

Vlaardingen - Kersendreef

# *"Kasten van huizen"*



6 zeer royale energiezuinige  
herenhuizen op een  
bijzondere locatie



*Een ongekend  
gevoel van ruimte...*





Volop mogelijkheden  
om te wonen, werken  
en te ontspannen

# Vorstelijk wonen

## **Tussen park en wijk**

Holy ligt in het noorden van Vlaardingen. Een groen, rustige wijk, grenzend aan recreatie gebied Midden-Delfland, de Broekspolder en de Vlaardingse vaart. U kunt hier een bootje- of waterfiets kan huren of uw eigen boot neerleggen in een van de jachthavens.

## **Diverse voorzieningen in de buurt**

Woont u aan de Kersendreef, dan heeft u allerlei voorzieningen in de directe omgeving. U vindt ondermeer diverse basisscholen, een bibliotheek, een sportcentrum en een tennisbaan. Op loopafstand ligt winkelcentrum 'de Loper' met een compleet winkelaanbod. Het culturele leven speelt zich onder meer af in de nieuwe Stadsgehoorzaal en het Vlaardings vissers museum, deze liggen in het centrum.

## **Snel naar stad of strand**

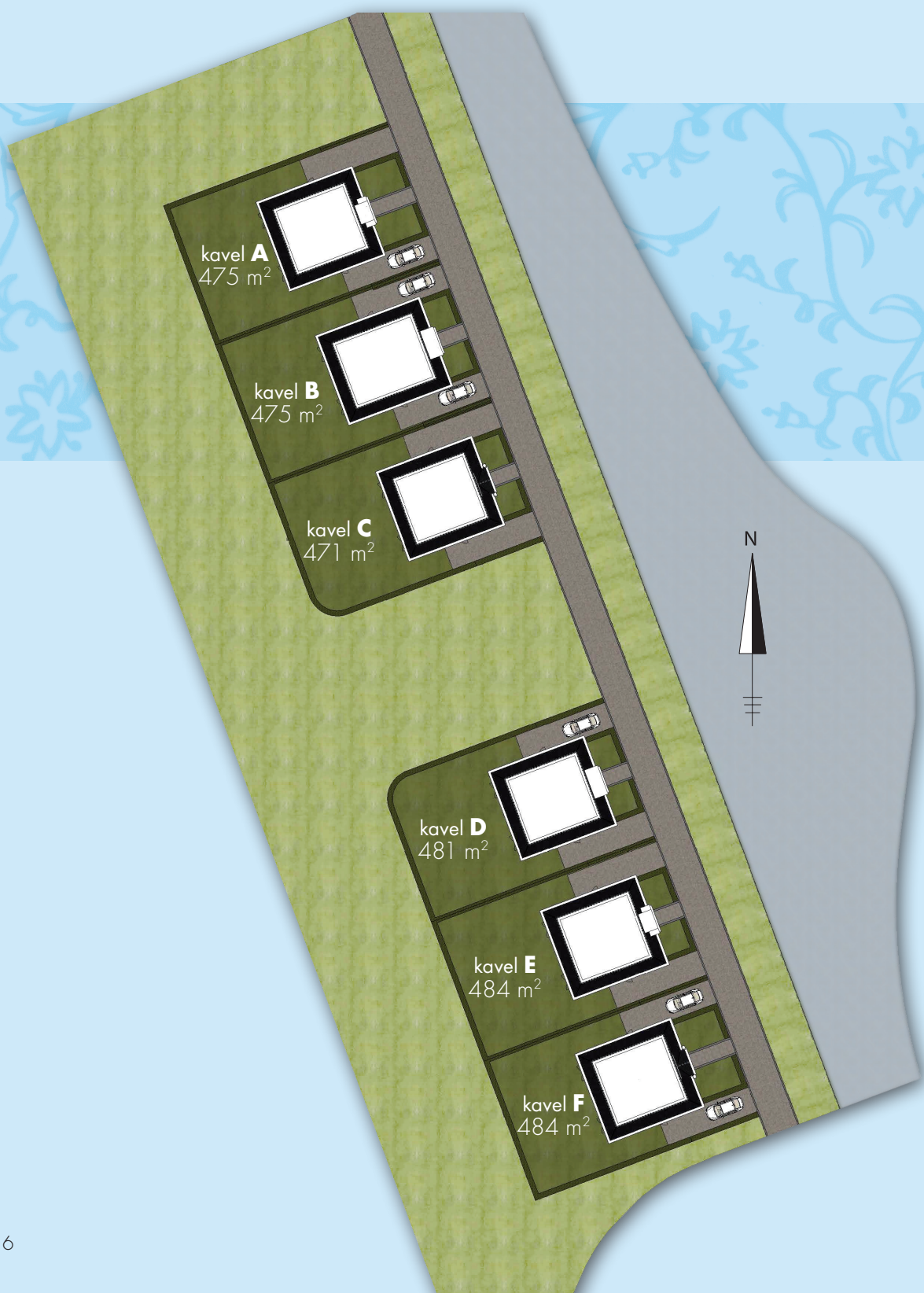
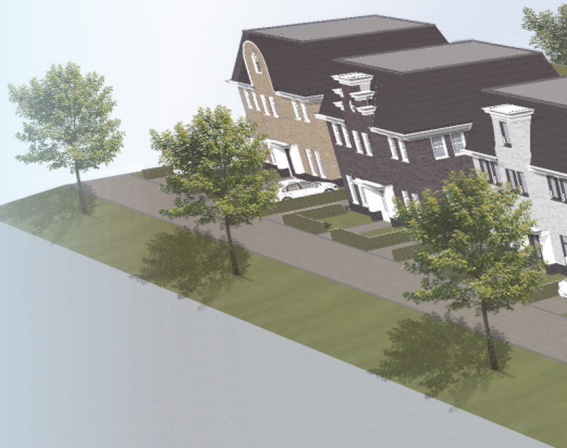
Het sfeervolle centrum van Vlaardingen, de recreatiegebieden Midden-Delfland en Broekpolderf liggen op een paar minuten fietsafstand. In de auto bent u in no-time in Rotterdam, Den Haag, Zeeland of het strand van Hoek van Holland. Ook met het openbaarvervoer kunt u alle kanten op. Holy heeft een goede tram- en busverbinding. Daarnaast zijn er 3 treinstations te vinden in Vlaardingen.



# Situatie

## Wonen op een royale kavel gelegen aan een singel

Aan een singel, op het voormalige Hollandiaan terrein, verrijzen 6 zeer energiezuinige Kasten van Huizen (ong. 300 m<sup>2</sup>). Met in het westen de Broekpolder, op het oosten Midden Delftland en in de directe omgeving winkelcentrum de Loper. De rust van de natuur en de bedrijvigheid op fietsafstand. In Kasten van Huizen komen in totaal 6 herenhuizen met een klassieke architectuur, waarbij u de keuze heeft om de gevel zelf te ontwikkelen (binnen stedenbouwkundige mogelijkheden). De woningen zijn zeer energiezuinig (EPC 0,5) zijn zelfs voorzien van 3-laags glas en hebben een royale tuin met oprit. Daarnaast heeft iedere woning eigen unieke kenmerken en zijn er vele opties mogelijk.





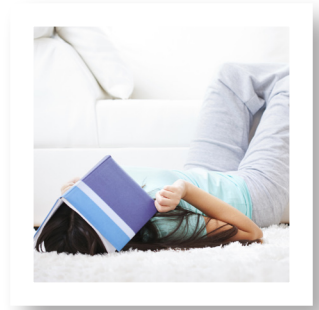
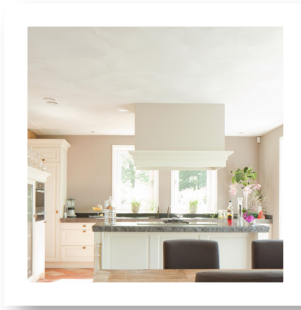




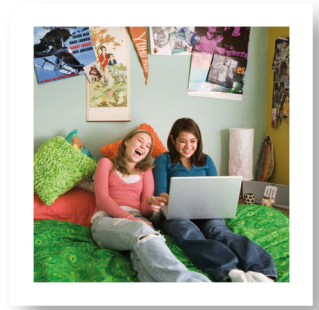
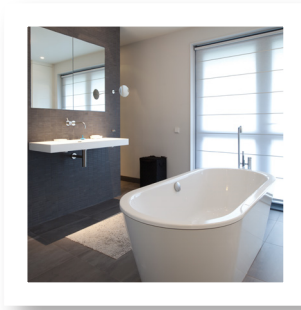


*Riant wonen op een  
bijzondere locatie!*

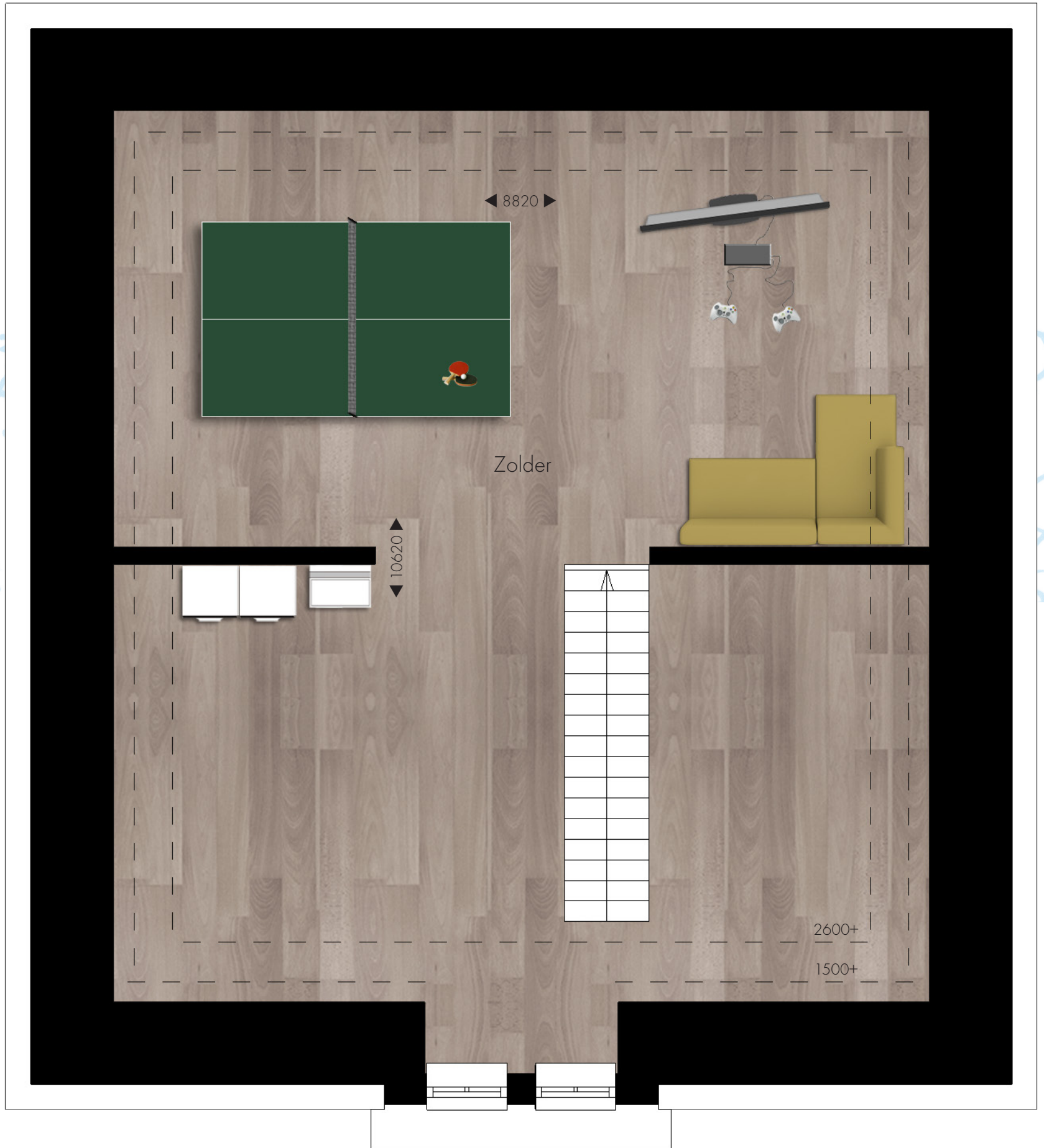
# Begane grond

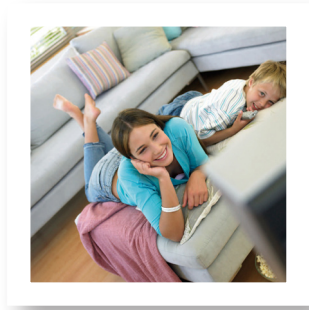
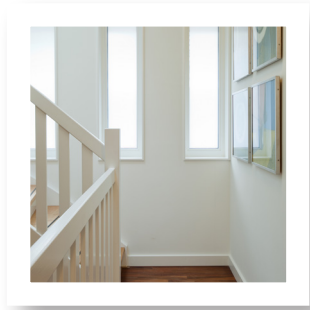


# Verdieping

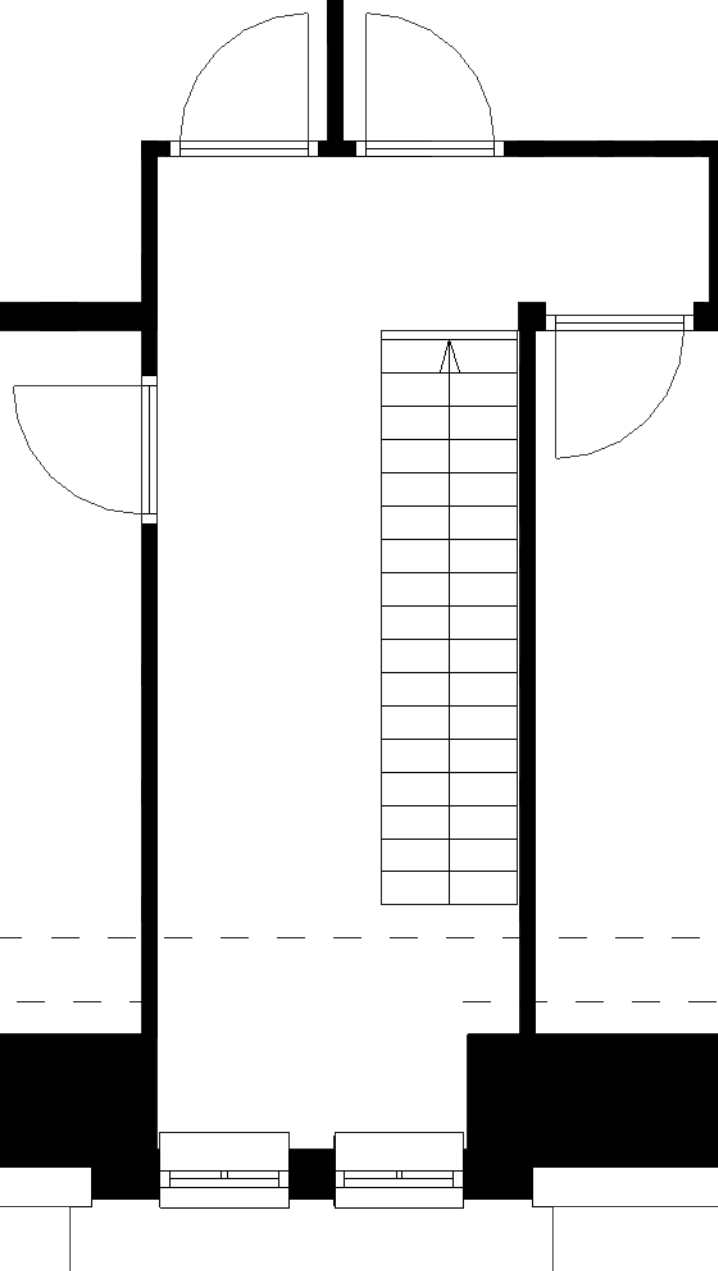


# Zolder





*Mogelijke zolderindeling met  
maar liefst 4 extra slaap-,  
hobby- of logeerkamers!*





De woningen zijn standaard voorzien van een sanitairpakket. Voor u ligt het sanitair overzicht. Voor het sanitair geldt dat u een keuze kunt maken uit twee verschillende stijlen. Tevens zijn er per stijl een aantal optiemogelijkheden. De kosten hiervoor vindt u terug op de optielijst van het project.



Sanitairpakket modern



Sanitairpakket klassiek



# Sanitairpakket modern

## BASISPAKKET

### Douchecombinatie

- Trendline Plan Douchebak 90 x 90 cm

### Wastafelcombinatie

- Laufen Pro wastafel 60 x 48 cm wit

### Toiletcombinatie toiletruimte begane grond

- Laufen Pro staand closet AO vlakspoel

### Fonteincombinatie

- Laufen Pro fontein 36 x 25 cm, kleur wit



## OPTIONEEL

### Closetcombinatie

- Laufen Pro wandcloset, kleur wit, type diepspoel

### Extra wastafelcombinatie

- Laufen Pro wastafel 60 x 48 cm wit

### Badcombinatie

- Trendline Plan Acryl duobad 180 X 80 cm

### Douchescherm

- Huppe Alpha hoekinstap douchekabine



# Sanitairpakket klassiek

## BASISPAKKET

### Douchecombinatie

- Ucosan Denia acryl douchebak 90 x 90 cm

### Wastafelcombinatie

- Villeroy & Boch Omnia Pro wastafel 60 x 50 cm

### Toiletcombinatie toiletruimte begane grond

- Villeroy & Boch Omnia Classic diepspoel

### Fonteincombinatie

- Villeroy & Boch Pro/Classic 36 cm, kleur wit



## OPTIONEEL

### Closetcombinatie

- Villeroy & Boch Omnia Pro wandcloset, diepspoel

### Extra wastafelcombinatie

- Villeroy & Boch Omnia Pro wastafel 60 x 50 cm

### Badcombinatie

- Ucosan Cassandra acryl bad 180 x 80 cm wit

### Douchescherm

- Huppe Alpha hoekinstap douchekabine



*Duurzaam en  
energiezuinig wonen...*





# Materiaal en afwerkstaat

<b>Buitenwerk woning</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
Gevelmetselwerk trasraam	Metselwerk handvorm	Antraciet
Gevelmetselwerk gevel	Metselwerk handvorm	Kleuren pallet bestaande uit 7 steensoorten
Rollagen in metselwerk	Boven kozijnen	Kleur gelijk aan gevelsteen
Voegwerk	Prefab voegmortel	Grijs platvol
Uitbouw entree	Metselwerk handvorm als woning	Topgevels keuze uit 5 vormen
Kozijnen en de draaiende delen	Hardhout	Twee keer dekkend gespoten in grondlaag
Entreedeur / achterdeur	Hardhout	Twee keer dekkend in gespoten grondlaag
Raamdorpels / waterslagen	Keramisch	Zwart
Goot	Bakgoot met facet en zinken inleg	Twee keer dekkend in gespoten grondlaag
Smetplank	Hout	Twee keer dekkend in gespoten grondlaag
Lateien	Gegalvaniseerd	Grijs
Dakpan	Keramisch	Ethernit Harmony edel engobe zwart

<b>Binnenwerk woning</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
Binnenzijde kozijnen en ramen	Hardhout	Twee keer dekkend in gespoten grondlaag
Binnendeuren	Svedex opdek	Wit gemelamineerd
Binnendeurkozijnen	Hout	Twee keer dekkend in gespoten grondlaag
Plafonds	Gips	Wit gemelamineerd
Wanden (niet betegeld)	Gips	
Vloeren (niet betegeld)	Betonvloer	
Kantstukken	Hout	Twee keer dekkend in gespoten grondlaag
Betimmeringen etc.	Hout	Twee keer dekkend in gespoten grondlaag

## H.S. 00. ALGEMENE OMSCHRIJVING

Het werk omvat het realiseren van een vrijstaande woning type "Kasten van huizen" ( herenhuis) De woning wordt uitgevoerd met uitbouw aan voorzijde voorzien van afdekking naar keuze ( 5 soorten) Zie brochure

## H.S. 01. VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORWAARDEN EN VOORSCHRIFTEN

De basiswoningen voldoen aan het geldende bouwbesluit en hebben een EPG-norm (Energie Prestatie Gebouwen) die 0,6 of lager zal bedragen. Bij aanpassingen op de basiswoning zal per situatie een berekening worden gemaakt om te bepalen of deze wettelijke norm wordt gehaald.

Tevens voldoen de woningen aan de voorwaarden van het Politiekeurmerk Veilig Wonen, door toepassing van kwalitatief hoogwaardig inbraakwerend hang- en sluitwerk.

VDM is aangesloten bij Woningborg en bouwt conform de bepalingen van de Garantie-en Waarborgregeling. De koper is vrij om wel of niet gebruik te maken van het waarborgcertificaat Woningborg.

## TECHNISCHE AFSPRAKEN

### H.S. 11. PEIL

Het peil (P) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de (met beton afgewerkte) begane grondvloer. Dit peil wordt aangegeven door de gemeente.

### H.S. 12. GRONDWERK

Voor de fundering worden de benodigde ontgravingen verricht; de ontgraven grond wordt op het terrein in depot opgeslagen.

### H.S. 14. BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

De aanleg van de gescheiden buitenriolering (pvc met herbruikgarantie) geschiedt tot 0,70 meter vanaf de voorgevel van de woning. Beëindiging van de riolering met een onstoppingsstuk met klemdeksel.

Indien vereist of gewenst kan optioneel een drainagesysteem worden toegepast en aangesloten op een door Bouw- en Woningtoezicht aangegeven afvoerleiding.

### H.S. 21. FUNDERING

Voor de fundering is uitgegaan van een prefab beton heifundering met een paallengte van 12 m en doorsnede van 20 cm, voorzien van een in het werk gestorte randbalk De fundering wordt uitgevoerd volgens de door bouw- en woningtoezicht goedgekeurde berekeningen en tekeningen.

### H.S. 22. METSELWERK

Voor het gevelmetselwerk is keuze uit 7 steensoorten Voor eventuele extra verbijzonderingen in het metselwerk kunt u overleggen met uw VDM-adviseur. Het metselwerk wordt vermeteld in halfsteensverband en na het vermetelen platvol gevoegd.

### H.S. 23. (SYSTEEM)VLOEREN

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer, met een isolatiewaarde (Rc-waarde) van 3,5 m<sup>2</sup>K/W. Onder de begane grondvloer bevindt zich een geventileerde kruipruimte.

### H.S. 24 RUWBOUWTIMMERWERK VDM BOUWSYSTEEM

Het VDM bouwsysteem is voorzien van een KOMO attest-met-productcertificaat. Daarmee voldoet het bouwsysteem aan gecontroleerde kwaliteitseisen. De binnenspouwbladen van de buitenmuren en de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in houtsteeembouw en voorzien van 140 mm isolatie. De niet dragende binnenwanden (geen constructieve functie) worden eveneens uitgevoerd in houtsteeembouw en voorzien van 65 mm isolatie voor de geluidwering.

Alle wanden worden aan de binnenzijde voorzien van 15 mm gipsplaten.

De 1<sup>e</sup> verdiepingvloeren worden samengesteld uit een balklaag met daarop een 22 mm dik plaatmateriaal. Hierop wordt in het werk een zgn. zwevende cementdekvloer van 60 mm aangebracht op een isolatielaag, waardoor de vloer uitstekende geluidwerende eigenschappen krijgt.

Tegen de balklagen wordt op een houten regelwerk een 15 mm dikke gipsplaat als plafond aangebracht, die naadloos wordt uitgevlakt.

De 2<sup>e</sup> verdiepingvloeren worden samengesteld uit een balklaag met daarop een 22 mm dik plaatmateriaal.

Het hellende dak wordt eveneens uitgevoerd in houtsteeembouw (een zgn. sporenkap) en voorzien van 170 mm isolatie.

Alle aansluitnaden van wanden, vloeren en daken worden voorzien van een tochtband of vilt voor een hoge mate van kierdichting, om energieverlies te voorkomen. Het platte dak van de woning wordt samengesteld uit een balklaag, voorzien van een 22 mm dik plaatmateriaal, hierop geplaatst afschot isolatie welke voorzien is van twee lagen bitumen

### H.S. 30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in twee laags dekkend grondverf geschilderd hardhout voor een lange levensduur. De voordeur wordt voorzien van een verlaagde onderdorpel. Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd met inbraakwerend hang- en sluitwerk dmv. meerpuntssluitingen en anti-inbraakscharnieren. Deze meerpuntssluitingen zorgen voor kierdichte sluiting van kozijnen en ramen, waardoor energie wordt bespaard.

De binnendeurkozijnen zijn houten inbouwkozijnen zonder bovenlicht. Er worden witte afgelakte opdekdeuren toegepast van Svedex met een luxe Hoppe beslag.

De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot.

### H.S. 32 TRAPPEN EN BALUSTRADEN

De trappen naar de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping is een open rechte vurenhouten (og) trap, met een houten leuning.

Langs de open zijdes van de trapgaten/vide wordt op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping een vurenhouten (og) traphekje geplaatst.

### H.S. 33 DAKBEDEKKING EN DAKRAMEN

Op de schuine dakvlakken worden keramische dakpannen Eternit Harmony aangebracht. Waar nodig worden de pannen volgens NEN 6707 met panhaken bevestigd.

Optioneel kunnen Velux dakramen worden toegepast.

Het platte dak van de woning wordt samengesteld uit een balklaag, voorzien van een 22 mm dik plaatmateriaal, hierop geplaatst afschot isolatie welke voorzien is van een twee laags bitumeuze dakbedekking.

### H.S. 34 BEGLAZING

De buitenkozijnen, ramen, deuren en dakramen worden voorzien van hoogwaardig isolerende dubbele beglazing, waardoor op energie wordt bespaard.

### H.S. 35 NATUUR-EN KUNSTSTEEN

De onderdorpels van de binnendeurkozijnen van het toilet, badkamer en bijkeuken worden uitgevoerd als kunststenen onderdorpel.

### H.S. 41 TEGELWERK

Wanden en vloeren die voorzien worden van tegelwerk, worden eerst behandeld met een vochtkerende pasta. Ook worden de hoeken in de sanitaire ruimten voorzien van een kimband voor een goede afdichting.

Wandtegels met een stelpost van € 20,- /m<sup>2</sup> incl. BTW worden aangebracht in:

De toiletruimte tot 1200 mm + vloerpeil

De badkamer tot het plafond.

Vloertegels met een stelpost van € 25,-/m<sup>2</sup> incl. BTW worden aangebracht in de toiletruimte en badkamer. Alle inwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van een siliconen-kitvoeg.

### H.S. 42 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

Op de 1<sup>e</sup> verdiepingvloer wordt op isolatievilt van 8 mm een folie een 60 mm dikke cementdekvloer aangebracht. Door deze "zwevende" vloerconstructie krijgt de vloer uitstekende geluidwerende eigenschappen, zowel qua luchtgeluid als contactgeluid.

### H.S. 43 METAAL- EN KUNSTSTOFWERK

Voor toegang tot de kruipruimte wordt een geïsoleerd kruipluik toegepast, opgelegd op een thermisch verzinkt stalen luikomranding, die voor de luchtdichtheid is voorzien van een rubber profiel.

#### **H.S. 44. PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN**

De plafonds van de woning worden op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping uitgevoerd als een naadloos, 15 mm dik gipsplaatplafond.

De gehele 2e verdieping wordt casco geleverd, waarbij de stabiliteitswanden zonder gips worden geleverd en de schuine zijden voorzien van groene spano beplating.

#### **H.S. 45 AFBOUWTIMMERWERK**

Onder de buitenkozijnen worden aan de binnenzijde dekkend in de grondverf geschilderde houten vensterbanken aangebracht. De dagkanten van de buitenkozijnen langs de stijlen en bovendorpels worden voorzien van dekkend in de grondverf geschilderd plaatmateriaal van 15mm dik. Vloerplinten worden niet toegepast.

#### **H.S. 46 SCHILDERWERK**

Buitenschilderwerk:

Buitenkozijnen, ramen, deuren en overstekken worden fabrieksmatig voorzien van een base-coat in de kleur gebroken wit. Optioneel kan het buitenschilderwerk op de bouwplaats worden aangeboden.

Binnenschilderwerk:

Buitenkozijnen, vensterbanken, dagkant stukken, trapbomen, balusters, het traphekje en het vlizotrapluik worden fabrieksmatig behandeld in de kleur gebroken wit. Optioneel kan het binnenschilderwerk op de bouwplaats worden aangeboden.

#### **H.S. 47 BINNENINRICHTING**

De woning wordt opgeleverd zonder een keuken. Voor de plaatsing van een keuken is rekening gehouden met een aantal standaard aansluitpunten. Eventuele aanpassingen in het installatiewerk is optioneel mogelijk.

#### **H.S. 48 WAND- EN PLAFONDAFWERKING**

De wanden van de woning op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping worden uitgevlakt opgeleverd, evenals de plafonds op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping.

#### **H.S. 50 DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN**

De woning wordt voorzien van een bakgoot met facet van hout met hieronder een houten smetplank gemonteerd. Voor de afvoer van het hemelwater worden hwa's (hemelwaterafvoer) gemonteerd van pvc met hergebruikgarantie.

#### **H.S. 51 BINNENRIOLERING**

In de woning wordt, voor de verschillende aansluitpunten, een binnen riolering aangelegd, aangesloten op de buitenriolering.

#### **H.S. 52 WATERINSTALLATIE**

De woning wordt voorzien van het nodige leidingwerk, uitgevoerd in kunststof, t.b.v. de toevoer van koud- en warmwater. De aansluitpunten in de keuken worden voorzien van een stopkraan of muurplaat.

In het warmtapwater wordt voorzien d.m.v. het aangebrachte hybride toestel (een luchtwarmtepomp i.c.m. een combiketel).

#### **H.S. 53 SANITAIR**

De woning wordt uitgevoerd met luxe sanitaire toestellen. Hierbij kunt u kiezen uit een moderne en klassieke uitvoering. Laat u voorlichten door uw adviseur en bekijk de mogelijkheden in onze showroom.

De volgende toestellen zijn in de basis opgenomen:

Toiletruimte; wandcloset- en fonteincombinatie.

Badkamer; wandcloset, dubbele wastafel, inlopdouchecombinatie met drain, kunststof badcombinatie 80 x 180 cm.

Totale verrekenbedrag voor sanitair en tegelwerk is € 9.000,- incl. BTW.

Uiteraard zijn er legio mogelijkheden om optioneel toilet en badkamer geheel naar eigen smaak in te richten.

#### **H.S. 54 BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIES**

De op de bestektekening aangegeven rookmelders worden aangesloten op het lichtnet.

#### **H.S. 55 GASINSTALLATIE**

De gasleiding wordt aangelegd vanaf de gasmeter naar de keuken en het hybride verwarmingstoestel.

#### **H.S. 60 VERWARMINGSINSTALLATIES**

De woningen worden voor de opwekking van warmte voor verwarming en warmtapwater, voorzien van een hybride toestel. Hierbij wordt d.m.v. een luchtwarmtepomp gebruik gemaakt van energie uit de lucht, dit gecombineerd met een combi HR-ketel. Deze combinatie zorgt voor een laag energieverbruik.

Het warmteafgiftesysteem bestaat uit:

Vloerverwarming op de begane grond. Door een combinatie van stralingswarmte en een goede relatieve luchtvochtigheid, wordt vloerverwarming als zeer behaaglijk ervaren. Bovendien wordt voorkomen dat er stofdeeltjes vrijkomen, waardoor stralingswarmte ook gezonder is.

Radiatoren op de 1<sup>e</sup> verdieping.

Door de splitsing van warmteafgiftesystemen ontstaan 2 zones die afzonderlijk middels een thermostaat kunnen worden geregeld, waardoor het gebruikerscomfort wordt verhoogd.

#### **H.S. 61 VENTILATIEVOORZIENINGEN**

De keuken, toiletruimte en badkamer worden continu mechanisch afgezogen. De afgezogen lucht wordt als luchttoevoer toegevoegd aan het warmtepompdeel van het hybride toestel (geldt voor de basisopstelling van het installatiewerk. Bij een gewijzigde opstelling mogelijk niet van toepassing). Hierdoor wordt dus ook de energie uit de afgezogen lucht weer gebruikt, wat een gunstig effect heeft op het energieverbruik. In de luchttoevoer in de verblijfsruimten woningen wordt voorzien door zelfregulerende ventilatieroosters in de buitenkozijnen.

#### **H.S. 64 TELECOMMUNICATIE-INSTALLATIE**

Vanaf de meterkast wordt naar de optekening aangegeven KPN-doos of CAI-doos een bedrade leiding aangebracht, voorzien van een UTP-kabel resp. een Coax-kabel.

#### **H.S. 70 ELECTRISCHE INSTALLATIE**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften NEN 1010 en de aansluitvoorwaarden van het stroom leverend bedrijf. De leidingen worden, waar mogelijk, uit het zicht aangebracht en al het schakelmateriaal wordt als inbouw uitgevoerd. (tenzij dit niet mogelijk is).

De wandcontactdozen worden standaard geplaatst op 20 cm vanaf de vloer. De meterkast is voorzien van 3 lichtgroepen, 1 wasmachinegroep en 1 ventilatiegroep. VDM biedt de mogelijkheid om optioneel de installatie geheel naar uw wensen aan te leggen.

#### **DIVERSE AFSPRAKEN**

Voor het bepalen van de bouwsom zij de volgende uitgangspunten van toepassing:

- De kavel is vrij van obstakels, bomen, struiken en puin in of boven de grond.
- De bouwplaats dient over een verharde weg goed bereikbaar te zijn voor vrachtwagencombinaties, diepladers en autokranen.
- Er is geen rekening gehouden met extra voorzieningen zoals tijdelijke verharding of rijplaten, teneinde het werk goed uit te kunnen voeren.

Het gehele werk wordt uitgevoerd naar de eis van goed en deugdelijk werk. De woningen worden voor oplevering "bezemschoon" gemaakt. Het tegelwerk en het sanitair, de kozijnen en de beglazing zijn gereinigd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Voor de door VDM geleverde werkzaamheden wordt vanaf de start van de bouw tot aan de oplevering een CAR (Constructie All Risks) verzekering afgesloten.



Gemeente Vlaardingen

## Verkoopinformatie



### VDM Woningen

De Buorren 40\*, 9289 HH Drogenham  
Transistorstraat 71\*, 1322 CK Almere  
Tel.: (0512) 57 12 34  
E-mail: [info@vdm.nl](mailto:info@vdm.nl)  
Website: [www.vdm.nl](http://www.vdm.nl)



### De Witte Garantiemakelaars

Korte Hoogstraat 4\*, 3131 BK Vlaardingen  
Tel.: (010) 43 43 844  
E-mail: [dewitte@garantiemakelaar.nl](mailto:dewitte@garantiemakelaar.nl)  
Website: [www.dewittegarantiemakelaars.nl](http://www.dewittegarantiemakelaars.nl)



### Reinders Makelaardij

Westhavenkade 66, 3131 AG Vlaardingen  
Tel.: (010) 234 14 00  
E-mail: [info@reindersmakelaardij.nl](mailto:info@reindersmakelaardij.nl)  
Website: [www.reindersmakelaardij.nl](http://www.reindersmakelaardij.nl)

Klantgericht  Bouwen

*[www.vdm.nl/vlaardingen](http://www.vdm.nl/vlaardingen)*

 **WONINGBORG**