



# bijvianen

HOEF EN HAAG



2 VRIJSTAANDE WONINGEN  
12 TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONINGEN

FASE

3

# BIJVIANEN: VEEL VARIATIE EN DUURZAAM WONEN

IN HET HART VAN NEDERLAND, MET DE MOOIE WATERRIJKE EN GROENE OMGEVING VAN DE GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN ALS DECOR, IS HET GOED WONEN. IN NIEUWBOUWPROJECT *BIJVIANEN* OM PRECIES TE ZIJN. JE WOONT ER VLAK BIJ DE MOOIE EN UITERST CENTRAAL GELEGEN VESTINGSTAD VIANEN, IN HET DORP HOEF EN HAAG, DAT DATEERT VAN 2016. HET DORP IS WELISWAAR KLEIN, MAAR GROOT QUA STEDENBOUWKUNDIGE SETTING: ER ZIJN DRIE KARAKTERVOLLE WIJKEN, ELK MET EEN EIGEN IDENTITEIT. WATER EN GROEN ZIJN ALTIJD IN DE BUURT. HEERLIJK.

2

INLEIDING	2/3
DE ARCHITECT AAN HET WOORD	4/5
SITUERING	6/7
SITUATIEKAART	8/9
VRIJSTAANDE WONING	10/11
• TYPE J	12/17
• OPTIES J	18/19
TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONINGEN	22/23
• TYPE K	24/29
• TYPE L	30/39
• OPTIES K   L	40/41
DUURZAAM WONEN	42/43
KLEURENPALET METSELWERK	44/45
SANITAIR, TEGELWERK & KEUKENINRICHTING	46/47
ALGEMENE INFORMATIE	48/52

Je voelt je meteen thuis in Het Dorpshart, Het Lint of in De Erven. Je woont hier met een nieuwe vorm van luxe: landelijk en rustig met dorpse voorzieningen om de hoek en stadse levendigheid en faciliteiten op korte afstand. Het beste van twee werelden. Vianen, Nieuwegein en Utrecht liggen aangenaam dichtbij en ook de grote steden in de Randstad zijn snel bereikbaar, echt ideaal. Misschien dwalen je gedachten al af naar relaxed buiten wonen, kinderen die de leukste avonturen beleven in een veilige natuurlijke omgeving, nieuwe vriendschappen en bouwen aan de toekomst.

## NIEUW DORP

Hoef en Haag krijgt goed vorm met een aantal buurtjes. De komende jaren groeit het jonge dorp gestaag door, naar circa 1.800 woningen in totaal. Nieuwbouwproject *BijVianen* – met in totaal 160 nieuwbouwwoningen die in fases worden gebouwd – biedt zeer gevarieerd wonen. Iedereen is welkom: nieuwkomers, doorstromers en senioren, elk met eigen woonwensen. De 38 woningen van Fase 3 liggen in de buurt De Erven.

## DIVERS AANBOD

*BijVianen* heeft een gevarieerd aanbod aan verschillende woningtypen zoals hoek- en tussenwoningen – waaronder betaalbare koopwoningen – twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen in diverse afmetingen en uitvoeringen en met diverse opties. Elke woning is voorzien van de innovatieve duurzame technieken van nu. Zo ben je helemaal op de toekomst voorbereid.



### ARCHITECTUUR

De architectuur? Die is dorps en landelijk maar vooral uiterst divers en perfect passend bij bestaande en nog te bouwen woningen in de wijk. Fraaie weg- en padenstructuren, mooi aangelegd openbaar groen met speelvoorzieningen en waterpartijen maken het plaatje helemaal compleet. Dat plaatje heet *BijVianen*.

### CENTRAAL GELEGEN

Hoef en Haag ligt bijzonder centraal, in hartje Nederland. Vanaf de Hagesteinseweg of het Hoevesteinse Lint rij je in luttele minuten op de A27 en de A2. Vanaf hier ben je snel onderweg naar alle windstreken. Binnen een half uur ben je al in de bruisende Utrechtse binnenstad. Een sportieve fietser is er binnen een uur. Ga je naar de randsteden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag of Eindhoven, dan ben je nog geen uur onderweg, ideaal. Ook via de busstations in Vianen kun je alle kanten op. Blijf je dicht bij huis dan kun je natuurlijk de auto nemen, maar vaak is de fiets een goed alternatief. In het dorp laat je de auto staan en doe je alles lopend en fietsend. Gezonde keuze!



# DE ARCHITECT AAN HET WOORD



4

**DANIËL MARTINA, ARCHITECT BIJ SCHIPPERS ARCHITECTEN BNA UIT DEN HAAG, TEKEND DE AANTREKKELIJKE WONINGEN VAN NIEUWBOUWPROJECT BIJVIANEN FASE 3. HIJ VERTELT ER ENTHOUSIAST OVER.**

Het is prachtig wonen in Hoef en Haag, het nieuwe dorp bij Vianen, ten zuiden van de Lek. Net als de binnenstad van Vianen is Hoef en Haag onlosmakelijk verbonden met het rivierenlandschap van de Lek. Het dorp is opgebouwd uit een drietal deelgebieden: Het Dorpshart, Het Lint en De Erven. Elk deelgebied kenmerkt zich door een eigen karakter en is opgebouwd uit enkele kleinschalige buurtjes met bijbehorende ontmoetingsplekken. *BijVianen* fase 3 bevindt zich in de Erven.

Hoef en Haag kenmerkt zich door de structuur van water en groen, waarvoor de aanwezige kwaliteiten in het bestaande agrarische landschap met haar sloten, groene beplanting zoals wilgenrijen en boerenerven het vertrekpunt vormden. De lusvormige Meander ligt onder de rivier en vouwt zich als een hoefijzer om het dorp heen. Op deze manier ligt het dorp verankerd aan de Lekdijk. Halverwege de Meander, aan de weerszijden van de binnengracht, valt Hoef en Haag uiteen in twee woonwerelden: in de kom van de Meander ligt het dorpse deel, dichterbij de Lek bevindt zich De Erven.

## **38 WONINGEN IN HET CENTRALE DEEL VAN DE ERVEN**

In de stedenbouwkundige opzet zorgt een tweetal lange lijnen vanaf de Lekdijk tot op de Brink in de dorpskern voor een sterke koppeling van het dorp met het landschap. In deelgebied De Erven neemt het stratenpatroon in zijn geheel deze richting aan waartussen er velden ontstaan met daarop groepjes huizen. In dit meer landelijke deel is de nabijheid van het rivierenlandschap het meest zichtbaar en voelbaar. Hier staat het buiten leven centraal. Dit is waar de 38 woningen in dit deelplan gelegen zijn: midden in 'De Landerijen', het centrale deel van De Erven. Hier woont men in een groen, vriendelijk vormgegeven buurtje.

Het veld met de huizen van *BijVianen* fase 3 ligt aan de Dijkstraat en is opgespannen tussen twee groene openbare ruimtes: een plantsoen aan de noordoostzijde en de plek waar de binnengracht een bocht maakt aan de zuidwestkant. Op twee plekken wordt het veld doorsneden door een voetpad met daaraan een parkeerkoffer die ervoor zorgt dat de auto's zoveel mogelijk aan het oog onttrokken zijn. De overgang naar het meer landelijke wonen vertaalt zich in de schaal, positionering en verscheidenheid van de woningtypes: de huizen zijn verdeeld over maar liefst zes types, uiteenlopend van vrijstaand tot een tweetal ruime vijfkappers.



De inspiratie voor de familie van woningtypes die we voor deze plek hebben ontworpen, vonden we in het buiten leven dat hier centraal staat en het landschap met agrarische karakteristieken. Onderscheidend vormgegeven, royale, energiezuinige huizen met forse antracietkleurige pannendaken met een variatie in kaprichting. Gevels in een handvormsteen in combinatie met gepotdekselde planken. Een eigentijdse uitstraling en robuuste detaillering. Verbijzonderingen als veranda's, begroeide pergola's en zitelementen geven uiting aan het buiten leven en zijn een verlengstuk van het wonen.

Bij de gevelontwerpen is veel aandacht uitgegaan naar de uitstraling van de zijgevels. De keuken zit meestal - heel dorps - aan de achterzijde. De vele zij-entrees zorgen ervoor dat bijna overal over de volle breedte aan de straatzijde wordt gewoond. De grote kozijnen zorgen voor een sterke verbinding op maaiveld niveau vanuit de woonkamer, via de voortuin naar de directe omgeving. De eiken kleur van de houten verbijzonderingen tegen de gevel, de donkere kozijnen en warm grijze planken, de keramische dakpannen, het metselwerk met speels reliëf in de kopgevels dragen bij aan het stoere, landelijke karakter.

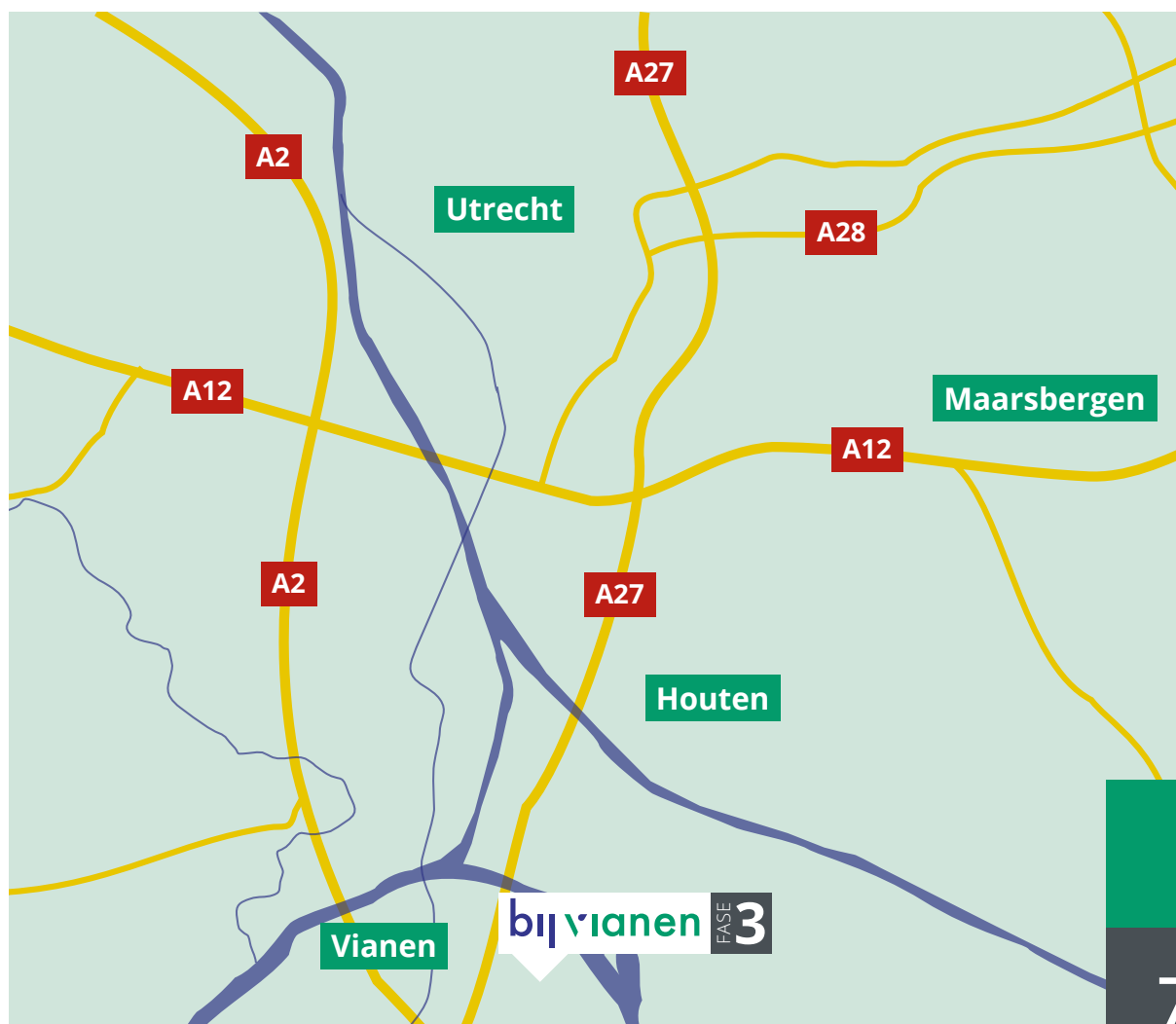
De verschillende woningtypes staan verspreid over het veld en vormen een 'eenheid in verscheidenheid': elk woningtype maakt onderdeel uit van een heldere samenhang. De vormgeving als een familie geeft de 38 woningen in deze buurt een eigen identiteit. Tegelijkertijd vindt door de verspringende rooilijnen en door afwisseling in de kleur van de gevelsteen en de accenten in de kap en de gevel afwisseling plaats die het straatbeeld verrijkt. Met veel plezier en ambitie heeft ons team de woningen namens Jansen Bouwontwikkeling mogen ontwerpen. Een fijne dagelijkse leefomgeving. Uw toekomstige thuis. Veel woonplezier!

**DANIËL MARTINA**  
**ARCHITECT**  
**SCHIPPERS ARCHITECTEN BNA**



# SITUERING

NIEUW WONEN IN *BIJVIANEN* IS ÉCHT NIEUW WONEN. EEN FIJNE START VOOR HET VOLGENDE HOOFDSTUK IN JOUW LEVEN. IN DE WIJKEN HET DORPSHART, HET LINT EN DE ERVEN TREF JE EEN HEEL EIGEN SFEERVOLLE IDENTITEIT IN EEN PRACHTIGE GROENE EN WATERRIJKE SETTING. HET WATER VAN DE MEANDER OMARMT HET HART VAN HET DORP ALS HET WARE EN DE GROENINRICHTING MET SLINGERENDE PADEN, PARKJES EN SPEELVELDJES BRENGEN CHARME. DE RIVIER DE LEK, DE UITERWAARDEN EN RECREATIEPLAS EVERSTEIN OP STEENWORP AFSTAND GEVEN EEN GEVOEL VAN RUIMTE EN VRIJHEID. JE KUNT OPTIMAAL GENIETEN VAN JE VRIJE TIJD, WANT BUITEN IS HIER ECHT BUITEN. NIEUW WONEN KAN ZÓ MOOI ZIJN. *BIJVIANEN*, WAAR ANDERS...



“Centrale ligging in het hart van Nederland”



### DAGELIJKS LEVEN

Hoef en Haag is in ontwikkeling. Met de groei van het dorp groeien de voorzieningen mee. Je kunt er nu al terecht voor onder andere dagelijkse versproducten, een gezellige lunch, een kappersbezoek of een bloemetje. Over niet al te lange tijd breng je de kinderen naar één van de twee basisscholen, de kinderdagopvang of de gymzaal in het multifunctionele gebouw aan de Brink. Tot die tijd is er kinderopvang en basisonderwijs in Hagestein, op hooguit 5 minuten fietsen. Verrassend veelzijdig en mooi Vianen ligt vlakbij, met alles wat je nodig hebt en net dat beetje meer.



### VRIJE TIJD

De Lek en plas Everstein staan garant voor urenlang plezier op en rond het water: varend, zwemmend of lekker luierend langs de oever. Paardrijden kan al op een steenworp afstand. Ook voor een rijk sportief en muzikaal verenigingsleven hoef je niet ver weg. Sportievelingen komen goed aan hun trekken met voetbal, tennis, hockey, badminton en volleybal, om maar eens wat te noemen. Voor een avondje ontspanning ga je naar het kleine theater. Allemaal dichtbij, in Vianen.

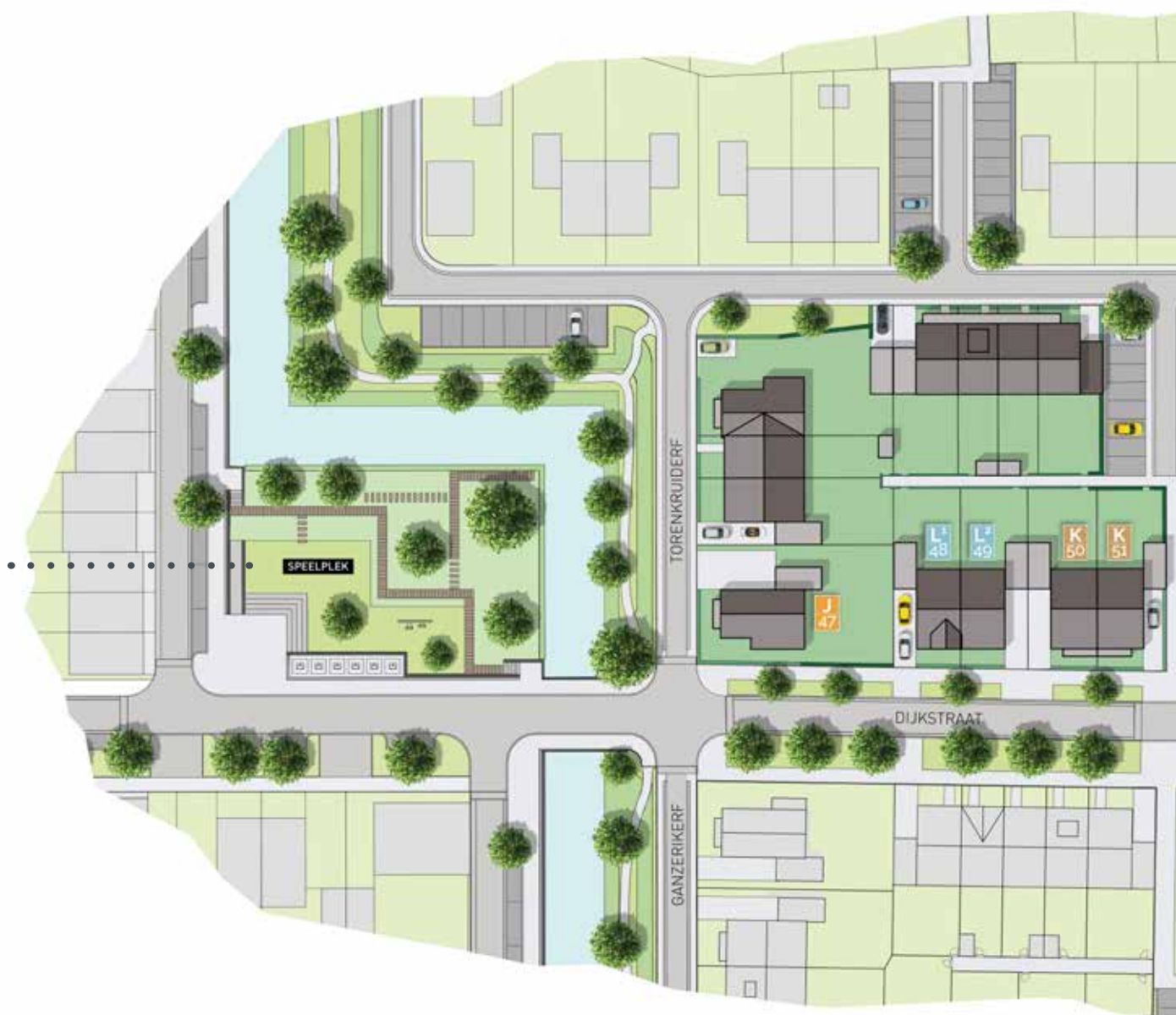


### LIGGING

Op nog geen half uur rijden van de Utrechtse binnenstad, niet ver van Nieuwegein en dicht bij de historische vestingstad Vianen ligt het mooie dorpje Hoef en Haag. De plek waar je niet alleen centraal, maar vooral verrassend mooi en buitengewoon buiten woont, in een splinternieuw dorp. Utrecht en Nieuwegein zijn snel te bereiken. Ga je naar de randsteden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag of Eindhoven, dan ben je nog geen uur onderweg. Ideaal.

# SITUATIEKAART

8



## WONINGTYPES



Vrijstaande woningen

type J



Twee-onder-één-kapwoningen

type K



Twee-onder-één-kapwoningen

type L





**Let op:** de situering, de verkaveling en het in de verkoopstukken aangegeven openbaar gebied rondom de woningen zijn slechts ter indicatie en hebben geen juridische waarde. De inrichting van het openbaar gebied dient nader uitgewerkt te worden en goedkeuring van overheidsinstanties te hebben. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

# VRIJSTAANDE WONING TYPE J

DE TWEE VRIJSTAANDE WONINGEN IN *BIJVIANEN* FASE 3 LIGGEN OP BIJZONDER MOOIE LOCATIES IN HET DEELGEBIED DE ERVEN. EEN VAN DEZE WONINGEN LIGT AAN DE SIERLIJKE GRACHT MET STOERE KADE DIE DE WIJK DOORKRUIST. DE ANDERE LUXE WONING LIGT AAN EEN GROENE WOONSTRAAT WAARMEE HET LANDELIJK WONEN WORDT BENADRUKT. DE WONINGEN ZIJN ZEER RIJK GEDETAILLEERD EN VORMEN EEN STERKE SAMENHANG MET DE OVERIGE WONINGEN IN DE DIRECTE OMGEVING.

De begane grond is standaard voorzien van een prachtige erker én een zijuitbouw. De erker bevindt zich aan de voorzijde in de living en de zijuitbouw wordt gerealiseerd in de woonkeuken. Beide vertrekken zijn zeer royaal en luxe van opzet. Optioneel kan er over de gehele breedte worden uitgebouwd.

Op de eerste verdieping is volop ruimte met drie slaapkamers en een luxe badkamer. Het zijaam in de L-vormige overloop zorgt voor sfeervol daglicht.

Op de tweede verdieping is ruimte genoeg om deze in te delen met nog eens twee kamers en een derde toilet.

De ruime woningen zijn in basis zeer compleet met onder andere standaard een garage, een luxe keuken en een zeer duurzame bodemwarmtepomp. Optioneel is het mogelijk om de vrijstaande woningen verder uit te breiden en te verduurzamen.

Deze vrijstaande woningen bieden volop mogelijkheden om heerlijk van het leven te genieten!

**IN *BIJVIANEN* WOON JE DUURZAAM, GASLOOS EN UITERST COMFORTABEL MET EEN BODEMWARMTEPOMP, ZONNEPANELEN EN VLOERVERWARMING ÉN -KOELING.**

*“Vrijstaand wonen op  
prachtige hoekkavels”*





TYPE J

DE GETOONDE DAKKAPEL IS OPTIONEEL

# VRIJSTAANDE WONING TYPE J



OPPERVLAKTES M<sup>2</sup> (CIRCA MATEN)

TYPE	J	J
BOUWNUMMER	47	65
PERCEEL	433	586
TOTALE WONING	177	177
WOONKAMER & KEUKEN	61	61
SLAAPKAMER 1	20	20
SLAAPKAMER 2	16	16
SLAAPKAMER 3	10	10

12

## WONINGSPECIFICATIES

- Vrijstaande woning met erker aan de voorzijde en een zijuitbouw in de woonkeuken
- Royale en speels ingedeelde begane grond
- Gelegen op top locaties in het plan
- Inclusief complete moderne keuken
- Een volledige ingerichte badkamer en toiletruimte met sanitair van Villeroy & Boch
- 3 royale slaapkamers, uit te breiden naar 5 kamers
- Voorzien van een oprit voor 3 of 4 auto's en garage
- Diverse keuzeopties mogelijk waaronder een uitbouw over de volledige woningbreedte, een dakkapel en een compleet ingerichte tweede verdieping
- Duurzaam en gasloos wonen d.m.v. een warmtepomp met bodembron, vloerverwarming én vloerkoeling, drievoudige beglazing, zonnepanelen en een WTW-systeem met balansventilatie





EERSTE VERDIEPING TYPE J

SCHAAL 1:50

BOUW-NUMMER  
47 | 65

14



0M 1M 2M 3M



# TWEEDE VERDIEPING TYPE J

SCHAAL 1:50





## INTERIEURIMPRESSIE TYPE J

**LET OP:** DIT SFEERBEELD GEEFT EEN INDICATIE VAN DE MOGELIJKHEDEN. DE BINNENAFWERKING EN INRICHTINGSELEMENTEN ZOALS LUXE BINNENDEUREN EN INBOUWSPOTJES BEHOREN NIET TOT DE STANDAARD INRICHTING VAN DE WONING.





# OPTIES J

## SPELEN MET RUIMTE

De vrijstaande woningen in *BijVianen* geven je alle ruimte om jouw ideale woning te realiseren. In de basis zijn de woningen al zeer royaal en je kunt ze nog verder uitbreiden door bijvoorbeeld te kiezen voor een uitbouw van 1.2 of 2.4 meter aan de achterzijde van de woning. Ook boven is er van alles mogelijk. Het indelen van de tweede verdieping met een extra kamer, hobby- of badkamer geeft de flexibiliteit om iedereen in huis de ruimte te geven die nodig is. Het extra verduurzamen behoort tevens tot de mogelijkheden. Op de koperskeuzelijst vind je tal van opties om jouw vrijstaande woning verder te finetunen. Andere ideeën of wensen? Natuurlijk bespreken wij ze graag met je om samen te kijken wat er mogelijk is.

BOUW-  
NUMMER  
47 | 65

18

## OPTIES TYPE J

SCHAAL 1:100



0M 1M 2M 3M

# OPTIES TYPE J

SCHAAL 1:100



OPTIE VERGROTEN VAN DE BADKAMER OP DE EERSTE VERDIEPING



OPTIE DAKRAAM, DAKKAPEL EN INDELING VAN DE TWEEDE VERDIEPING

0M 1M 2M 3M







DE GETOONDE DAKKAPEL IS OPTIONEEL

# TWEE-ONDER-ÉÉN- KAPWONINGEN TYPE K | L

VERDEELD OVER DEELGEBIED DE ERVEN KOMEN 12 PRACHTIGE TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONINGEN TYPE K EN TYPE L. VOOR DEZE TYPEN IS ER KEUZE IN DE LIGGING: KIES JE VOOR EEN WONING AAN DE MET BOMEN OMZOOMDE DIJKSTRAAT OF VOOR EEN WONING AAN HET WAT RUSTIGER GELEGEN ABELIAERF? DE WONINGEN HEBBEN GEMEEN DAT ALLE GEVELS RIJK GEDETAILLEERD ZIJN VAN DE HAND VAN ARCHITECTENBUREAU SCHIPPERS ARCHITECHTEN BNA.

Alle twee-onder-één-kapwoningen krijgen die fijne U-vormige plattegrond waardoor je zowel een grote living als een heerlijke leefkeuken kunt creëren. Naar wens kan de begane grond van type K en L nog verder uitgebreid worden met een uitbouw aan de achterzijde. Type K is in de basis iets breder dan type L.

Op de eerste verdieping van beide typen liggen drie ruime slaapkamers. De master-bedroom is voorzien van grote raampartijen en bij type L1 zelfs van openslaande deuren. De luxe badkamer is compleet ingericht met een bad en aparte douche.

Type K heeft op de begane grond aan de voorzijde een grote erker. De erker geeft nog meer sfeer en licht in de woning. En wat dacht je van type L1: standaard voorzien van een fraaie beeldbepalende topgevel met dwarskap, waardoor de tweede verdieping meer leefruimte krijgt.

**IN BIJVIANEN WOON JE DUURZAAM, GASLOOS EN UITERST COMFORTABEL MET EEN BODEMWARMTEPOMP, ZONNEPANELEN EN VLOERVERWARMING ÉN -KOELING.**

*“Dorps wonen in een  
woning met karakter”*





TYPE L



TYPE K

DE GETOONDE DAKKAPEL IS OPTIONEEL

# TWEE-ONDER-ÉÉN- KAPWONING TYPE K



OPPERVLAKTES M<sup>2</sup> (CIRCA MATEN)

TYPE	K	K	K	K	K	K
BOUWNUMMER	50	51	63	64	74	75
PERCEEL	239	232	233	244	293	268
TOTALE WONING	156	156	156	156	156	156
WOONKAMER & KEUKEN	52	52	52	52	52	52
SLAAPKAMER 1	19	19	19	19	19	19
SLAAPKAMER 2	11	11	11	11	11	11
SLAAPKAMER 3	9	9	9	9	9	9

24

## WONINGSPECIFICATIES

- Twee-onder-één-kapwoning met erker aan de voorzijde
- Royale en brede woning
- Gelegen aan de Dijkstraat of het Abeliaerf
- Inclusief complete moderne keuken
- Een volledige ingerichte badkamer en toiletruimte met sanitair van Villeroy & Boch
- 3 royale slaapkamers, uit te breiden naar 5 kamers
- Voorzien van een oprit voor 2 auto's en garage
- Diverse keuzeopties mogelijk waaronder het uitbouwen van de begane grond
- Duurzaam en gasloos wonen d.m.v. een warmtepomp met bodembron, vloerverwarming én vloerkoeling, drievoudige beglazing, zonnepanelen en een WTW-systeem met balansventilatie





BEGANE GROND TYPE K

SCHAAL 1:50



BOUW-NUMMER  
50 | 51 | 63  
64 | 74 | 75

25





# EERSTE VERDIEPING TYPE K

SCHAAL 1:50

BOUW-NUMMER  
50 | 51 | 63  
64 | 74 | 75

26



# TWEEDE VERDIEPING TYPE K

SCHAAL 1:50





**INTERIEURIMPRESSIE TYPE K - MET 1,2M UITBOUW**

**LET OP:** DIT SFEERBEELD GEEFT EEN INDICATIE VAN DE MOGELIJKHEDEN. DE BINNENAFWERKING EN INRICHTINGSELEMENTEN ZOALS LUXE BINNENDEUREN EN INBOUWSPOTJES BEHOREN NIET TOT DE STANDAARD INRICHTING VAN DE WONING.



# TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING TYPE L



OPPERVLAKTES M<sup>2</sup> (CIRCA MATEN)

TYPE	L1	L2	L1	L2	L1	L2
BOUWNUMMER	48	49	57	58	76	77
PERCEEL	228	229	265	256	261	283
TOTALE WONING	151	145	151	145	151	145
WOONKAMER & KEUKEN	45	45	45	45	45	45
SLAAPKAMER 1	18	18	18	18	18	18
SLAAPKAMER 2	10	10	10	10	10	10
SLAAPKAMER 3	9	9	9	9	9	9

30

## WONINGSPECIFICATIES

- Twee-onder-één-kapwoning met pergola
- Bouwnummer 48, 57 en 76 zijn voorzien van dakopbouw met fraaie dwarskap
- Royale woning
- Gelegen aan de Dijkstraat of het Abeliaerf
- Inclusief complete moderne keuken
- Een volledige ingerichte badkamer en toiletruimte met sanitair van Villeroy & Boch
- 3 royale slaapkamers, uit te breiden naar 5 kamers
- Voorzien van een lange oprit en garage
- Diverse keuzeopties mogelijk waaronder het uitbouwen van de begane grond
- Duurzaam en gasloos wonen d.m.v. een warmtepomp met bodembron, vloerverwarming én vloerkoeling, driefoudige beglazing, zonnepanelen en een WTW-systeem met balansventilatie



BEGANE GROND TYPE L1

SCHAAL 1:50

BOUW-NUMMER  
48 | 57 | 76

31





# EERSTE VERDIEPING TYPE L1

SCHAAL 1:50

BOUW-NUMMER  
48 | 57 | 76

32





# TWEEDE VERDIEPING TYPE L1

SCHAAL 1:50



# BEGANE GROND TYPE L2

SCHAAL 1:50



# EERSTE VERDIEPING TYPE L2

SCHAAL 1:50

BOUW-  
NUMMER  
49 | 58 | 77

35



0M 1M 2M 3M





# TWEEDE VERDIEPING TYPE L2

SCHAAL 1:50

BOUW-NUMMER  
48 | 57 | 76

36







## INTERIEURIMPRESSIE TYPE L2

LET OP: DIT SFEERBEELD GEEFT EEN INDICATIE VAN DE MOGELIJKHEDEN.

DE BINNENAFWERKING EN INRICHTINGSELEMENTEN BEHOREN NIET TOT DE STANDAARD INRICHTING VAN DE WONING.



# OPTIES K | L

## KEUZE IN KOPERSOPTIES

Voor de twee-onder-één-kapwoningen zijn uitbreidingsopties uitgewerkt. Je kunt hierbij denken aan een uitbouw van 1.2 of 2.4 meter aan de achterzijde van de woning. Of wil je nog energiezuiniger wonen? Dat kan! Het extra verduurzamen behoort tot de mogelijkheden. Op de koperskeuzelijst vind je tal van opties om jouw nieuwe thuis verder vorm te geven. Samen met de aannemer ga je straks in gesprek om door te nemen hoe jouw ideale woning eruit ziet. Op deze twee pagina's krijg je een indruk van de mogelijke opties van type K en L. Kijk op de verkooptekeningen voor een volledig beeld van de mogelijkheden per type. De getoonde optieplattegrond betreft type K.

BOUW-  
NUMMER  
48 T/M 51  
57 | 58  
63 | 64  
74 T/M 77

40

## OPTIES TYPE K | L

SCHAAL 1:100





# OPTIES TYPE K | L

SCHAAL 1:100



OPTIE VERGROTEN VAN DE BADKAMER OP DE EERSTE VERDIEPING



OPTIE DAKRAAM, DAKKAPEL EN INDELING VAN DE TWEEDE VERDIEPING

0M 1M 2M 3M



# PRINCIPEDOORSNEDE

balansventilatie met  
warmteterugwinning

zonnepanelen

warmtepomp  
met bodembron

goed geïsoleerde  
gebouwschil

vloerverwarming  
en -koeling

bodembron



# DUURZAAM WONEN

## VERWARMEN EN KOELEN

Wacht niet langer om van het comfort te gaan genieten. Eén van de kenmerken van een nieuwbouwwoning is namelijk de uitstekende isolatie van de gevels, de vloer en het dak. Dat houdt in dat je het in de winter aangenaam warm zult hebben, terwijl je woning in de zomermaanden juist heerlijke verkoeling biedt. Alle woningen in *BijVianen* voldoen aan de huidige wet- en regelgeving omtrent energiezuinigheid.

## COMFORTABELE VERWARMING EN KOELING

De woningen zijn voorzien van een warmtepomp met bodembron en vloerverwarming op de begane grond en de eerste verdieping. Zo is er minder stofcirculatie en is er altijd een aangename temperatuur in huis. De woning wordt per vertrek middels vloerverwarming verwarmd in de winter én kan in de zomer met passieve vloerkoeling worden gekoeld! Je bent verzekerd van een comfortabele woning met lage energiekosten.

## WTW-UNIT

De ventilatie speelt een belangrijke rol en zorgt voor voldoende frisse lucht, zonder dat je een raam open hoeft te zetten. De warme zomerzon blijft dus lekker buiten! Ventileren gebeurt met warmteterugwinning (WTW-unit) en daarmee bespaar je eveneens veel energie, want warmte uit de lucht win je eenvoudig terug en daardoor bespaar je op de stookkosten.

## ZONNEPANELEN

Jouw woning in *BijVianen* wordt ook voorzien van zonnepanelen voor het opwekken van groene energie. Het aantal panelen is afhankelijk van het type woning en de ligging van de woning.

## ENERGIE-NEUTRAAL WONEN

Je gezinssituatie, het weer en je verbruiksgedrag bepalen uiteindelijk of je energiezuinig woont. Heb je een klein of groot gezin, ben je weinig of veel thuis en heb je apparaten met een energiezuinig label? Dit heeft allemaal invloed op je werkelijke verbruik. Je kunt je woning optioneel nóg energiezuiniger uitrusten door middel van het toepassen van extra zonnepanelen of een douchegoot-WTW. Zo wek je groene energie op waarmee energieneutraal wonen mogelijk is. Wij vertellen je graag meer over de mogelijkheden.

Wat je ook kiest, een woning in *BijVianen* kan je een besparing opleveren ten opzichte van de traditionele energielasten.

Op de impressie hiernaast zie je welke duurzame maatregelen zijn toegepast. Aan de afbeelding en de toelichting kunnen geen rechten worden ontleend. De doorsnede is gemaakt van een willekeurige tussenwoning.



# KLEURENPALET METSSELWERK



44



## KLEURENPALET A



TYPE J  
BOUWNUMMER  
47



TYPE K  
BOUWNUMMER  
50 | 51



TYPE L  
BOUWNUMMERS  
57 | 58  
*(SFEERBEELD IS VAN BNR 76 | 77)*



METSSELWERK

## KLEURENPALET B



TYPE J  
BOUWNUMMER  
65  
*(SFEERBEELD IS VAN BNR 47)*



TYPE K  
BOUWNUMMER  
74 | 75  
*(SFEERBEELD IS VAN BNR 50 | 51)*



TYPE L  
BOUWNUMMERS  
48 | 49



METSSELWERK



### KLEURENPALET C



TYPE K  
BOUWNUMMER  
63 | 64

(SFEERBEELD IS VAN BNR 50 | 51)



TYPE L  
BOUWNUMMER  
76 | 77



METSSELWERK



# ONTSPANNEN IN DE BADKAMER

Lekker ontspannen na een lange dag of fris ontwaken? In de badkamer van jouw woning in *BijVianen* is het elke dag weer genieten. Wij zorgen voor een comfortabele, moderne basis en je bent vrij om daar jouw eigen draai aan te geven. Dit is het grote voordeel van het kopen van een nieuwbouwhuis. In de badkamer komen standaard fraaie wand- en vloertegels. Je hebt de keuze uit mat of glanzend. Gegarandeerd jarenlang mooi! Als je liever een andere tegel wilt, kan dat natuurlijk. Het sanitair komt uit de tijdloze designserie O.Novo van het kwaliteitsmerk Villeroy & Boch.

De fijne royale badkamer is in basis voorzien van een douchehoek en bad, een tweede toilet en een wastafel. Wil je de indeling wijzigen, dan is dat uiteraard mogelijk. Vraag ons gerust naar alle mogelijkheden om jouw droombadkamer te realiseren.



SFEERIMPRESSIE VAN VILLEROY & BOCH

*“Al je woonwensen  
gaan in vervulling”*

# CULINAIR GENIETEN

De keuken is tegenwoordig dé centrale plek in huis om te genieten met familie of vrienden. Jouw woning in *BijVianen* is daarom standaard voorzien van een moderne keuken. De keuken is bij de prijs inbegrepen en uiteraard kun je deze naar eigen wens uitbreiden of aanpassen.

In de basiskeuken is apparatuur van Siemens inbegrepen. Maar ook hier geldt; laat je inspireren in de showroom van Van Wanrooij Warenhuys. De adviseurs staan voor je klaar voor persoonlijk advies om te komen tot het ontwerp van jouw droomkeuken. Bij Van Wanrooij Warenhuys kan je terecht voor alle stijlen, van landelijk tot industrieel en modern tot klassiek.

**vanWanrooij**  
keuken, badkamer & tegel warenhuys

47



# ALGEMENE INFORMATIE

## DE KOOP VAN EEN NIEUWBOUWWONING

Een woning koop je niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in je leven. Wij vinden het dan ook van groot belang helder te zijn over de procedures en voorwaarden die bij de koop van een nieuwbouwwoning aan de orde komen. Hieronder geven wij precies aan wat je kunt verwachten als je een overeenkomst sluit met Jansen Bouwontwikkeling B.V.

## DE KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Voor de aankoop van jouw woning worden twee overeenkomsten gesloten. Voor de grond wordt een koopovereenkomst gehanteerd tussen de Verkoper en jou als Koper. Voor de bouw van de woning wordt gebruikgemaakt van een aannemingsovereenkomst tussen de (bouw) Ondernemer en jou als Verkrijger. Je bent zowel de Koper (van de grond) als de Verkrijger (van de woning). De Verkoper is degene waarvan je de grond koopt en de (bouw) Ondernemer bouwt jouw woning.

Via de koopovereenkomst gaan Koper en Verkoper een overeenkomst aan, waarbij de Koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs van de grond en de Verkoper zich verplicht tot de levering van de grond. In de aannemingsovereenkomst verplicht de (bouw) Ondernemer zich tot de bouw van de woning.

Nadat je de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst hebt getekend, stuurt de verkopende makelaar de koopovereenkomst naar de Verkoper en de aannemingsovereenkomst naar de (bouw) Ondernemer, die deze medeondertekenen. Je ontvangt vervolgens één exemplaar van elk retour; de makelaar, Woningborg en de Notaris ontvangen een kopie. De Notaris kan aan de hand van deze stukken de akte van levering van de bouwkvavel voor de eigendomsoverdracht (transportakte) opmaken. De makelaar vervult een bemiddelende rol bij de verkoop van de woningen. Aan door de makelaar verstrekte informatie en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend. Slechts schriftelijke (contract) stukken en/ of schriftelijke toezeggingen van de Verkoper en de (bouw) Ondernemer zijn bindend.

## NOTARIS

De eigendomsoverdracht van het perceel grond gebeurt door middel van de akte van levering bij de Notaris. Voor de datum van de notariële levering ontvang je van de Notaris een afrekening waarop het op de datum van levering

verschuldigde bedrag is aangegeven, inclusief bijkomende kosten. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de Notaris zal ontvangen van jouw geldverstrekker en welk bedrag je eventueel (tijdig) aan de Notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag dat je zelf aan de Notaris moet betalen, wordt er meestal vanuit gegaan dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- de akte van levering van de grond van de Verkoper aan de Koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die je van de geldverstrekker ontvangt.

## OPSCHORTINGSTERMIJN

In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst worden een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingstermijn. Dit is de termijn waarbinnen wij verwachten dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw van jouw woning te kunnen beginnen. Zodra aan alle voorwaarden is voldaan, zijn de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet tijdig vervuld, dan zullen wij een verzoek tot verlenging van deze termijn doen.

## WANNEER MOET JE GAAN BETALEN?

Na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wacht je totdat alle opschortende voorwaarden in jouw koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn vervuld. Je zult daarover schriftelijk door ons worden geïnformeerd. Op dat moment dien je ook een afspraak te maken bij de Notaris voor de notariële levering van de grond. Wanneer met de bouw van jouw woning is gestart, ontvang je van de (bouw) Ondernemer de factuur voor de eerste bouwtermijn. Vervolgens ontvang je, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één of meerdere van de bouwtermijnen zijn vervallen, een verzoek tot betaling van de betreffende bouwtermijn(en). Als datum van betaling geldt de datum waarop de betaling door de (bouw) Ondernemer is ontvangen.

**LET OP:** Je dient er zelf op toe te zien dat de betalingstermijn niet wordt overschreden om te voorkomen dat de overeengekomen rente in rekening wordt gebracht.



## PRIJSLIJST

Op de prijslijst staan de kavelgroottes (de definitieve kavelgroottes zullen worden vastgesteld bij kadastrale opmeting) en de vrij-op-naamprijzen (v.o.n.) van de te bouwen woningen per bouwnummer vermeld.

De vermelde vrij-op-naamprijzen zijn inclusief:

- grond- en ontwikkelingskosten;
- bouwkosten, inclusief eventuele loon- en materiaalkostenstijging;
- notaris- en kadasterkosten voor de aankoop van de woning;
- makelaarscourtage;
- omzetbelasting;
- honorarium van architect en constructeur;
- gemeentelijke (bouw)leges;
- garantiecertificaat Woningborg;
- aansluitkosten water, elektra en riolering;
- het tot in de meterkast brengen van de kabel voor de cai.

De vermelde vrij-op-naamprijzen zijn exclusief:

- eventuele hypotheekkosten;
- eventueel renteverlies grond;
- rente over eventueel vervallen bouwtermijnen;
- aansluit- en signaalkosten cai en telefoon;
- eventuele opties (meerwerk);
- tuinaanleg/bestrating (tenzij uitdrukkelijk anders vermeld).

**LET OP!** Opgeleverde nieuwbouwwoningen (laagbouw) worden niet automatisch voorzien van een aansluiting op het KPN-telefoonnetwerk. Deze aansluiting wordt pas aangelegd nadat je als Koper een abonnement hebt afgesloten of een verhuizing hebt doorgegeven bij één van de aanbieders die van het KPN-telefoonnetwerk gebruik maken. Je kunt deze KPN-huisaansluiting laten regelen en verrekenen met de (bouw) Ondernemer of hierover rechtstreeks met KPN contact opnemen.

*Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (btw) wordt gewijzigd, zal doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.*

## WIJZIGINGS- EN VARIATIEMOGELIJKHEDEN

Het kopen van een nieuwbouwwoning gaat vaak gepaard met omkaderde wijzigingsmogelijkheden en beperkte vrijheid in variaties. De (bouw) Ondernemer probeert zoveel mogelijk mee te denken in het wijzigen, indelen en afwerken van uw woning. De coördinatie hiervan is in handen van de (bouw) Ondernemer. Voor al het meer- en minderwerk geldt, dat de opdracht daartoe door Kopers rechtstreeks aan de (bouw) Ondernemer wordt gegeven. Hieronder een indicatie van de mogelijkheden:

### Uitbreiding

Vergroot je woning met een uitbouw of een dakkapel. Plaats een dakvenster op de tweede verdieping voor meer licht en

ventilatie. Of misschien wil je later wellicht zelf een uitbouw realiseren en wil je op dit moment alleen de fundering meenemen.

### Indeling

Verander de indeling van de woonkamer en de keuken, creëer een inloopkast in de slaapkamer, voeg twee slaapkamers samen tot één of splits een grote slaapkamer in twee kleinere, verander of vergroot de badkamer en deel de zolder in met een hobbykamer of extra zolderkamer.

### Installatie

Breid de meterkast met extra groepen uit, voeg wandcontactdozen toe, leg loze leidingen en/of lichtpunten aan, plaats een buitenkraan of kies voor nog meer wooncomfort door de installatie van een Domotica-systeem.

### Afwerking

Betegel het toilet op de begane grond tot het plafond, werk de behangklare wanden af of laat het spuitwerk op de plafonds van de begane grond vervallen. Wil je zelf een badkamer plaatsen? Laat de gehele badkamer dan vervallen.

De wijzigings- en variatiemogelijkheden vind je terug in de Koperskeuzelijst meer- en minderwerk die je ruim voor de start van de bouw van de (bouw) Ondernemer ontvangt. Op deze Koperskeuzelijst meer- en minderwerk kun je jouw gewenste keuzes aangeven. Deze bespreek je vervolgens tijdens een gesprek met de kopersbegeleider van de (bouw) Ondernemer. Alle keuzes die je maakt, regel en verreken je rechtstreeks met de (bouw) Ondernemer. Daarnaast is in de vrij-op-naamprijs van de woning bijvoorbeeld voor het tegelwerk een stelpost opgenomen. Voor de keuze hiervan kun je te zijner tijd terecht bij een door de (bouw) Ondernemer aan te wijzen leverancier/showroom. Dit geldt ook voor het eventueel wijzigen van het standaard sanitair zoals dit in de technische omschrijving staat omschreven. De makelaar kan je nader informeren over de Koperskeuzelijst en het gebruik ervan.

Sommige wijzigingswensen kunnen om organisatorische, architectonische, bouwkundige, constructieve of installatietechnische redenen niet haalbaar zijn. Ook kan het voorkomen dat wijzigingen niet meer mogelijk zijn in verband met de voortgang van het werk. In alle gevallen beoordeelt de (bouw) Ondernemer de uitvoerbaarheid van keuzemogelijkheden. Je dient er rekening mee te houden dat bij minderwerk waarbij onderdelen komen te vervallen ook alle daarmee in relatie staande garanties komen te vervallen.

## JE HUIDIGE WONING

Heb je een koopwoning? Dan adviseren wij je bij de verkoop van jouw woning in de koopovereenkomst een clause op te nemen waarin de datum van de feitelijke levering van jouw huidige woning variabel wordt gesteld. Huur je een woning? Dan raden wij je aan om de grootst mogelijke voorzichtigheid

te betrachten voor wat betreft een opzegtermijn van jouw huurwoning. Wacht de opleveringsbrief af voordat je definitieve maatregelen treft.

### **OPLEVERING**

De oplevering van de woning zal plaatsvinden binnen de termijn welke genoemd is in de aannemingsovereenkomst. Tijdens de oplevering wordt de woning door de Koper en de (bouw) Ondernemer gezamenlijk geïnspecteerd en worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden in een proces-verbaal van oplevering vastgelegd. Circa twee weken vóór de oplevering word je schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren.

### **5% OPLEVERINGSREGELING**

Door de (bouw) Ondernemer zal op het moment van oplevering een bankgarantie worden gesteld ten bedrage van 5% van de aanneemsom. Omdat deze bankgarantie door de (bouw) Ondernemer wordt gesteld, hoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de Notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig te voldoen. Voor aanvullende informatie word je verwezen naar de aannemingsovereenkomst.

### **VERKOOPBROCHURE**

De in deze verkoopbrochure gebruikte kleuren, de artist impressions en de verkavelingstekening zijn een zo getrouw mogelijke weergave van de werkelijkheid. Het openbaar gebied rondom de woningen, zoals aangegeven in de verkoopbrochure, dient slechts ter indicatie. Ten tijde van het opstellen van de Algemene Informatie is nog niet definitief bekend hoe dit gebied wordt ingericht. In de verkoopdocumentatie wordt verwezen naar bouwnummers. Deze nummers worden tijdens de bouw door alle betrokken partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De straatnamen, huisnummers en postcodes worden door de (bouw) Ondernemer zo spoedig mogelijk aan je kenbaar gemaakt. De bouwnummers hebben geen betrekking op de opleveringsvolgorde. De verkoopbrochure is geen onderdeel van de contractstukken.

### **MAATVOERING**

De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Circa maten zijn ruwe maten, dat wil zeggen dat de aangegeven maten gemeten zijn tussen de bouwkundige constructies. Eventuele wandafwerkingen zijn hierin niet verrekend.

### **WIJZIGINGEN**

Deze verkoopbrochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het nieuwbouwplan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en

constructieve wijzigingen, evenals eventuele afwijkingen die onder andere voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Als zulke wijzigingen eventueel meer- of minderwerk met zich mee zouden brengen dan vindt hiervan geen verrekening plaats.

### **WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING**

#### *Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?*

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de (bouw) Ondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Als koper ontvang je van Woningborg N.V. een certificaat dat wordt uitgegeven onder de naam Woningborg-certificaat.

#### *Woningborg geeft je meer zekerheid*

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

#### *Wanneer kom je in het bezit van het Woningborg-certificaat?*

Woningborg zendt je het certificaat toe, zodra zij voor het bouwplan de zogenaamde 'planacceptatie' heeft afgegeven. Op de website van Woningborg - [www.woningborggroep.nl](http://www.woningborggroep.nl) - kun je meer informatie over de certificaatuitgifte terugvinden.

#### *Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor je?*

Als je een woning koopt met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en je door Woningborg N.V. in het bezit bent gesteld van het Woningborg-certificaat, dan betekent dit voor je onder andere het volgende:

- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als Koper en de (bouw) Ondernemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de Koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Gaat jouw (bouw) Ondernemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van jouw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling.
- De (bouw) Ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige constructieve gebreken zelfs tot

10 jaar. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de (bouw) Ondernemer, anders gezegd als de (bouw) Ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

- Wanneer na oplevering van de woning geschillen tussen de Koper en de (bouw) Ondernemer ontstaan over de bouwtechnische kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

**LET OP!** Het Woningborg-certificaat moet je in je bezit hebben voordat je naar de Notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

#### *Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?*

Onderdelen die niet door of via de (bouw) Ondernemer worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld meerwerk door derden), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in jouw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal andere aspecten genoemd die van de regeling zijn uitgesloten.

#### *Voorrang Woningborg-bepalingen*

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, c.q. nadeliger mocht zijn voor de Kopers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.



De Keizer Smit Makelaarshuys

Voorstraat 54  
4132 AS Vianen

T 030 - 600 82 40  
W [www.dekeizer.nl](http://www.dekeizer.nl)



Goed Makelaars

Oosteinde 32  
3466 LB Waarder

T 085 - 021 83 41  
W [www.goedmakelaars.nl](http://www.goedmakelaars.nl)



Jansen Bouwontwikkeling B.V.

Postbus 278  
6600 AG Wijchen

T 024 - 642 17 46  
W [www.jansenbouwontwikkeling.nl](http://www.jansenbouwontwikkeling.nl)



Schippers Architecten BNA

Javastraat 76  
2585 AS Den Haag

T 070 - 350 57 51  
W [www.schippers-bna.nl](http://www.schippers-bna.nl)

