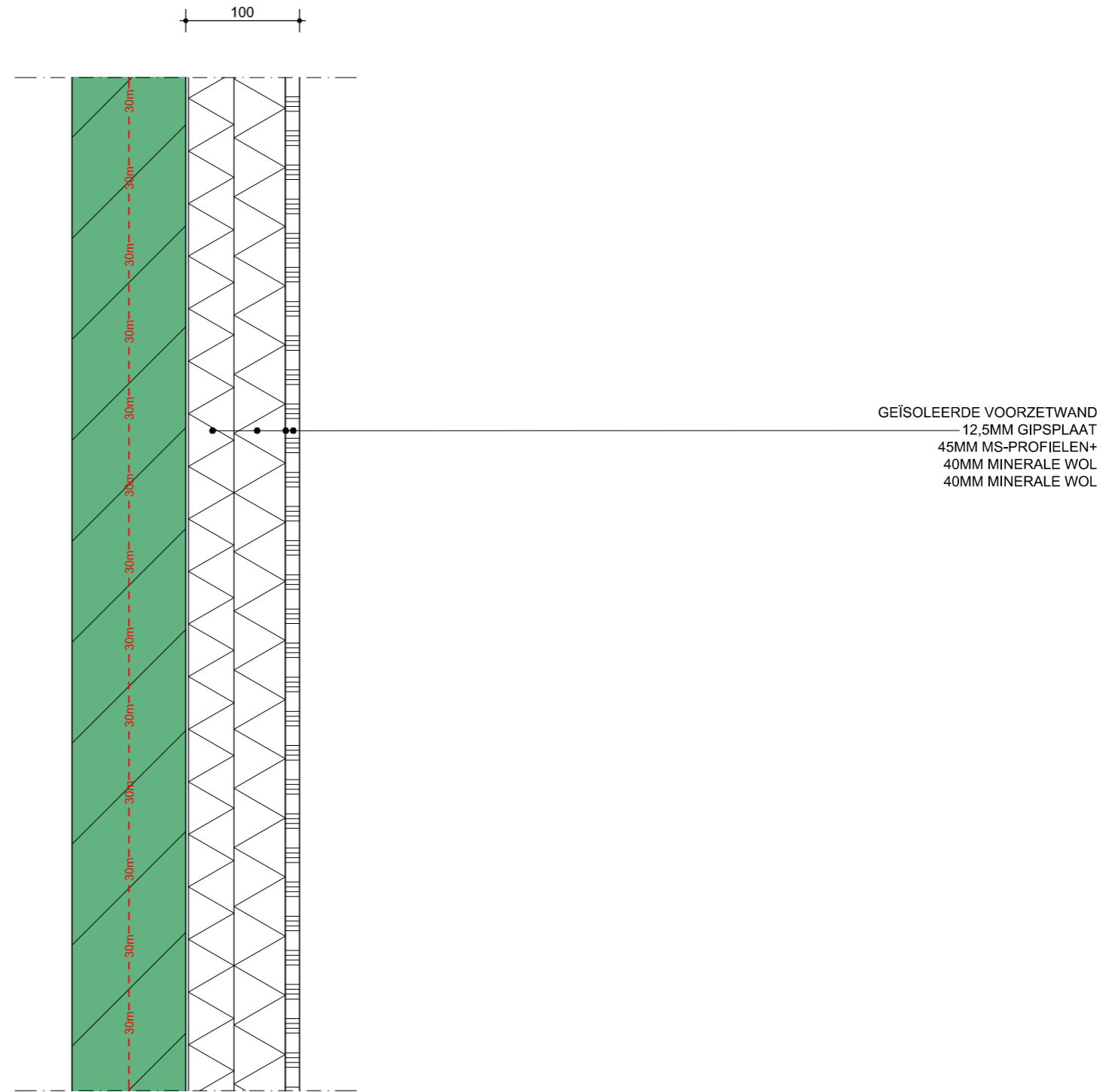
- Gerealiseerd door Steenvlinder
- Overige door koper te realiseren



HORIZONTAAL DETAIL H12

Let op: Het detail weergeeft het principe van de detaillering. Afhankelijk van leveranciers en/of door nadere uitwerking kan hiervan worden afgeweken. In het werk controleren en opmeten bij alle details.

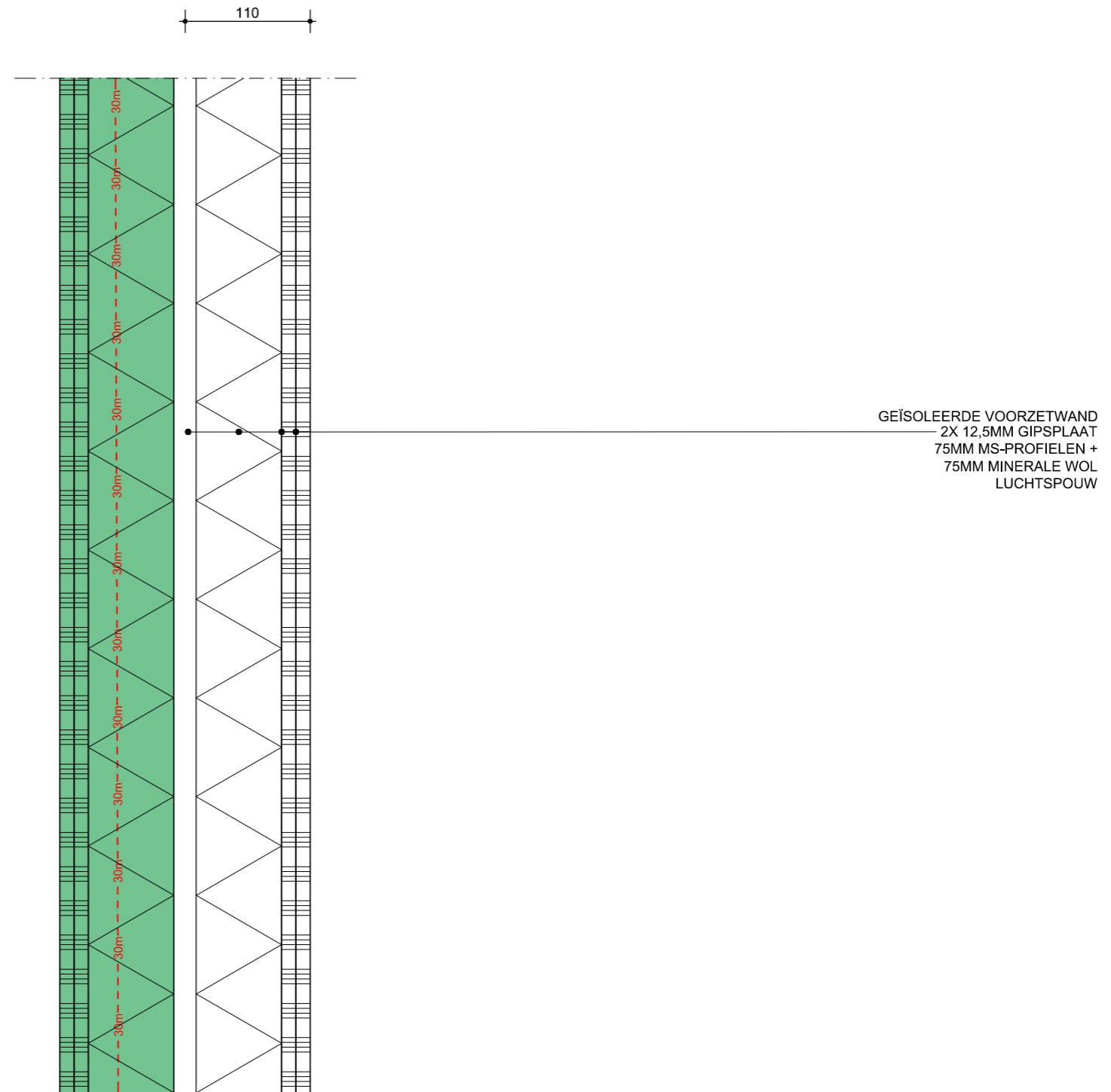
- Gerealiseerd door Steenvlinder
- Overige door koper te realiseren



HORIZONTAAL DETAIL H13

Let op: Het detail weergeeft het principe van de detaillering. Afhankelijk van leveranciers en/of door nadere uitwerking kan hiervan worden afgeweken. In het werk controleren en opmeten bij alle details.

- Gerealiseerd door Steenvlinder
- Overige door koper te realiseren



HORIZONTAAL DETAIL H14

Let op: Het detail weergeeft het principe van de detaillering. Afhankelijk van leveranciers en/of door nadere uitwerking kan hiervan worden afgeweken. In het werk controleren en opmeten bij alle details.

- Gerealiseerd door Steenvlinder
- Overige door koper te realiseren



3. THERMISCHE ISOLATIE & BOUWFYSICA

In het hoofdstuk Bouwtechniek zijn de scheidingsconstructies en algemene bouwtechnieken toegelicht. Om een goed werkend gebouw te maken is het belangrijk de isolatie van de scheidingsconstructie goed aan te brengen en af te dichten. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor thermische isolatie en vochtregulering in het gebouw verduidelijkt. Deze hangen nauw samen. Als alle maatregelen goed worden uitgevoerd beperk je het energiegebruik.

A. THERMISCHE ISOLATIE, DAMPREMMING EN AFDICHTING

Het Bouwbesluit geeft aan dat voor verbouw er minimaal moet worden voldaan aan het rechte verkregen niveau. Bij deze verbouw wordt echter grotendeels (daar waar het monument het toelaat) uitgegaan van hogere isolatiewaarden (nieuwbouwweisen), om daarmee een kleinere energievraag te hebben voor met name verwarming. Dit niveau wordt bereikt als de na-isolatie door de koper wordt uitgevoerd conform de aangegeven detailtekeningen. Je beperkt koudebruggen en negatieve effecten hiervan (vochtplekken en warmteverlies) bij de juiste uitvoering van de aangegeven details in combinatie met dampremmers en goede afdichting.

MINIMALE EISEN THERMISCHE ISOLATIE

Minimale eisen die gesteld worden op het gebied van thermische isolatie zijn:

Isolatiewaarde (b.g.) vloer R_d vloer = 0,9 m²K/W

Isolatiewaarde gevel: R_d gevel = 4,7 m²K/W

Isolatiewaarde dak: R_d dak = 6,3 m²K/W

DAMPREMMERS EN DROGING

Door de isolatie, aangebracht aan de binnenzijde van de gevel of het dak, blijven de gevel en het dak langer koud. De gevel en het dak houden langer vocht vast en drogen trager. Het is van groot belang dampremmende folies zorgvuldig aan te brengen, zoals op de detailtekeningen is aangegeven. Dit omdat deze folies de vochtdiffusie tegenhouden van binnen naar buiten.

AFDICHTING

Een goede afdichting van elke bouwkundige aansluiting is van belang om ongewenst vochttransport, ventilatieverliezen, koude door tocht en geluidoverdracht te voorkomen. De koper kan voor de afdichting van kieren en naden producten toepassen die dit tegengaan, zoals compriband of elastisch PUR-schuim.

B. GELUIDWERING

Zorgvuldige uitvoering van de aangegeven detailtekeningen is essentieel om de gewenste lucht- en contactgeluidwering tussen de woningen onderling te realiseren. De koper kan voor de afdichting van kieren en naden producten toepassen die dit tegengaan, zoals compriband of elastisch PUR-schuim.



C. BOUWKUNDIGE BRANDVEILIGHEID

Zorgvuldige uitvoering van de aangegeven materialen, de detaillering en bijbehorende afdichting is essentieel om zo de vereiste brandwerendheid met de aangrenzende woningen en/ of algemene ruimtes te realiseren. De koper werkt de woning conform het Bouwbesluit brandveilig* af.

*(Brandscheiding: WBDBO 30 min).

4. CONSTRUCTIE



ALGEMEEN

Afwijkingen van de onderstaande bepalingen is alleen mogelijk in overleg met een constructeur en zijn voor rekening en risico van de koper. De actuele tekeningenlijsten en constructieve berekeningen en uitgangspunten zijn beschikbaar via de downloadpagina.

- Maximaal toelaatbare opgelegde vloerbelasting is 290 kg/m²., inclusief separatiewanden (binnenwanden in de woning) van Metal Stud (86kg/m²) en zwevend dekvloer (25kg/m² droogbouw afwerkvloer)
- Badkamervloer uitvoeren als lichte opbouw (zwaluwplaten met normaal beton zijn niet toegestaan zonder controle van een constructeur).
- Zandcement dekvloeren of zware stenen vloerverhardingen zijn niet mogelijk.
- Separatiewanden (binnenwanden in de woning) uitvoeren in Metal Stud (o.g.) met een maximaal gewicht van 200kg/m¹.
- De vloeren en plafonds van de verdiepingen zijn brandscheidingen*. Het maken van de installatie (bijvoorbeeld elektra) in deze brandscheidingen is alleen toegestaan bij het treffen van de juiste brandvertragende maatregelen! *(Brandscheiding: WBDBO 30 min).
- De vloer van de begane grond is een betonnen vloer op zand (er is geen kruipruimte aanwezig), doorvoeren t.b.v. leidingen zijn niet mogelijk.
- De vloeren van de verdiepingen zijn onderdeel van de brandscheiding, verticale doorvoeren t.b.v. leidingen zijn in verband met de brandscheiding alleen mogelijk door aan te sluiten op de gerealiseerde schachten.
- Horizontaal verslepen van leidingen door de houten balklaag van de 2e verdieping is alleen mogelijk indien evenwijdig aan de balken.
- Sparingen haaks op de balken laten beoordelen door een constructeur.
- Op het dak van het gebouw kunnen zonder aanvullende constructieve voorzieningen PV-panelen worden aangebracht, tenzij anders is aangegeven zoals te vinden in de constructieberekeningen.
- Alle houten plafondbalken, bij de woningen BK21 t/m BK26, dienen gehandhaafd te worden. De balken dienen afgewerkt te worden conform de detailtekeningen.
- Alle constructieonderdelen (vloeren, wanden/gevels en plafonds) in de woningen moeten worden voorzien van een brandwerende bekleding* conform de omgevingsvergunning. *(Brandscheiding: WBDBO 30 min).
- De bouwwijzer bevat principes, voor de volledige informatie t.a.v. constructie, zie de constructieberekeningen van de constructeur.
- Constructieve wijzigingen zijn zonder overleg/beoordeling door een constructeur niet mogelijk.
- Constructies en constructieve aanpassingen worden altijd voorgelegd aan de constructeur voor een controleberekening.



5. INSTALLATIES

A. ALGEMEEN

In hoofdstuk Thermische isolatie en Bouwfysica is de algemene aanpak omschreven van de thermische isolatie. De benodigde installaties zijn hierop gebaseerd en gaan uit van een individuele aanpak voor het afbouwen van een duurzame woning in een bestaand Rijksmonumentaal gebouw. Het is niet mogelijk in of buiten de gevels en het dak installatievoorzieningen aan te brengen zonder daarover eerst in contact te treden met de VvE en gemeente Land van Cuijk.

Als de koper een indelingswijziging in de woning aanbrengt die afwijkt van de vergunde stukken is dat toegestaan, echter moet er wel blijven worden voldaan aan de bouwbesluiten. Een oppervlaktewijziging van bijvoorbeeld een slaapkamer vereist bijvoorbeeld een (her)toets aan de in die ruimte benodigde luchtverversing. De koper is verantwoordelijk voor deze (her)toets.

NUTSVOORZIENINGEN EN OVERZICHT VAN LEIDING IN- EN DOORVOEREN

De woning wordt opgeleverd met meterkasten in de woning. De locatie van de meterkast is op tekening aangegeven middels een symbool (↗). In de meterkast bevinden zich aansluitpunten waarop de koper de woonhuisinstallatie kan aansluiten. Het principe van meterkasten en aansluitpunten wordt in de zelfbouwrijpfase door de nutsbedrijven beoordeeld. Tijdens deze schouw worden de exacte locatie van de meterkasten en aansluitingen vastgesteld. In de meterkasten – en daaraan verbonden de woningen – zijn aansluitingen voorzien voor:

- Drinkwater
- Elektra
- Communicatie (telecom en CAI) KPN en/of Ziggo en/of andere leveranciers
- Bovengenoemde aansluitingen worden in de zelfbouwrijpfase gerealiseerd, inclusief 1 dubbele wandcontactdoos. De koper sluit de leveringscontracten af met de door hem gewenste provider.

OVERIGE INVOEREN

- Riolaansluiting(en)
- Dak doorvoer (in het dak verzonken schoorstenen) voor de rioolontluchting.
- Dak doorvoeren (in het dak verzonken schoorstenen) en luchtkanalen (in- en afvoer van lucht) voor de WTW-ventilatie
- Loze leiding t.b.v. de PV-panelen vanaf het dak t/m de woning

B. TECHNISCHE INSTALLATIES

RIOLERING

Riolering wordt aangebracht tot in de woning, afgesloten met een lijm dop. Per standleiding is één beluchting aangebracht, door het dak naar buiten, waar dit niet mogelijk blijkt in de zelfbouwrijpfase wordt een automatische beluchter in de woning geplaatst. Het riool wordt uitgevoerd in standaard pvc-materiaal met een diameter van 110mm.



Afvoerleidingen van de diverse, door de koper aan te brengen lozingstoestellen moeten op de riolering worden aangesloten. Elk lozingstoestel dient te worden voorzien van een sifon/ stankafsluiter. De koper plaatst de riolering onder het juiste afschot van de leidingen (minimaal 5mm per strekkende meter = >5%) en plaatst ook voldoende, goed bereikbare, ontstoppingsmogelijkheden door bijvoorbeeld het toepassen van een inspectiestuk/ ontstoppingsstuk.

AARDGAS

In het gebouw is geen gasaansluiting aanwezig. De woningen worden gasloos uitgevoerd, het realiseren van een gasaansluiting is niet toegestaan.

TAPWATER

De koud waterleiding wordt ingevoerd tot en met de watermeter in de meterkast in de individuele woning. Vanaf deze afsluiter/watermeter kan de koper het watersysteem in de woning aanleggen. Plaats na de afsluiter eventueel een terugslagklep en hou er rekening mee dat de drinkwaterleidingen, gelegd in vloerzones, voldoende afstand heeft van de vloer- of andere verwarmingsleidingen worden aangelegd. Opwarming van koud waterleidingen kan groei van de legionellabacterie veroorzaken.

C. WARMTEOPWEKKING EN KOELING

Er is gekozen voor een – bij het Rijksmonument passende – isolatie, om zoveel mogelijk van de bestaande detaillering intact te laten en toch de warmtevraag van de woning te beperken.

Op het kazerneterrein worden alle gebouwen van warmte voorzien middels een collectieve biomassa centrale (stookhuis), waar de woningen aan gekoppeld worden. De verwarmingsinstallatie voorziet de gebouwen van verwarming in de koude maanden en is in de warme maanden niet werkend, de stookgrens is gesteld op een buitentemperatuur van 18C. Voor het warm tapwater wordt door de koper een individuele elektrische boiler toegepast. Dit systeem is individueel per woning te installeren en werkt elektriciteit (eventueel van de PV-panelen op het dak) voor het verwarmen van de warm tapwater. Let op: warmwaterleidingen worden voorzien van passende buisisolatie om het energieverlies te verlagen.

Ten behoeve van de WTW-ventilatie zijn hiervoor luchtkanalen voorbereid die vanaf het dak worden ingevoerd tot in de woning. Het toepassen van een split-unit airco of warmtepomp (met een buitendeel) (o.g.) is niet toegestaan gezien de monumentale status van het gebouw.

BIOMASSA CENTRALE

De woningen worden voorzien van een aansluiting op de biomassa centrale tot in de woning, incl. afsluitkranen en een meter voor het verbruik. De biomassa centrale is onderdeel van de hoofd-VvE, iedere ondersplitsing (individueel gebouw) betaalt een voorschot aan de hoofd-VvE voor het verbruik. De ondersplitsing verreken vervolgens de kosten door naar de eigenaren en diens verbruikte energie. De kosten voor de verwarmingsinstallatie zijn hieronder weergegeven (prijsspeil 2023, excl. btw-incl. btw):

Vastrecht installatie: ca. €21 - €25,40/ maand/ woning

Verbruik warmte: ca. €25 - €30,25/ GJ*



*Voor een huishouden van 2,2 personen is het verbruik door Milieu Centraal geschat op ca. 24 GJ (gigajoule) warmte per jaar voor een gemiddeld appartement. Aan deze schatting kunnen geen rechten worden ontleend.

De koper plaatst zelf de verdere installatie- en leidingwerk in de woning. Het aanpassen of verplaatsen van de al voorbereide aansluitingen is niet mogelijk zonder goedkeuring van de hoofd-VvE.

Cv-aanvoertemperatuur wordt weersafhankelijk geregeld (de watertemperatuur hangt dus af van de buitentemperatuur). Bij een buitentemperatuur van -10 °C is het water 80 °C en bij buitentemperatuur 18 °C (stookgrens) is het water 40 °C. Het realiseren van radiatoren en vloerverwarming is mogelijk. Bij het realiseren van een vloerverwarming dient de koper een geschikte vloerverwarmingsverdeler te gebruiken.

OPTIONEEL: VENTILATIEWARMTEPOMP

De koper heeft ook de mogelijkheid voor het toepassen van een ventilatiewarmtepomp op eigen verantwoordelijkheid*. Een mogelijke type ventilatiewarmtepomp kan zijn:

Ventilatiewarmtepomp TYPE: Invention MODUL-AIR RED 2-5kW, 170L, of;

Ventilatiewarmtepomp TYPE: Invention MODUL-AIR BLUE 2-5kW, 170L;

*Het hierboven beschreven type ventilatiepomp dient, bij toepassing, door een installateur getoetst te worden aan de wensen van de koper.

Opstelling ventilatiewarmtepomp:

Om een inschatting te geven van de te reserveren vloeroppervlak wordt een voorbeeld van een mogelijke dimensionering hieronder weergegeven. Gelijkwaardig is mogelijk, maar houd dan rekening met dat afmetingen kunnen afwijken.

Ventilatiewarmtepomp	Afmetingen	Opmerking
INVENTUM MODUL AIR RED	600x650x2100 (BxDxH)	Uit te breiden met ClimateControle module als WTW-ventilatie*
INVENTUM MODUL AIR BLUE	600x650x2170 (BxDxH)	Uit te breiden met ClimateControle module als WTW-ventilatie*. De ClimateControle module i.c.m. de MODUL AIR BLUE past ook actieve koeling toe.

* Indien gekozen wordt voor het toepassen van de Climate Controle module, wordt deze naast de ventilatiewarmtepomp geplaatst. De breedte van de opstelling wordt dan ca. 1200mm. Onder de ClimateControle module is wel ruimte voor het plaatsen van een wasmachine o.i.d.



De ClimateControl module heeft een afmeting van 600x660x570mm (BxDxH) en een gewicht van 47 kg.

Voor de ventilatiewarmtepomp dient minimaal 900mm serviceruimte te zijn. Dat mag eventueel ook door het openen van een deur. Opstelling ventilatiewarmtepomp in technische ruimte met deur met dubbele kierdichting. Ventilatiewarmtepomp wordt geplaatst op trillingsdempers. Het ontwerp van de ventilatiewarmtepomp inclusief de bron dienen te voldoen aan de ISSO publicatie 72 Ontwerpen van individuele en kleine elektrische warmtepompsystemen voor woningen



Afbeelding: links; Inventum MODUL AIR BLUE ventilatiewarmtepomp, rechts Inventum ClimateControl module.

WARMTEAFGIFTE

Voor verwarming van de woningen worden radiatoren of laagtemperatuur vloerverwarming toegepast. De verwarmingsinstallatie in de verblijfsruimten moet bij een buitentemperatuur van $-10\text{ }^{\circ}\text{C}$ de volgende minimale vertrektemperaturen kunnen realiseren:

- woonkamer/keuken $20\text{ }^{\circ}\text{C}$
- badkamer $20\text{ }^{\circ}\text{C}$
- alle overige verblijfsruimten $20\text{ }^{\circ}\text{C}$
- gang en hal $15\text{ }^{\circ}\text{C}$

Specificaties van het systeem:

- Radiatoren:
- Geschikt voor lage temperatuur verwarming (minimaal $40\text{ }^{\circ}\text{C}$)
- Toepassen onder (in ieder geval) gevelopeningen in de juiste formaten.
- Thermostatische regeling in elke afzonderlijke verblijfsruimte.
- Opbouw vloer bij toepassing van radiatoren: droogbouw vloersysteem met harde persing isolatie minimaal 30mm, Knauff BRIO 23 WF plaat o.g.
- Laagtemperatuurverwarming:
- Vloerverwarming met aanvoertemperatuur van maximaal $45\text{ }^{\circ}\text{C}$
- Vanaf de verdeler leidingen rechtstreeks naar de gevel, eerst parallel vier leidingen langs de gevel meanderen en daarna aanleg van de vloerverwarming in slakkenhuisconfiguratie
- Overige vloervelden aanleggen in slakkenhuisconfiguratie
- De h.o.h. afstand tussen de verwarmingsbuizen dient maximaal 100 mm te zijn.
- Thermostatische regeling in elke afzonderlijke verblijfsruimte.



- Opbouw vloer bij toepassing van vloerverwarming: droogbouw vloerverwarming met harde persing isolatie minimaal 30mm > Knauff BRIO 23 WF plaat o.g. > montageplaat Uponor Siccus vloerverwarmingsleidingen incl. Uponor Comfort Pipe Plus (14*2,2) o.g. > 5mm egaline > vloerafwerking

Vloerverwarming wordt gerealiseerd:

- conform ISSO 49 Kwaliteitseisen vloer- en wandverwarming en vloer- en wandkoeling
- tussen de vloerverwarming en de constructievloer dient een akoestische scheiding te worden aangebracht met een isolatiewaarde van minimaal $R_d = 0,25 \text{ m}^2\text{K/W}$. (Geen twee zwevende vloerconstructies in een vloerpakket vanwege de afnemende geluidskwaliteit!)
- de berekening van het vermogen dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 51 "Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen". Er dient geen toeslag voor het opwarmen als bedoeld in de ISSO publicatie 51 te worden opgenomen. De ontwerp temperaturen moeten behaald kunnen worden met zekerheidsklasse A zoals bedoeld in ISSO 51
- de berekening van het vermogen/ Cv-temperatuur van de biomassa centrale dient voorafgaand aan de montage van de vloerverwarming aan installateur te worden overlegd voor een toets
- het ontwerp van de ligging van de leidingen van de vloerverwarming dient voorafgaand aan de montage ter goedkeuring aan de opdrachtgever worden overlegd

KOELING (I.C.M. WARMTEPOMP)

Het wordt aangeraden om bij toepassing van een ventilatiewarmtepomp, Inventum MODULAIR BLUE, de ClimateControl Module te combineren. Door deze combinatie toe te passen wordt de woning middels de vloerverwarming actief gekoeld en middels de WTW-ventilatie actief gekoeld. Dit laatste heeft een vergelijkbare werking als een traditionele airco, maar met een eigen capaciteit voor zowel voorverwarmen als verkoelen van lucht.

Het toepassen van een traditionele airco unit is niet toegestaan vanwege de monumentale waarde van het gebouw. Aanpassingen op of aan de gevel zijn zonder toestemming van de VvE en de gemeente niet toegestaan.

D. VENTILATIE

Om onder andere de energievraag van de woning laag te houden moet de koper een WTW-ventilatie installeren. Naast dat energie uit buitenlucht en uitgaande ventilatielucht wordt (terug)gewonnen heeft dit systeem als voordeel dat er met gesloten ramen geventileerd kan worden, waardoor omgevings- en verkeersgeluiden geen invloed hebben op het woongenot. Ook kan er geen tocht ontstaan via anders dan noodzakelijk te openen ramen. Los van ventilatie zijn er in elke woning voldoende te openen ramen om extra te kunnen te spuien.

VENTILATIE VIA WTW

Voor het aansluiten van de ventilatiewarmtepomp en WTW-ventilatie gelden de volgende uitgangspunten:

- WTW-ventilatie unit ophangen aan wand met massadichtheid van minimaal 200 kg/ m². In het geval van een MetalStud wand wordt achterhout toegepast van minimaal 18mm.
- Gebruik minimaal 1 meter geluiddemper op de afzuig- en invoerkanalen naar de woning,



bij voorkeur zonder bochten.

- Maatvoering is afhankelijk van opstelling toestellen en hieronder weergegeven.
- Voorverwarming ventilatietoevoer is mogelijk met de ClimateControle module bij toepassing van een ventilatielucht warmtepomp.
- De hoeveelheid ventilatie dient te voldoen aan:
 - verblijfsruimten 0,7 l/s/m² vloeroppervlak met een minimum van 7 l/s
 - keuken 21 l/s
 - badkamer 14 l/s
 - toilet 7 l/s
 - bergruime of technische ruimte 7 l/s
- De installatie wordt opgesteld in de technische ruimte van de woningen en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen voor ventilatie naar buiten.
- Toe- en afvoerleidingen voor ventilatie van buiten naar de appartementen worden collectief aangelegd, tijdens de zelfbouwrijpfase. De koper sluit hierop de woonhuisinstallatie zelf aan. Het aanpassen of verplaatsen van leidingen en doorvoeren is niet mogelijk zonder goedkeuring van de VvE en de gemeente.
- De leidingen voor afvoer van lucht van de ruimten in de woning kunnen in de verlaagde plafonds verwerkt worden.
- Het toevoerventiel in de verblijfsruimten dient zo hoog mogelijk in de ruimte te worden aangebracht en heeft een lage luchtsnelheid en een maximale geluidproductie van 30 dB(A) in de ruimte op hoogstand.
- Het ontwerp van de ventilatie-installatie dient te voldoen aan de eisen van ISSO publicatie 61: Ventilatiesystemen in woningen en woongebouwen: Programma van eisen en systeemkeuze.
- Regeling van de binnen luchtkwaliteit is handmatig met driestandenregeling.
- Het ontwerp (tekeningen en berekeningen) van de installatie wordt voorafgaand aan de montage aan de opdrachtgever ter goedkeuring voorgelegd.
- De toe- en afvoerventielen worden op hoogstand ingeregeld.

Het ventilatieprincipe:

- Elk vertrek dat verse lucht behoeft wordt aangesloten op het lucht inblaassysteem.
- De retourlucht gaat via overflow-voorzieningen vanuit het vertrek naar een aantal afzuigpunten gelegen in de woning. Dit zijn, bijvoorbeeld de keuken, de badkamer, het toilet en de technische ruimte.
- Onder overflow-voorzieningen wordt verstaan de mogelijkheid dat toe- of afvoer lucht onbelemmerd uit of naar een vertrek toe kan stromen. Dit kan bijvoorbeeld een spleet onder een deur zijn of een rooster in een deur.
- Voorzie de kookplaat in de keuken van een afzuiging met recirculatie en een koolstoffilter. Afzuigen via gevel of dak is niet mogelijk! De luchthoeveelheden per ruimte zijn opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning (zie ook de vergunningsstukken).



E. ELEKTROTECHNISCHE VOORZIENINGEN

NUTS EN DE VERDEELINRICHTING

- De woning wordt geleverd met in de meterkast in de woning voorzien van een 3x25A aansluiting met hoofdschakelaar en slimme meter.
- In de woning komt bij levering een groepenkast met een dubbele 230V wandcontactdoos (WCD). Deze WCD is bruikbaar voor allerlei nevenapparatuur

Het is verplicht om de elektrotechnische installatie aan te sluiten volgens:

- NEN 1010: veiligheidsbepalingen voor laagspanningsinstallaties
NEN 2555: brandmeldinstallaties
- De koper mag de elektrotechnische installatie in de woning zelf aan aanbrengen conform NEN1010 en NEN 2555.
- De verdeelinrichting moet worden aangebracht overeenkomstig de standaard indeling van een meterkast zoals onder andere door de nutsbedrijven wordt aangegeven. Het aantal groepen is door de koper zelf te bepalen afhankelijk van de hoeveelheid apparaten, verlichting enz.

TELECOM

Door de signalleverancier wordt via een mantelbuis bekabeling tot in de woning aangelegd.

GLASVEZEL EN/OF CAI (KPN/ZIGGO/DERDEN)

Door de signalleverancier wordt via een mantelbuis bekabeling tot in de woning aangelegd.

INTERCOM (EN BRIEVENBUS)

Bij de buitendeur komt op straatniveau een bellentableau met videocamera, met in de appartementen een videofoon. De buitendeur wordt voorzien van een elektrisch slot. De brievenbussen worden eveneens op straatniveau gerealiseerd, ter plaatse van de hoofdentree van het gebouw.

TECHNISCHE BRANDVEILIGHEID

Het toepassen van een brand-rookmelder is vereist in elke ruimte waardoor gevlucht wordt uit de woning. Dit betreft in elk geval de entree-gang in de woning, maar geldt bijvoorbeeld ook als de vluchtweg vanuit een ruimte door een andere ruimte loopt en dus niet direct uitkomt in de gang of de hal naar buiten. In dat geval dient ook daar een melder te worden geplaatst, conform NEN2555. Bij toepassing van meerdere brand-rookmelders in de woning deze koppelen en op 230V aansluiten. Brand-rookmelders moeten worden gekoppeld aan een vrijloopdranger die op de voordeur van de woning zal moeten worden gemonteerd. Zowel de vrijloopdranger als de brand-rookmelder(s) worden door koper zelf aangebracht. Zie voor meer informatie het brandveiligheidsadvies, onderdeel van de vergunningsstukken.



F. ALGEMENE BINNENRUIMTES

De gezamenlijke hoofdentree, de hal en het trappenhuis worden in de zelfbouwrijfphase gerealiseerd en bestaan uit onderstaande onderdelen:

- Brievenbussen en bellentableau bij entree
- Verzamelhuisnummerbord t.p.v. de centrale entrees
- Huisnummerbord aanbrengen t.p.v. entreekozijnen woningen
- Bestaande te handhaven wanden en plafonds in de entree en het trappenhuis, plaatselijk herstel
- Nieuwe gipsplaat wanden en systeemplafonds (o.g.) in algemene ruimtes afgewerkt
- Diverse brandwerende voorzieningen, zoals zelfsluitende deuren.
- Algemene (nood)verlichting in de entreehallen, trappenhuis en gang
- De trappen en bordessen van de (monumentale) trappenhuisen worden gehandhaafd
- Verschillende onderdelen, in de algemene ruimtes, worden voorzien van nieuw schilderwerk/ afwerking:
 - Gevelkozijnen binnen- en buitenzijde
 - Bestaande binnen kozijnen aan de zijde van de algemene ruimtes
 - Nieuwe woningtoegangsdeuren en kozijnen, gangzijde
 - Nieuwe en bestaande betimmeringen
 - Eventuele houten trappen
 - Nieuwe gipsplaatwanden en (systeem)plafonds, o.g., in de algemene ruimtes
 - Bestaande wanden en plafonds in de trappenhuisen herstellen en sausen.

BESCHERMING ALGEMENE RUIMTES

Omdat de wanden en vloeren tijdens het zelfbouwrijp maken worden voorzien van nieuw schilderwerk en (vloer)afwerking is het van belang dat er tijdens de afbouwwerkzaamheden zorgvuldig wordt omgegaan met deze ruimte om schade te voorkomen. De VvE is verantwoordelijk voor herstel en vervangingen na oplevering door Steenvlinder.

ALGEMEEN ONDERHOUD EN RESTAURATIE CASCO

Bij het zelfbouwrijp maken wordt het volgende onderhoud meegenomen:

- Asbestsanering
- T.p.v. dakaanpassingen (kappen, ramen en schoorstenen): aanhelen/ vervangen lood- en zinkwerk aansluitingen
- Goten en h.w.a.'s: bestaande (deels zinken) hwa's vervangen indien lekkend.
- Aanpassen dakkappen waar nodig conform bestaand, indien niet aangepast
- Alle constructieve werkzaamheden (o.a.: dakconstructie t.b.v. nieuwe opening, nieuwe sparings in het gebouw, balkons, etc.)
- Kozijnen: genoemde bestaande kozijnen handhaven voorzien van bestaand enkelglas
- Bestaande houten draaiende en vaste delen: Voorzien van HR++ glas waar nodig
- Kleurstelling conform kleuradvies
- Kozijnen: genoemde kozijnen vervangen (hout en aluminium):
 - Maatvoering conform bestaand
 - Kleurstelling conform kleuradvies
 - Voorzien van HR++ glas
- Metselwerkherstel ten gevolge van aangepaste kozijnen en balkons: noodzakelijk metselwerkherstel wordt meegenomen bij het zelfbouwrijp maken.



- Schilderwerk:
 - Buitenschilderwerk: De nieuw geplaatste kozijnen
 - Binnenschilderwerk: Stalen kozijnen in de algemene ruimten

MEERJAREN ONDERHOUDSPLANNING (MJOP)

Alle werkzaamheden aan het dak, de gevels en gemeenschappelijke ruimtes dienen te worden opgenomen in de Meer Jaren Onderhoud Planning (MJOP). Steenvlinder levert een MJOP, o.b.v. een doorlooptijd van 15 jaar, aan. Het is aan de toekomstige VvE om de toekomstige onderhoudswerkzaamheden in te plannen.

6. KLUSRICHTLIJNEN



BOUW ZELF, MAAR TUSSEN ANDEREN

Wonen in een monumentaal legeringsgebouw met bij behorende allure en sfeer: het is uniek maar maakt ook dat je straks je woning afbouwt in een bestaande omgeving met beperkte ruimte, tussen burens en omwonenden. Bouw zelf, met ook plezier voor anderen, volgens deze richtlijnen:

HOU REKENING MET ELKAAR

Klussen doe je zelf en in je eigen tijd, maar voer werkzaamheden uit op momenten en manieren dat die een ander niet hinderen. Gebruik voor 07.00 uur 's ochtends en na 19.00 uur 's avonds geen apparaten die lawaai produceren voor burens, zoals bijvoorbeeld sloopgereedschap, zware boren en hamers. Voorkom overlast van stof en muziek en parkeer auto's en busjes op de appelplaats. Parkeren rondom het gebouw is niet toegestaan.

LADEN EN LOSSEN

De ruimte rondom het gebouw kan worden gebruikt voor laden en lossen. De aanrijdroute is via 'Generaal de Bonsweg' via de hoofdentree.

ENTREE

Alle eigen aan- en afvoer vindt plaats via het monumentale trappenhuis. Houd rekening met de grootte en het gewicht van materialen, aangezien er geen bouw- of verhuislift aanwezig is. Ga zorgvuldig om met de (monumentale) delen van het gebouw. Juist de elementen die het gebouw doen aanspreken worden zo behouden.

TRAPPEN EN GANGEN

Collectieve ruimtes zoals de entrees en de trappenhuisen geven toegang tot alle woningen en vormen vlucht- en hulproutes in geval van calamiteiten. Sla materialen, afval en materieel op in je eigen woning en hou de gang en route die je gebruikt vrij en schoon. Datzelfde geldt voor de rest van het kazerneterrein.

BOUWRUIMTE

Je eigen woning is je eigen bouwplaats, voor zowel de bouwwerkzaamheden als logistiek. Ga slim om met tijd en ruimte voor opslag van bouw materiaal, afval of gereedschap: bestel enkel het materiaal dat je meteen kunt verwerken, en voer direct af wat je niet meer nodig hebt.

SANITAIR

Elke zelfbouw woning is bij oplevering voorzien van een aansluiting voor stroom, water en riolering. Zorg bij aanvang van de afbouw werkzaamheden zelf voor het gemak van een (tijdelijk) toilet en wasbak in de woning. Vergeet niet de nutsleveringen daarvoor tijdig aan te vragen.



VVE EN ANDEREN

Het kan voorkomen dat je de omgeving toch overlast zult bezorgen. Probeer het aantal momenten dat dit voorkomt en de duur ervan te beperken en te plannen, en informeer een ander, zoals burens en medeklusters hierover. Overleg, afstemming en aankondiging zorgt voor wederzijds begrip.

ALLEEN MAAR OOK SAMEN

Je bouwt individueel, maar met tegelijk met andere eigenaren. Samenwerking en afstemming kan interessant zijn voor inkoop, bestellingen, leveringen en transport, of bijvoorbeeld eventuele voorzieningen die gedeeld kunnen worden. Denk hierbij aan een afvalcontainer. Het delen van kennis, gereedschap en gezelligheid maakt het afbouwen ook nog eens gemakkelijker.

BOUWBEGELEIDING

Weet je even niet wie je moet hebben, iets moet plannen of organiseren? Steenvlinder begeleidt zelfbouwers in persoon van de koperscoach en bouwcoach. Zelf bouwen doe je zelf, maar met het naleven van deze richtlijn zorg je ook voor behoud van plezier voor jezelf én voor een ander. En waar nodig, helpen we je graag op weg!



7. BESCHIKBARE STUKKEN

Om jouw proces van het realiseren van je woning goed te kunnen doorlopen stellen wij alle benodigde informatie beschikbaar.

Bij optienamen ontvang je deze informatie via jouw persoonlijke inlogpagina op mijn.steenvlinder.nl. Via deze online omgeving sta je door middel van de chatfunctie direct in contact met jouw Koperscoach en kun je al je vragen stellen. Alle beschikbare informatie hebben wij alvast voor je op jouw pagina geplaatst. De link naar deze pagina inclusief persoonlijke inloggegevens ontvang je van jouw Koperscoach.

Je kunt dan o.a. de volgende documenten in mijn.steenvlinder.nl vinden:

Zelfbouwpaspoort

Tekeningen en informatie van en over de woning zoals deze wordt verkocht en geleverd.

Brochure

Uitleg over het proces en de te doorlopen stappen.

Bouwwijzer

Bouwkundige details, richtlijnen en technische uitleg en informatie over de woning.

Vergunningsstukken

Tekeningen, berekeningen en rapporten die bij de vergunning voor de verbouw van de woning nodig zijn.

Concept koop-/aannemingsovereenkomst

Dit is in concept de Koop-/Aannemingsovereenkomst zoals die getekend kan worden aan het eind van de optieperiode.

Splitsingsaktes en VvE-stukken

De splitsingsaktes en de splitsingstekeningen waarin is omschreven wat privé is en wat gemeenschappelijk en hoe die collectieve delen worden bestuurd.

Presentaties

Alle presentaties georganiseerd door de Koperscoach worden altijd gedeeld.

STEENVLINDER

Oosteinde 237,
2271 EG Voorburg

Heemraadssingel 319,
3023 BG Rotterdam

T 085 082 4310

E info@steenvlinder.nl

W steenvlinder.nl

S [@steenvlinder](https://www.instagram.com/steenvlinder)



Voor meer informatie: steenvlinder.nl/projecten/bonskazerne