



# 12

levensloopbestendige  
sociale huurwoningen  
in een groene omgeving  
aan de Zonedauwstraat

*Voel je vrij  
in onze  
veelzijdige  
buurt*

kom thuis op de **Vijverberg**-zuid



# Inhoud

- 02 — Inhoud + inleiding
- 03 — Bergen op Zoom: een stad met historie
- 04 — Locatiekaart
- 05 — Vijverberg-Zuid, een groene wijk nabij het centrum
- 06 — Wonen op de Vijverberg-Zuid
- 07 — De woningen
- 08 — Plattegronden A
- 10 — Plattegronden B
- 12 — Technische omschrijving
- 13 — Technische omschrijving Sanitair
- 14 — Technische omschrijving Keuken

## Welkom bij Stadlander

**Wij zijn Stadlander. Een woningcorporatie met 15.000 woningen in West-Brabant en Tholen. Wij willen dat onze huurders prettig wonen, nu en in de toekomst. We zijn actief in de stad en in de dorpen. Onze huurders zijn ook Stadlanders. Samen maken we ons sterk voor ons gebied.**

Met een stad die bruist, en landelijk gebied waar het leven aangenaam is. Met woningen die passen bij wat onze huurders willen. Betaalbare woningen met kwaliteit. Woningen voor iedereen, van jong tot oud. Met alle mogelijkheden om door te groeien. Want een Stadlander kijkt verder. Hij heeft oog voor de dag van morgen. Een Stadlander wil ook later in zijn vertrouwde omgeving wonen. Zelfstandig als het kan. Met hulp als het moet.

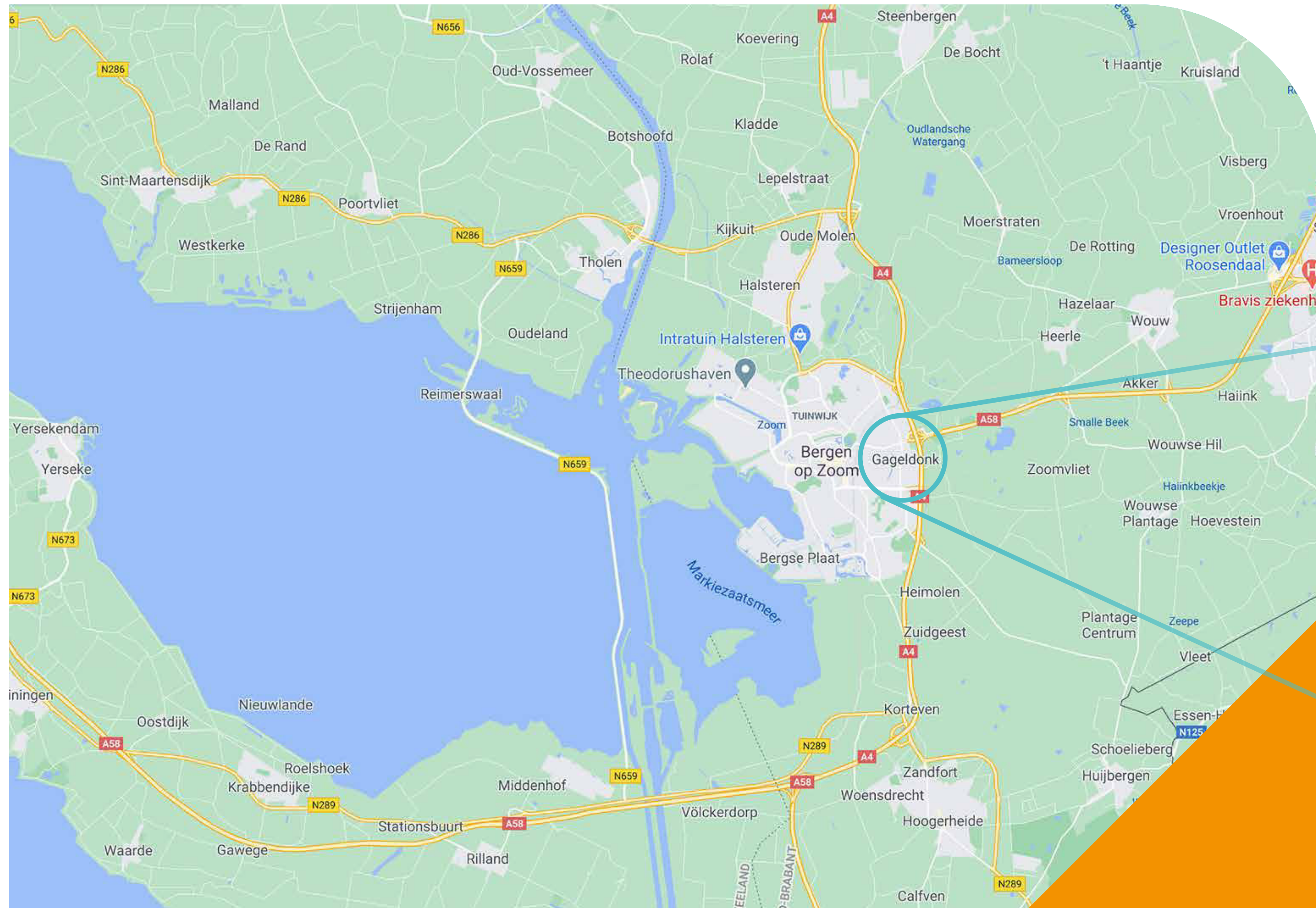
*Stadlander*



## Bergen op Zoom: *een stad met historie*

Bergen op Zoom is trots op haar roemrijke geschiedenis. Een schat aan monumenten herinnert aan dit glorieuze verleden. Daarom staat Bergen op Zoom bekend om de mooie binnenstad. Gezellige terrasjes, bijzondere winkeltjes, pittoreske steegjes en een middeleeuws stadspaleis. Maar ook een strand, paarse heidevelden en uitgestrekte bossen. Dat is Bergen op Zoom: een historische vestingstad, gelegen aan het water en in het groen.





# Vijverberg-Zuid

*een groene wijk nabij het centrum*

Vijverberg-Zuid dankt haar naam aan de mooie grote vijver die langs de straat loopt. Hoge bomen zorgen voor de groene uitstraling die het kenmerk is van Vijverberg-Zuid. De wijk Gageldonk-West maakt een enorme transformatie door. De wijk schakelt om van een typisch na-oorlogse stadswijk naar een levendige, duurzame en groene woonomgeving.





# Vijverberg-Zuid

De wijk Gageldonk-West heeft een ruime opzet, met brede lanen, veel groen en speelterreinen, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

In de wijk is veel keuze om te wonen: sociale en vrije sector-huurwoningen en koopwoningen. Eengezinswoningen, appartementen en levensloopbestendige woningen. Ook zijn er veel voorzieningen in de wijk: winkels, een gezondheidscentrum, scholen en er komen 2 supermarkten. Met daarbij de natuur, rust en ruimte, is de Vijverberg-Zuid de ideale woonplek voor jong en oud!

Vijverberg-Zuid is daarnaast de perfecte locatie voor je, als je regelmatig moet reizen naar je werk. Via de snelweg A4/A58 ben je in een half uurtje in Antwerpen, Rotterdam of aan de Zeeuwse kust. En in vijf minuten fiets je al naar het station of het gezellige stadshart van Bergen op Zoom.



## Wonen op de Vijverberg-Zuid

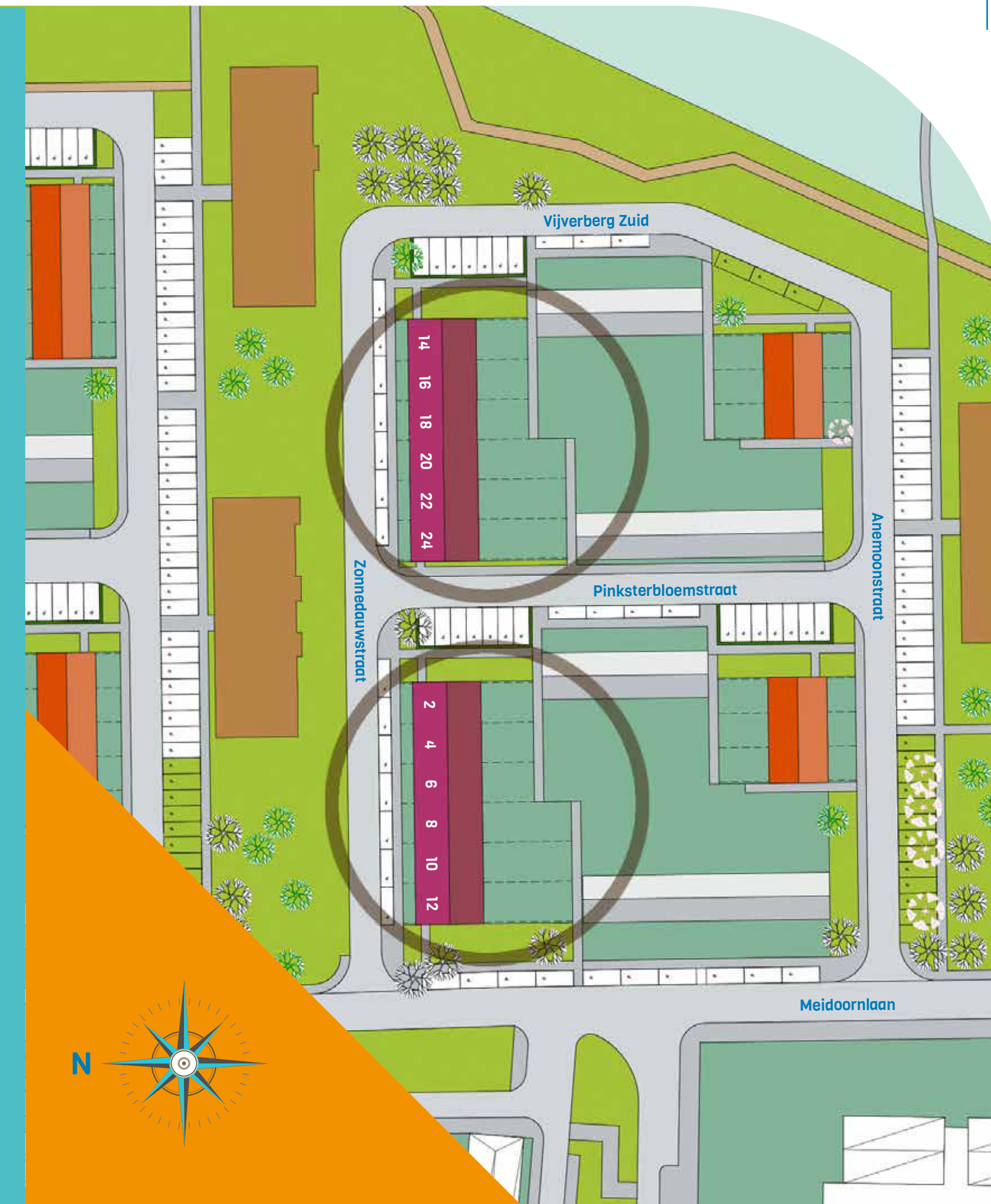
Aan de Zonnedauwstraat worden 12 duurzame levensloopbestendige woningen gebouwd. Er zijn 2 types: hoekwoningen en tussenwoningen.

Alle woningen zijn volledig Nul-op-de-Meter (NOM). Dat betekent, dat de zonnepanelen op het dak evenveel energie opwekken als een gemiddeld gezin verbruikt. Ook zijn de woningen erg goed geïsoleerd. De woningen zijn daardoor duurzaam en energieneutraal.

Er is geen gasaansluiting in de woningen. Koken gebeurt elektrisch. Alle woningen hebben een inductiekookplaat in de keuken. De woning wordt verwarmd via een warmtepomp en vloerverwarming. De warmtepomp maakt gebruik van bodemwarmte. In de zomer kan de warmtepomp ook zorgen voor vloerkoeling. Zo woon je het hele jaar door comfortabel!

De woningen hebben een woonkamer met open keuken, 1 slaapkamer en badkamer op de begane grond, en een achtertuin met terras en een buitenberging. Op de verdieping zijn 2 slaapkamers, en een technische-/ bergkast. De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap.

Parkeren kan op straat. Er zijn in de omgeving volop parkeerplaatsen.





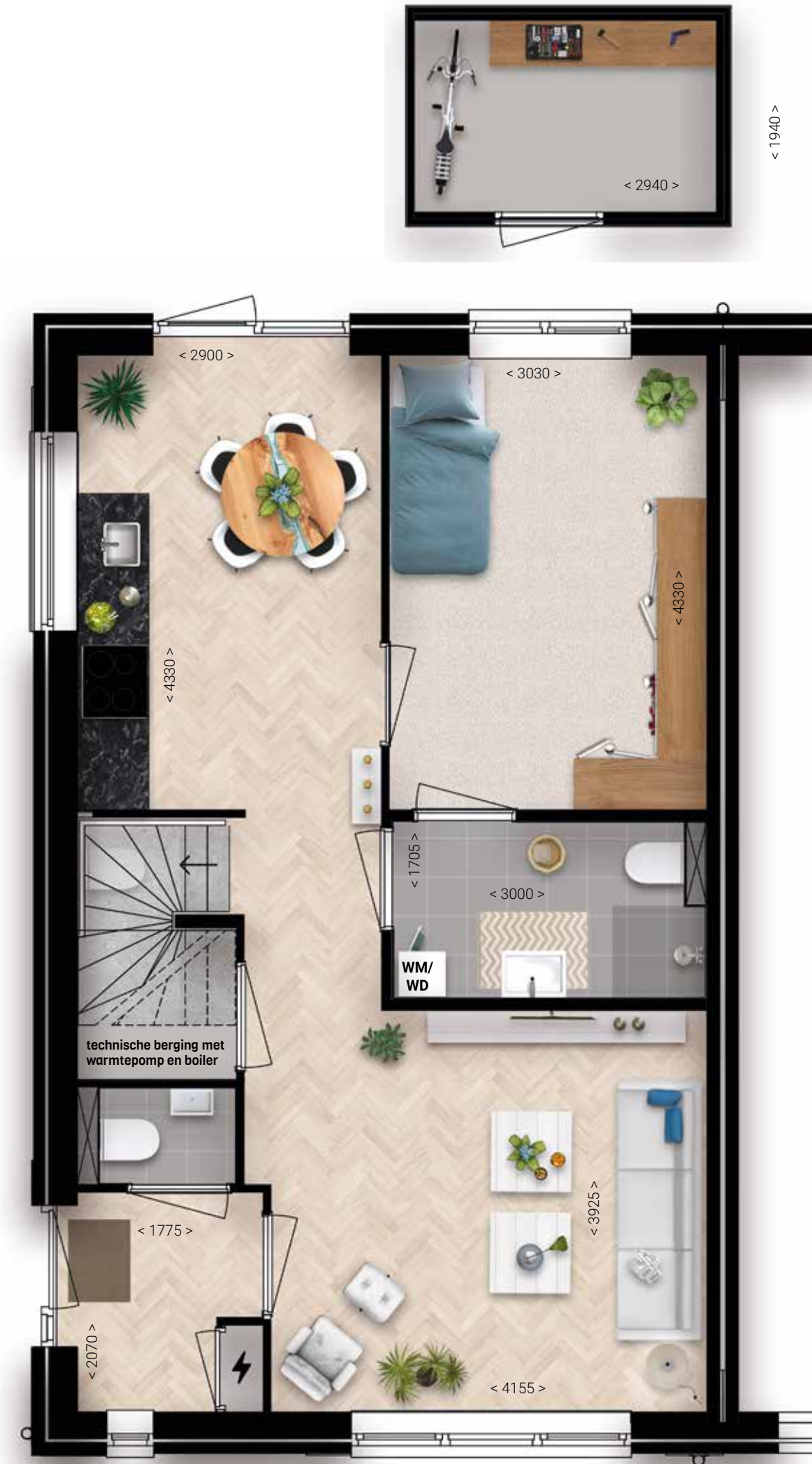


## Type A

4 hoekwoningen  
Zonedauwstraat 2, 12, 14 en 24

Schaal: 1:50  
Woonoppervlakte: ca. 94 m<sup>2</sup>  
Tuinoppervlakte huishrs. 2 en 14: ca. 38 m<sup>2</sup>  
(incl. berging)  
Tuinoppervlakte huishrs. 12 en 24: ca. 74 m<sup>2</sup>  
(incl. berging)

- Woning met voor-en achtertuint
- Woonkamer en open keuken
- Keuken met koelkast met vriesvak, inductie-kookplaat en recirculatie-afzuigkap (er wordt een circulaire keuken aangebracht)
- 1 slaapkamer op de begane grond
- 2 slaapkamers op de eerste verdieping
- Op de begane grond: Badkamer met open douchehoek, wastafel, tweede toilet en wasmachine en droger aansluiting
- Separaat toilet op de begane grond
- Vloerverwarming en -koeling in alle kamers
- Bergruimte: in de berging in de tuin en op de bergzolder
- Tuin gelegen op het zuiden, met berging en achterom
- Erfafscheiding rondom: hekwerk
- Erfafscheiding bij parkeerplaatsen: houten panelen



Begane grond

1e etage



2e etage







## Type B

8 tussenwoningen  
Zonedauwstraat 4, 6, 8, 10,  
16, 18, 20, 22

Schaal: 1:50  
Woonoppervlakte: ca. 94 m<sup>2</sup>  
Tuinoppervlakte huisnr. 4, 6, 16 en 18:  
ca. 38 m<sup>2</sup> (incl. berging)  
Tuinoppervlakte huisnr. 8, 10, 20 en 22:  
ca. 74 m<sup>2</sup> (incl. berging)

- Woning met voor- en achtertuin
- Woonkamer en open keuken
- Keuken met koelkast met vriesvak, inductie-  
kookplaat en recirculatie-afzuigkap (er wordt een  
circulaire keuken aangebracht)
- 1 slaapkamer op de begane grond
- 2 slaapkamers op de eerste verdieping
- Op de begane grond: Badkamer met open  
douchehoek, wastafel, tweede toilet en  
wasmachine en droger aansluiting
- Separaat toilet op de begane grond
- Vloerverwarming en -koeling in alle kamers
- Bergruimte: in de berging in de tuin en op de berg-  
zolder
- Tuin gelegen op het zuiden, met berging en  
achterom
- Erfafscheiding rondom: hekwerk

Begane grond



1e etage



2e etage





## Technische omschrijving

### Buiteninrichting, tuin en parkeren

#### Terras en verharding

In de voor- en achtertuin wordt een pad gelegd van en naar buitendeuren. In de achtertuin komt een terras van 4,8 x 2,4 meter.

#### Bergingen

De woningen hebben een eigen berging in de tuin, met een stopcontact en lichtpunt.

#### Tuinafscheiding

Aan de voorzijde komt geen erfafscheiding. Dat kun je samen met de burens inrichten. Alle woningen hebben rondom de achtertuin hekwerk als erfafscheiding. De hoekwoningen nr. 2, 12, 14 en 24 hebben aan de kant van de parkeerplaatsen een erfafscheiding van houten panelen.

#### Parkeren

In de straat en omgeving zijn voldoende openbare parkeerplaatsen voor het parkeren van de auto.

### Binneninrichting, afwerking en toegang

#### Vloerafwerking

De vloeren worden kaal opgeleverd, met uitzondering van het toilet en badkamer. In badkamer en toilet liggen vloertegels, met afschottegels in de douchehoek. In de afwerkvloeren op de begane grond en 1e verdieping liggen buizen voor de vloerverwarming. De bergzolder wordt niet voorzien van een afwerkvloer.

Door de vloerverwarming zijn niet alle type vloeren geschikt om te leggen, sommige kunnen de warmteoverdracht belemmeren. Laat je vooraf inlichten door de leverancier van je vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming en vloerkoeling. Spijkeren of boren in de vloeren is bijvoorbeeld niet toegestaan.

#### Wandafwerking

De wanden worden behang-klaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden in de badkamer, toilet, meterkast, trapkast, technische ruimte, zolder en buitenberging. De badkamer is afgewerkt met wandtegels tot het plafond. In het toilet zijn tot 150 cm hoogte wandtegels aangebracht, met daarboven structuurspuitwerk. De meterkast, zolder en buitenberging zijn niet afgewerkt. Behang-klaar betekent, dat de wanden direct af te werken zijn met een zwaardere soort behang. Kies je voor een andere wandafwerking? Dan kan het nodig zijn eerst een afwerklaag aan te brengen.

#### Plafondafwerking

De plafonds zijn voorzien van structuurspuitwerk met uitzondering van de meterkast, trapkast, technische ruimte, de onderzijde van de hellende daken (zolder) en de buitenberging. Het plafond in de meterkast, trapkast, technische ruimte, de onderzijde van de hellende daken op de bergzolder de buitenberging is niet afgewerkt.

#### Hang- en sluitwerk

De voor- en achterdeuren van de woningen zijn voorzien van meerpunt-sluitingen en veiligheidsbeslag.

#### Beglazing

De draaiende delen zijn voorzien van HR++, de vaste delen zijn voorzien van triple glas.

### Duurzaam wonen

#### Nul-op-de-Meter

De nieuwbouw is duurzaam, energiezuinig, modern en ruim opgezet. Zo zijn alle woningen Nul-op-de-Meter: dat betekent dat zij evenveel energie opwekken als een doorsnee gezin (2,5 personen) per jaar verbruikt. Zonnepanelen op het dak van de woningen wekken energie op en een combinatie van energiebesparende maatregelen zorgt voor minder energieverbruik. Door de goede isolatie krijgen de woningen als het ware een 'warme jas'. De woningen hebben geen gasaansluiting, maar zijn voorzien van een warmtepomp. Die haalt de warmte uit de bodem en zorgt daarmee voor een aangenaam binnenklimaat.

#### Energiebundel en verbruik

Op basis van regelgeving is vastgesteld hoeveel energie er op jaarbasis in de woning verbruikt wordt, uitgegaan van een gemiddeld huishouden. Deze hoeveelheid wordt uitgedrukt in kWh en wordt de 'energiebundel' genoemd. De 'energiebundel' is te vergelijken met de 'belbundel' van een telefoonabonnement. Als je bewust omgaat met energie, zal je niet méér energie verbruiken, dan de zonnepanelen gekoppeld aan de woning opwekken en 'binnen' de energiebundel blijven. Hoeveel dat voor jouw woning is, kun je terugvinden in je huurcontract en de woonwijzer.

#### EPV

De investeringen voor het energiezuinig maken van de woningen en de installatie van zonnepanelen voor het opwekken van energie zijn hoog. Wanneer je een Nul-op-de-Meter-woning huurt, betaal je daarom (naast de huur) ook een energieprestatievergoeding (EPV). De EPV is wettelijk vastgesteld en zorgt ervoor dat huurders en Stadlander de lasten en lusten van energiezuinig wonen verdelen.

### Installaties

#### Technische ruimte

De woning is voorzien van de benodigde apparatuur om energiezuinig te kunnen wonen. Op de begane grond zijn in een technische kast de warmtepomp en de boiler voor warm tapwater geplaatst. De ventilatie-unit is aangebracht op zolder.

#### Elektrotechnische installaties

De elektrotechnische installatie is aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over een voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. Al het schakelmateriaal is uitgevoerd als inbouw (kleur wit), met uitzondering van de meterkast trapkast, technische ruimte en buitenberging: daar is opbouw-schakelmateriaal toegepast. In de woningen zijn rookmelders geplaatst, die zijn aangesloten op het lichtnet. Stopcontacten zijn aangebracht op een hoogte van ongeveer 30 cm boven de vloer in de woonkamer en slaapkamers. In de overige ruimten op ongeveer 1 meter hoogte.

#### Verwarmingsinstallatie

Verwarming en warm tapwater worden geleverd door een individuele warmtepomp per woning, die de bodem als energiebron gebruikt. In de winter wordt warmte opgepompt om de woning te verwarmen. In de zomer wordt koude uit de bodem gehaald om de woning te koelen. De woningen worden uitgevoerd met laagtemperatuur vloerverwarming en passieve vloerkoeling. Dit betekent, dat de woning maximaal 2 graden gekoeld kan worden ten opzichte van de buiten temperatuur. De woonkamer wordt voorzien van een thermostaat voor temperatuurregeling en de slaapkamers worden voorzien van een na-regeling. In de badkamer is naast de vloerverwarming een extra radiator aanwezig.

#### Ventilatiesysteem

De woningen worden voorzien van een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). De verblijfsruimtes (woonkamer en slaapkamers) worden voorzien van verse lucht toevoerroosters in het plafond. De lucht wordt vervolgens via afvoerroosters in het plafond van de keuken, toilet en badkamer afgezogen door gelijkstroomventilator (WTW) die in de technische berging wordt geplaatst. De afzuigkap (recirculatie) van de keuken én de wasdroger mogen **niet** worden aangesloten op het WTW-systeem.

#### CAI-Data-telefonie

De woonkamer is voorzien van een loze aansluiting t.b.v. data/cai en een bedrade UTP aansluiting. De hoofdslaapkamer is voorzien van een bedrade UTP aansluiting. De overige slaapkamers zijn voorzien van een loze aansluiting t.b.v. data/cai.

## Sanitair

Het sanitair is geheel compleet met de nodige bevestigingsmiddelen en kranen. De sanitair-artikelen worden geleverd in de kleur wit. De badkamer is voorzien van een open douchehoek met thermostatische douchekraan, wastafel met spiegel, een toilet (wandcloset).



#### Fonteincombinatie

Sphinx fontein, voorzien van Grohe fontein kraan.



#### Toiletcombinatie

Geberit rimfree wandcloset inclusief toiletzitting in zowel badkamer als toiletruimte.



Inbouwelement is tevens voorzien van Geberit bedieningsplaat in het wit (grote en kleine spoeling).



#### Wastafelcombinatie

Geberit wastafel 60 cm, voorzien van Grohe wastafelkraan en spiegel 57x40 cm.



#### Douchecombinatie

Douchevloer met doucheput (de afbeelding is ter indicatie. Definitieve uitvoering wordt in het werk bepaald). Grohe douchethermostaatkraan en Grohe glijstangcombinatie.



#### Radiator

Elektrische handdoekradiator in het wit.

## Keuken

In de nieuwbouw van de Vijverberg-Zuid is veel aandacht voor duurzaamheid en het hergebruik van materialen, ook wel circulariteit genoemd. In fase 2 van de Vijverberg-Zuid gaan we hierin weer een stap verder. De woningen krijgen een duurzame, circulaire keuken van Chainable.

Deze keukens hebben een lange levensduur. Ze zijn ontworpen om later te kunnen demonteren en daarnaast is het eenvoudig te vervangen of om de keuken later uit te breiden. Alle onderdelen en materialen in deze keukens worden direct hergebruikt of teruggebracht naar het productieproces. Een ontwerp waar geen enkele boom voor gekapt wordt. Chainable plant juist 24 bomen voor iedere geproduceerde keuken. Dát is circulariteit.

De keuken van de woning heeft de volgende apparatuur:

- Inbouwkoelkast met vriesvak
- Recirculatiekap
- Inductiekookplaat

De opstelling kan per woning afwijken, de impressie is slechts een voorbeeld, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Verhuur

Alle huurwoningen van Stadlander worden aangeboden via [www.zuidwestwonen.nl](http://www.zuidwestwonen.nl).

Je moet zijn ingeschreven als woningzoekende bij Zuidwestwonen om op de woningadvertenties te kunnen reageren.

De woningen worden passend toegewezen. Dat wil zeggen, dat de huurprijs van de woning moet passen bij je verzamelinkomen. Er kunnen ook nog aanvullende voorwaarden in de advertentie staan.

Meer informatie: [www.zuidwestwonen.nl](http://www.zuidwestwonen.nl).



Meer informatie over de wijk Gageldonk-West:  
[www.wijmakendewijk.nl](http://www.wijmakendewijk.nl)

## Disclaimer

Alle wijzigingen in teksten en tekeningen zijn voorbehouden aan Lithos bouw & ontwikkeling. Aan deze brochure is de grootste zorg besteed, desondanks kunnen er aan teksten, kleuren, (sfeer)beelden, fotografie, plattegronden en impressies geen rechten worden ontleend.

WIJ  
MAKEN DE  
WIJK

### Verhuurder

*Stadlander*

**Stadlander**  
Rooseveltpaan 150  
Postbus 203, 4600 AE Bergen op Zoom  
088 562 6000  
[www.stadlander.nl](http://www.stadlander.nl)  
[info@stadlander.nl](mailto:info@stadlander.nl)

### Bouwpartner

**lithos**  
— bouw & ontwikkeling

[www.lithos.nl](http://www.lithos.nl)

### Architect

**SPRING**

[www.spring-architecten.nl](http://www.spring-architecten.nl)





kom wonen op de **Vijverberg** - zuid