



Happy  
Days!  
Eindelijk  
thuis

# Binnenterrein

mei 2021

## 1. ALGEMEEN

Dit document gaat over de indicatieve invulling van het binnenterrein. Voor de positionering van de verschillende onderdelen en de maatvoering van de woningkavels verwijzen wij u naar de situatietekening die behoort bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

De bepalingen volgens het Bouwbesluit (geldend op het moment van indiening van de omgevingsvergunning) en de bepalingen van Nutsbedrijven zijn van toepassing op de uitwerking van het binnenterrein.

Het binnenterrein valt niet onder de garantieregeling van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

### 1.1 WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN

Deze omschrijving geeft een zo actueel mogelijk beeld van de uitwerking van het binnenterrein. Echter het plan wordt, in samenwerking met de gemeente, nog verder uitgewerkt en dit betekent dat onderdelen nog zullen wijzigen. Bijvoorbeeld de aantallen en posities van bomen en aantallen, posities en type lantaarnpalen of de materialisering van wegen, groen en looppaden.

De ondernemer en de gemeente zijn gerechtigd ook tijdens de woonrijfphase nog wijzigingen in het bouwplan aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt.

Wijzigingen kunnen onder andere voortvloeien uit:

- Voorzieningen t.b.v. de nutsaansluitingen;
- Wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en voorschriften;
- Wijzigingen ter voldoening aan eisen van Nutsbedrijven;

Deze wijzigingen geven niemand enig recht tot het vragen van een vergoeding voor eventuele kosten.

De artist impressies van het binnenterrein zoals opgenomen in de verkoopbrochure en op de website zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van het product. Verrekeningen als gevolg van alle bovengenoemde punten is niet mogelijk.

### 1.2 DUURZAAMHEID

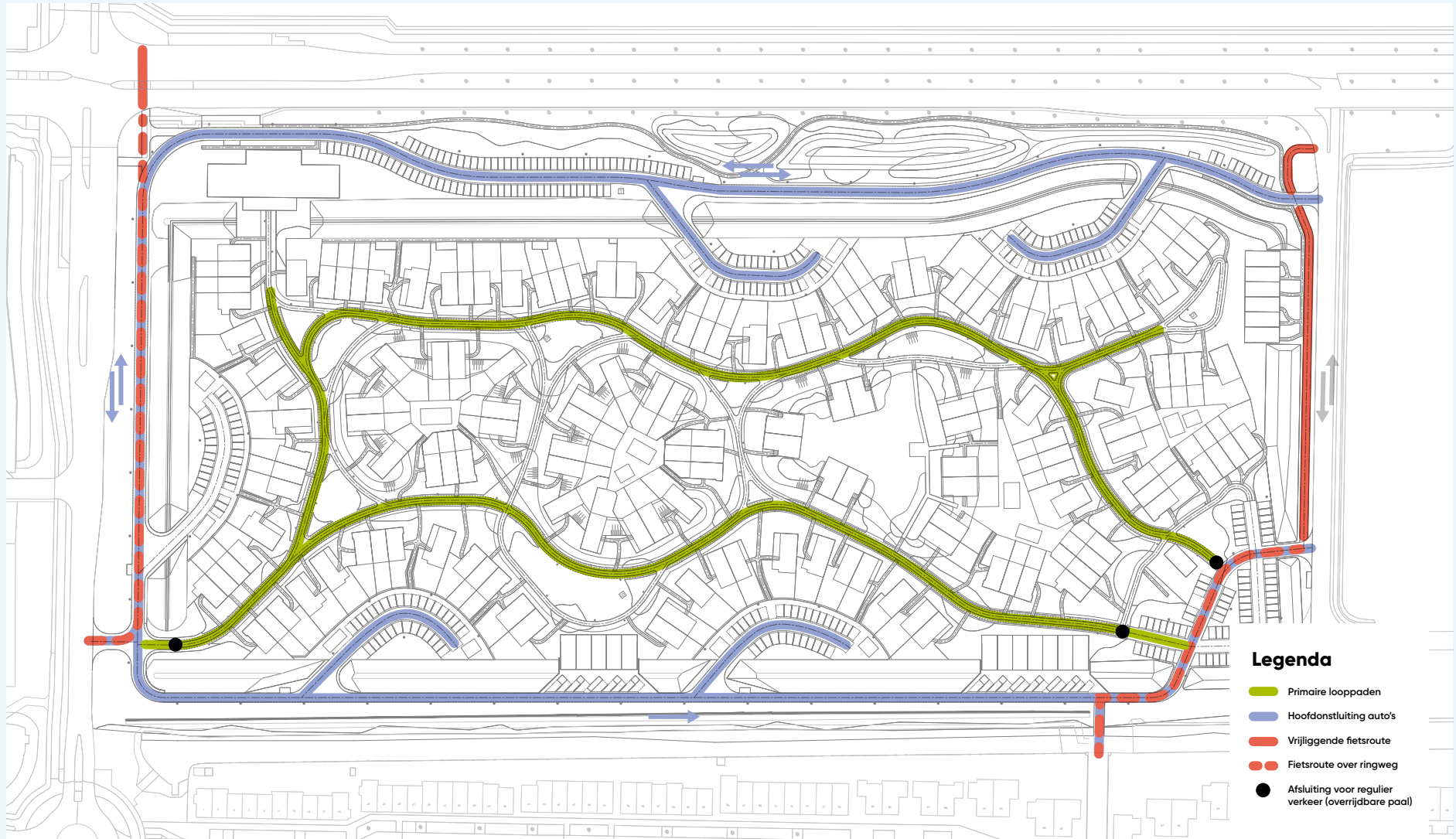
Het binnenterrein is ontworpen op basis van natuur inclusief bouwen. Dit betekent dat er heel goed wordt gekeken naar de Flora & Fauna om zo een duurzame woonbuurt te creëren waar zowel mensen, dieren als planten zich fijn voelen.

## 2. OMSCHRIJVING BINNENTERREIN

### 2.1 ALGEMEEN

Alle wegen, parkeerhoven, looppaden en collectieve binnenhoven worden aangelegd door de gemeente. De gemeente blijft verantwoordelijk voor het Beheer & Onderhoud aan de verhardingen van de openbare paden en de hieronder liggende infrastructuur van kabels en leidingen.

### 2.2 HOOFDONTSLUITING AUTO'S



De rondweg dient als hoofdontsluiting voor autoverkeer en wordt uitgevoerd in beton klinkers. De rijbaan wordt aan de zijkanten afgewerkt met een prefab betonnen opsluitband. Het gedeelte langs de Galvanistraat (toekomstig Ontariomeerpad) wordt éénrichtingsverkeer.

## 2.2 PARKEERHOVEN

In de gemeente Zoetermeer wordt gerekend met een parkeernorm per woning, afgestemd op de m2 gebruiksoppervlakte van de woning. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet aan die norm, inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners van het nog te ontwikkelen woongebouw aan de Oostweg. Dit aantal kan nog wijzigen i.v.m. het plaatsen van bomen.

De parkeerhoven liggen in openbaar gebied waardoor er geen parkeerplaatsen aan woningen kunnen worden toegewezen. Om die reden kunnen wij ook geen oplaadpalen voor elektrische auto's plaatsen. Daarvoor verwijzen wij u graag naar de gemeente Zoetermeer die hier beleid op voert.



Indicatie betonklinkers parkeerhoven

De rijbaan en de parkeervakken van de parkeerhoven worden uitgevoerd in beton klinkers.

## 2.3 PRIMAIRE LOOPPADEN

De primaire looppaden zijn voornamelijk ingericht als voetpaden. Ze worden geschikt gemaakt voor incidenteel zware belasting door bijvoorbeeld een brandweerauto of een verhuiswagen. Het is niet toegestaan dat er autoverkeer over de hoofdpaden rijdt in verband met het gehele woonconcept van 'vakantiegevoel' en veiligheid richting bewoners en bezoekers. Dit geldt ook voor pakketbezorgers en bezorgdiensten. De paden worden dan ook afgesloten met een overrijdbaar paaltje als aanduiding dat autoverkeer niet gewenst is.

Voor de primaire paden hebben we de intentie de bestrating uit te voeren met Zafara parkstenen. Hierover zijn we nog in overleg met de gemeente.



Indicatie Zafara parkstenen t.b.v. primaire, secundaire en tertiaire paden

De kleur van de diverse looppaden zal vooral een mix van aardetinten zijn, waarbij de primaire paden iets afwijken van de secundaire en tertiaire paden.



Keranova marrone

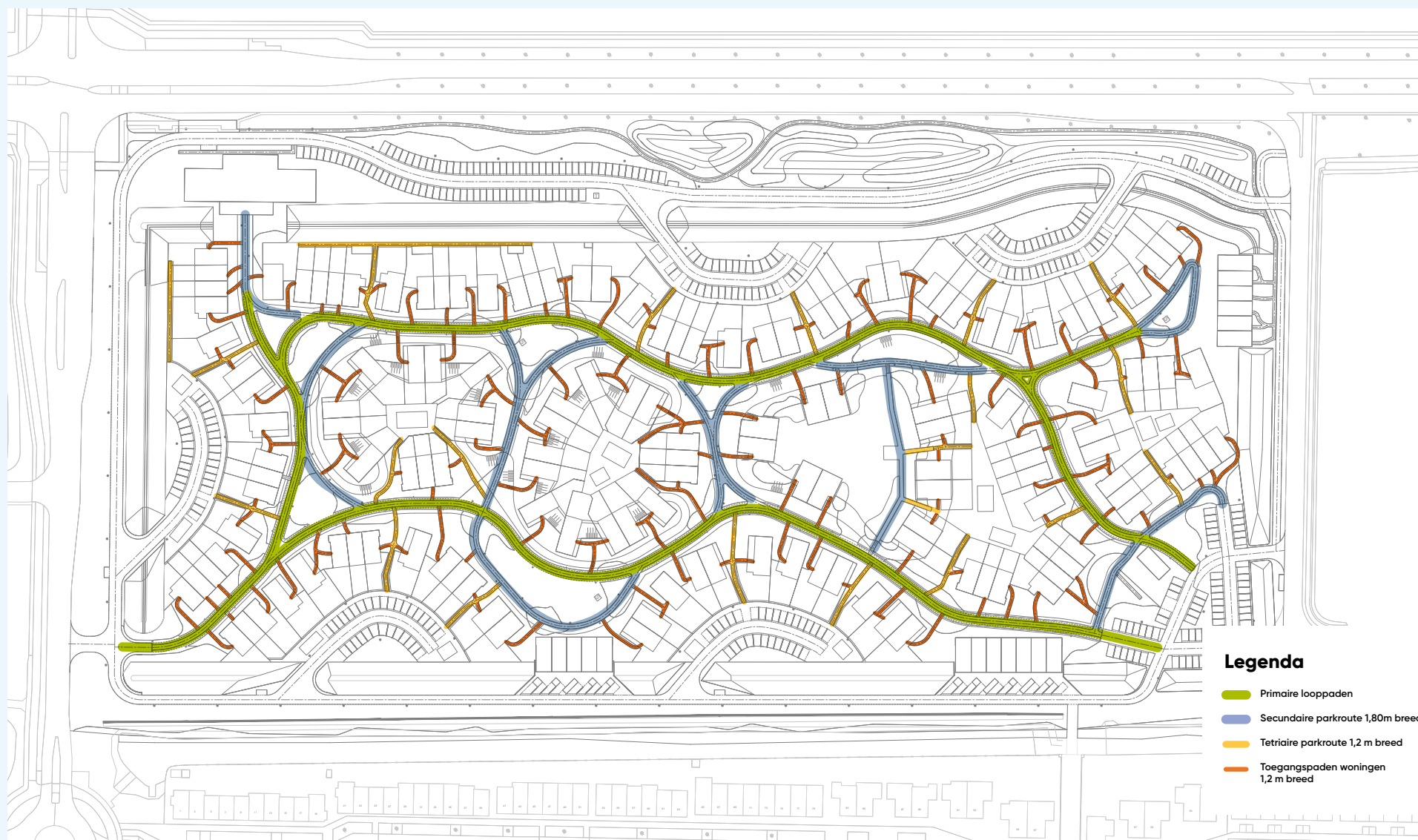


Keranova ocre

Indicatie kleurnuance primaire looppaden

Naast de primaire looppaden wordt aansluitend een strook grasverstevinging aangebracht die voldoende draagkrachtig is en die de paden breed genoeg maakt voor de hulpdiensten en verhuiswagens.

## 2.4 SECUNDAIRE LOOPPADEN



## Looppaden

Zowel de secundaire en tertiaire looppaden als de toegangspaden naar de woningen worden bestraat met Zafara parkstenen in een iets andere kleur dan de primaire looppaden.



Keranova ocrâ



Keranova marzio

*Indicatie kleumuance secundaire looppaden*

Deze secundaire en tertiaire looppaden, alsmede de looppaden naar de woningen zijn niet voldoende draagkrachtig voor autoverkeer.

## 2.5 VLONDERPAD

Ter plaatse van de vijver wordt een hardhouten looppad gemaakt dat bestaat uit palen, liggers en vlonderdelen. De vlonderdelen hebben groeven/ribbels, maar kunnen in bepaalde (natte) perioden nog wel glad worden.

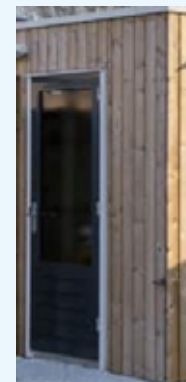
## 2.6 BINNENHOVEN

Ter plaatse van de binnenhoven worden met kunststof honingraat profielen aangebracht die gevuld worden met halfverharding. Zowel de honingraat elementen als de halfverharding zijn waterdoorlatend, zodat het hemelwater grotendeels op het eigen terrein wordt geïnfiltreerd, maar toch voldoende draagkrachtig blijft voor voetgangers en fietsers.



*Indicatie halfverharding ter plaatse van binnenhoven*

## 2.7 BERGINGEN



De meeste woningen hebben een buitenberging in de collectieve binnenhoven. Deze bergingen worden uitgevoerd als prefab houten bergingsclusters en zijn opgebouwd uit verticaal bevestigde vurenhouten rabatdelen op vurenhouten stijl- en regelwerk. Het stijl- en regelwerk wordt aan de

binnenzijde niet nader afgewerkt en blijft derhalve in het zicht.

De houten bergingen worden aan de buitenzijde niet afgewerkt.

De wanden tussen de bergingen onderling worden opgebouwd uit vurenhouten stijl- en regelwerk met aan weerszijden 11mm spaanplaat dat niet verder is afgewerkt. De bergingsdeur wordt uitgevoerd als een houten deur met glasstrook voorzien van mat glas. De cilinder wordt gelijksluitend uitgevoerd met de deuren van de eigen woning. Hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in inbraakwerendheidsklasse 2.

Het dak van de berging wordt uitgevoerd in houten gordingen en 18mm spaanplaat. Dit wordt afgedekt met een 1-laagse bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met een metalen dakkap in de kleur wit.

De berging wordt geventileerd door middel van 4 ventilatieroosters in de gevel.

De berging wordt voorzien van een lichtpunt en een lichtsakelaar die aangesloten zijn op een CVZ-kast. Hierop wordt ook de terreinverlichting aangesloten.

## 2.8 ERFAFSCHIEDINGEN

### PRIVÉ – MANDELIG GEBIED

Tussen de woningen onderling en de overgang naar het mandelig gebied aan de achterzijde van de tuin komt op de erfgrans een afscheiding met een Ligusterhaag (*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens'). Deze zijn grotendeels wintergroen, alleen in strenge winters verliezen ze hun blad. Deze haag heeft een hoogte van circa 1,3 meter. In de haag zit een opening om de parkeerhoven of binnenhoven te kunnen bereiken. Er worden in de opening geen poorten aangebracht.

Ter plaatse van de overgang naar het mandelig gebied aan de voorzijde van de tuin bij de bouwnummers 115 t/m 141 komt, conform de situatietekening, op de erfgrans een afscheiding met een Ligusterhaag (*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens'). Deze haag heeft een hoogte van circa 1,0 meter.



voorbeeld *Ligustrum vulgare* 'Atrovirens'

Ter plaatse van de overgang naar het mandelig gebied aan de voorzijde van de tuin komt, conform de situatietekening, op de erfgrans een door de koper individueel te kiezen afscheiding. De opties waaruit gekozen kan worden staan hieronder afgebeeld en zijn daarnaast terug te vinden in de koperskeuzelijst.

Dit geldt niet voor alle woningen. Graag verwijzen u naar de situatietekening. De hoogte van de afscheiding is maximaal 1,2 meter.

### 1. Sneeuwbal (*Viburnum tinus*).

Wintergroen, bloeit heel vroeg in het jaar.



### 2. Gelderse roos (*Viburnum opulus*).

Bloeiend in mei juni (besdragend).



### 3. Vuurdoorn (*Pyracantha* 'Red Column').

Wintergroen, bloeiend in mei/juni en rijk besdragend



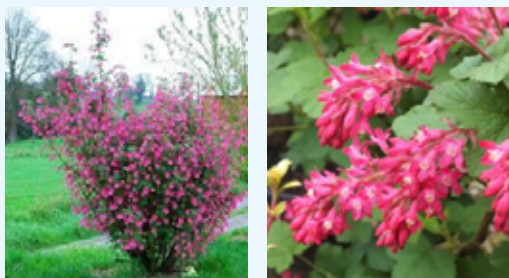
**4. Portugese laurier  
(Prunus lusitanica 'Angustifolia').**

Wintergroen, bloeiend in juni/juli



**5. Ribes (Ribes sanguineum 'King Edward VII').**

Bloeiend in maart/april/mei



**6. Spierstruik (Spiraea cinerea 'Grefsheim').**

Bloeiend in april/mei



De positionering van de hagen is weergegeven op de situatietekening. De haag is een natuurproduct en heeft onderhoud nodig. Voor het wel of niet aanslaan van de begroeiing kunnen wij geen garanties geven. De haag zal niet volledig zijn dichtgegroeid. Dit zal een aantal seizoenen in beslag nemen en is tevens afhankelijk van het onderhoud. De haag wordt aangebracht in het plantseizoen (okt – mrt). Hierdoor is het mogelijk dat er bij de oplevering van de woning nog geen haag aanwezig is.

**PRIVÉ – WONINGEN ONDERLING**

De erfscheiding op de veranda's tussen de woningen onderling staat omschreven in de Technische omschrijving van de woningen.

**2.9 ONTSLUITING TUINEN EN HOOGTE  
VERSCHILLEN**

In het terrein is er een natuurlijke glooiing. Om die reden ontstaat er bij enkele tuinen een hoogteverschil met het mandelig gebied. Dit hoogteverschil wordt opgevangen op de erfgrans, meestal met een steil talud en soms met een kleine keerwand. Om toch eenvoudig de tuin te verlaten worden, daar waar nodig, betonnen bloktreden geplaatst.



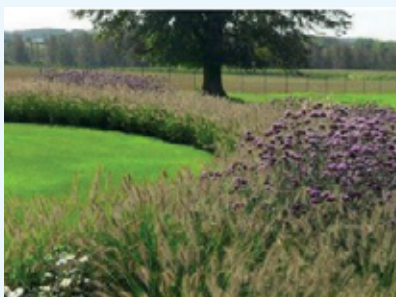
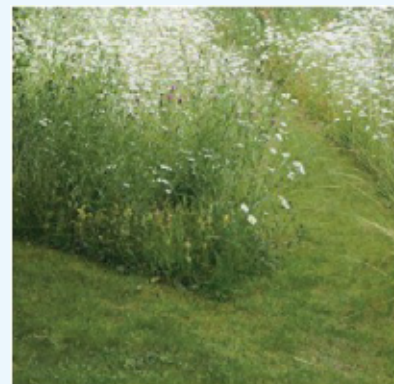
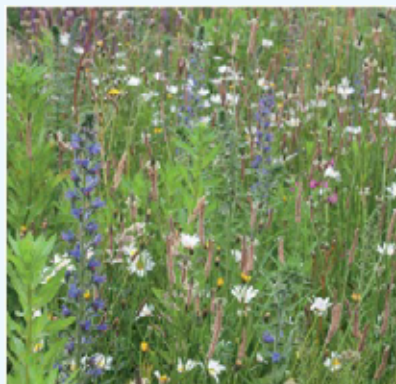
## 2.10 GROENVOORZIENINGEN



### Groenvoorzieningen

Het gebied wordt omringd door een bestaande wal. Deze wordt grotendeels intact gelaten met behoud van diverse volwassen bomen. Daarnaast wordt het gebied ingevuld met nieuwe aanplant van bomen, gras, bloemen, oeverbeplanting, heesters c.q. vaste beplanting en speelvoorzieningen. De beplanting wordt afgestemd op de grondslag en vochtbalans van de bodem. Door intensief maaien worden speel- en verblijfplekken gefaciliteerd. De nectarplanten in de overige delen hebben een grote aantrekkingskracht op insecten en vlinders, die op hun beurt weer diverse vogelsoorten aantrekken.

De positie van de nieuw te planten bomen kan nog veranderen in verband met regelgeving en beplantingseisen. Daarom is de positie van de bomen nog indicatief weergegeven op de tekening. Daarnaast kan het zo zijn dat er een bestaande boom in uw tuin staat.



## 2.11 SPEELVOORZIENINGEN

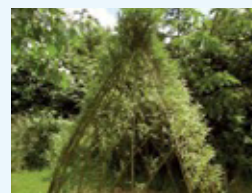
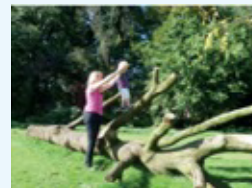


### Speelvoorzieningen

Op diverse plekken worden speelvoorzieningen geplaatst voor verschillende leeftijdsgroepen. Het hele concept van Happy Days is echter gericht op



natuur inclusief en ook de speelvoorzieningen zullen voornamelijk een natuurlijk karakter krijgen. De precieze invulling van de speel- en verblijfsplekken wordt samen met de toekomstige bewoners bepaald.



Indicatie uitvoering speelvoorzieningen

### 2.12 HEMELWATER

De gemeente legt de hoofdriolering zoveel als mogelijk onder de bestrate wegen en looppaden. Er komt ook riolering in mandelig gebied te liggen. De Beheervereniging zal hierover nauwkeurig geïnformeerd worden, zodat dit kan worden opgenomen in het huishoudelijk reglement met betrekking tot de inrichting en het onderhoud van dit gebied. De riolering van het hemelwater wordt gedeeltelijk aangesloten op de vijver en op de wadi aan de rand bij de Oostweg.

## 2.13 VERLICHTING



**Verlichting**

Alle verlichting die niet gekoppeld is aan de woninginstallatie wordt aangesloten op de CVZ-kasten (Centrale Voorzieningen kasten). De positie van deze kasten zal nader bepaald worden.

Bij alle wegen, parkeerhoven, binnenhoven met bergingsclusters en looppaden wordt verlichting aangebracht door middel van lantaarnpalen. Op de hoofdonthuizing en bij de parkeerhoven zijn dit lantaarnpalen van 6 meter hoog. Langs de overige primaire, secundaire en tertiaire looppaden, alsmede de toegangspaden naar de woningentreeddeuren zullen de lantaarnpalen niet hoger zijn dan 3,5 meter.

De binnenhoven met bergingsclusters worden voorzien van zodanige verlichting dat er, volgens de wettelijke normen, voldoende licht is ter plaatse van de bergingsdeur. Binnen in de bergingen wordt een lichtpunt en lichtschakelaar aangebracht, zonder armatuur.

De positie en aantallen van de lantaarnpalen zijn indicatief weergegeven en zullen dus nog wijzigen. In bovenstaande afbeelding ziet u welke hoogte op welke plek bedacht is.

## 2.14 HUISVUIL



### Huisvuil

Er zullen op diverse plaatsen ondergrondse vuilcontainers worden aangebracht voor het restafval en GFT afval. Tevens worden op 2 locaties ook ondergrondse containers aangebracht voor PBD afval (Plastic, Blik en Drankenkarton). Op de situatietekening staan de posities van de ondergrondse afvalcontainers aangegeven.

### 2.15 TRAF0 EN OVERIGE NUTSKASTEN

Er zal op twee plaatsen een trafo station worden geplaatst om te kunnen voldoen aan de elektravraag vanuit de woningen en algemene installaties.

Op verschillende plaatsen zullen er CVZ-kasten geplaatst worden voor de onderverdeling van elektra voor verlichting op het binnenterrein en verlichting binnen in de bergingen in de bergingsclusters.

Op verschillende plaatsen zullen er ook CAI-kasten geplaatst worden ten behoeve van de aansluiting voor centrale antenne inrichtingen (TV) en data/telefonie.

De aantallen en posities van CVZ- en CAI-kasten zijn afhankelijk van de uitwerking infrastructuur met kabels en leidingen en zijn nog niet bekend.

### Vragen?

Neem dan gerust contact op met één van de makelaars:

#### De Makelaars

079- 323 8838

[info@demakelaars.nu](mailto:info@demakelaars.nu)

#### Schieland Borsboom NVM Makelaars

079-316 33 66

[happydays@schielandborsboom.nl](mailto:happydays@schielandborsboom.nl)

Team Happy Days

