

Beknopte technische omschrijving

Wisselkwartier in Utrecht

Eengezinswoningen

Bouwnummers 1 t/m 29 en 32 t/m 86

Datum: 10 september 2026

Status: Concept

CONCEPT

INTRODUCTIE

- Voor u ligt de Beknopte Technische Omschrijving van de eengezinswoningen in het project Wisselkwartier te Utrecht.
- Dit is de voorloper van de definitieve en uitgebreide Technische Omschrijving, die momenteel nog in de maak is.

DUURZAAMHEID

- De woningen zijn energiezuinig (bijna energieneutraal ofwel BENG volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, voorlopig energielabel A+++ / A++++).
- Warmte voor de woning wordt opgewekt door een individuele warmtepomp met bodemwarmte. In de zomer wordt de warmte uit de woning gehaald en in de bodem opgeslagen. Hierdoor wordt de woning gekoeld. In de winter wordt de warmte uit de grond gehaald en gebruikt om de woning te verwarmen.
- Er worden twee bodembronnen gerealiseerd; 1 onder de woning en 1 onder de tuin op een diepte van ca. 1m
- In de woning komt een warm water voorraadvat (boiler) voor het warme tapwater.
- Voor de verwarming wordt er vloerverwarming op de begane grond, eerste en tweede verdieping aangebracht.
- De afvoer van de douche heeft een douche warmte-terugwinvoorziening. Dit zorgt ervoor dat warmte van het douchewater niet verloren gaat, maar wordt gebruikt om het water voor te verwarmen.

DE WONING

Fundering

- De woning heeft betonnen funderingspalen met betonnen funderingsbalken

Kruipruimte

- De kruipruimte is toegankelijk door een geïsoleerd luik.

Vloeren

- De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen ribben vloer of een geprefabriceerde kanaalplaatvloer.
- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonnen breedplaatvloeren.

- De dekvloer is gereed voor het aanbrengen van vloerbedekking. Afhankelijk van de soort vloerafwerking kan het nodig zijn om de vloer te schuren en/of te voorzien van een egalisatie laag.

Wanden

- De wanden zijn van kalkzandsteen. Voor de constructie kan dit plaatselijk ander materiaal zijn.
- Niet-constructieve wanden worden uitgevoerd als lichte separatie wand van gips.

Gevels

- De gevelwanden zijn opgebouwd als geïsoleerde spouwmuur met metselwerk, houten- of metalen gevelbekleding.
- De gevels van bouwnummers 1, 24, 18, 35, 42, 56, 60, 69, 72, 73, 78, 80 en 85 zijn op een aantal plekken (volgens de geveltekening) voorzien van groene gevelbeplanting. Deze groenstroken zijn onderdeel van het eigen perceel en hierop geldt een instandhoudingsplicht.
- De gevels van bouwnummers 60, 61, 64, 73, 77 en 78 zijn voorzien van ankers ten behoeve van de op-hanging van openbare straatverlichting. Hierop geldt een instandhoudingsplicht.
- Tegen de gevel van bouwnummer 29 wordt een hekwerk gemonteerd ter afsluiting van het achterterrein van Veld 5A af te sluiten. Hierop geldt een instandhoudingsplicht.
- De gevels van diverse woningen worden voorzien van nestvoorzieningen (volgens de geveltekening). Hierop geldt een instandhoudingsplicht.
- De hemelwaterafvoeren aan de gevels zijn uitgevoerd in kunststof of aluminium.

Kozijnen, ramen en deuren

- De buitenkozijnen, deuren en ramen in de gevels van de woning zijn van hardhout.
- De voordeur is een geïsoleerde vlakke plaatdeur met glasopening(en).
- De achterdeur is een hardhouten deur.
- Alle bereikbare buitenkozijnen, deuren en ramen van de woning hebben deugdelijk hang- en sluitwerk (SKG-keurmerk en PKVW).
- De glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning hebben transparante dubbele beglazing.
- Aan de binnenzijde van de kozijnen in de woning, zit bij een borstwering een vensterbank van kunststeen.

Daken

- Afhankelijk van het woningtype is het dak uitgevoerd als plat dak of schuin dak.
- Het platte dak is van beton. Op de betonvloer worden isolatie, bitumineuze dakbedekking en een PV-systeem aangebracht.
- Het schuine dak bestaat uit geïsoleerde zelfdragende dakplaten en wordt voorzien van pannen, metaal of bitumineuze dakbedekking. De schuine daken zijn voorzien van een PV-systeem.

INSTALLATIES

Verwarmen en koelen

- Voor verwarmen, koelen en warm water wordt de woning voorzien van een warmtepomp. Deze warmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem met gesloten verticale bodemwarmtewisselaars. Deze bodemwarmtewisselaars bevinden zich onder de woning en in de tuin.
- De warmtepomp is opgesteld in een technische ruimte op de begane grond (woningtypes Kwartierwoning, Spoorpakhuis, Rangeerhuis, Spoorvilla) of op zolder (woningtypes Perronwoning, Wisselwoning, Spoorhuis, Wagonwoning).
- De woning is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling op alle woonlagen.
- In de badkamer wordt tevens een elektrische radiator aangebracht
- De temperatuur kan per verblijfsgebied geregeld worden.

Warm tapwater

- De woning heeft een tapwatervat, het tapwatervat is onderdeel van de warmtepomp-installatie.
- Uit het voorraadvat wordt ook warmwater getapt voor de keukenkraan.
- De inhoud van de boiler is afhankelijk van de grootte van de woning.

Ventilatie

- De woning is uitgerust met een warmte- terug-win balansventilatie.

Elektronische installaties

- Wandcontactdozen zitten in de (verblijfs)ruimten op ca. 30 cm vanaf de vloer.
- De schakelaars, plaatselijk gecombineerd met een wandcontactdoos, zitten op ca. 105 cm vanaf de vloer.

Waterinstallatie

- Vanaf de watermeter in de meterkast wordt een koudwaterleiding met aftakkingen aangelegd.
- Vanaf de warmtepomp wordt een warmwaterleiding aangelegd.

Zonnestroom

- Op de woning zijn PV-panelen aangebracht voor het opwekken van elektriciteit.

Overige installaties

- In de woonkamer worden loze aansluitpunten voor een eventueel telefoonnetwerk en/of data bekabeling aangelegd.
- In de meterkast worden loze aansluitpunten voor een eventueel telefoonnetwerk en/of data bekabeling aangebracht.
- In de meterkast wordt er een glasvezelaansluiting aangebracht.
- De woning wordt voorzien van de wettelijk benodigde rookmelder(s).

Buitenriolering

- De riolering van de woning wordt aangelegd als een gescheiden stelsel: het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeenteriool en het hemelwater wordt afgevoerd naar het gemeenteriool en/of naar het openbare water.

AFBOUW

Binnen kozijnen en deuren

- De plaatstalen binnendeurkozijnen van de woning krijgen fabrieksmatig afgelakte deuren in de kleur wit.
- De binnendeurkozijnen hebben een bovenlicht met bovendorpel. Het bovenlicht is van enkel glas.
- De woning krijgt stompe binnendeuren en hang- en sluitwerk, deurkrukken en schilden van fabricaat Buva type O-line met schilden.
- De deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer hebben een vrij- en bezetslot, de meterkast krijgt een kastslot en de overige binnendeuren krijgen een loopslot.

Wand- en plafondafwerking

- Alle wanden behoudens de meterkast, de techniekruimte en de betegelde of gespoten wanden worden behangklaar opgeleverd.
- De betonnen plafonds krijgen wit structuur spuitwerk. De plaatnaden van het betonnen plafond, de zogenaamde V-naden, blijven zichtbaar.

- Er wordt spuitwerk aangebracht boven het wandtegелwerk in het toilet.
- Het plafond van de meterkast, de warmtepompkast en de (buiten)berging blijven onafgewerkt.

Tegels

- De vloeren en wanden van de badkamer en de toiletruimte krijgen wand- en vloertegelwerk.
- In de toiletruimte wordt de wand tot ca. 1,50 m1 betegeld en in de badkamer tot het plafond.
- De vloer van de badkamer wordt bij de doucheopstelling verdiept betegeld.
- De woningen worden voorzien van wandtegелwerk afmeting 25 * 33 cm en vloertegelwerk 30 * 30 cm
- Optioneel kan het tegelwerk worden aangepast aan uw wensen.

Sanitair

- De toiletruimte(n) en de badkamer krijgen in de basis sanitair.
- De kleur van het keramische sanitair is wit.
- De badkamer wordt voorzien van Villeroy & Boch type Architectura (hangend closet, fontein, wastafel) en in de douche een draingoot en Hansgrohe thermostaatkraan
- Optioneel kan het sanitair worden aangepast aan uw wensen.

Keuken

- De keuken is niet standaard inbegrepen.

Trappen en balustrades

- De trappen worden uitgevoerd als open trappen.
- De binnentrappen zijn van vurenhout met uitzondering van de (ronde) leuning op de wanden op leuninghouders.
- De vloerranden worden, waar benodigd, afgetimmerd met plaatmateriaal en afgeschermd met een vurenhouten spijlenhekwerk en/of paneelhekwerk.

Timmer- en schilderwerk

- In de woningen worden aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking.
- Houten binnen onderdelen, behoudens traptreden en de achterwand in de meterkast, worden dekkend geschilderd.
- Het verwarmingselement in de badkamer, de binnendeurkozijnen en binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt.

TERREIN

Terrein

- In de achtertuin van de woning worden enkele staptegels gelegd tot aan de berging.
- Tuinen kennen een maximale hoeveelheid verharding, afhankelijk van de grootte van het perceel, zodat regenwater goed in de bodem kan infiltreren.
- Eén van de twee bodembronnen voor de klimaatinstallatie bevindt zich in de tuin, op een diepte van ca. 1m. De exacte positie van de bron en het leidingverloop worden op de as-built tekening opgenomen. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het gebruik van de tuin.

Berging

- In de tuin wordt een (geïmpregneerde) houten buitenberging gerealiseerd.
- De deur is uitgevoerd met enkelbladig bruut draadglas. Het kozijn met de bergingsdeur wordt uitgevoerd in hardhout en dekkend geschilderd.
- Het dak van de berging wordt voorzien van sedum.

Erfafscheidingen

- Aan de achterzijde en eventuele zijkant van de woning waar de tuin aansluit op het achter terrein wordt een erfafscheiding aangebracht
- De erfafscheidingen tussen twee percelen in worden niet aangebracht en dienen de eigenaren zelf te verzorgen indien gewenst.
- Aan de achterzijde van de woningen, bij de aansluiting op het achterpad/achter terrein, wordt een poortdeur aangebracht.
- Voor de in het plan aangebrachte erfafscheidingen op de erfgrenzen geldt een instandhoudingsverplichting.

Openbaar gebied

- Het openbaar gebied wordt ingericht conform het inrichtingsplan van DELVA Landscape Architects.
- Op de artist impressies is in een aantal gevallen een standpunt op een fictieve plaatsen ingenomen en is het mogelijk dat aangegeven beplantingen, sfeer-elementen en inrichtingen van het openbaar gebied et cetera niet altijd overeenkomen met wat er uiteindelijk gerealiseerd zal worden.
- Langs de voorgevel van de woningen bevindt zich een margestrook van 1,2m die onderdeel uitmaakt van het openbaar gebied maar door de bewoners gebruikt kan worden voor het plaatsen van bijvoorbeeld plantenpotten en een bankje.

Grondeigendom en VvE

- Voor de bewoners van Veld 5A (bouwnummers 26 t/m 46) geldt dat zij gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de groenstrook in het afgesloten achterterrein. Dit betreft een mandelig gebied.
- Alle achterpaden worden afgesloten van het openbaar gebied en zijn alleen toegankelijk voor bewoners. De bewoners zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud van de achterpaden en de betreffende toegangsdeur.

ALGEMEEN

Woningdossier

- Er wordt een Woningdossier voor de woning aangemaakt via HomeDNA. Hierop worden alle relevante stukken van de woning opgeslagen en via hier kan gecommuniceerd worden met de aannemer.
- Bij de oplevering van de woning wordt er een digitale oplevermap aan het Woningdossier toegevoegd. Hierin komt allerlei specifieke informatie over (het gebruik van) de woning te staan.