

Datum 8 mei 2026
Pagina 1 van 10
Projectnaam 38490 Technisch ontwerp -
Bestek Strand Residence Bergen aan
Zee

1. Algemeen

De technische omschrijving is opgesteld voor het nieuwbouwproject Eyssenstein en Prins Maurits in Bergen aan Zee. Het project, gelegen aan Zeeweg – Van Hasseltweg bestaat uit 70 appartementen en twee stallingsgarages.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) is de opvolger van het Bouwbesluit 2012 en geldt vanaf 1 januari 2024. Een bouwwerk mag geen gevaar opleveren voor gebruikers en omgeving. Daarom heeft de overheid in het BBL (voorheen het Bouwbesluit) regels vastgelegd voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en duurzaamheid (energiezuinigheid en milieu).

Aan de situatieschets kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kaveldgrootte e.d.

2. Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten en zijn indicatief. Tenzij anders aangegeven zijn de maten in de tekening(en) uitgedrukt in millimeters. De afmetingen van de leidingkokers zijn indicatief en worden conform berekeningen en tekeningen van de installateurs uitgevoerd, wat gevolgen kan hebben voor de definitieve indeling.

Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

3. Peil van het appartement

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aansluitend op straatniveau. Vanuit dit peil ($P=0$) worden de hoogtematen opgegeven en uitgezet. Het peil wordt door de gemeentelijke dienst nader vastgesteld.

4. Stallingsgarage

De stallingsgarage is een gesloten, betonnen kelderbakconstructie. De vloeren, wanden en kolommen van de garage worden uitgevoerd in beton. Parkeervakken worden middels belijning aangegeven. De betonwanden worden niet afgewerkt. De betonnen vloeren worden monolithisch afgewerkt.

Datum 8 mei 2026
Pagina 2 van 10
Projectnaam 38490 Technisch ontwerp -
Bestek Strand Residence Bergen aan
Zee

In de stallingsgarage bevinden zich verder diverse technische ruimtes, zoals een hydrofooruimte, WKO ruimte, werkkasten, etc.

5. Grondwerk - terreininrichting

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, grondleidingen en bestratingen. Het bouwterrein wordt ontgraven tot de onderkant van de bodemafsluiting onder het appartementencomplex. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de fundering, leidingsleuven en dergelijke.

Het terrein rondom de woongebouwen wordt in nader overleg met de gemeente ontworpen en aangelegd.

6. Riolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Vuilwater en schoon-(hemel)water worden afgevoerd in kunststofbuizen. De schoon-(hemel)waterafvoer aan de gevels worden uitgevoerd in stalen buizen van voldoende diameter. In de kelder wordt onder aan de hellingbaan en in de koekoeken een goot aangebracht, welke met een pomp is aangesloten op de verzamelleiding. De riolering wordt aangesloten op het gemeenteriool. Het schoon hemelwater wordt aangesloten op het schoonwaterriool.

7. Bestrating

De bestrating van het parkeerterrein wordt gemaakt van klinkers. De parkeervakken worden aangeduid met een afwijkende kleur van de klinkers.

8. Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt een betonnen stroken fundering toegepast. Indien nodig op grondverbetering bestaande uit een verdicht zandpakket. De vereiste afmetingen van de funderingsconstructies wordt bepaald door de constructeur.

9. Vloeren

Stallingsgarage

De vloeren van de kelder bestaat uit betonnen vloeren. De massieve betonvloer van de stallingsgarage wordt monolithisch afgewerkt en voorzien van belijning daar waar nodig.

Appartementen

De constructieve vloeren van de appartementen worden in het werk gestort. De dekvloeren in de appartementen worden uitgevoerd in anhydriet of zandcement en t.p.v. de badkamers en toiletten (waar noodzakelijk) voorzien van een zandcementafwerklaag. De dekvloeren worden zwevend uitgevoerd, behoudens het douchehoek gedeelte in de badkamer.

Datum 8 mei 2026
Pagina 3 van 10
Projectnaam 38490 Technisch ontwerp -
Bestek Strand Residence Bergen aan
Zee

Buitenruimtes

De balkons en galarijen worden uitgevoerd in (prefab) beton. De dakterrassen worden afgewerkt met betontegels.

10. Wanden

De constructieve wanden in het gebouw bestaan uit in het werk gestort beton, prefabbeton of kalkzandsteen. De appartementscheidende wanden zijn uitgevoerd als beton- of metalstudwanden. De binnenwanden in het appartement bestaan uit beton, metalstud, kalkzandsteen of gipsblokken. De wanden worden uitgevoerd met voldoende dikte, afgestemd op geldende eisen. Daar waar het volgens de bouwregelgeving noodzakelijk is, wordt een isolerende, brandwerende of geluidbeperkende uitvoering van de wanden toegepast.

11. Gevels

De gemetselde buitengevels worden uitgevoerd in een door de architect te bepalen gevelsteen. Deze wanden zijn voorzien van isolatie en een luchtspouw. Er worden open stootvoegen in het metselwerk gemaakt voor ventilatie van de spouw. Waar nodig worden dilatatievoegen aangebracht. Deze worden niet afgewerkt.

De overige buitengevels bestaan uit een achterwandconstructie voorzien van isolatie en luchtspouw met aluminium- en houten bekleding.

12. Dak

Het hellende dak van de appartementen bestaan uit houten dakelementen, waarin de isolatie is opgenomen. De binnenzijde van het schuine dak wordt wit afgewerkt. Het is gedekt met aluminium beplating in kleur. De dakgoten worden uitgevoerd als aluminium goot.

13. Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en ramen in de gevels worden uitgevoerd als aluminium kozijnen en ramen. De voordeurkozijnen en de kozijnen naar algemene verkeersruimten ter plaatse van de galerijen worden uitgevoerd als hardhouten kozijnen, in deze hardhouten kozijnen zijn houten buitendeuren toegepast.

De deuren in de algemene ruimten worden uitgevoerd met een glasopening. De balkondeuren worden uitgevoerd als deur met een glasopening. De toegangsdeuren van het trappenhuis in de kelder en de deuren in de verkeersruimte in de kelder worden aan één zijde voorzien van schopplaten.

De binnenkozijnen van de verkeersruimten in de garage zijn houten kozijnen voorzien van een deur met een glasopening, waar nodig brandwerend uitgevoerd. De deuren worden, waar nodig, voorzien van inbraakwerende deurbeslag. De brandwerende deuren worden verder voorzien van een deurdranger.

De ingang van de stallings-garage wordt voorzien van een elektrisch te openen garagedeursysteem.

Datum 8 mei 2026
Pagina 4 van 10
Projectnaam 38490 Technisch ontwerp -
Bestek Strand Residence Bergen aan
Zee

De binnenkozijnen van de appartementen zijn plaatstalen kozijnen met bovenlicht, voorzien van een stompe deur. De deuren worden voorzien van deurbeslag met aan beide zijde een kruk en een schild.

Er worden standaard meterkasten toegepast overeenkomstig aan de eisen van de nutsbedrijven.

14. Hang- en sluitwerk

Alle bewegende delen worden voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. Deuren, ramen en kozijnen, hebben een inbraakwerendheidsklasse die minimaal voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit.

De bewegende delen, ramen en deuren, in de houten en aluminium buitenkozijnen worden waar nodig om te voldoen aan de eisen voor luchtdichtheid volgens BENG-berekening uitgevoerd met kierdichting/tochtweringsprofielen.

De toilet- en badkamerdeur krijgt een vrij- en bezetslot, de meterkastdeur een kastslot en de overige deuren in het appartement een loopslot.

15. Trappen

De trappen in de algemene ruimten in het gebouw worden uitgevoerd in prefabbeton. De trappen en de vloerranden worden daar waar van toepassing, afgeschermd met een hekwerk en met wandleuning. De onderzijde van de trappen en bordessen worden niet afgewerkt, behalve op de posities waar een akoestische bekleding benodigd is.

Bij de appartementen welke bestaan uit twee verdiepingen worden houten binnentrappen toegepast. De trappen, traphekken en leuning worden dekkend geschilderd.

16. Hekken en leuning

De hekwerken van de balkons worden uitgevoerd als glazen hekwerk met metalen balusters en handregel.

De trappen in de trappenhuisen en de hekwerken van de galerijen krijgen een stalen spijlenhek. Op de bovenste verdieping van de trappenhuisen wordt het vrije trapgat afgezet met een stalen spijlenhek.

De algemene (vlucht)trappen zijn minimaal aan één zijde voorzien van een muurleuning.

17. Binneninrichting

De appartementen worden voorzien van plinten, passend bij het interieurpakket. In de appartementen worden geen dorpels onder de binnendeuren toegepast behoudens ter plaatse van het toilet, badkamer en technische ruimte.

Datum 8 mei 2026
Pagina 5 van 10
Projectnaam 38490 Technisch ontwerp -
Bestek Strand Residence Bergen aan
Zee

18. Beglazing en schilderwerk

In de buitenkozijnen wordt HR++ isolatieglas toegepast. Indien noodzakelijk conform de geldende normen wordt er brandwerend, doorvalveilig- of letselveilig glas aangebracht. Bij het toepassen van gelaagd glas kan tussen de verschillende glasoppervlakken onderling een gering tint- / kleurverschil waarneembaar zijn.

Alle houtwerken, eventuele betimmeringen, kozijnen en deuren wordt, zover niet anders omschreven, dekkend geschilderd.

Al het staal- en houtwerk wat in aanraking komt met beton of metselwerk in de buitengevels worden, tenzij dit op een andere wijze is geconserveerd, verduurzaamd.

De stalen gevellateien en geveldraggers hebben een fabrieksmatige afgewerkte coating.

De stalen balusters van de hekwerken van de galerijen en trappen in de algemene ruimten worden in kleur gemoffeld.

19. Vloerafwerking

Alle appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer. In deze dekvloer worden onder andere de vloerverwarmingsleidingen opgenomen. De toilet en badkamer worden voorzien van vloertegels. De overige ruimte worden uitgevoerd met een pvc-vloer conform het interieurpakket.

20. Wandafwerking

De wanden worden voorzien van een glasweefselbehang en vervolgens dekkend gesaust, behoudens de wanden in de meterkast en technische ruimte.

De plafonds in de appartementen worden, behoudens in de meterkast en technische ruimte, voorzien van wit spuitwerk in een fijne korrel. De plafonds kunnen krimp en zetscheuren vertonen.

Datum 8 mei 2026
Pagina 6 van 10
Projectnaam 38490 Technisch ontwerp -
Bestek Strand Residence Bergen aan
Zee

21. Plafondafwerking

De betonplafonds van de privé-bergingen, bergingsgangen, technische ruimten en een deel stallingsgarage [voor zover gelegen onder de appartementen] worden voorzien van een geïsoleerde houtwolcement-beplating, kleur naturel. Deze beplating wordt bevestigd met schroeven in kleur van de beplating. Aan / onder het plafond komen kanalen en leidingwerk van de installaties in het zicht.

Het plafond van een deel van de stallingsgarage, voor zover gelegen onder de daktuin wordt niet nader afgewerkt. Hier blijven de onafgewerkte breedplaatvloeren van de BG in het zicht. Aan / onder het plafond komen kanalen en leidingwerk van de installaties in het zicht.

De plafonds van de lifthallen, trappenhuizen en noodtrappenhuizen in de kelder, op BG en de verdiepingen worden tegen de onderzijde van de verdiepingvloeren voorzien van spuitwerk in de kleur wit, tenzij een nadere akoestische afwerking noodzakelijk is. De onderzijde van trappen en tussenbordessen wordt niet nader afgewerkt.

22. Tegelwerk, natuur- en kunststeen

De badkamer en het toilet worden voorzien van vloertegels. De tegelvloer ter plaatse van de douchehoek wordt uitgevoerd als verdiepte douchehoek met afschot naar de afvoer. De vloertegels worden gevoegd met voegwerk welke bijpassend is met de kleur van tegels.

De badkamer en het toilet worden voorzien van wandtegels tot plafond. De wandtegels worden gevoegd met voegwerk welke bijpassend is met de kleur van tegels. Bij de aansluitingen van de wandtegels op vloertegels, inwendige hoeken en rondom het kozijn wordt kitvoegen aangebracht.

De indeling en specificaties van het tegelwerk komen overeen met de keuze die gemaakt is uit de verschillende afbouwpakketten.

De gevelkozijnen met een borstwering worden voorzien van een kunststeen vensterbank.

23. Keukeninrichting

In de prijs van het appartement zit de levering, plaatsing en aansluiting van een complete keuken waarvan de indeling en specificaties overeenkomen met de deze gemaakt uit de verschillende afbouwpakketten. De apparatuur is onder andere van Siemens en Quooker.

Datum 8 mei 2026
Pagina 7 van 10
Projectnaam 38490 Technisch ontwerp -
Bestek Strand Residence Bergen aan
Zee

24. Sanitair en waterinstallatie

De watermeter bevinden zich in de meterkast van het appartement. De gebouwen zijn voorzien van een hydrofoor, welke zich in een afgesloten ruimte in de kelder bevindt.

Het toilet en de badkamers worden voorzien van wit keramische sanitair. De indeling en specificaties van het sanitair komen overeen met de keuze die gemaakt is uit de verschillende afbouwpakketten.

Een koud-waterleiding vanaf de watermeter in de meterkast aangelegd naar:

- Sanitaire toestellen;
- Keuken;
- Wasmachine;
- Afleverset;
- Buitenkraan ter plaatse van spa's.

Een warm-waterleidingen vanaf de afleverset aangelegd naar:

- Douche;
- Bad;
- Wastafel;
- Keuken.

25. WKO-installatie

Het gebouw wordt voorzien van een collectieve WKO-installatie. Er komen bodemlussen in de grond t.b.v. opslag van warmte en koeling in de bodem. De bodemlussen worden aangesloten op de centrale WKO-overdracht opstelling in de stallingsgarage. Vanuit de centrale WKO-ruimte worden horizontale leidingen onder het plafond van de kelder versleept naar de stijgpunten in de schachten.

In de schachten worden verticale leidingen aangebracht, met een aftakking door de schachtwand het appartement in. Op deze aftakking wordt de afleverset van het appartement aangesloten. Hier bevindt zich ook een verbruiksmeter.

Datum 8 mei 2026
Pagina 8 van 10
Projectnaam 38490 Technisch ontwerp -
Bestek Strand Residence Bergen aan
Zee

26. Elektrische installatie

De wandcontactdozen, de centraaldozen en lichtschakelaars (type inbouw) worden met bijbehorende leidingen in de wand en plafond opgenomen. In de appartementen worden de leidingen weggewerkt. De leidingen in de meterkast, bergingen en technische ruimte worden als opbouw uitgevoerd.

Hoogten van de aansluitpunten gerekend vanaf bovenkant vloer:

- Lichtschakelaars	1,05 m ¹ ;
- Lichtschakelaar toilet	1,35 m ¹ ;
- Wandcontactdozen keuken, wasmachine	1,20 m ¹ ;
- Overige wandcontactdozen	0,30 m ¹ ;
- Loze leidingen ten behoeve van telefoon/C.A.I	0,30 m ¹ .

Het appartement is voorzien van een video-intercominstallatie met beldrukker naast de voordeur van het appartement en bij de entree deur van het gebouw. De installatie bij de entree deur van het gebouw heeft een spreek-luister verbinding.

Het appartement is voorzien van rookmelders.

De elektrische installatie van de algemene ruimten, de bergingsgangen en parkeerplaatsen is aangesloten op de gemeenschappelijke meter. De gemeenschappelijke meter bevindt zich in de installatieruimte in de kelder. De individuele meters bevinden zich in de meterkasten in de appartementen.

In de algemene ruimten en galerijen worden armaturen aangebracht.

27. Verwarmings- en koelingsinstallatie

De aanvoer van warmte en koeling geschiedt door middel van een centraal WKO-systeem (warmte en koudeopslag) voor het gehele gebouw. In het appartement wordt ten behoeve van de warmte en koeling een afleverset in de technische ruimte opgesteld.

Het appartement wordt verwarmd middels een laagtemperatuur vloerverwarmingssysteem. Dit vloerverwarming systeem begint bij de afleverset in de technische ruimte. Vanaf de verdeler worden lussen van slangen opgenomen in de dekvloer van verblijfs- en verkeersruimten. Door warm water via de verdeler door deze slangen te sturen, wordt de vloer opgewarmd.

De temperatuurregeling is een zogenaamde ruimte regeling waarbij de temperatuur van de woonkamer en slaapkamer per ruimte kan worden geregeld. De regeling vindt plaats door middel van thermostaten die in betreffende ruimtes worden geplaatst. Met deze thermostaten is het mogelijk de specifieke ruimte 2°C warmer of kouder te laten worden dan de instelling van de hoofdthermostaat in de woonkamer.

Datum 8 mei 2026
Pagina 9 van 10
Projectnaam 38490 Technisch ontwerp -
Bestek Strand Residence Bergen aan
Zee

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, bij een buitentemperatuur van -10°C , zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en behouden:

- Verblijfsruimten (slaapkamer, woonkamer, keuken etc): minimaal 20°C
- Verkeersruimten: minimaal 15°C
- Toiletruimte: minimaal 15°C
- Douche- en/of badruimte: minimaal 22°C
- Technische ruimte in het appartement: minimaal 15°C
- Berging buiten het appartement: onverwarmd

Het appartement wordt in de zomer gekoeld door koel water vanaf de afleverset via de verdeler door de slangen in de dekvloer te sturen, waardoor de vloer wordt gekoeld. Deze koeling is een topkoeling, hier zijn geen prestatie-eisen aan verbonden.

Afhankelijk van de berekening wordt in de badkamer een elektrische badkamerradiator toegepast.

28. Ventilatie

De appartementen worden voorzien van een decentraal ventilatiesysteem. Ingeblazen lucht voorverwarmd door middel van opwarmingelement in de ventilatie-unit. Deze unit wordt in de verblijfsruimten gemonteerd aan de wand of plafond. Afzuiging in de keuken, badkamer, toilet en technische ruimte middels plafondrooster zullen vervolgens via de collectieve schachten de afgezogen lucht weer op het dak uitgeblazen.

De kanalen van de ventilatie-unit naar de inblaas, en afzuigventielen in de diverse ruimtes worden zoveel mogelijk weggewerkt in de betonvloeren en leidingschachten. In de berging/technische ruimte komen echter de kanalen in het zicht.

In alle verblijfsruimten wordt verse lucht in het appartement gebracht. In het toilet, de badkamer, de keuken en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt lucht afgezogen via een afzuigventiel. De inblaas- en afzuigventielen zijn witte kunststof ventielen. De ventilatie-installatie voorkomt niet het condenseren van de badkamer bij gebruik van de douche en het bad.

Het mechanische ventilatiesysteem in de appartementen is niet geschikt om een wasemkap op aan te sluiten. Een recirculatie wasemkap met koolstoffilters of plasmafilter wordt verwerkt in de keuken.

De ventilatie van de stallingsgarage betreft een natuurlijke ventilatie door de openingen in de gevel van de kelder, ondersteund door stuw- en drukventilatoren.

29. Liftinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van personenliften. De lift heeft stopplaatsen in de kelder, op de begane grond en alle verdiepingen.

De lift wordt uitgevoerd met kooiafmetingen volgens bouwbesluit in een RVS look. De buitendeuren van de lift zijn geschilderde staalplaat.

Datum 8 mei 2026
Pagina 10 van 10
Projectnaam 38490Technisch ontwerp -
BestekStrand Residence Bergen aan
Zee

30. Opruimen en schoonmaken

De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en beglazing worden schoon opgeleverd.

Het appartement wordt schoon opgeleverd waarbij stickers, verfspatten, cementresten e.d. worden verwijderd. Het sanitair, tegelwerk en glasruiten worden schoon opgeleverd zodat de kwaliteit kan worden beoordeeld.

Vooruitlopend op de definitieve oplevering wordt u uitgenodigd voor een vooropname of kijkdag. U kunt dan de woning controleren op eventuele gebreken. Van de vooroplevering wordt een vooropnamerapport opgesteld.

Minimaal twee weken vóór oplevering wordt u door de aannemer schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering. U wordt dan uitgenodigd om samen de woning op te nemen. Er wordt dan het "proces-verbaal van oplevering" opgemaakt, dat door beide partijen wordt ondertekend. In het proces-verbaal van oplevering worden eventuele nog te verrichten werkzaamheden vermeld. De aannemer zal deze werkzaamheden onverwijld, doch uiterlijk binnen drie maanden, uitvoeren.

Uiteraard kunt u zich bij de oplevering bij laten staan door een ter zake deskundig persoon, bijvoorbeeld een deskundige van de Vereniging Eigen Huis.

KLEUREN EN MATERIALEN

Eyssenstein & Prins Maurits

BERGEN AAN ZEE

DATUM: 30 APRIL 2025

LEEUWENKAMP
ARCHITECTEN
ontwerp
advies
bouwmanagement



EYSSENSTEIN & PRINS MAURITS

Kleuren en materialen



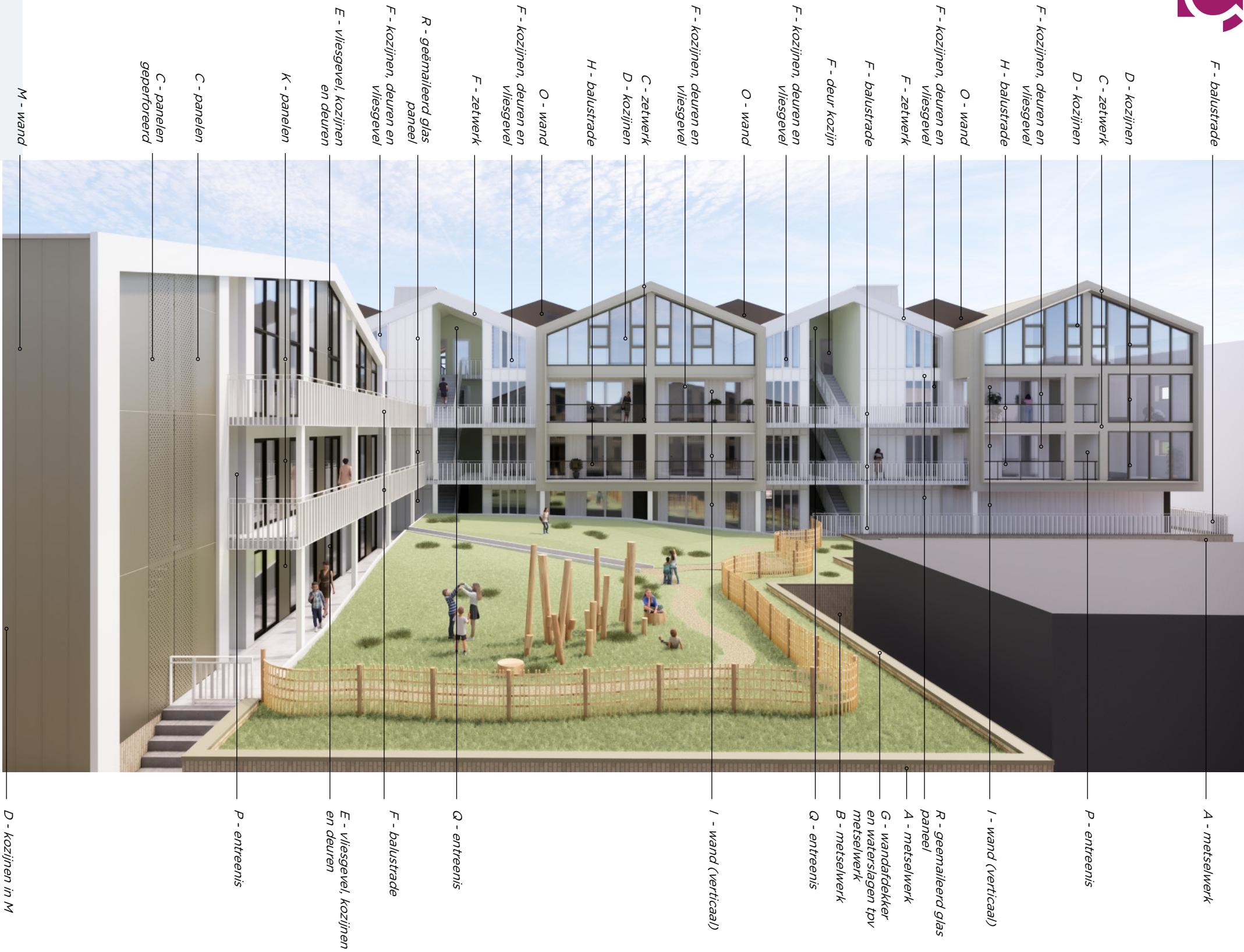
- A. Metselwerk A horizontaal
- B. Metselwerk B verticaal
- C.
- D.
- E.
- F.
- G.
- H.
- I. Composiet Limed Oak
- J. Metselwerk C verticaal licht
- K. Panelen
- L. Betongrijs
- M. Arcelor mittal
- N. Arcelor mittal
- O. Arcelor mittal
- P. Stucwerk
- Q. Stucwerk
- R. Geëmailleerd glas
- S. Antraciet
- T. Metselwerk D horizontaal licht











PRINS MAURITS

Kleuren en materialen

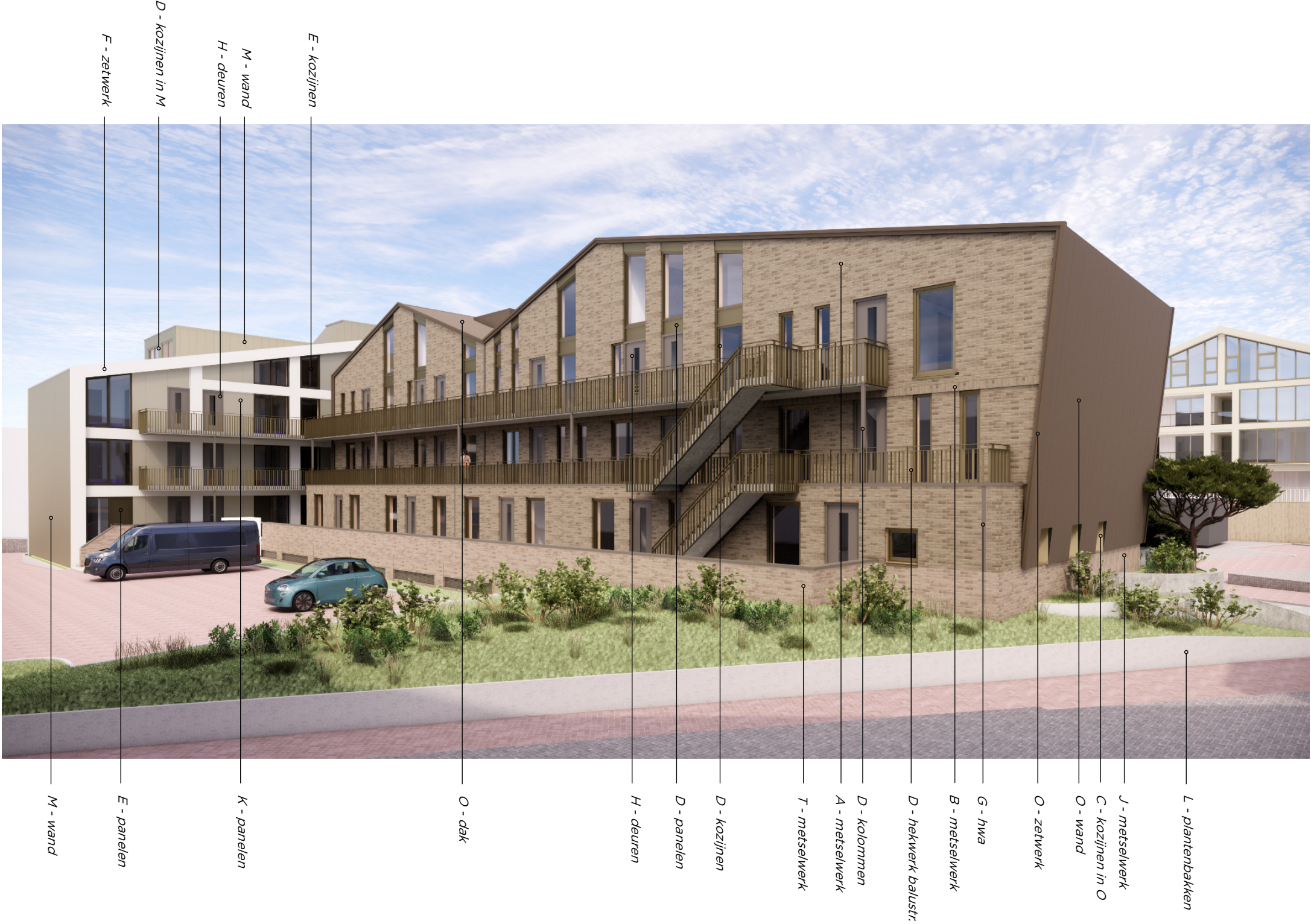


PRINS MAURITS
Kleuren en materialen



PRINS MAURITS

Kleuren en materialen



PRINS MAURITS

Kleuren en materialen



PRINS MAURITS

Kleuren en materialen





