Erve Wink – vrijstaande woning 3



Fraaie woningen op grote kavels gelegen aan een echt Drents Erf met boomgaard

ErfGoed
LANDELIJK BOUWEN

Inhoudsopgave

Inleiding 4
Het plan 5
De locatie 6
Ansen en omgeving 8
Beeldkwaliteitsplan 10
Inspiratie tekeningen woning
Situatietekening 12
Luchtfoto met kavels . . . 13
Inspiratiebeeld woning . . . 14
Luchtfoto met woning . . . 15
Kenmerken 16
Doorsnede 17
Begane grond, peil = 0 . . . 18
Verdieping, peil = 2.900+p . . 19
Technische omschrijving . . 21
Impressies overige woningen . . 24
Landschappelijk erf en inrichtingsplan . 29
Bomen en hagen. 30
Brink 31
Verlichting 32
Landschapsplan 33
Koopproces 34
Voorbehoud 35
Aantekeningen 36





Inleiding

Voor u ligt het plan voor het nieuwe erf aan 'Om de Kamp' te Ansen: Erve Wink. Het concept van Erve Wink is gebaseerd op de 'Ontwikkelingsvisie Ansen in het landschap' van de gemeente De Wolden uit 2005. Belangrijk uitgangspunt van deze visie is dat bouwen in en aan het landschap een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en dus landschappelijke kwaliteit in de directe omgeving moet inhouden.

De oude, vervallen en van oorsprong Saksischeboerderij Wink die hier altijd stond maakt na meer dan een eeuw trouwe dienst plaats voor een landelijk ensemble van 8 tot 9 nieuwe woningen. Als inspiratie voor dit nieuwe erf en de woningen heeft het oorspronkelijke Drentse erf gediend: een intensief benut stukje land met daarop een boerderij en enkele bijgebouwen, gelegen in een groene, landelijke omgeving. Samen vormden zij een praktisch geheel gelegen aan de voet van de es; de meest vruchtbare akker dichtbij de boerderij.

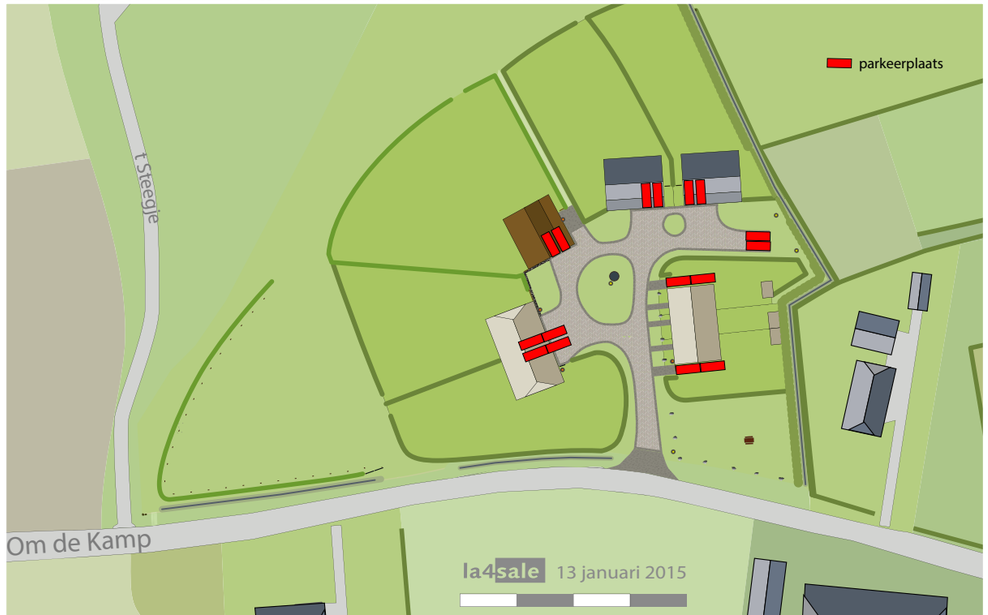
Hagen, veelal uit meidoorn en beuk, zorgden voor de afscherming van de nutstuin direct rond de boerderij. Eikenbomen zorgden voor de nodige schaduw en hout. Op dezelfde manier is Erve Wink opgebouwd, rekening houdend met de wensen van deze tijd. Wat betreft de eigentijdse moderne woningen gaat het om zowel vrijstaande als geschakelde woningen, opgebouwd uit materialen en kleuren die refereren aan de Saksische boerderijen zoals u die vandaag de dag in Drenthe tegenkomt. Een ruim erf verbindt de woningen en biedt tevens volop ruimte om elkaar te ontmoeten en om te spelen. Iedere woning heeft een ruime, omhaagde tuin. Achter de tuinen ligt een flink weiland waar de dieren grazen en die onbebouwd en onverhard blijft.

Kortom: een groen en ruim opgezet eigentijds erf, geïnspireerd op de bijzondere oorspronkelijke bebouwing die hier nog steeds het beeld bepaalt. En dat alles gelegen in een prachtig, veelal nog kleinschalig esdorpenlandschap vol verrassingen. Erve Wink heet u welkom!



Bestaande boerderij


Uitzicht op de Ansener Es



Het plan

Erve Wink is zoals gezegd geïnspireerd op de opzet van een oorspronkelijk Drents erf: een veelal riet gedekte Saksische boerderij, een erf om te werken, en daaromheen enkele schuren voor voeropslag en veestalling.

De verschillende woningen refereren aan deze opzet door hun verschil in grootte en materiaalgebruik. De twee onder een kap woning (1) vormt het hoofdgebouw, waarbij de woning erachter de typologie van een Drentse schuur krijgt. De geschakelde woning (2) refereert aan een hoge schuur door zijn lengte en materiaalgebruik. De drie woningen erachter (3) zijn geïnspireerd op een Drentse schuur, die in dit geval gesplitst is.

Wat opvalt is dat de woningen niet op de weg maar op het erf of de eigen tuin gericht zijn. Daarmee is rust én een mooi uitzicht gegarandeerd.

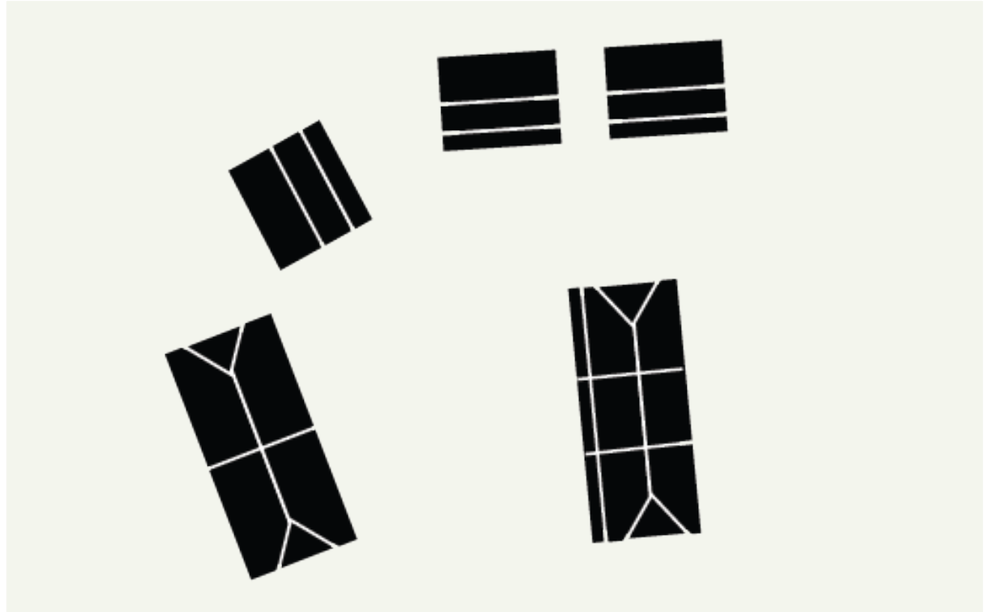
De gebruikte materialen waren oorspronkelijk vooral sober, degelijk en van lokale oorsprong; het moest wel praktisch blijven. Op Erve Wink worden de oorspronkelijke materialen en kleurstellingen als uitgangspunt genomen voor de nieuwbouw. Denk aan riet, eikenhout, gebakken klinkers, keitjes, potdekselwerk.

Erve Wink kenmerkt zich door ruime privékavels omgeven door een groene en ruim opgezette openbare ruimte. Deze ruimte geeft lucht aan het erf en laat ruimte voor een verdere landelijke aankleding en invulling ervan.

Het boomgaardje ten zuiden van de rijwoningen is een openbare ruimte en is niet alleen toegankelijk voor de bewoners, ook dorpsbewoners kunnen hier even uitrusten.


Bestaande boerderij





De locatie

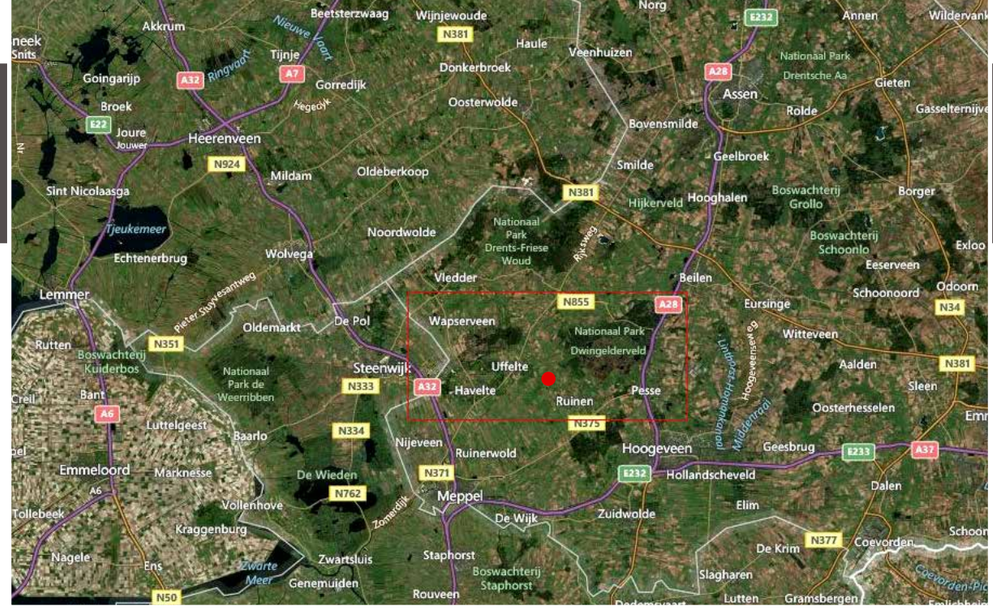
Ansen is een klein Esdorp in Zuidwest Drenthe. Het is gelegen tussen Havelte, Dwingeloo en Ruinen en omringd door fraaie natuurgebieden zoals Landgoed Reebruggen, Anserdennen en het nationaal park Dwingelderveld. Er wonen circa 315 inwoners bestaande uit ongeveer 120 huishoudens waarvan ongeveer 40% huishoudens met kinderen.

Al eeuwen lang herkennen mensen de kwaliteiten van Ansen en omgeving: of het nu ging om het bestieren van een kleinschalig boerenbedrijf aan de es of om het omtoveren van een stukje land tot een eigen paradijsje, mét een flinke bloementuin.

In het prille begin bestond Ansen slechts uit enkele keuterijen, gelegen aan een pad dat van het buurdorp Ruinen naar Dwingeloo liep. Boeren teelden hun gewassen op de vruchtbare essen en brachten hun schapen overdag naar de schrale heide. Veel van het boerenleven dat hier vroeger afspeelde, is nog zichtbaar op de erven en in de boerderijen met hun zware rieten kappen.

Oude eiken hebben vele generaties zien komen en gaan. Houtwallen, ooit bedoeld voor productie, bieden nu een plek aan verschillende vogels. De vruchtbare essen worden nog ieder jaar hoger. De zanderige schapenpaadjes leiden u nog steeds richting heide, waar de herder dag in dag uit zijn schapen hoedt.

Toch heeft de tijd niet stilgestaan. Boeren vertrokken, schoolden om, stedelingen kwamen en brachten nieuwe initiatieven mee. Er is meer diversiteit ontstaan. Toch is in Ansen de eenheid tussen bebouwing en landschap grotendeels behouden gebleven, en vaak op initiatief van bewoners zelfs versterkt. Bebouwing en landschap zijn daarmee uitgangspunt voor ontwikkeling geworden. Zo ook op Erve Wink.








D'olde Kamp
Horse Riders Classics
Ansen
Restaurant De Huiskamer in Ansen
Voorlanden
De Ansener Es
Bartels Bed & Breakfast
Om de Kamp
De Groene Hof
Prinses op de Es
Kerkdijk
Ruinerdijk

Ansen en omgeving

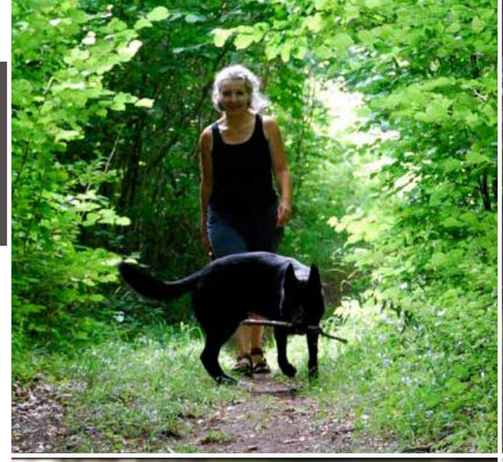
Niet alleen om te wonen is Ansen een mooi en rustig dorp. Het dorp en de omgeving hebben veel te bieden als het gaat om het maken van een ommetje, een fietstocht of een rit te paard. Vele routes brengen u langs de meest bijzondere plekken in Drenthe. Onderweg zijn er talloze gelegenheden om te stoppen en bij te tanken.

Op loopafstand van Erve Wink ligt het bosgebied Anserdennen; een dicht en heuvelachtig bos met halverwege een gezellig theehuis. Het bos grenst aan de Dwingelose heide: het grootste aaneengesloten heidegebied van Europa. Hier geniet u 's zomers van de paarse heidevelden en kunt u de leeuweriken horen zingen.

Op de fiets bent u binnen tien minuten in Rheebruggen: een oud en bosrijk landgoed, gelegen in de nattere beekdalen. Hier hoort u 's avonds de steenuilen roepen. Als u geluk heeft spot u een das.
Het gevarieerde landschap, de rijke historie en de vele, vrij toegankelijke zandwegen maken Rheebruggen tot een uitermate aantrekkelijk wandelgebied. Over het landgoed is een gemarkeerde wandelroute van 3 km uitgezet. De weg van Ansen naar Uffelte loopt over het landgoed.

Vlakbij Ansen ligt het bijzondere natuurgebied: Nationaal Park Dwingelderveld. In dit park staat beheer en ontwikkeling van de natuur centraal. De beheerders van het Dwingelderveld – Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en particulieren - zorgen dat de bossen, heidevelden en vennen in topconditie blijven. Fiets- en wandelpaden, natuurpaden en ruiterroutes bieden u de gelegenheid om de natuur ter plaatse te ontdekken.

In de dorpjes rondom Ansen, zoals Ruinen, Dwingeloo en Uffelte is van alles te ontdekken, of het nu gaat om horeca of bijzondere winkeltjes.
Laat u verrassen!











Restaurant Luning te Ruinen

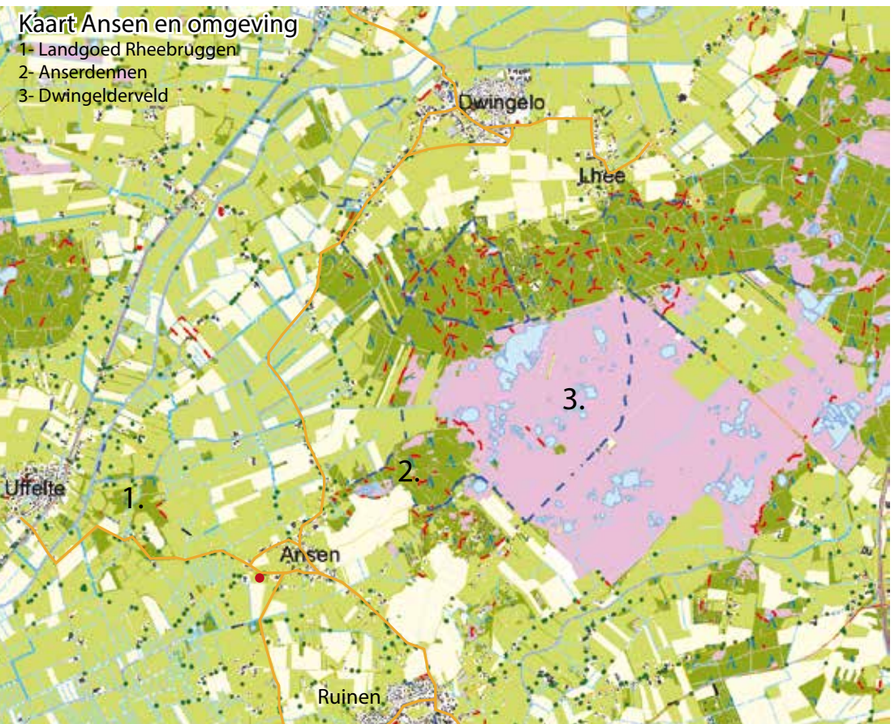

Theehuys Anserdennen




Terras Ruinen


Fietsen Dwingelderveld


De Ansener Es






De Huiskamer te Ansen

Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan bevat de welstandscriteria voor de architectonische uitwerking van de nieuwe bebouwing en de inrichting van het erf. Het beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van het bestemmingsplan en is leidend boven de bepalingen in het bestemmingsplan en welstandsnota en is een toetsingskader voor de binnenkomende vergunningaanvragen.

Supervisoren

Naast dat de gemeente de binnenkomende plannen toetst aan het bestemmingsplan en welstandsnota, dient het bouwwerk voor dit specifieke plan ook getoetst te worden door een team van supervisoren. Het supervisorteam bestaat uit Pieter Brink van B+O en Pepijn Godefroy van LA4Sale.

Materiaal voorkeuren

Voor de uitwerking van de verschillende bouwblokken binnen het nieuwe erf is gekozen voor een mix van verschillende materialen, zoals dat op een drents erf (en zo ook in Ansen) gebruikelijk is. Zowel steen als hout worden toegepast voor de gevels en de daken worden bedekt met riet en dakpannen.

In het beeldkwaliteitsplan wordt hier verder op ingegaan. In het algemeen kan worden gesteld dat, in overleg met de supervisoren, qua materialisering gewisseld kan worden tussen de verschillende bouwblokken. Uitgangspunt is dat in het eindbeeld een evenwichtige variatie in materialen gehandhaafd blijft.

Detaillering:

- subtiele details.
- materiaalbevestiging informeel en eerlijk.
- geen (zichtbare) goten.













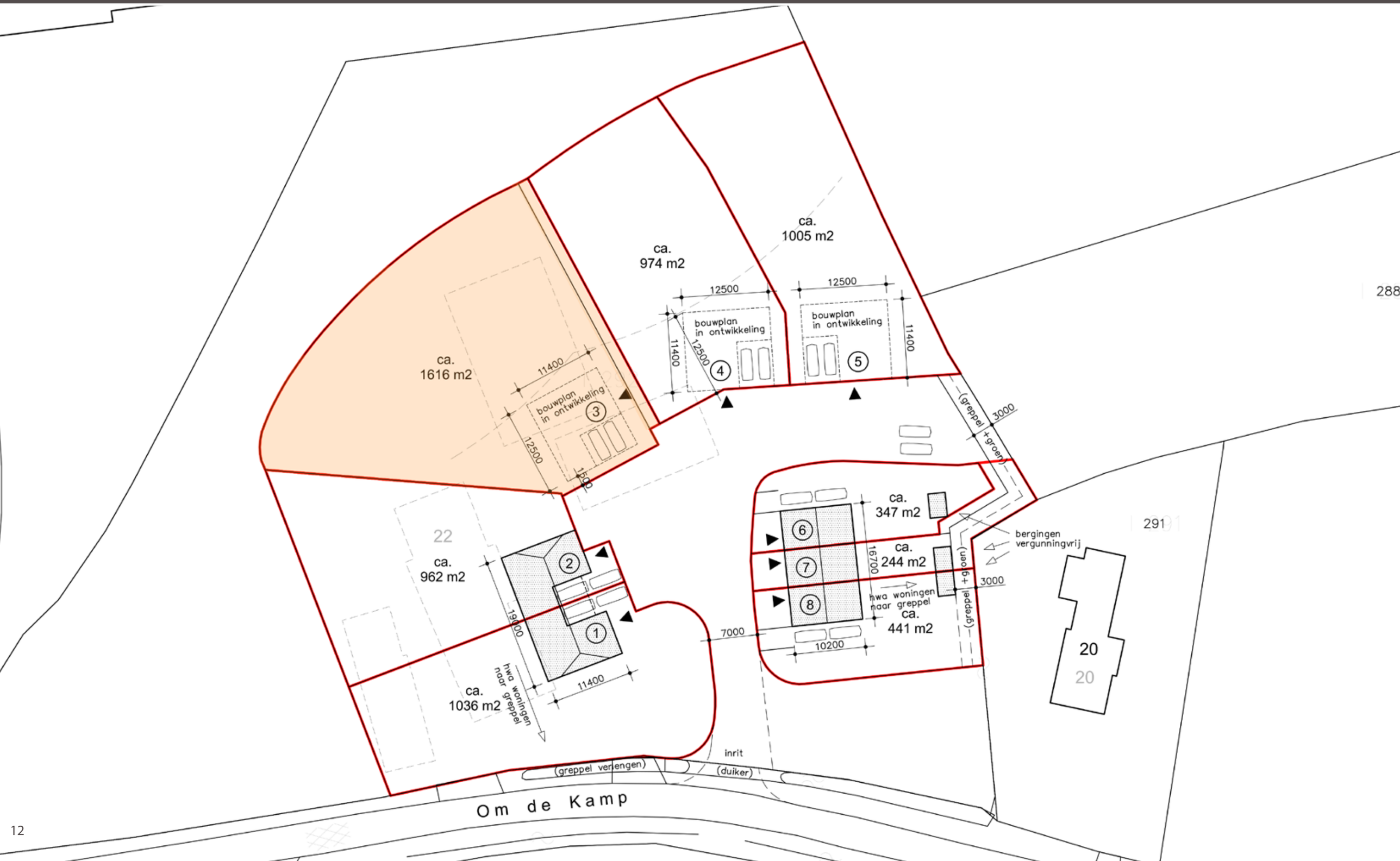








Situatietekening



Luchtfoto met kavels Erve Wink



Inspiratiebeeld woning 3

Luchtfoto met inspiratie woning 3



Kenmerken

Perceel:

• perceeloppervlakte	1.616m²
• tuinsituering	west/ noordwest

Woning:

• inhoud	ca. 1.065m³
• gebruiksoppervlak	ca. 198m²
• begane grond	ca. 110m²
• 1e verdieping	ca. 70m²
• 2e verdieping	ca. 18m²

Materialen en kleuren:

• metselwerk gevel	handvormsteen wf	rood genuanceerd
• voegwerk	cement	donker grijs
• gevelbekleding	hout	zwart bruin
• kozijnen	hout	wit
• ramen en deuren	hout	wit
		voordeur bruin
• waterslagen	aluminium	blank
• hellend dak	riet	naturel

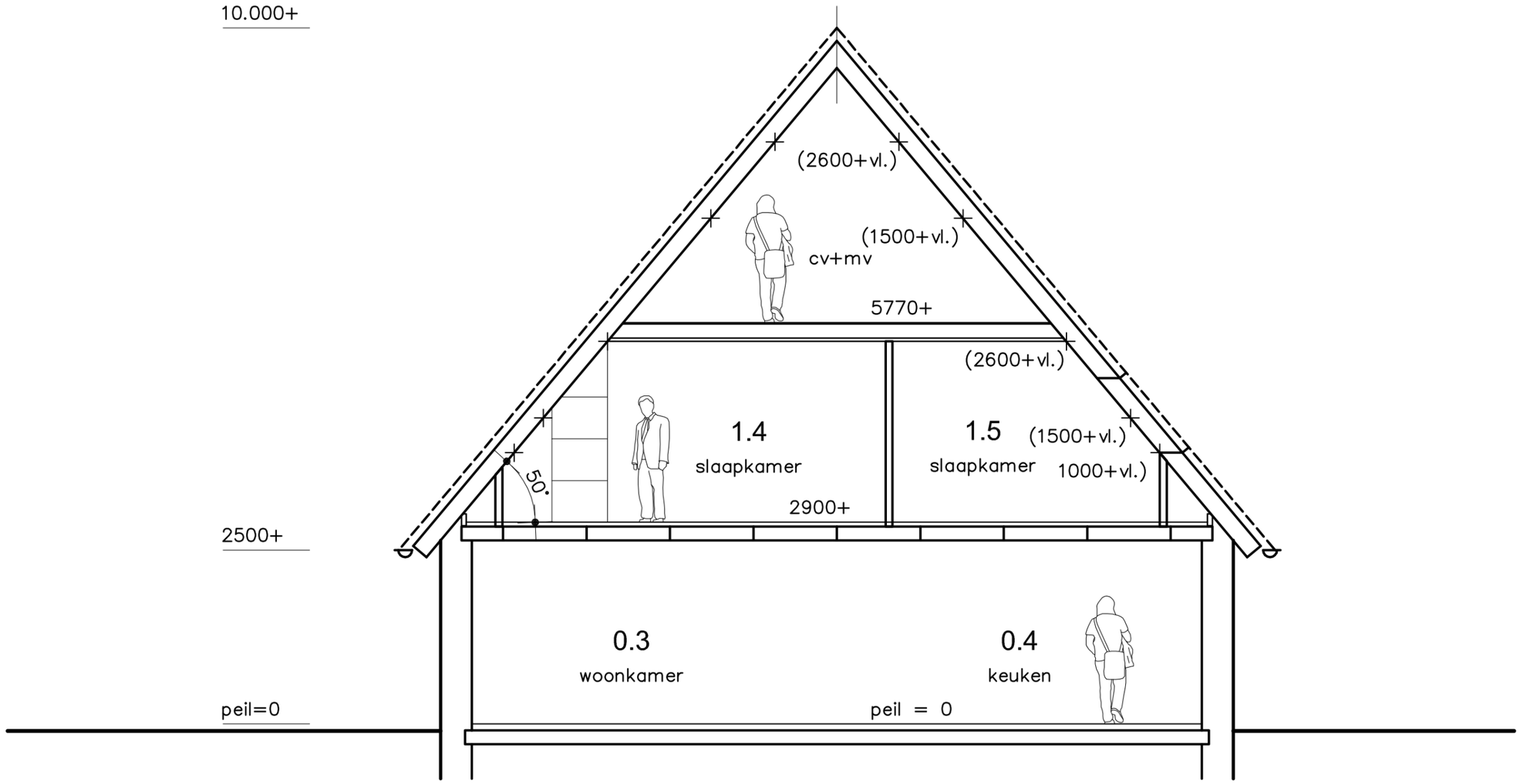
Bouwnummer	Omschrijving	Perceelgrootte	Woonoppervlak
3	Vrijstaand	1.616 m²	198 m²






Uitzicht over de Es

Doorsnede



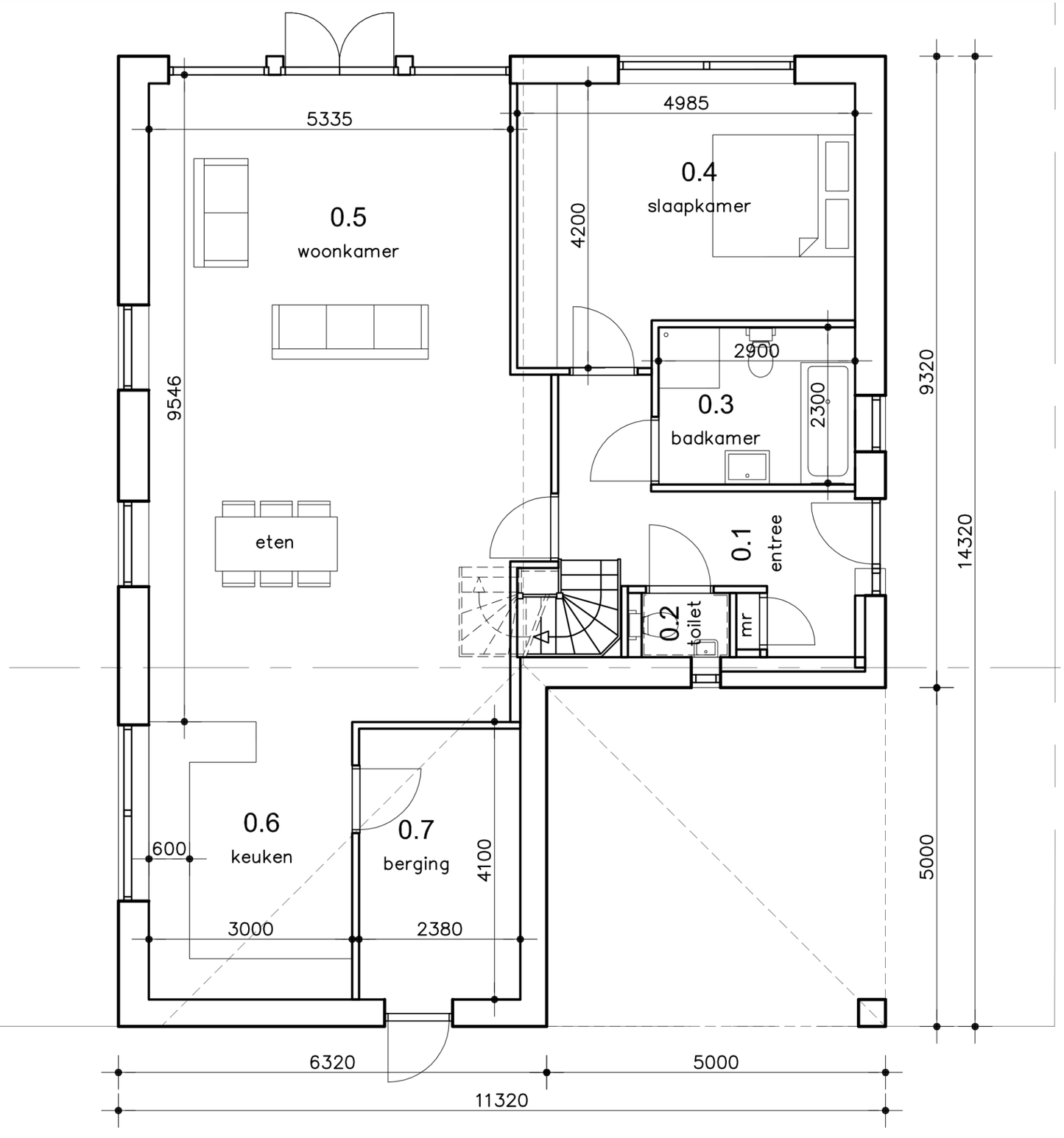
Principedoorsnede

dwarsdoorsnede

projectnummer
AI13168
schaal
1:100
datum
26-02-2015
gewijzigd
se

B+O

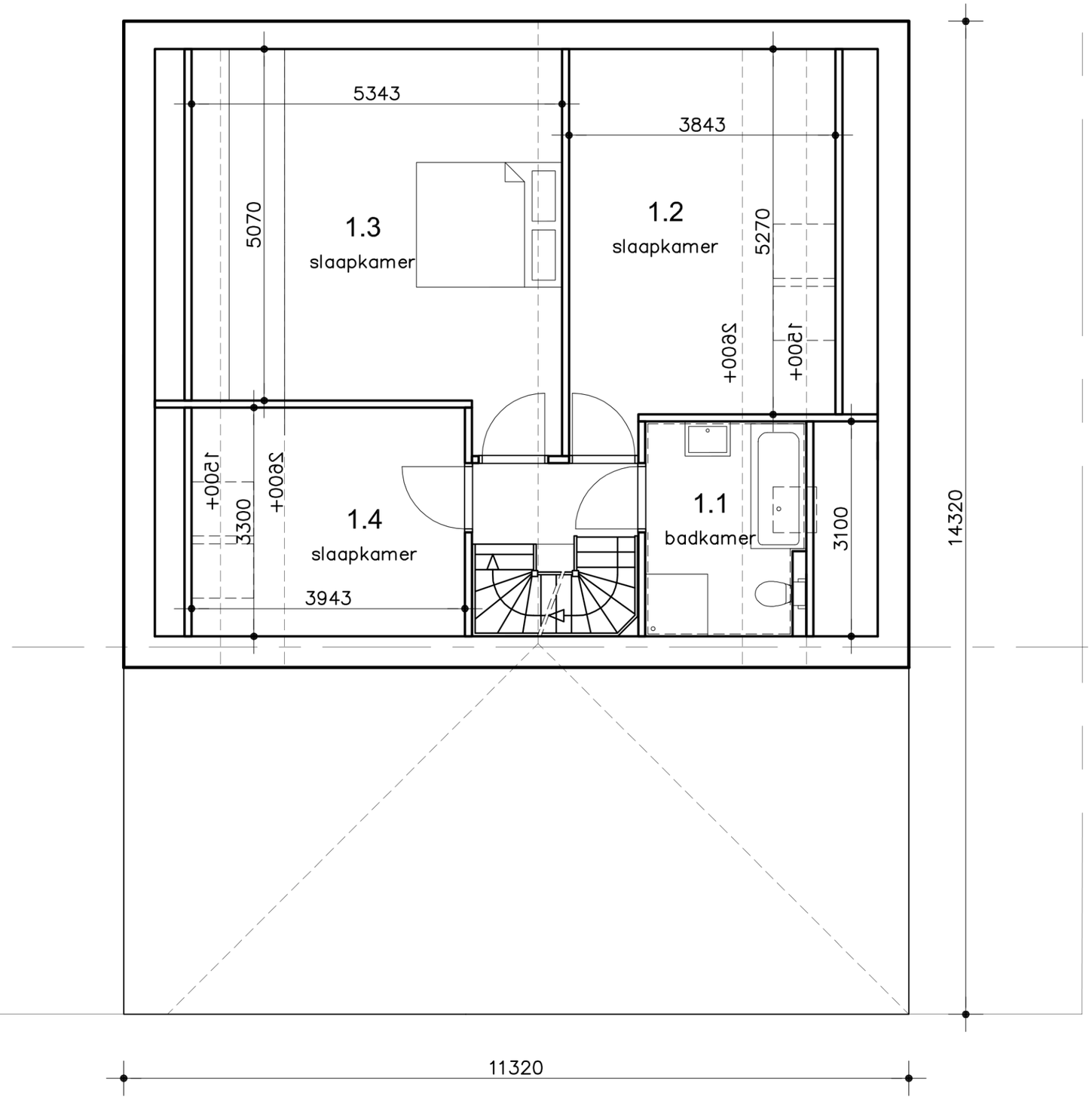
Begane Grond



projectnummer
AI13168
schaal
1:100
datum
17-02-2015
gewijzigd
26-02-2015 se

B+O

Verdieping



projectnummer
AI13168
schaal
1:100
datum
17-02-2015
gewijzigd
26-02-2015 se

B+O

Technische omschrijving

1. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt over een met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste hoogtemaat is bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Op de begane grond is er ter plaatse van de buitendeuren rekening mee gehouden dat de bewoner zelf een vloerafwerking aanbrengt met een dikte van 13 mm.

2. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek (sonderingen) wordt een fundering op staal toegepast. Eén en ander conform het advies van de constructeur en / of overleg met bouw- en woningtoezicht.

3. Vloeren

- De begane grondvloer (uitwendige scheidingsconstructie, Rc 4,5 m^2 K/W) is een geïsoleerde systeemvloer (beton). De plaats van het kruipluik is indicatief aangegeven.
- De 1e en 2e verdiepingsvloer worden uitgevoerd als kanaalplaat vloer (beton).
- De verdiepingsvloeren en het dak worden ter plaatse van de woningscheiding plaatselijk waar nodig doorgekoppeld met ankers.

4. Metselwerken

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast.

Uitwendige scheidingsconstructies

- buitengevels : baksteen waalformaat, halfsteensverband met gladde voeg
- isolatie : isolatie, Rc >5,0m^2 K/W.
- binnenspouwbladen : kalkzandsteen lijmelementen

Inwendige scheidingsconstructies

- woningscheidende wanden : kalkzandsteen (ankerloos)
- binnenwanden : lichte scheidingswanden (cellenbeton)
- stabiliteitswanden : beton

Aan de onderzijde van de raamkozijnen worden aan de buitenzijde, waar nodig, aluminium geanodiseerde waterslagen toegepast. Onder de gevelraamkozijnen worden, indien een gemetselde borstwering aanwezig is, aan de binnenzijde vensterbanken van marmercomposiet (bianco C) toegepast.

5. Kozijnen, gevel en aftimmerwerk

De buitenkozijnen, deuren en ramen worden uitgevoerd in hardhout duurzaamheidsklasse 3 en de spouw- en loodlatten en dergelijke worden uitgevoerd in vurenhout. Dit alles geproduceerd onder de KOMO normen, deze producten worden ondergebracht in het SGT (Stichting Garantie Timmerfabriek).

De buitendeuren en -ramen voldoen aan de eisen van Politiekeurmerk Veilig Wonen® genoemd in de NEN 5087 en NEN 5096 (inbraakwerendheidklasse 2).

De binnendeuren worden uitgevoerd als vlakke opdekdeuren en worden voorzien van loopsloten met bijpassende geëloxeerde krukken, vrij- / bezetsluiting in bad- en toiletruimte, kastsluiting in meterkast en dag/ nachtsluiting in slaapkamer 1.

Het aftimmerwerk wordt uitgevoerd met aftimmerlatten. Er worden geen vloerplinten aangebracht. In verband met ventilatie worden geen stofdorpels toegepast.

Dakvensters worden uitgevoerd als grenen wit afgelakte tuimelvensters, afgewerkt met dagkanten.

Het geveltimmerwerk bestaat uit zwartbruin of onbehandeld Europees lariks bezaagde planken.

De zichtzijde onder het dak ter plaatse van de carport wordt afgewerkt met een geschilderd multiplex plafond.

6. Metaalwerken

De volgende onderdelen zijn van metaal:

- Binnendeurkozijnen, ten behoeve van opdekdeuren
- De radiatoren
- De (delen van de) ventilatie kanalen
- De staalconstructie in de carport
- Eventueel andere constructief benodigde stalen onderdelen

7. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

- Hoogrendement isolatieglas (HR++) wordt toegepast in de buitenkozijnen, ramen, deuren en dakvensters in de uitwendige scheidingscontructies.
- Voor de beglazing in de kozijnen en / of puien wordt indien vereist veiligheidsbeglazing opgenomen.
- De beglazing wordt conform het bouwbesluit uitgevoerd.
- Niet doorzichtig enkel glas wordt toegepast in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen.

Buitenschilderwerk

- Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem in kleuren conform het kleurenschema.

Binnenschilderwerk

- De binnenzijde van de buitenkozijnen, ramen en deuren worden in dezelfde kleuren als het buitenschilderwerk met watergedragen verf uitgevoerd.
- De binnendeurkozijnen, binnendeuren en radiatoren zijn fabrieksmatig afgelakt.

Niet geschilderd worden
- De (vergrijzende) houten gevelbekleding
- De zolder met uitzondering van het traphek
- De binnenzijde van de meterkast
- De bovenzijde van traptreden en de stootborden
- De onderzijde van de trap in de trapkast
- De CV-leidingen
- De onderzijde van de dakplaten

8. Daken
Dakconstructie
- De hellende dakconstructie van de woningen is samengesteld uit geïsoleerde HSB-elementen met een isolatie-waarde Rc >6,0 m^2 K/W.

Materiaalomschrijving dakbedekking
- De hellende daken worden voorzien van een rieten dakbedekking.

9. Goten en hemelwaterafvoeren
Het hemelwater valt vanaf het dak in de grindbakken waardoor het hemelwater direct in de bodem kan infiltreren.

10. Trappen
De trappen, leuning en bijbehorende traphekken in de woningen worden uitgevoerd in vuren hout. De trap van de begane grond naar de verdieping wordt uitgevoerd in een dichte uitvoering en van de verdieping naar de zolder in open uitvoering.

11. Vloer-, wand- en plafondafwerking
Vloerafwerking
- De dekvloer op de begane grond in de woning is circa 7 cm dik, behoudens daar waar vloertegels staan omschreven. Deze dekvloer is geschikt voor vloerverwarming.
- De dekvloer op de verdieping en zolder is circa 6cm dik, behoudens daar waar vloertegels staan omschreven.
- Achter het knieschot wordt geen dekvloer aangebracht.

Wandafwerking
- Alle wanden in de woning worden behanggereed gemaakt met uitzondering van de betegelde wanden, de wanden voorzien van structuur spuitwerk en de wanden in de meterkast, trapkast en de ruimte boven de carport en berging.
- Boven de betegelde wanden in het toilet wordt structuur spuitwerk aangebracht.

Plafondafwerking
- De betonplafonds in de woningen zijn voorzien van structuur spuitwerk.
- De onderzijde van de dakplaten op de 1e verdieping bestaat uit wit gegronde spaanplaat,met uitzondering van ruimte boven de berging en carport.
- Op de 2e verdieping bestaat de afwerking van het dak uit groene spaanplaat, met uitzondering van ruimte boven de berging en carport. .

12. Tegelwerken
Vloer
- Voor de vloertegels van het toilet en de badkamer is er keuze uit tien kleuren en de afmetingen 150x150 mm of 200x200mm.
- Ter plaatse van de deuren van toilet en badkamer wordt een kunststeen dorpel toegepast.
- De douchehoek wordt op afschot aangebracht.

Wand
- Voor de wandtegels is er keuze uit zes kleuren en de afmetingen 150x150 mm, 150x200 mm of 200x250mm.
- In het toilet wordt tot een hoogte van circa 1,20 m^1 boven de afgewerkte vloer betegeld en in de badkamer tot het plafond en het schuine dak.
- De keuze voor kleur en afmeting van de tegels geldt voor zowel het toilet als de badkamer.

13. Sanitair
Het sanitair is van Sphinx, type Econ in de kleur wit. De kranen zijn van Grohe, type Costa-L.

Toiletruimte
- vrijdragend toilet, voorzien van zitting met deksel
- fonteincombinatie met kraan

Badruimte
- wastafel met mengkraan
- keramisch planchet en vierkante spiegel met afmetingen 57 x 40 cm
- douchemengkraan
- doucheglijstang
- douchekop en doucheslang verchroomd
- bad met mengkraan
- badgarnituur
- Vrijdragend toilet, voorzien van zitting met deksel

14. Rioleringswerken
De rioleringsbuizen worden uitgevoerd in kunststof. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.
Waar mogelijk wordt de hemelwaterafvoer aangesloten op de aanwezige sloot/ watergang of wadi.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de riolering zijn in de koopsom begrepen.

Technische omschrijving vervolg

15. Water- / gasinstallatie
De waterleidingen worden uitgevoerd in koper en / of kunststof. De koudwaterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing en wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast naar de volgende tappunten.

Tappunten voor koud water
- spoelbak in de keuken (afgedopte leiding)
- vaatwasser in de keuken (afgedopte leiding)
- spoelinrichting closet
- fonteinbakje in de toiletruimte
- wastafel in de badruimte
- douchemengkraan in de badruimte
- badmengkraan in de badruimte
- warmwatertoestel gecombineerd met CV-installatie op zolder.
- wasmachineaansluiting gecombineerd als vulkraan voor de CV-installatie op zolder

Tappunten voor warm water
- spoelbak in de keuken (afgedopte aansluiting)
- wastafel in de badruimte
- douchemengkraan in badruimte
- badmengkraan in badruimte

Eén tappunt gelijktijdig te gebruiken.

De gasleiding wordt uitgevoerd in staal en / of koper vanaf de gasmeter in de meterkast naar:
- de CV-ketel op de zolder
- het kooktoestel in de keuken (afgedopte leiding)

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van water en gas zijn in de koopsom begrepen.

16. Elektrische installatie
De elektrische installatie wordt aangelegd vanaf de meterkast en verdeeld over verschillende groepen naar de diverse aansluitpunten volgens het centraaldozen systeem. Het aantal groepen is afgestemd op de installatie die standaard wordt geleverd.

De volgende groepen worden standaard geleverd:
- wasmachine
- vaatwasser
- wasdroger

Vanaf de meterkast worden loze leidingen aangelegd voor:
Keuken
- elektrisch kooktoestel

Woonkamer
- televisie
- Telefoon

Slaapkamer 1
- televisie/ telefoon

De buisleidingen van kunststof zijn in de wanden en vloeren weggewerkt met uitzondering van de berging, meterkast en zolder, waar het leidingwerk als opbouw wordt aangebracht. Aansluitpunten per ruimte, zoals aangegeven op de diverse plattegrondtekeningen van de woningen.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in GIRA standaard systeem 55 (Ral 1013 of 9010) In het algemeen zitten de schakelaars en de wandcontactdozen circa 105 cm boven de afgewerkte vloer. De wandcontactdozen in de woon- / eetkamer (behoudens één) en in slaapkamer 1 worden circa 30 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Boven het aanrechtblad 120 cm boven de afgewerkte vloer.

Rookmelders worden aan elkaar gekoppeld en geplaatst:
- in de hal
- op de overloop, waar de slaapkamers zijn gesitueerd

De woningen worden bij de woningtoegangsdeur voorzien van een beldrukker inclusief belinstallatie en een geschakeld buitenlichtpunt. De bel zit boven de meterkast.
De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van elektrische energie zijn in de koopsom begrepen.

17. Verwarmingsinstallatie
De woning wordt voorzien een BUVA EcoHeat hoogwaardige hoogrendementsketel voor ruimteverwarming en warmtapwater, type CW 5. De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming op de begane grond en radiatorverwarming in de berging en op de 1e verdieping volgens het tweepijpssysteem en geplaatst op zolder. De vloerverdeler voor de vloerverwarming wordt in de trapkast geplaatst.
De rookgasafvoerkanalen worden uitgevoerd in aluminium buizen. De standleidingen worden uitgevoerd in kunststof of metalen buizen. De vloerverwarmingsleidingen worden uitgevoerd in een PE-RT diffusiedichte leidingen. De radiatorleidingen worden uitgevoerd in kunststofleidingen en weggewerkt in de dekvloer. In de te verwarmen vertrekken op de verdiepingen en de berging worden radiatoren gemonteerd. De plaats daarvoor is indicatief in de tekening weergegeven. Aantallen en posities kunnen nog wijzigen afhankelijk van berekeningen van de installateur.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten.

• woonvertrek en slaapvertrekken(verblijfsruimten)	20°C
• bad- / doucheruimte	22°C
• hal begane grond (verkeersruimte)	15°C
• zolder, technische ruimte en trapkast	onverwarmd

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de garantienormen.

18. Ventilatievoorzieningen
In de ventilatiebehoefte van de woning wordt voorzien door middel van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.
De mechanische afvoer van lucht wordt verzorgd door de extra zuinige ventilatiebox die zich bevindt op de zolder. Deze zuigt af in de volgende ruimten:
- de keuken
- het toilet
- de badkamer
- de opstelplaats voor de wasmachine

Door het afzuigen wordt er lucht door de zelfregulerende ventilatieroosters aangevoerd. De ventilatie van de verblijfsruimten geschiedt door ramen. De hoofdbediening van de mechanische ventilatie box met vijf standen hangt naast de thermostaat in de woonkamer en kan op basis van een voorgeprogrammeerd ventilatieprogramma de woning ventileren.
Een optionele extra draadloze bediening kan los worden geleverd waarmee in elke willekeurige ruimte, bijvoorbeeld de badkamer, het systeem op vol vermogen kan worden ingeschakeld. Na een ingestelde tijd gaat het systeem weer afzuigen op het daarvoor ingestelde vermogen op de hoofdbediening.

De volgende ruimten ventileren op natuurlijke wijze:
- meterkast
- berging
- gevelconstructie

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

19. Aansluiting gas en elektra
De aansluitingen voor gas en elektra worden door de regionale netbeheerder verzorgd. Deze netbeheerder is ook de energieleverancier. Een voorkeur voor een andere energieleverancier kan door de koper pas na de oplevering van de woning geregeld worden.
De kosten van gebruik van gas, water en elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

20. Bestratingen en tuininrichting
Er worden geen tegels of verharding aangelegd.

De tuinen worden vlak afgewerkt aflopend naar de erfgrens met de aanwezige grond.

21. Kleurenschema

Gevelsteen	: rood of bruinrood genuanceerd
Voegwerk	: donker grijs
Gevelbekleding	: zwart bruin/ onbehandeld grijs (vergrijzend)
Kozijnen	: wit
Ramen en deuren	: wit
Voordeur	: donker groen
Waterslagen	: blank aluminium
Hellend dak	: riet naturel

Eventuele kleurwijzigingen zijn aan de architect en / of ondernemer voorbehouden. Deze zijn vrij om hier wijzigingen in aan te brengen.

22. Begripsbepalingen

Verblijfsruimte	: woon- en eetkamer, keuken en slaapkamer(s)
Verkeersruimte	: hal en overloop
Bergruimte	: berging en zolder

Impressie rijwoningen



Impressie halfvrijstaande woning



Impressie vrijstaande woning 4



Impressie vrijstaande woning 5

Landschappelijk erf en Inrichtingsplan

Erfbomen en Hagen

Geen erf zonder tuin! Kenmerkend voor Erve Wink zijn de royale tuinen, afgezoomd met een beuken of meidoornhaag. Meidoorn wordt van oudsher niet voor niets veel toegepast in Drenthe: het is een dichte haag die het vee binnen hield en indringers weerde. Vandaag de dag biedt een meidoornhaag een ideale nestgelegenheid voor kleine vogels en biedt privacy aan de bewoners. Binnen de haag is er alle ruimte voor een moestuin, kippen of een tuinfeest. Geef uw fantasie ruim baan en u tover uw kavel eenvoudig om tot uw eigen paradijsje. Een houten hek biedt bij verschillende tuinen toegang tot de achtergelegen boomgaard en het speelveldje.

De erfbomen

Eiken, fruitbomen en hagen: dat zijn de ingrediënten die zorgen voor een groene inkleding van Erve Wink. Knoestige oude eiken: op de zanderige Drentse gronden fungeerden deze bomen als leverancier van hout en schaduw in de vorm van eeuwenoude solitairen en eiken-hakhoutwalletjes. Deze zijn in de directe omgeving van Erve Wink nog volop te vinden.

Ook op en rond Erve Wink worden eiken geplant om schaduw te geven, en om te zorgen voor een losse groene kraag rond het erf vanuit het dorp gezien. hoeveelheden fruit! Om de boomgaard (maar ook de tuin...) visueel groter te laten lijken is het principe van de boomgaard voortgezet in de weide van kavel 1. Op deze manier ontstaat er vanaf de weg gezien een eenheid tussen tuin en gaard.

Hagen

De hagen zorgen voor voldoende privacy op het erf. Door de haag wat breder uit te laten groeien ontstaat een groene buffer die tevens dienst doet als vogel- en insectenhotel.







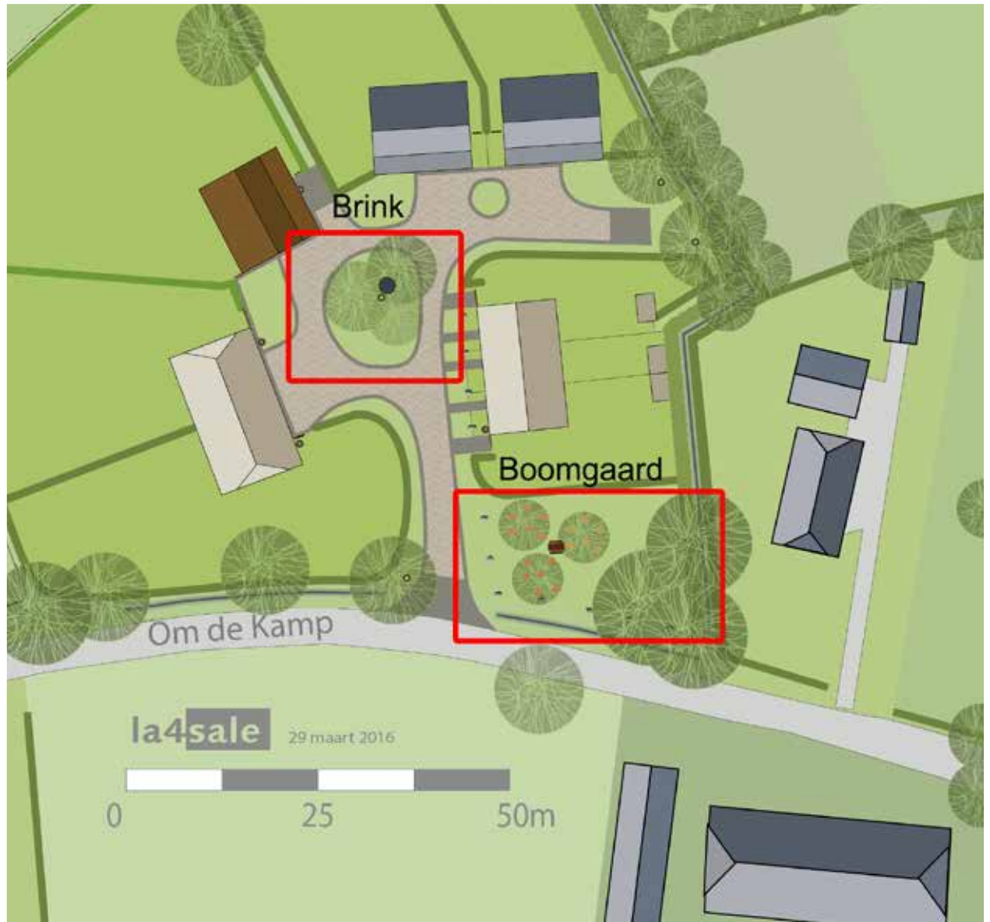












Brink en Boomgaard

De Brink

De brink is van oorsprong de verzamelplek voor de schapen die vanaf hier van of naar de heide gehoed werden. Deze ruimte, die bestraat is met gebakken klinkers en afgezoomd met Drentse veldkeien, is niet alleen bedoeld als verkeersruimte. Binnen de beschutting van de woningen kan hier ook heerlijk gespeeld worden.
De waterput en het bankje onder de bomen vormen een mooie speelaanleiding en bieden de mogelijkheid om even bij te praten met een goede buur.

De Boomgaard

Bij een erf hoort een boomgaard! Of u de appels en peren nu straks allemaal zelf plukt of een deel voor de vogels over laat, een gaard zorgt voor leven in de brouwerij. Vlinders en bijen komen op de bloesem af.

Voor kinderen is het prachtig om de ontwikkeling van bloesem tot vrucht zelf te kunnen volgen.

Onder de eiken staat een bankje voor vermoeide fietsers of voor kinderen die even iets heel belangrijks met elkaar willen bespreken.

Verlichting

Een prachtige sterrenhemel, een pikdonkere nacht, waar kun je die nog ervaren? Nachtelijke duisternis is een groot goed, en kan op verschillende plekken rond Ansen nog beleefd worden.

Op Erve Wink wordt om die reden spaarzaam met verlichting omgegaan. Enkel de noodzakelijke plekken worden omwille van de veiligheid sfeervol aangelicht, bijvoorbeeld middels grondspots en gevelverlichting. Zo komt iedereen veilig thuis, en worden de uilen, die in Ansen heersen over de nacht, niet gestoord.











Landschapsplan



eikenbomen

fruitbomen

beukenhaag

meidoornhaag

laurierkershaag

privé tuinen

gras

gebakken klinkers dikformaat

drentse keitjes (80-200)

afrastering draad en palen

houten hekwerk

greppel

waterpomp

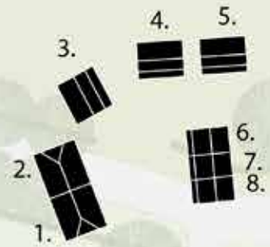
houten picknickbank

verlichting grondspot

verlichting gevel

zwerfkei

parkeerplaats



Het koopproces

Is uw interesse gewekt? Onderstaand geven wij u een overzicht van belangrijke zaken rond het koopproces.

Optie
Indien u van plan bent een bouwkavel te kopen en u wilt nog enige dagen bedenktijd hebben, dan kunt u een optie nemen. De bouwkavel wordt dan een bepaalde tijd voor u gereserveerd.

Gescheiden Koop/ Aannemingsovereenkomst
Er wordt gebruik gemaakt van een gescheiden Koop-/ Aannemingsovereenkomst omdat ErfGoed de kopers de mogelijkheid biedt de woninge op de kavels zelf te laten ontwerpen en bouwen. Dit houdt in dat de koper met ErfGoed enkel de koopovereenkomst sluit voor de levering van de bouwrijpe grond.
De aannemingsovereenkomst met de aannemer voor de bouw van de woning dient in basis door de koper zelf geregeld te worden en dient aan de eisen van het project te voldoen zoals het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Het is mogelijk dat ErfGoed ook uw woning ontwerpt en bouwt. Hiermee profieert u van de jarenlange ervaring in het ontwikkelen, ontwerpen van doordachte woningen. Neem hiervoor contact met ons op.

Het tekenen van de koopovereenkomst
Na het besluit tot koop, wordt overgegaan tot het tekenen van de koopovereenkomst. Met het tekenen is de koper verplicht tot het betalen van de koopprijs waarbij de verkoper zich verplicht tot levering van de grond.

Het tekenen van de aannemingsovereenkomst
Het tekenen van de aannemingsovereenkomst wordt in principe door de koper zelf geinitieerd en afgehandeld. ErfGoed toetst enkel de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Notarieel Transport
Bij het notarieel transport wordt het eigendom van de grond overgedragen. Dit geschiedt door middel van een “akte van levering”. De uiterste datum van dit transport wordt in de koopovereenkomst bepaald. Vaak worden er op deze transportdatum twee akten getekend:
- Leveringsakte, akte betreffende de grond en de in aanbouw zijnde woning
- Hypotheekakte, akte betreffende afsluiten van een hypotheek met uw geldverstrekker

Ruim voor de datum van het notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening. Op deze afrekening treft u de totaal verschuldigde kosten voor de grond en de eventueel vervallen termijnen tot aan transportdatum. Deze dient u tijdig aan de notaris over te maken.

Financiering van de woning
Wanneer de leverings- en de hypotheekakte nog niet zijn gepasseerd bij de notaris, betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in uw overeenkomst staat omschreven. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt vanaf de rente vervaldatum de overeengekomen bouwrente berekend, die bij het notarieel transport met u wordt verrekend, zoals hierboven omschreven.

Vrij op naam (v.o.n.)
De koopsom van onze bouwkavels zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die gemoeid gaan met het aankopen van een eigen woning, in de koopsom zijn begrepen:
- grondkosten
- notariskosten, behoudens hypotheekakte
- kadastrale uitmeting
- BTW (thans 21%, eventuele verhogingen / verlagingen worden conform de wettelijke voorschrift en doorberekend)
- makelaarscourtage / verkoopkosten

Eventuele bijkomende kosten, welke niet in de koopsom zijn begrepen:
- De (bouw)rente tot de transportdatum over de vervallen maar niet betaalde termijnen.
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheek akte.
- De afsluitkosten van de geldverstrekker (hypotheekkosten).
- Telefoon en televisie aansluitkosten.
- architect- en constructeurhonorarium
- gemeentelijke leges
- bouwvergunning
- aansluitkosten van gas, water, elektra en riolering
- woningborg afbouwgarantie

Belasting- en financiële aspecten
De belastingdienst speelt een zeer belangrijke rol bij het eigen woningbezit. Alle kosten, verbandhoudend met de financiering van uw woning, zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Wij noemen onder andere de hypotheekrente (ook tijdens de bouw) en kosten voor de verkrijging van de hypotheek.
Deze aftrekbaarheid wordt bij een stijgend inkomen steeds interessanter.

Maandelijks belastingvoordeel
Het is in veel gevallen mogelijk en aantrekkelijk uw belastingvoordeel, wegens aft rekbare kosten, direct per maand te ontvangen. Dan dient u bij de Belastingdienst een beschikking tot vermindering loonbelasting aan te vragen.

Voorbehoud

1. Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld. We moeten echter een voorbehoud maken ten aanzien van eisen / wijzigingen van de overheden of nutsbedrijven en ten aanzien van maatafwijkingen. De genoemde maten en oppervlakten zijn dan ook circa maten. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af) bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening. Bij tegenstrijdigheden in de brochure is de geschreven technische omschrijving bindend. Bij tegenstrijdigheden tussen erratum en de overige inhoud van de brochure is het erratum bindend.

2. Bij tegenstrijdigheden van de perspectieven en de overige inhoud van de brochure, is de overige inhoud van de brochure bindend.

3. Bij tegenstrijdigheden van de tekeningen en de omschrijving, is de omschrijving bindend.

4. De artist impressions in deze brochure zijn indicatief en mogelijk voorzien van opties en/ of aannames; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

5. De afgebeelde woning is beperkt uitgewerkt. De plattegronden én technische omschrijving zullen moeten worden geactualiseerd aan de wensen van de kopers én eventuele nieuwe wetgeving waaronder een aangepaste EPC! Deze wijzigingen zijn niet opgenomen in eventuele prijzen.

Indien u geen gebruik wenst te maken van deze brochure verzoeken wij u deze aan uw makelaar of ErfGoed BV te retourneren.

Voor akkoord Koper .....

Naam koper .....

Bouwnummer .....

Voor akkoord ErfGoed: .....

Aantekeningen

VERKOOP

VAN DITSHUIZEN
MAKELAARDIJ

Prinsengracht 22, 7941 KD Meppel
T 0522-746021
E info@vanditshuizen.nl

ONTWIKKELAAR

ErfGoed
LANDELIJK BOUWEN

LANDSCHAPSARCHITECT
Bureau la4sale
www.la4sale.nl

ARCHITECT
Bureau B+O
www.bureaubeno.nl

OPDRACHTGEVER
Dekker Projectontwikkeling
www.dpbv.nl

De liefde voor

het landschap en de

verantwoordelijkheid

om er zorgvuldig

en duurzaam

aan verder te bouwen

staan bij ons bovenaan...

Versie 4 april 2016