

# Tersluis

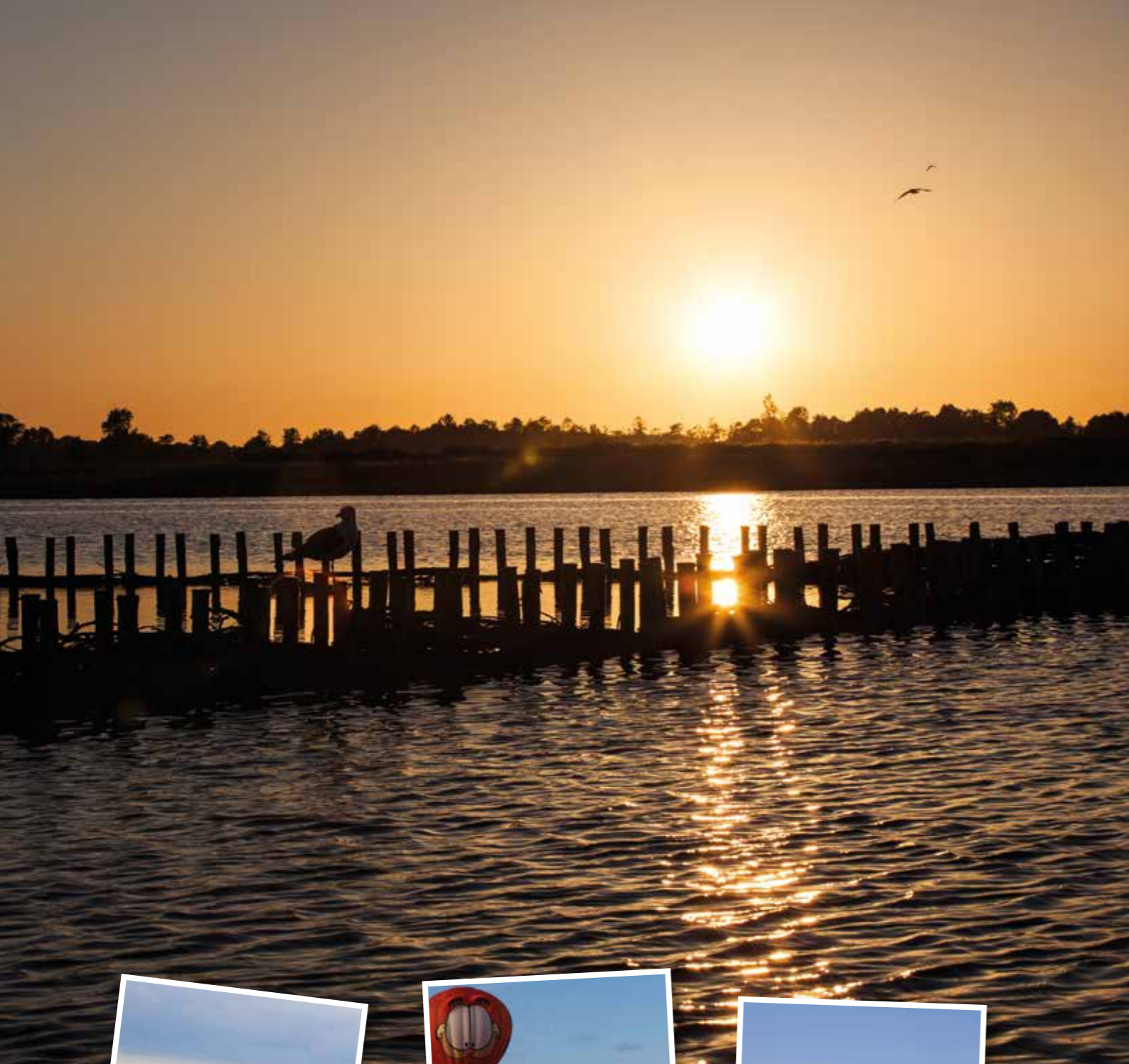


## 13 Parkvilla's - Family XL

Buiten leven in de stad

le Clercq  
planontwikkeling





Woldmeer



Ballon Fiesta Meerstad



Maisdoolhof Meerstad

# NATUUR, WONEN EN MEER...



## Ontspannen wonen in Tersluis

De woningen in Tersluis liggen dichtbij de sluis, het toekomstige park, het haventje en strand. De openbare ruimte rondom de sluis bestaat straks uit een dorpsplein met toekomstige mogelijkheden voor kleinschalige buurtvoorzieningen, zoals winkels en een horecagelegenheid met buitenterras. De kleine haven markeert aan de westzijde de entree naar Tersluis en zal plaats bieden aan boten van zowel bewoners als passanten. De woningen komen op ruime kavels met zeer diepe tuinen, gelegen op het westen of oosten.

## Tersluis

Liggend aan het Woldmeer, het toekomstige Park Meerstad en de vaarverbinding, ligt Tersluis. Een plek waar je kunt wonen en leven met veel ruimte en groen om je heen. Waar kinderen veilig kunnen spelen, je in je bootje stapt om het Woldmeer op te varen (of om er 's ochtends vroeg een frisse duik in te nemen) en waar je ontspannen wandelingen maakt in de natuur. Tersluis wordt een wijk voor echte levensgenieters. Voor mensen die op zoek zijn naar het ultieme vakantiegevoel, gewoon thuis in hun eigen huis. Iedere dag weer. En met de stad dichtbij.



## Reistijd

Tersluis ligt aan de rand van de stad Groningen, ten noorden van de A7. Vanuit Meerstad fiets je in ongeveer 20 minuten naar het bruisende stadscentrum van Groningen. Bewoners kunnen ook gebruik maken van een rechtstreekse busverbinding met de stad.



# VAN DE ARCHITECT **REIMAR VON MEDING**



KAW ARCHITECTEN

Deze parkvilla's in Tersluis zijn erg royaal te noemen. De 13 halfvrijstaande en vrijstaande woningen vormen in kleur, materiaal en stijl één geheel. De woningen kenmerken zich door een mooie stevige bakstenen gevel, grote raamopeningen voor een modern woongefoel en veel licht in de woning. Op de begane grond is een riante woonkamer en een ruime keuken. Op de verdieping is plaats voor drie slaapkamers, waarbij de masterbedroom een aparte bergkast krijgt. Verder is er een ruime badkamer en heeft de woning aansluitend een garage. De zolder is groot genoeg om in te richten met 2 extra kamers. Om de woning nog completer te maken hebben we een scala aan opties ontwikkeld, zoals een carport, bijkeuken en verschillende indelingsopties. Het bijzondere metselwerk met ambachtelijke details geeft iedere woning zijn eigen sfeer en zo ontstaat er een levendige architectuur. Kortom, een mooie samenhangende plek waar iedereen zijn eigen woondroom kan beleven!



SITUATIE

Legenda

- Gras
- Boom (indicatief)
- Voetpad (gebakken klinkers)
- Oprit (verharding)
- Wegen asfalt
- Bebouwing
- Hagen 1,0 m hoog
- Hagen 1,6 tot 2,0 m hoog
- Hekwerk met hедера 2,0 m hoog

# ROYAAL WONEN IN TERSLUIS



Liever straatgericht wonen?  
Dok dat is mogelijk



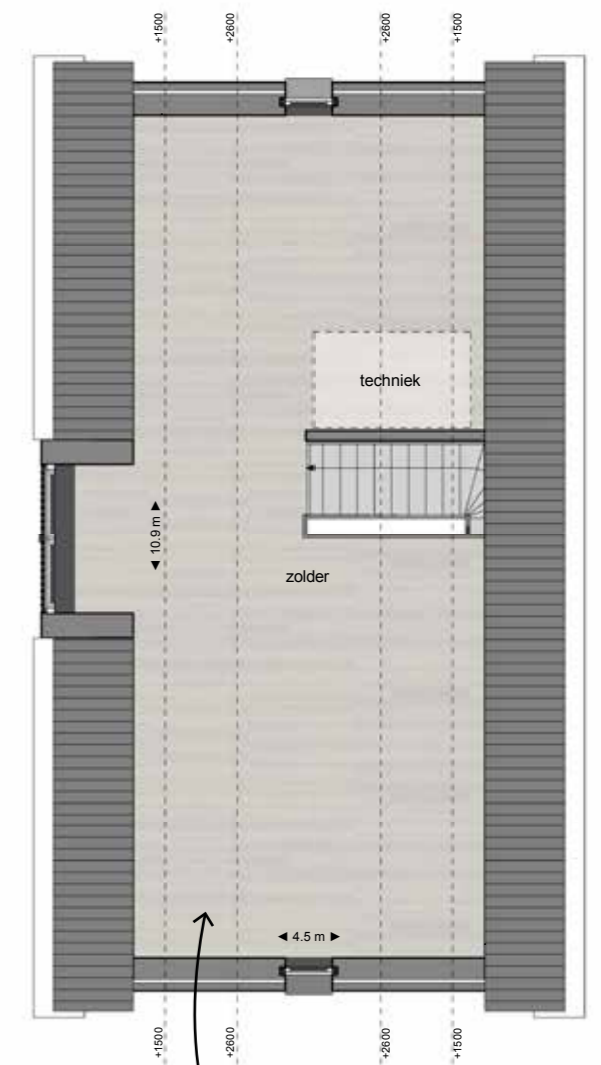
Begane grond

Veel lichtinval in de riante woonkeuken

Royale badkamer



Verdieping



Zolder

Volledige opbergruimte

# PLATTEGROND - FAMILY XL VRIJSTAAND



Begane grond

*Tuin- of straatgericht wonen?*

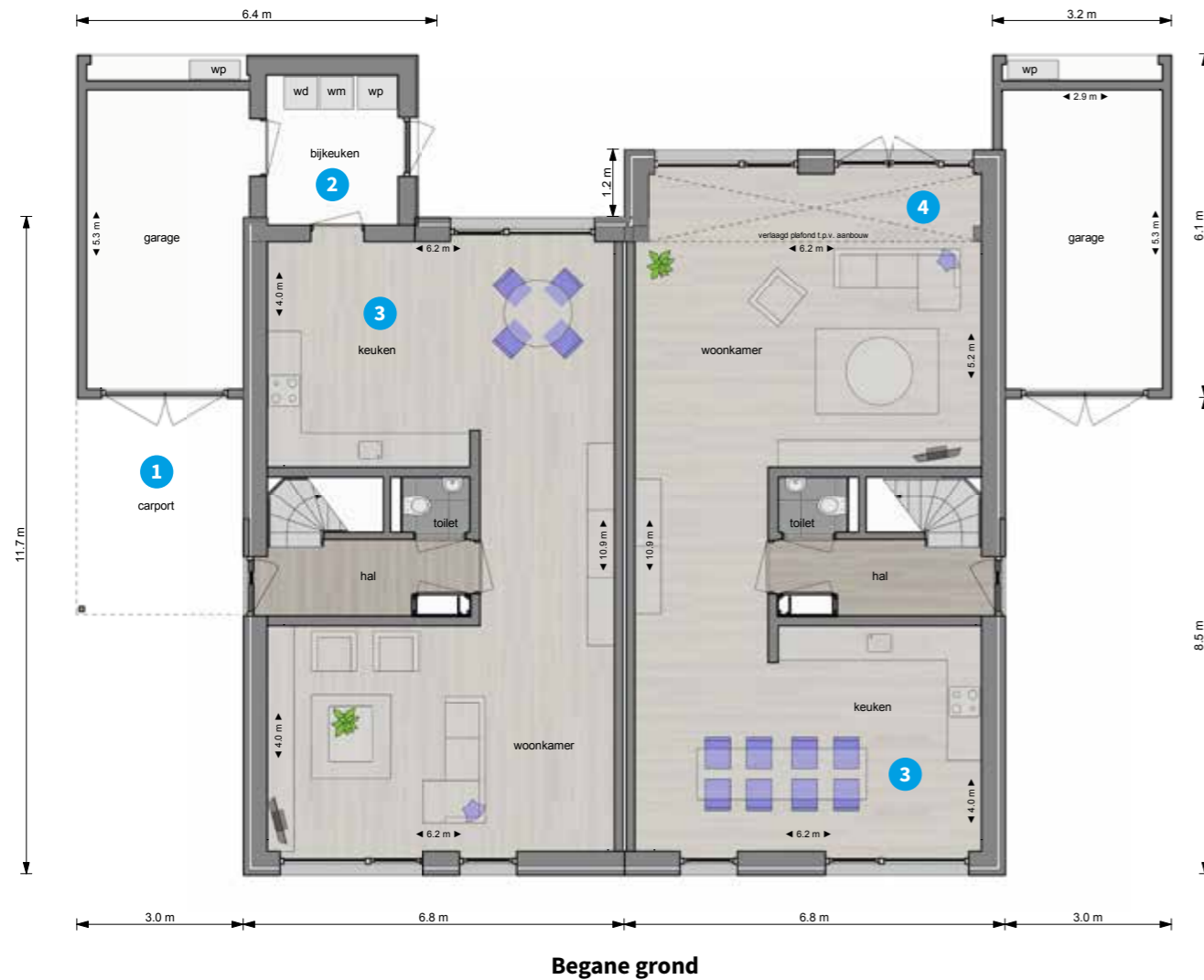


Verdieping



Zolder

# PLATTEGROND - FAMILY XL DUO HALFVRIJSTAAND



- 1 Carport voor aangebouwde garage
- 2 Uitpandige geïsoleerde bijkeuken
- 3 Tuingericht of straatgericht wonen mogelijk
- 4 Uitbouw 1200 mm of 2400 mm t.p.v. achtergevel
- 5 Inloopkast
- 6 Slaapkamers voorzijde samenvoegen
- 7 Separaat toilet eerste verdieping of wasruimte
- 8 2 zolderkamers
- 9 1 zolderkamer
- 10 Technische ruimte op zolder
- 11 Loopdeur in garage



# PLATTEGROND - FAMILY XL DUO

## OPTIES



# VOORDELEN

van de parkvilla's

## 1 Prettig binnenklimaat

Door het gebruik van natuurlijke en duurzame materialen in combinatie met een optimaal ventilatiesysteem in de woning.

## 2 Vloerverwarming

Nooit meer koude voeten! Door vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping ervaar je een fijne gelijkmatige warmte.

## 3 Gasloos en lage energielasten

Door een maximale isolatie is het comfort van de woning hoog en blijft uw energierekening laag.

## 4 Riant wonen

De parkvilla's hebben een gebruiksoppervlakte van maar liefst 170 m<sup>2</sup>.



# DUURZAAM WONEN

Gasloos en aardbevingsbestendig

## Gasloos

In Meerstad staat duurzaamheid centraal. De hele wijk Tersluis is dan ook gasloos. Dit betekent dat er helemaal geen gas wordt gebruikt en er zelfs geen gasleidingen liggen. In Meerstad geniet je duurzaam van de natuur.

Bij deze parkvilla's bieden wij u een compleet gasloze installatie. Dit wil zeggen dat iedere woning wordt uitgevoerd met een ventilatiewarmtepomp, welke de basis vormt voor de verwarming. Naast de ventilatiewarmtepomp wordt een boiler geplaatst voor warm water, dit zorgt ervoor dat u altijd met lekker warm water kan douchen.

Door opgewekte energie van de zonnepanelen op het dak wordt een gedeelte van de energie die nodig is voor de gasloze installatie gereduceerd. Een mooie besparing op uw energierekening!

## Aardbevingsbestendig

Gemeente Groningen behoort tot één van de toegewezen aardbevingsgemeenten. VDM Woningen biedt u daarom een aardbevingsbestendige nieuwbouwwoning waar u veilig én naar wens kunt wonen.

Dit betekent dat alle woningen voldoen aan de Nederlandse Praktijkrichtlijn 9998 en houdt in dat het ontwerp volledig is getoetst op aardbevingsbestendigheid bij bevingen als gevolg van gaswinning.

## Voordelen houtskeletbouw

Houtskeletbouw is van nature, mede dankzij de lichte materialen, relatief aardbevingsbestendig. Bij de aardbevingsbestendige nieuwbouwwoningen wordt gebruik gemaakt van een symmetrisch ontwerp, aangepaste fundering en aardbevingsbestendige bouwmaterialen. Door de combinatie van deze toepassingen nemen de bijzondere kwaliteiten op het gebied van aardbevingsbestendigheid van houtskeletbouw daarmee nog verder toe.

## Aardbevingsbestendige nieuwbouw

Als bouwer maakt VDM Woningen gebruik van de herijkte nieuwbouwwet van de NAM. Deze nieuwbouwwet stimuleert ontwikkelaars en bouwers om extra inspanning te leveren voor aardbevingsbestendige nieuwbouw in de aardbevingsgemeenten in de provincie Groningen. Hierbij wordt u volledig ontzorgd. Meer informatie over deze regelingen vindt u op de website: [www.namplatform.nl/nieuwbouwwet](http://www.namplatform.nl/nieuwbouwwet).



Zijgevel rechts

Voorgevel

Bouwnummer 1, 8 en 13 zijn voorzien van een dakkapel.



Zijgevel rechts

Voorgevel



Achtergevel

Zijgevel links



Achtergevel

Zijgevel links

# GEVELAANZICHTEN FAMILY XL

# GEVELAANZICHTEN FAMILY XL DUO



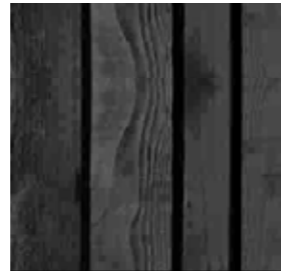
Metselwerk



Hemelwaterafvoer in metselwerk



Dakpannen antraciet mat



Gevelbekleding hout antraciet

### Buitenwerk woning

#### Onderdeel

Metselwerk  
Frans balkon (hekwerk)  
Dakranden, goten  
Voegwerk  
Kozijnen (bwnr. 3, 5, 6, 9 en 12)  
Kozijnen (bwnr. 1, 2, 4, 7, 8, 10, 11 en 13)  
Entreedeur  
Raamdorpels  
HWA  
Dakpannen  
Zonnepanelen

#### Materiaal

Baksteen  
Staal  
Eternit  
Prefab voegmortel verdiept 5mm  
Hardhout  
Hardhout  
Hardhout  
Beton  
Aluminium  
Keramisch  
In-dak systeem

#### Kleur

Rood/Bruin genuanceerd  
Antraciet, RAL 7016  
Zijdegrijs, RAL 7044  
Antraciet  
Wit, RAL 9010  
Antraciet, RAL 7016  
Antraciet, RAL 7016  
Wit gepigmenteerd  
Antraciet, RAL 7016  
Antraciet mat zwart  
Full Black

### Binnenwerk woning

#### Onderdeel

Vloer begane grond  
Vloer eerste en tweede verdieping  
Wanden begane grond en verdieping  
Wanden zolder  
Plafonds begane grond en verdieping  
Schuine dakvlakken zolder  
Binnenzijde kozijnen en ramen  
Binnenzijde entreedeur  
Binnendeuren  
Binnendeurkozijnen  
Kantstukken  
Vensterbanken  
Trappen, balustrades en traphekken  
Trapleuning  
Betimmeringen etc.

#### Materiaal

Betonvloer  
Anhydrietvloer  
Gipsplaat  
Gipsplaat  
Gipsplaat  
Gipsplaat  
Hardhout  
Hardhout  
Svedex  
Hout  
Hout  
Kunststeen  
Hout  
Hout (mahonie rond)  
Hout

#### Kleur

-  
-  
Uitgevlakt  
Onafgewerkt  
Spuitswerk  
Onafgewerkt  
Conform buitenkleur  
Antraciet, RAL 7016  
Fabrieksmatig afgelakt, gebroken wit  
Wit gegrond  
Wit gegrond  
Bianco C  
Wit gegrond  
Gelakt  
Wit gegrond

### Buitenwerk garage/berging

#### Onderdeel

Gevelbekleding (verticaal)  
Garagedeuren  
Kozijn garagedeuren  
Onderzijde overstek  
Dakranden

#### Materiaal

Verduurzaamd hout  
Hout  
Hout  
Hout  
Eternit

#### Kleur

Antraciet, RAL 7016  
Antraciet, RAL 7016  
Antraciet, RAL 7016  
Antraciet, RAL 7016  
Zijdegrijs, RAL 7044

## BEKNOPTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### Inleidende bepaling

Het werk omvat het realiseren van 13 woningen, waarvan 10 twee onder een kapwoningen en 3 vrijstaande woningen, in vlek 19 Tersluis Meerstad te Groningen.

### Van toepassing zijnde voorschriften

De woningen voldoen aan het geldende bouwbesluit en hebben een EPC-waarde van 0,4. Tevens voldoen de woningen aan de voorwaarden van het Politiekeurmerk "Veilig Wonen".

### Grondwerk

Voor de fundering worden de benodigde ontgravingen verricht; de ontgraven grond wordt op het terrein verspreid, aflopend van de woning tot aan de erfgrrens. Tevens wordt er drainage aangebracht onder de woning/tuin (1 slang).

### Terreinrichting

Bij de woning wordt een aangebouwde houten garage/berging geplaatst welke voorzien is van verticale houten gevelbekleding in de kleur zoals staat omschreven in de kleur en materiaalstaat. De ongeïsoleerde garage krijgt een in het werk gestorte gewapende betonvloer, dik 150 mm opgelegd op de fundering (geen kruipruimte), inclusief stroompunt en een lichtpunt. Tevens wordt de woning standaard geleverd met twee rijstroken betontegels 40x60cm van de voordeur tot aan de erfgrrens. Tevens zullen er t.p.v. de erfgrrenzen met het openbaar gebied haagbeuken worden geplaatst door de gemeente en op de erfgrrenzen tussen de kavels onderling vanaf de straatzijde/oprit tot circa voorgevel woning. E.e.a. conform situatietekening.

### Fundering

De fundering bestaat uit een heifundering en wordt uitgevoerd volgens de door de gemeente goedgekeurde constructietekeningen en – berekeningen. Het "Peil" (bovenkant afgewerkte vloer) wordt aangegeven door de gemeente, waaruit alle hoogten worden gemeten.

### Begane grondvloer

De begane grondvloer is een geïsoleerde, vrijdragende betonvloer, voorzien van wapening met een isolatiewaarde van Rc=3,5 m2K/W. Onder deze begane grondvloer bevindt zich een geventileerde kruipruimte. Voor toegang tot de kruipruimte wordt een geïsoleerd kruipluik toegepast, opgelegd op een thermisch verzinkt stalen luikomranding, die voor de luchtdichtheid is voorzien van een rubber profiel.

### Bouwsysteem VDM Woningen

Het binnenspouwblad, constructieve binnenwand, niet constructieve binnenwand, woningscheidende wand, 1e verdiepingvloer, 2e verdiepingvloer en dakconstructie bestaat uit het VDM bouwsysteem en is voorzien van een KOMO attest-met-productcertificaat. Daarmee voldoet het bouwsysteem aan gecontroleerde kwaliteitseisen. Alle aansluitnaden van wanden, vloeren en daken worden voorzien van een tochtband of vilt voor een hoge mate van kierdichting, om energieverlies te voorkomen.

### Buitengevel

Opbouw van de buitengevel van binnen uit gezien; Gipsplaat 15 mm | Constructieplaat 15 mm | Dampdichte folie | Stijl- en regelwerk 38 x 244 mm gecombineerd met isolatie 240 mm | Damp- open folie | Luchtpouw 50 mm | 100 mm metselwerk | Rc=5,5 m2K/W.

### Constructieve binnenwand (ca. 180 mm dik)

Opbouw van de constructieve binnenwand; Gipsplaat 15 mm | Constructieplaat 15 mm | Stijl- en regelwerk 38 x 120 mm gecombineerd met 120 mm minerale wol | Constructieplaat 15 mm | Gipsplaat 15 mm.

### Niet constructieve binnenwand (ca. 130 mm dik)

Opbouw van de niet constructieve binnenwand; Gipsplaat 15 mm | Constructieplaat 15mm | Stijl- en regelwerk 44 x 70 mm gecombineerd met 60 mm minerale wol | Constructieplaat 15mm | Gipsplaat 15 mm.

### Woningscheidende wand (ca 2 x 150 mm dik)

Opbouw van de woningscheidende wand; Gipsplaat 15 mm | Constructieplaat 15 mm | Dampdichte folie | Stijl- en regelwerk 38 x 120 mm gecombineerd met 120 mm minerale wol | Damp-open folie | Ankerloze spouw | Dampopen folie | Stijl- en regelwerk 38 x 120 mm gecombineerd met 120 mm minerale wol | Dampdichte folie | Constructieplaat 15 mm | Gipsplaat 15 mm.

### 1e en 2e verdiepingvloer

Badkamer en/of toiletruimte wordt samengesteld uit een balklaag met daarop een constructieplaat 18mm, voorzien van 8 mm isolatievilt, folie

en een 60mm dikke gewapende cementdekvloer. De rest van de 1e en 2e verdiepingvloer wordt samengesteld uit een balklaag met daarop een constructieplaat 18mm, voorzien van 20mm EPS-T tackerplaat inclusief 5mm kantstroken en een 50mm dikke anhydrietvloer. Door deze "zwevende" vloerconstructie krijgt de vloer uitstekende geluidwerende eigenschappen, zowel qua luchtgeluid als contactgeluid. De onderzijde wordt afgewerkt met regelwerk 22 x 47 mm en gipsplaat 15 mm en voorzien van spuitwerk e.e.a conform staat van afwerking.

### Platte dak (ongeïsoleerd)

Opbouw van het platte dak van de garage/berging van binnen uit gezien; Balklaag in het zicht (op afschot) | Constructieplaat 18 mm | 2 laagse bitumineuze dakbedekking | Dakrand afgewerkt met een aluminium daktrim.

### Hellende dak

Opbouw van het hellende dak van binnenuit gezien; Gipsplaat 15 mm | Constructieplaat 15 mm | Damp- dichte folie | Sporen 38 x 244 mm gecombineerd met minerale wol 240 mm Rc=6,1 m2K/W | Dampopen folie | Tengels 22 x 47 mm | Panlatten 22 x 47 mm | Dakpannen conform in kleur- en materiaalstaat is omschreven.

### Metselwerk

De buitengevels worden opgemetseld, gevelsteen conform kleuren- en materiaalstaat. In het metselwerk worden de benodigde voorziening opgenomen als spouwankers, lateien en ventilatievoorzieningen. De benodigde dilatatie worden indien mogelijk achter de HWA's geplaatst. Onder de kozijnen, welke niet tot "Peil" doorlopen worden betonnen raamdorpels aangebracht, e.e.a. conform tekening. Het wildverband metselwerk wordt voorzien van voegwerk, terug liggend 5mm, zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven.

In het kader van natuurvriendelijk bouwen worden in het metselwerk nestvoorzieningen opgenomen ten behoeve van de gierzwaluw en/of vleermuizen.

### Afbouw timmerwerk

Binnenzijde van de buitenkozijnen worden rondom afgewerkt met kantstukken van 15 mm plaatmateriaal (wit gegrond). Onder de buitenkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken aangebracht van kunststeen. Trappat ter hoogte van de verdiepingvloer wordt afgetimmerd met plaatmateriaal in witte grondlak. Uw woning wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

### Dakgoten en Hemelwaterafvoer

Er worden getimmerde goten toegepast, bekleed met Eternit gevelbekleding en voorzien van een zinken kraal kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium in de kleur zoals in de kleur- en materiaalstaat is omschreven.

### Buitenriolering

De aanleg van de gescheiden buitenriolering geschiedt tot de erfgrrens en wordt aangesloten op het gemeenteriool.

### Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout. Het voordeurkozijn wordt voorzien van een verlaagde onderdorpel. Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd met inbraakwerend hang- en sluitwerk d.m.v. meerpuntssluitingen en anti-inbraakscharnieren. Deze meerpuntssluitingen zorgen voor kierdichte sluiting van deuren en ramen, waardoor energie wordt bespaard.

### Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen zijn houten inbouwkozijnen zonder bovenlicht. Er worden wit afgelakte opdekdeuren toegepast. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot.

### Trappen en balustraden

Vaste trap naar de 1e verdieping is een dichte vurenhouten trap voorzien van de nodige vurenhouten balustraden en traphekken (ronde spijl) in een witte grondlak. De trap naar de 2e verdieping is een open trap. De trapleuningen zijn hardhouten gelakte stokleuningen.

### Binnenschilderwerk

De binnenkozijnen, dagstukken, trapbomen, balusters, het traphekje en overig binnentimmerwerk worden voorzien van twee laag grondlak in de kleur gebroken wit.

### Beglazing

De buitenkozijnen, -ramen, -deuren en dakramen worden voorzien van hoogwaardig isolerende dubbele beglazing (HR++).



#### Ontwikkeling

**le Clercq**  
planontwikkeling

Le Clercq Planontwikkeling  
Mr. H.F. Boerlaan 30  
7400 AL Deventer  
0570 - 504250  
info@le-clercq.nl  
www.le-clercq.nl

#### Architect



Koöperatieve  
Architekten  
Werkplaats

#### Realisatie



VDM Woningen  
De Buorren 40a  
9289 HH Drogeham  
0512 - 571 234  
info@vdmwoningen.nl  
www.vdmwoningen.nl

#### Informatie- en verkoopcentrum



Meerstad  
Waterviolier 2  
9613 BH Meerstad  
050 - 5995710  
info@meerstad.eu  
www.meerstad.eu

#### Disclaimer:

Deze brochure is met zorgvuldigheid samengesteld. Desalniettemin kan de brochure onjuistheden bevatten. Niets uit deze brochure mag worden gebruikt, vervoelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Le Clercq. Tekeningen en 'artists impressions' in deze brochure zijn indicatief en zo natuurgetrouw mogelijk getekend. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

[WWW.NIEUWBOUWGRONINGEN.NL/TERSLUIS](http://WWW.NIEUWBOUWGRONINGEN.NL/TERSLUIS)

#### Verkoop



Nieuwbouwgroningen  
Lamsoor 10, 9738 AL Groningen  
050 - 547 2222  
info@nieuwbouwgroningen.nl  
www.nieuwbouwgroningen.nl



Pandomo Makelaars  
Griffeweg 81, 9723 DT Groningen  
050 - 853 3733  
info@pandomo.nl  
www.pandomo.nl