



**ROOS.**



**Natuurlijk & luxe wonen dichtbij Deventer**

SCHALKHAAR



## Inhoud

- pag 5. Wonen in Project Roos
- pag 7. Alles in de buurt
- pag 8. Luxe wonen op steenworp afstand van Deventer
- pag 10. De bouwmogelijkheden
- pag 12. Inrichtingsplan
- pag 14. Natuurinclusief
- pag 16. Het verkoopproces
- pag 18. De architectuur van Project Roos
- pag 22. Villa Sophia
- pag 34. Laat je inspireren door de mogelijkheden
- pag 47. Groen en tuinrichting (met de tuinen van Bosch)
- pag 52. Een duurzame leefomgeving
- pag 54. Het ontwerpproces
- pag 58. Het stappenplan
- pag 60. De partners van Project Roos
- pag 62. Contact



# Natuurinclusief wonen & dichtbij de stad.



## Wonen in Project Roos.

Jouw oog is gevallen op Project Roos en je bent erg nieuwsgierig naar de mogelijkheden op deze bouwka­vel.

Begrijpen wij heel goed! Met recht ook écht een prachtige woonlocatie. Niet alleen omdat deze kavel alle ruimte biedt om er ultiem te genieten van luxe binnen- en buitenleven. Maar ook omdat je alle faciliteiten in de buurt hebt. Op steenworp afstand vind jij de gemoedelijkheid van het dorp Schalkhaar én de allure van Hanzestad Deventer. Echt wel uniek te noemen!

In deze brochure nemen wij jou mee in alle ins en outs van dit project. Zo lees je alles over de bouwka­vel, de omgeving van Schalkhaar en laten we jou zien welke bouw­mogelijkheden er zijn. Dus bekijk vooral het ontwerp van de luxe

villa en haar diverse bijgebouwen. Ook vind je meer informatie over het verkoop­proces, hoe wij samenwerken tot het perfecte ontwerp en een prognose planning.

Kavel 2 is reeds verkocht en het ontwerp hiervan is bekend. Deze is ook terug te zien in de impressies. De woning die op kavel 1 te zien is, is een voorbeeldwoning met bouw­prijs. Dit is nog volledig naar wens aan te passen.

Veel leesplezier!

Vriendelijke groet,  
Hegeman Bouwteam



DEVENTER



## Alles in de buurt

Schalkhaar is een dorp van ruimte. Ruimte om te leven en om te groeien. Om te onthaasten. Ruimte om te wonen en te werken en om te genieten van het buitenleven.

### Rust & natuur

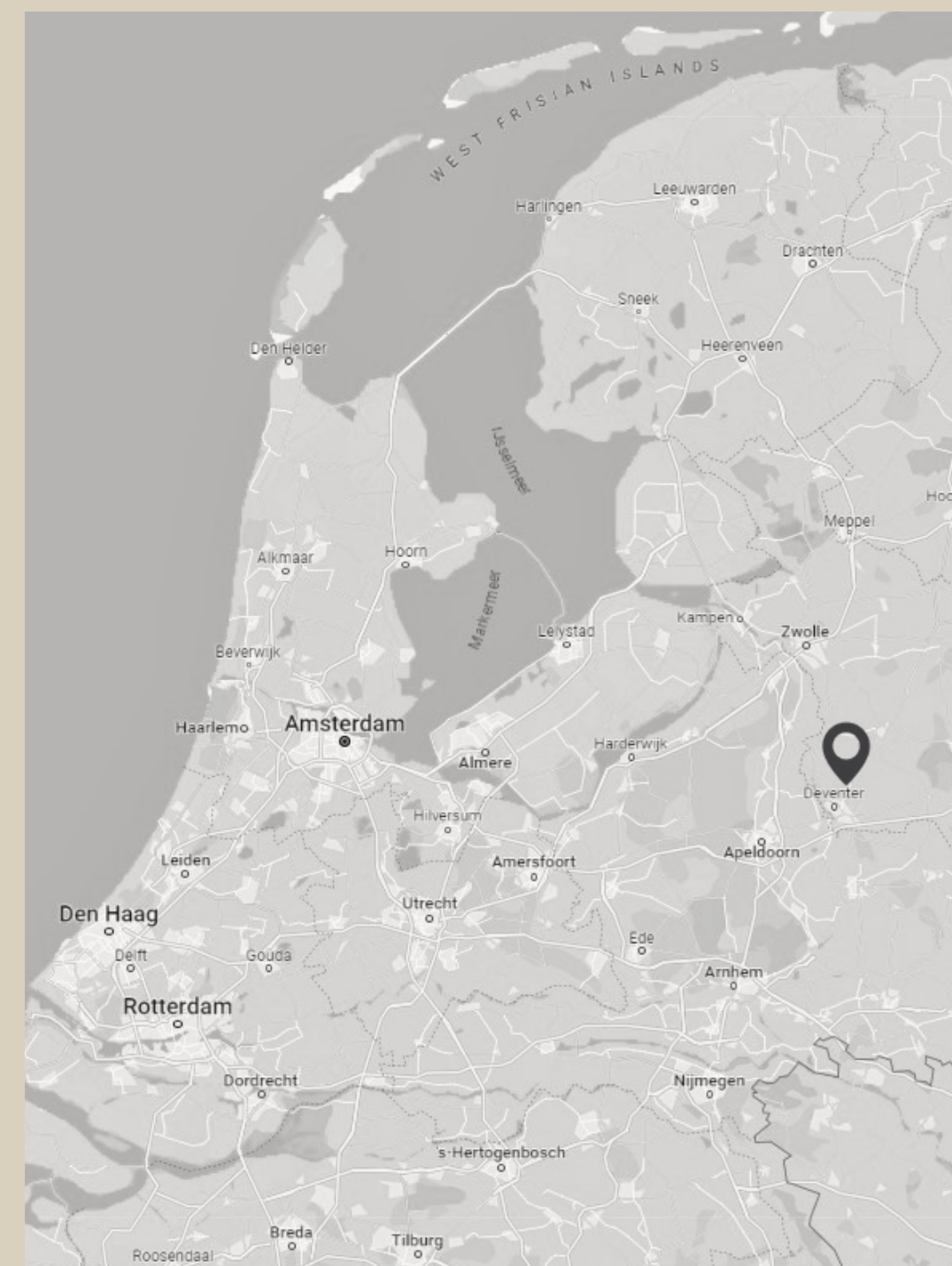
De natuurliefhebbers zitten in Schalkhaar helemaal op hun plek. De groene omgeving is bosrijk en uitermate geschikt voor lekkere wandelingen en fietstochten.

### Overal dichtbij

De ligging van Project Roos is ongekend centraal. De ligging is namelijk aan de rand van Schalkhaar én aan de rand van Deventer. Dichtbij alle dagelijkse faciliteiten zoals supermarkten, scholen, winkels en restaurants. Omliggende steden zijn Zutphen, Apeldoorn, Zwolle en Arnhem.

### Afstanden

|                    |           |   |
|--------------------|-----------|---|
| Schalkhaar centrum | : 1 min.  |   |
| Deventer           | : 1 min.  |  |
| Zutphen            | : 25 min  |  |
| Apeldoorn          | : 25 min. |  |
| Zwolle             | : 30 min. |  |
| Arnhem             | : 35 min. |  |
| Amsterdam          | : 80 min. |  |



## Luxe wonen op steenworp afstand van Deventer

Te midden van de weilanden aan de rand van het dorp Schalkhaar (Overijssel) ontstaan twee zeer ruime percelen van ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

In de huidige situatie is het plangebied ingericht als grasland. Het perceel wordt omringd door woningen, veelal vrijstaand. De overzijde van de Raalterweg grenst aan groen en water.

Met Project Roos wordt het nieuwe bestemmingsplan gerealiseerd op dit perceel, namelijk het toevoegen van twee vrijstaande woningen.

Bij de realisatie van de twee vrijstaande woningen wordt de kavel in tweeën gesplitst. De achtertuinen van de woningen sluiten aan op achtertuinen van woningen aan de Rozebotteltuin. Beide kavels zijn te bereiken via dezelfde in- en uitrit op de Raalterweg. Hiervoor wordt de verkeerssituatie

aangepast. De inrit wordt verplaatst zodat het verkeer van en naar de kavels veilig kan ontsluiten zonder dat het verkeer van de Raalterweg daar hinder van ondervindt.

Bij de gezamenlijke inrit wordt een groene geluidswal gerealiseerd bestaande uit streekeigen vaste planten waaronder Rhododendrons.

Deze elementen samen met de voorwaardelijke verplichting die de gemeente stelt aan natuurinclusief gebruik van de gronden en bouwwerken zijn reeds opgenomen in de kavelprijs.



## De bouwmogelijkheden

De 2 kavels vind jij aan de Raalterweg nabij nummer 6 in Schalkhaar. De kavels hebben de bestemming wonen. Hieronder vind je alle kenmerken.

'Wonen' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd in bestemmingsplan Chw Raalterweg ong. naast 6 (onherroepelijk vastgesteld 2022-11-23):

### 3.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Wonen is toegelaten:

- a. het wonen, in niet gestapelde vorm-;
  1. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 7.2 en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 7.3;

### 3.2 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief gebruik gronden en bouwwerken

Het gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van de functie 'Wonen' is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

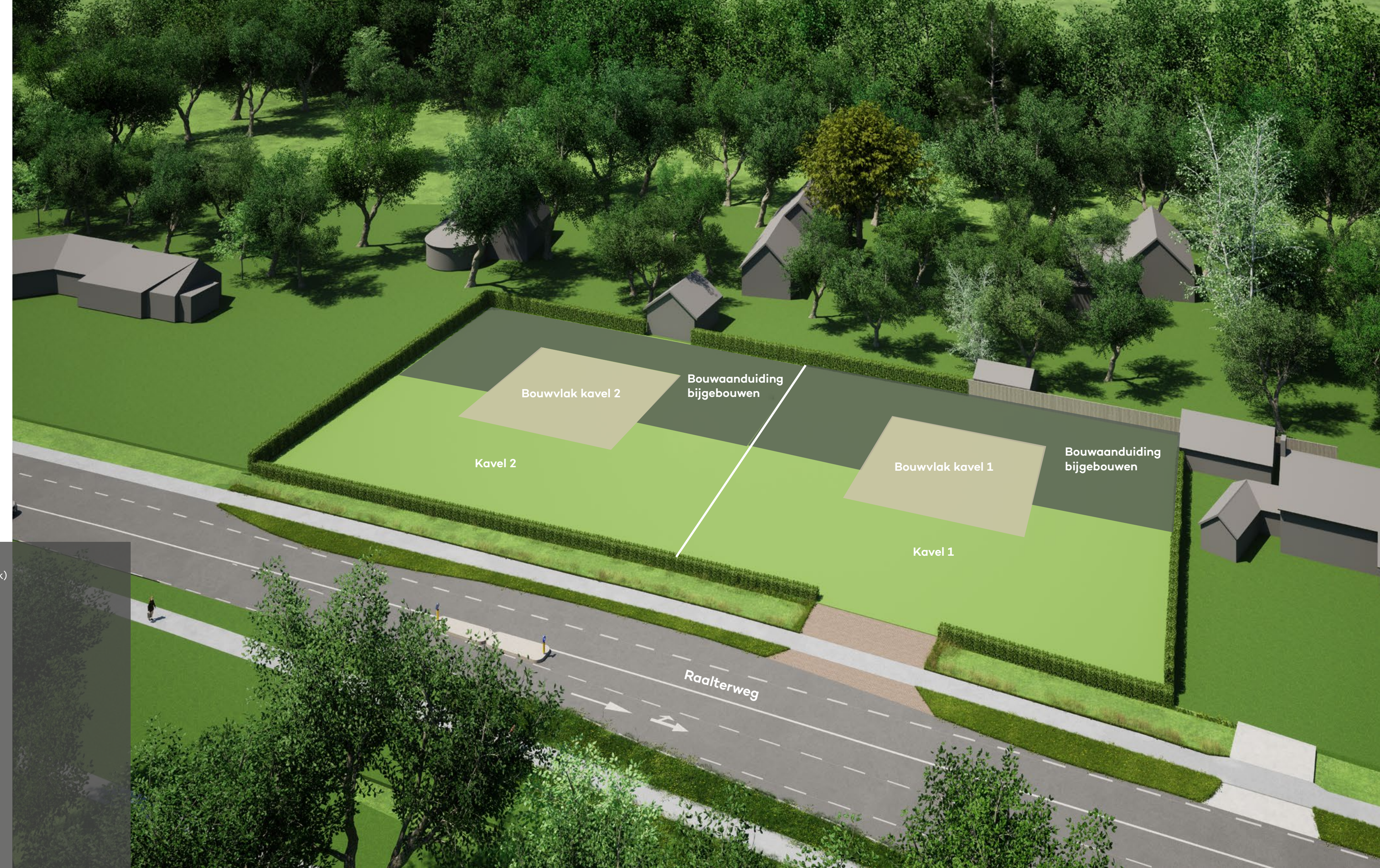
- a. uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen zijn de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen, weergegeven in het goedgekeurde inrichtings/ uitvoeringsplan, als bedoeld in artikel 4.2, uitgevoerd;
- b. de onder a bedoelde maatregelen worden duurzaam in stand gehouden.

### 4.1 Bouwregels

Beide percelen hebben één bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden. Daarnaast is er binnen het bouwvlak of in de zone bouwaanduiding bijgebouwen de mogelijkheid om aan-, uit- en bijgebouwen te realiseren.

Voor de uitgebreide bouwmogelijkheden verwijzen wij graag naar het document "bouwmogelijkheden", te downloaden op de [projectwebsite](#).

|                                    |                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| Perceelnummer                      | : 4391 (gedeeltelijk)<br>SECTIE D |
| Kavelgrootte                       | : K1: ca. 1.435 m <sup>2</sup>    |
| <u>Wonen</u><br>Bouwvlak           | : K1: ca. 234 m <sup>2</sup>      |
| Oppervlakte aan-<br>en bijgebouwen | : max. 150 m <sup>2</sup>         |
| Max. goothoogte                    | : 6.5 m.                          |
| Max. nokhoogte                     | : 9 m.                            |





## Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan voor de twee nieuwe kavels is zorgvuldig ontworpen om een luxe en eigen omgeving te creëren, waarin natuurlijke elementen centraal staan. Bij het aanrijden op de gezamenlijke inrit word je verwelkomd door een prachtig pad bedekt met wit grind. Dit geeft direct een gevoel van exclusiviteit en elegantie.

Terwijl je de inrit nadert, valt je oog op de imposante geluidswal die de kavels omringt. Deze geluidswal is niet alleen functioneel, maar ook esthetisch aantrekkelijk gemaakt door de toevoeging van Rhododendron struiken. De struiken voegen kleur en textuur toe aan de omgeving, waardoor je jezelf al snel waant in een oase van rust te midden van de natuur.

De gezamenlijke inrit is ruim opgezet en biedt voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers. Daarnaast is er ook ruimte om te keren, zodat het manoeuvreren op het terrein gemakkelijk en veilig is. Dit zorgt voor een gastvrije sfeer en een handige toegang tot de kavels.

Bij het betreden van je eigen kavel word je omgeven door groene erfafscheidingen. Deze afscheidingen bieden niet alleen privacy, maar dragen ook bij aan de natuurlijke uitstraling van de omgeving. Om nog meer groen toe te voegen en de luxe ambiance te versterken, worden zowel grote als kleine boomvormers geplant op de kavels. Deze bomen zorgen niet alleen voor een prachtig uitzicht, maar bieden ook milieuvordelen, zoals schaduw, verkoeling en het bevorderen van biodiversiteit.

Het inrichtingsplan is zorgvuldig ontwikkeld met oog voor zowel de natuurlijke schoonheid als de luxe uitstraling van de kavels. Het resultaat is een harmonieuze omgeving waarin je jezelf kunt terugtrekken in een privéparadijs, omgeven door groen, rust en comfort.

Voor het uitgebreide inrichtingsplan verwijzen wij graag naar het document "inrichtingsplan", te downloaden op de [projectwebsite](#).

## Natuurinclusief

Wij bieden de kavel aan inclusief de voorwaardelijke verplichting die de gemeente stelt aan natuurinclusief gebruik van de gronden en bouwwerken.

In dit plan is per kavel reeds meegenomen;

### Voor nest- en verblijfplaatsen

- > Nestgelegenheid voor huismussen
- > Nestkast voor huiszwaluwen
- > Voorzieningen voor egels

### Voor inrichting tuin

- > Insectenhotel
- > Aanplanten van groene geluidswal met Rhododendron (streekeigen vaste plant).
- > Aanplanten 3 stuks grote boomvormers (streekeigen boom).
- > Aanplanten 2 stuks kleine boomvormers.
- > Aanleg van waterdoorlatende verharding middels grind op matten ter plaatse van de gezamenlijke oprit.
- > Aanleg van een groendak van ca. 10m<sup>2</sup> op een nader te bepalen plat dak.

### Inclusief natuurinclusief dus!

Voor de uitwerking van het natuurinclusief gebruik van de gronden en bouwwerken, verwijzen wij graag naar het document "natuurinclusief", te downloaden op de [projectwebsite](#).





# Het verkoopproces van bouwka­vel 1 in Project Roos.

JULI 2024



## 1. Start verkoop

Kavel 2 is onlangs verkocht en nu bieden we bouwka­vel 1 in combinatie met een fantastisch stijlvolle rietgedekte woning aan.

De verkoop verloopt via Hegeman Bouwteam. Heb jij na het lezen van alle documentatie interesse in kavel 1 van Project Roos? Laat ons dit weten via het interesseformulier.

## 2. Adviesafpraak

Nadat je je interesse kenbaar hebt gemaakt wordt je uitgenodigd voor een afspraak bij Hegeman Bouwteam op kantoor. Hier leggen wij de koopovereenkomst uit, hoe wij naar een ontwerp op maat werken en hoe het bouwproces met bouwgroep Lichtenberg verloopt.

## 3. Ontwerp op maat

Hebben jullie nog wensen voor een kantoor aan huis, een levensloop bestendig programma of misschien wel een kelder voor een bioscoop of gym? In de navolgende afspraken worden persoonlijke wensen verwerkt in het ontwerp en afgeprijsd. Pas als de woning helemaal eigen en naar wens is, stellen we de overeenkomsten op.

## 4. Tekenen overeenkomsten

Gefeliciteerd!  
Dekoop-enaannemingsovereenkomst kunnen nu getekend worden. Dit betekent dat je (bijna) eigenaar bent van deze prachtige bouwka­vel in Project Roos.



## Inspiratie architectuur voor Project Roos.

De koop van deze bouwka­vel in Schalkhaar be­tekent dat je alle vrijheid van de wereld hebt. Uiteraard wel binnen de be­leidskaders van het be­stemmingsplan en be­eldkwaliteitsplan van Gemeente De­venter.

Onze ontwerper Joris Hulsebos heeft zich voor jou al ver­diept in deze be­leidskaders en pre­sent­eert jou graag een voor­stel. Een voor­stel waar­bij luxe, duur­zaam­heid en ruimte voorop staan. Dit geeft jou in­spiratie en in­zicht in de mo­gelijk­heden op deze prachtige bouwka­vel.

Op ka­vel 1 pre­sen­teren wij villa So­phia. Ka­vel 2 is reeds ver­kocht. Deze wo­ning kan uiteraard wel als in­spiratie di­enen voor jouw droom­huis op ka­vel 1.

### Villa So­phia

Een eigen­tijdse villa van 1 laag met een za­deldak met maar liefst 850m<sup>3</sup> in­houd. Voor­zien van een stoere risa­liet bij de entree en een fraaie dwars­kap aan de tuin­zijde. Veel glas zorgt voor een opti­male be­leving van licht en zicht naar de riante tuin. De wo­ning is op­ge­trok­ken uit bak­steen, voor­zien van zwarte plint en op­gaand werk met wit saus­werk, zwart houten ver­ticale ge­vel­be­kle­ding, an­traciet/zwarte hard­houten ko­zijnen en een rieten kap. Door deze kleurstelling krij­gt de lan­delijke wo­ning een mo­derne en eigen­tijdse uit­straling.

Via de uit­nodigende risa­liet be­treed je de royale entree. De dub­bele deuren lei­den je naar een zeer riante leef­keuken, waar vol­doende ruimte is om vrienden en fa­milie te ont­vangen. De keu­ken is een droom voor elke kook­lie­hebber, met een kook­eiland en kas­tenwand. Hier is het eet­ge­deelte een ver­leng­stuk van de woon­keuken, waar­door koken en di­neren in één ruimte sa­men­gaan. Aan de voor­zijde van de wo­ning be­vindt zich een ruime woon­kamer.

Achter de keu­ken ont­dek je nog een aparte ruimte die je naar wens kunt in­richten als kantoor aan huis, speel­kamer voor de kin­deren, of een ruime bij­keuken.

Boven vind je maar liefst drie kin­derslaap­kamers en een grote master bedroom met ruimte voor een in­loop­kast. De lichte bad­kamer is voor­zien van alle gemak­ken. Naast de bad­kamer be­vindt zich een se­paraat toilet.

### Veranda

De we­erge­ge­ven veranda is opti­oneel en naar wens te po­si­tioneren. Het zorgt er­voor dat binnen naad­loos over gaat in bui­ten, waar je prachtig zicht hebt op de royale tuin.

### Meerdere bij­ge­bouw­en

Standaard is de wo­ning voor­zien van een houten berging. Maar binnen het be­stemmingsplan is er nog ruimte en kan het plan ook ver­rijkt worden met bij­ge­bouw­en als een carport, gas­ten­ver­blijf, home-office, home-cinema, wijn­kel­der en een poolhouse. Daarmee kan deze villa van alle gemak­ken worden voor­zien en het klaar voor de to­ekomst. Want naast alle mo­gelijk­heden is nieuwbouw ook duur­zaam, onder­houds­vriendelijk en energie­zuinig.

### Kelder

Tevens is het vanuit het be­stemmingsplan toe­ge­staan om de wo­ning te onder­kel­deren. Door de wo­ning te onder­kel­deren ont­staat er nog meer ruimte voor luxe. Altijd al een thuis­bio­scope ge­wild, een sport­kamer of een wijn­kel­der? Dat kan in dit plan.

Scroll snel verder en laat je ver­rassen door het ont­werp!



JORIS HULSEBOS, ONTWERPER

**“Het is onze kracht goed te luisteren naar onze opdrachtgevers. Hun behoefte te herkennen en ze juist daarbij te helpen. Te allen tijde dus maatwerk van de bovenste plank.”**

Samen met Hegeman Bouwteam formuleer je de ontwerpopdracht bij aankoop van de ka­vel, waar­bij de opdracht wordt afgestemd op de keuze tus­sen het doorontwerpen van de in­spiratiewo­ning of het ma­ken van een ge­heel nieuw ont­werp. Het nieuwe ont­werp wordt als om­ge­vings­plan­activiteit in­gediend en daarmee nog een keer ge­toetst aan wel­stand en be­stemmingsplan.




## Hoofdgebouw: villa Sophia


De woning is ontworpen passend binnen de gemeentelijke randvoorwaarden, welstand en bestemmingsplan, maar biedt ook nog ruimte voor persoonlijke wensen. Het definitieve ontwerp dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de welstand.



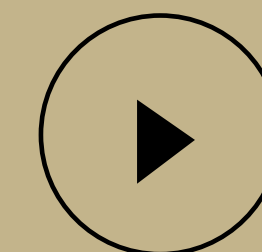
 ca. 190 m<sup>2</sup>

 ca. 850 m<sup>3</sup>

 goothoogte 2.5m.  
nokhoogte 9.0m.

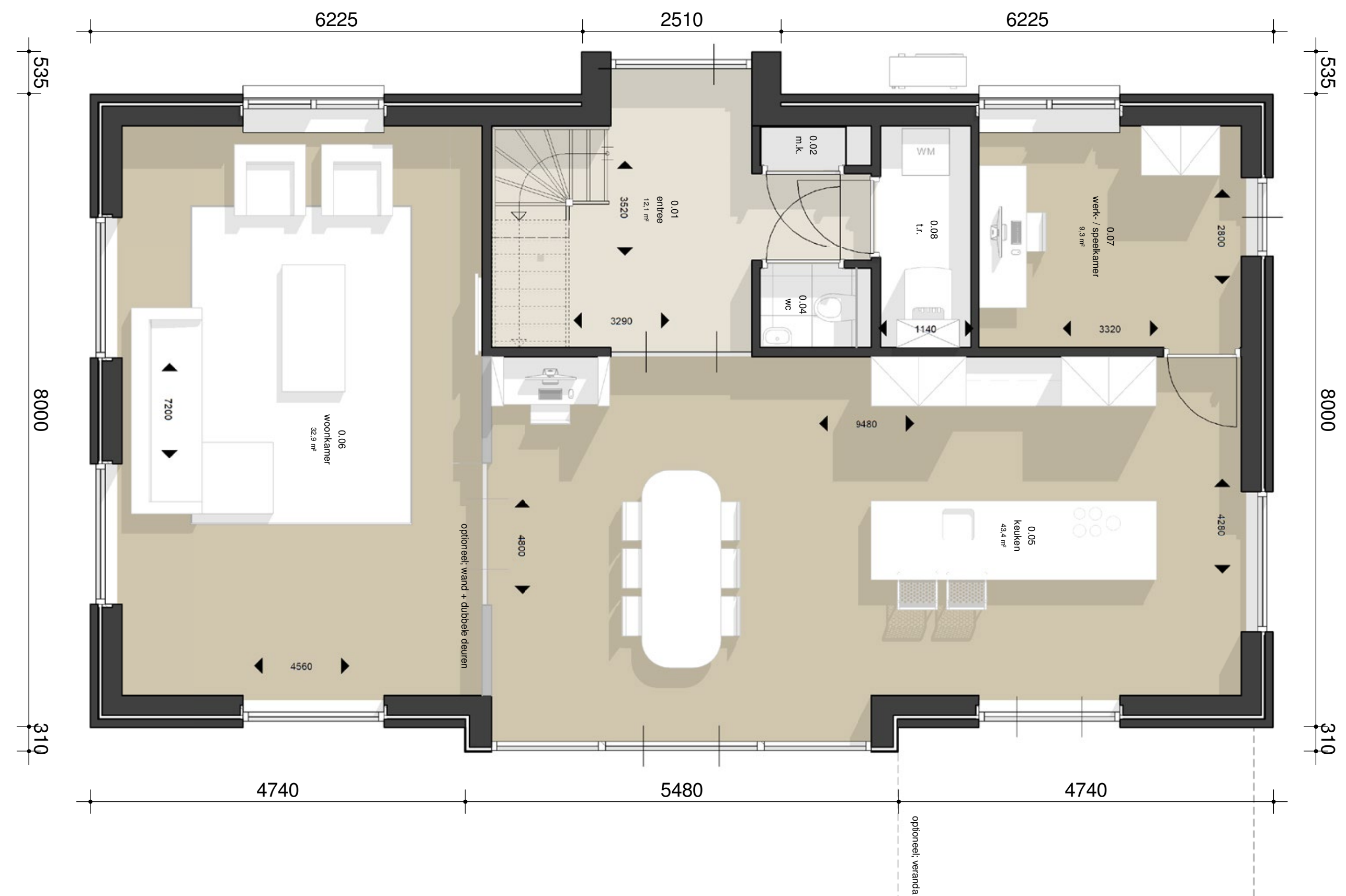
 entree  
zijkant

 3 woonlagen



Bekijk de visuele tour

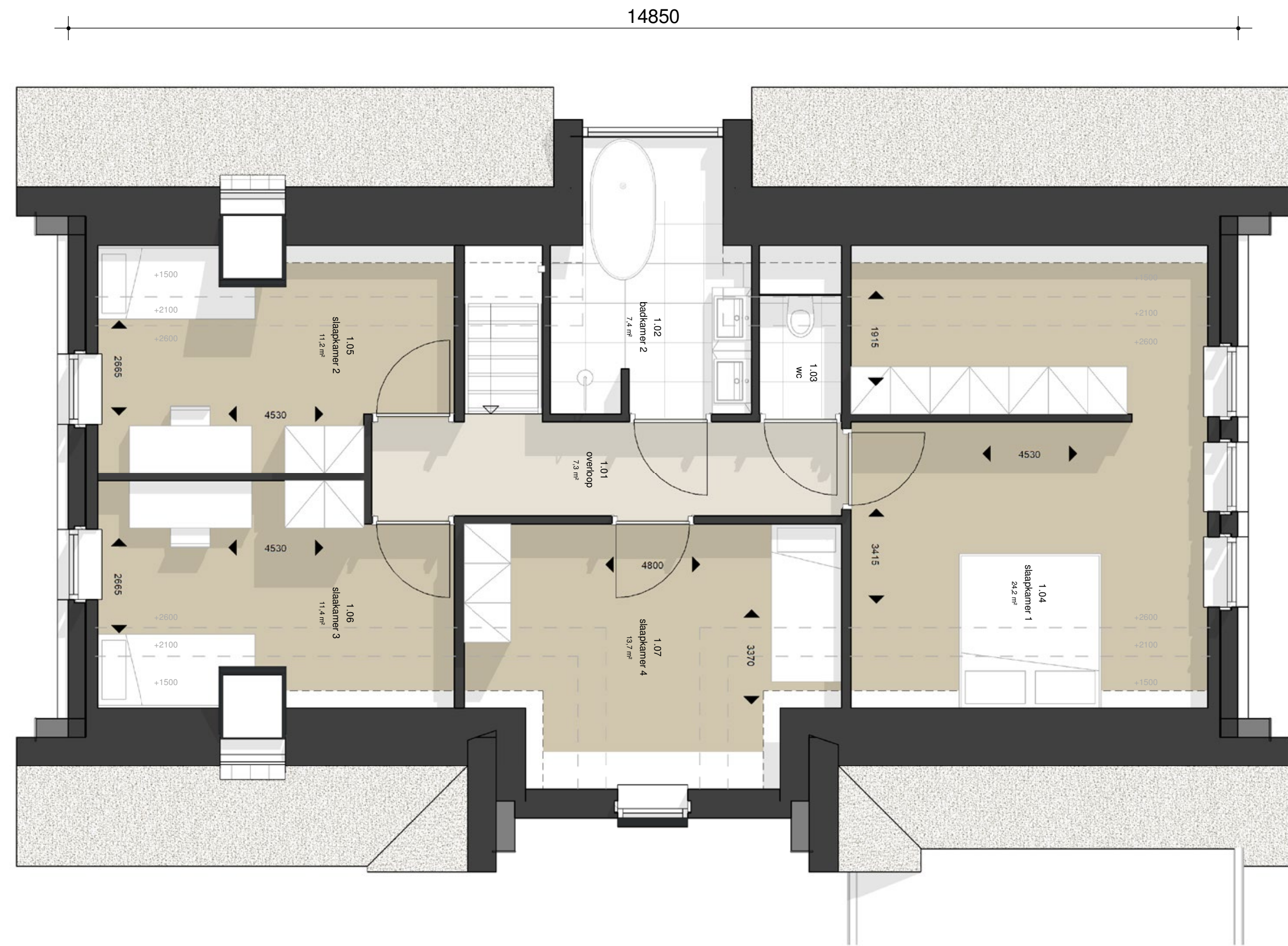


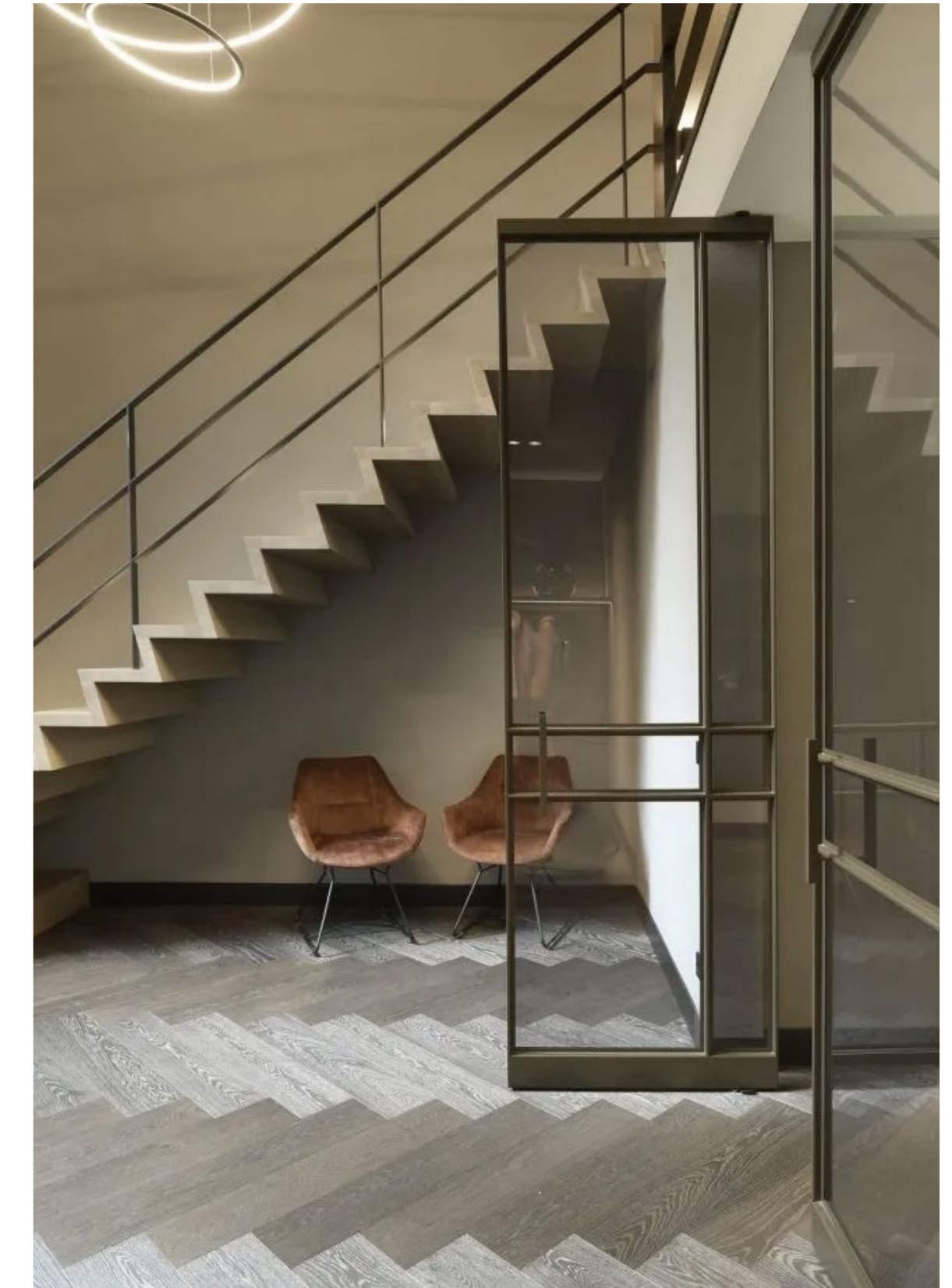
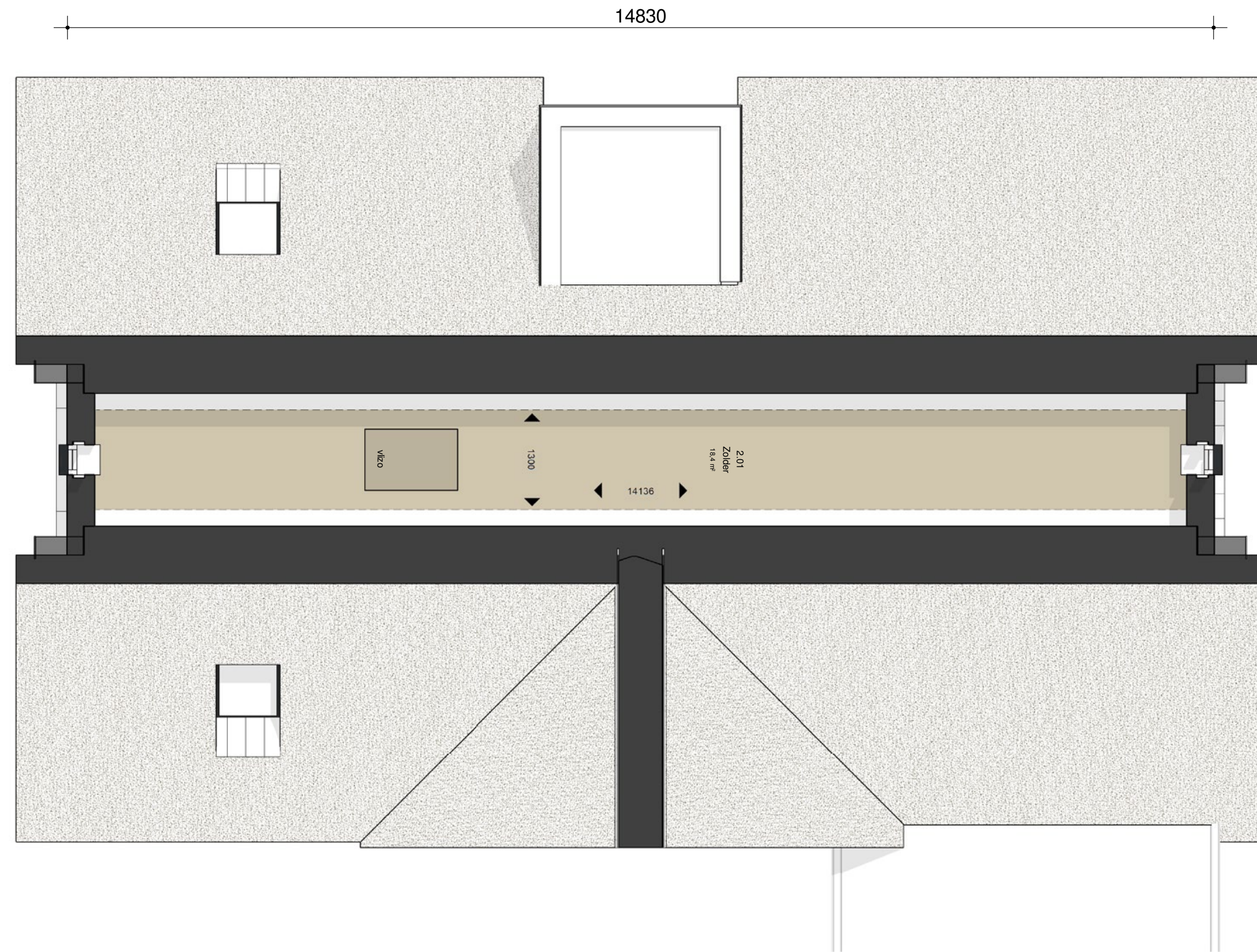


PLATTEGROND BEGANE GROND | SCHAAL 1:50



3D SCHETSONTWERP INTERIEUR









# Laat je inspireren

door de vele (optionele) mogelijkheden

**Gastenverblijf**



**Home office en veranda**



**Stijlvolle carport**



**Pool**



**Sauna**



**Poolhouse, zwembijver en buitenkeuken**



**Home gym**



**Wijnkelder**



**Home cinema**



## Inclusief en exclusief

De verkoopprijs van Villa Sophia is inclusief een stoere risaliet bij de entree en een fraaie dwarskap aan de tuinzijde. Ook is de woning voorzien van een houten berging. Maar binnen het bestemmingsplan is er nog ruimte en kan het plan verrijkt worden met opties als een veranda, carport, gastenverblijf, home office, home cinema, wijnkelder en/of een poolhouse.

Wij laten zien welke opties bij de verkoopprijs in zitten en welke opties toegevoegd kunnen worden om de woning en kavel te verrijken.

Laat je inspireren!

Inclusief: risaliet en berging



en dwarskap



Optioneel:

Veranda



21 m<sup>2</sup>  
oppervlakte

## Gastenverblijf



42 m<sup>2</sup>  
oppervlakte

ca. 150 m<sup>3</sup>  
inhoud

1 ruime  
slaapkamer

badkamer  
ensuite

# Home office



ca. 47 m<sup>3</sup>  
inoud home  
office

13 m<sup>2</sup>  
home office



Poolhouse met sauna



Tuinkamer met buitenkeuken



50 m<sup>2</sup>  
oppervlakte

ca. 150 m<sup>3</sup>



## Tuininrichting met **de tuinen van Bosch**

Uniek aan deze kavels is dat de aanleg van de gezamenlijke entree en dat het natuurinclusief bouwen inclusief wordt aangeboden.

Gedurende het proces hebben jullie de mogelijkheid om in een inspirerende ontwerpsessie met de tuinen van Bosch een invulling te geven aan jullie eigen kavel om de inrichting compleet te maken.

De tuinen van Bosch kenmerken zich door een helder lijnenspel en een doordacht ontwerp, aansluitend op de wensen en stijl van de opdrachtgever. Duurzame materialen, zorgvuldig ontworpen elementen en rustige beplanting maken van jouw tuin een tijdloos geheel.

Zo sluiten het luxe binnen- en buitenleven naadloos op elkaar aan in jouw nieuwe woning in Project Roos.

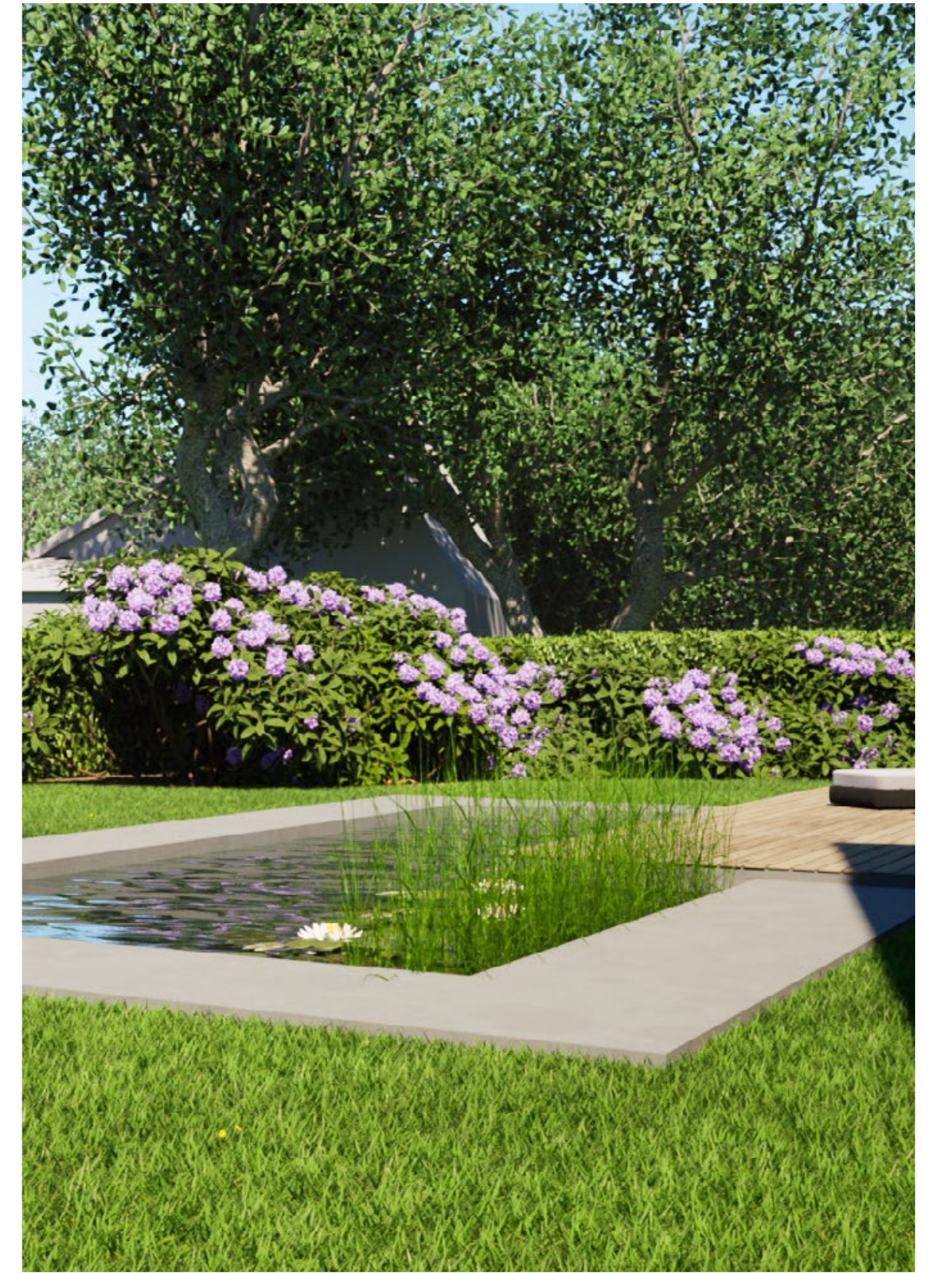


MICHIEL BOSCH, DE TUINEN VAN BOSCH



Groen & tuinrichting: Royale tuin, zitkuil en zwembad of natuurlijke zwembvijver





# Duurzame leefomgeving

Duurzame ontwikkeling van een locatie vraagt om een integrale aanpak. De ontwikkelmethode 'duurzaam op reis' van Hegeman is hiervoor uitgangspunt geweest. Deze methode volgt de volgende thema's: Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Energie en Ruimtelijke kwaliteit. Alles voor prettig en gezond wonen en leven.

Een slim ontwerp dat uiteindelijk leidt tot de bouw van een nieuwbouwwoning die naast duurzaam ook onderhoudsvriendelijk en energiezuinig is. Heel zinvol om bij stil te staan, want zo dragen wij bij aan een betere wereld en de bewoner bespaart op de lange termijn geld. In de ontwerpfase houden wij rekening met **4 thema's** voor een duurzaam ontwerp.

## 1. Gezondheid

### Luchtdichtheid

Met extra aandacht voor alle aansluitingen zoals gevel / dak / kozijn-aansluiting. Door middel van dubbele naad- en kierdichting ontstaat er een betere luchtdichtheid. Hierdoor ontstaan er gunstigere waardes.

### Isolatiewaardes

Door een hoge toepassing van minimale isolatiewaardes ten behoeve van de vloer (Rc 5,0), gevels (Rc 4,7) en dak (RC 6,0). Maar ook minimaal triple glas met een u-waarde van 0,7W/m<sup>2</sup>K en kunststof afstand houders.

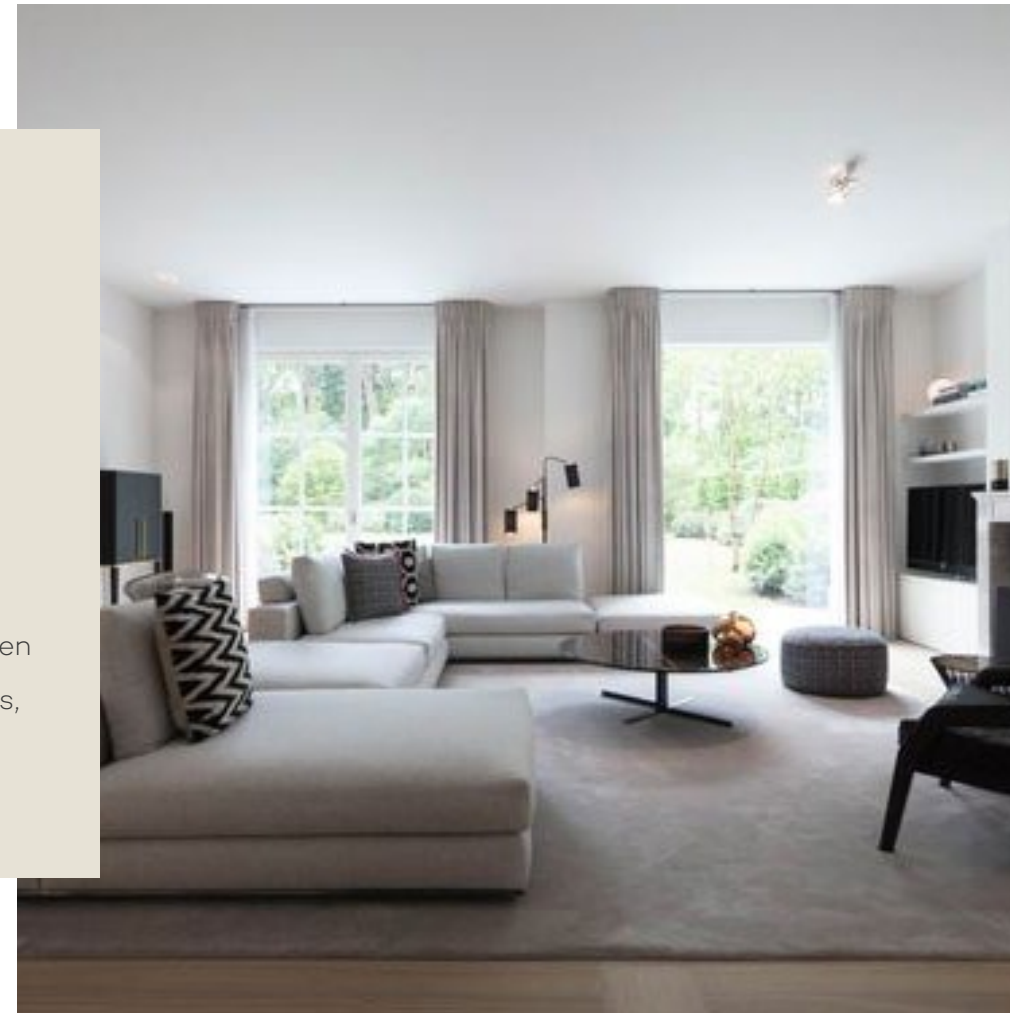
## 2. Gebruikskwaliteit

### Compact ontwerp

Compact bouwen betekent niet automatisch een kleine woning. Maar een ontwerp met zo weinig mogelijk erkers / kleine uitbouwen / dakkapellen / patio's en een zo groot mogelijk vloeroppervlak met dezelfde vloeroplegging (omtrek).

### Gebruiksoppervlak creëren

Hoe meer gebruiksoppervlak binnen een woning, hoe gunstiger. Platte daken of steile kaphellingen dragen hieraan bij. Dat is ook de reden waarom wij ruimtes met een vrije hoogte van minder dan 1500 mm vaak mijden. Zoals de ruimtes onder hellende daken. Denk aan vides, inpandige balkons en patio's.



## 3. Energie

### Verwarming

We passen overal lage temperatuurverwarming toe (d.m.v. vloerverwarming).

### Leidingslengtes

Uitgangspunt is om badkamer(s) en keuken zo dicht mogelijk bij elkaar te positioneren, naast of recht boven elkaar. Hierdoor zijn de leidingslengtes zo kort mogelijk.

### Installatiesystemen

Het installatiewerk wordt een steeds belangrijker onderdeel van de woning en neemt ook steeds meer ruimte in beslag. Een technische ruimte is bijna onoverkomelijk, maar draagt ook bij aan efficiëntie (alles bij elkaar) geluidsreductie (in afgesloten ruimte) en esthetica (niet altijd fraai om naar te kijken). Daarnaast is de ligging en hellingshoek t.b.v. de PV panelen, ofwel de kaprichting relevant om het maximale uit je systeem te halen.



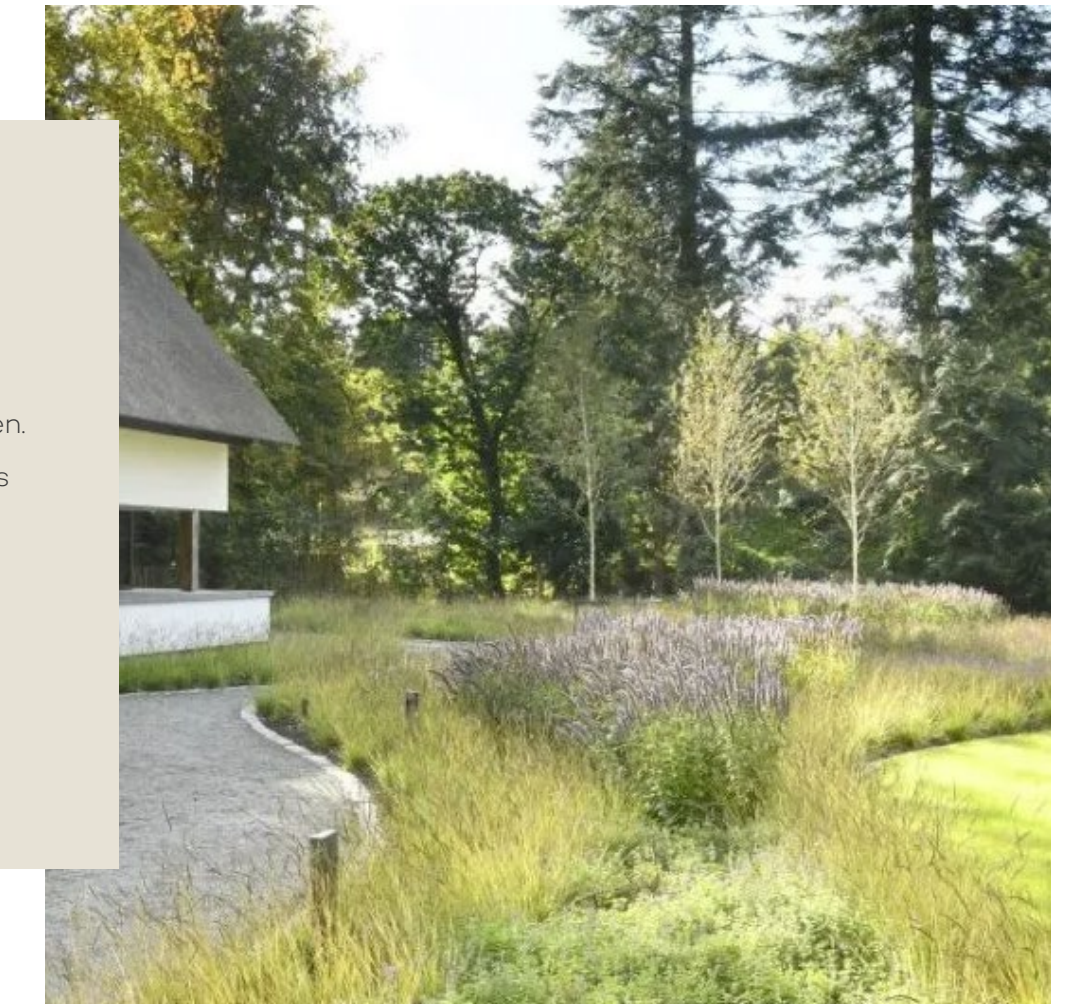
## 4. Ruimtelijke kwaliteit

### Bezinning, zonwering en overstekken

Glasoppervlak wordt zoveel mogelijk op de zuidgevel toegepast en minder op de noordgevel. Met focus ook op grote glasoppervlakken. Echter zorgen deze grote vlakken, zelfs op het zuiden, voor een isolatie-lek. Dit is door middel van zonwering, grote overstekken of glas met lage zontoetreding weer goed te compenseren.

### Natuurinclusief

Denk hierbij aan groene gevels en daken, het creëren van nestgelegenheden voor diverse vogels (zoals huismussen, zwaluwen en vleermuizen), insectenhotels en egeldoorgangen.



## Ontwerpen met Hegeman

Onze ontwerper Joris Hulsebos heeft samen met bouwgroep Lichtenberg een ontwerp met bijbehorende bouwprijs gemaakt voor kavel 1. Zo weet je meteen welk prijskaartje er aan het ontwerp in de visualities hangt, wel net zo fijn! Natuurlijk is het mogelijk om de woning aan te passen of uit te breiden naar wens. Hier zul je samen met Joris naar toe werken tot het ontwerp voor jouw droomhuis staat.

Natuurlijk is het een utopie om te denken dat jouw droomhuis er in één keer staat. Het is een proces. Een leuk proces dat groeit. Waarin bijschaven en weer even wegleggen hand in hand gaan. Jouw opmerkingen op het schetsontwerp verwerken wij in een nieuw ontwerp, dit noemen wij het voorlopig ontwerp. Dit ontwerp werken wij verder uit. Denk bijvoorbeeld aan materialisatie als stenen, dakpannen en stuc- en/of houtwerk. De afbouw, zoals bijv. de binnendeuren, trappen en vensterbanken, kunnen in een later stadium gekozen worden.

Naar aanleiding van jouw opmerkingen op het voorlopige ontwerp maken wij het definitieve ontwerp. Het plan bespreken wij met diverse adviseurs, zoals de constructeur en de bouwplantoetser. De aanneemsom wordt ge-update met de bijbehorende documenten, zoals de technische omschrijving. Uiteraard lopen we dit samen met jou door.

### De omgevingsvergunning

Nu het ontwerp definitief is dienen wij voor jullie de vergunning in (omgevingsplanactiviteit ruimtelijk deel). Dus maak je vooral geen zorgen om de rompslomp die hierbij komt kijken. We nemen jou dit helemaal uit handen en fungeren als tussenpersoon voor jou en de betrokken instanties en personen.

De tekeningen worden vervolgens door de aannemer verder uitgewerkt met definitieve constructieberekeningen en werktekeningen. Ook de bouwbesluittoetsing zoals daglicht, ventila-

tie en spuiberekening, de MGP en BENG berekening. Gereed voor de Wet Kwaliteitsborging (technische beoordeling door kwaliteitsborger).

### Interieurplan

Wil je exterieur en interieur optimaal met elkaar laten verbinden?. Dan maak je in deze fase ook kennis met onze interieurstyliste voor een aanvullend interieurontwerp. Tijdens de kennismaking inventariseert zij jullie smaak, welke meubels meegaan naar jullie nieuwe thuis en de (praktische) woonwensen. Zij loodst jullie door de vele mogelijkheden die het nieuwe huis biedt en werkt een interieurplan inclusief lichtplan voor jullie uit.

### Huisautomatisering

Denken jullie na over huisautomatisering dan is dit ook zeker mogelijk. Bij huisautomatisering worden processen en handelingen in je nieuwe woning geautomatiseerd. Dit bestuur je dan bijvoorbeeld met je smartphone of met een paneel dat aan de muur is gemonteerd.

Naast het 'mooi' moet het ook natuurlijk ook functioneel zijn. Het lichtplan kan een mooie toevoeging zijn op jouw huisautomatisering. Je zorgt er dan voor dat de domotica perfect aansluit en alle functies optimaal zijn benut.

Op onze website leggen wij jou kort uit hoe huisautomatisering (ook wel genoemd domotica) en een lichtplan bijdragen aan een slim huis. Ook lees je daar welke voordelen dit heeft voor jou als bewoner.

### Bouwen en bouwbegeleiding

Met het definitieve ontwerp op tafel is het tijd voor de volgende stap. Wij stellen de koop- en aannemingsovereenkomst voor jou op. Dit doen wij in overleg met jou en met Lichtenberg. Een plek in onze planning en een volledig ingewijd bouwteam zijn dus gegarandeerd. Zo heb je sneller dan verwacht de sleutel van jouw nieuwe huis in handen.

Door onze ervaring in villabouw nemen we jullie stapsgewijs mee door het proces en geven we tijdig aan welke keuzes in welke fasen belangrijk zijn. Bovendien profiteer jij van het feit dat wij de taal spreken van de aannemers. Wij leggen jullie graag al hun technische termen uit.

Op een gegeven moment is het zover... de bouw gaat van start. Je maakt kennis met de uitvoerder en wij volgen de bouw op de voet, leggen ontwikkelingen vast en informeren jou over de status. De kijkmomenten worden voor je ingepland, zodat jij zelf ook regelmatig een kijkje kan nemen. Je ziet straks letterlijk jouw huis tot leven komen.

### De Garantie van Woningborg

Alle woningen die wij bouwen worden gebouwd onder Woningborg garantie. Dit is een zekerheid die jou als consument beschermt, zodat je aanzienlijk minder risico loopt. Dat gebeurt met behulp van een certificaat (projectmatige bouw) die waarborgt dat jouw woning gegarandeerd wordt afgebouwd ook al is de aannemer failliet.

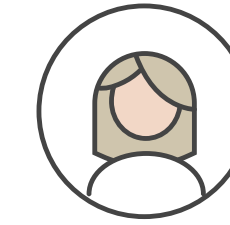
De bouw is tegen brand, storm en diefstal meeverzekerd tot aan de oplevering van jouw woning en daarnaast waarborgt het de garantieverplichtingen van de aannemer na oplevering.





3D ONTWERP KAVEL 2

## Wat je van ons mag verwachten



### Persoonlijke begeleiding

Bij iedere stap staat er een expert uit ons bouwteam voor jou klaar. Zo loodsen wij jou persoonlijk door alle fasen heen en denken wij met jou mee.



### Volledig naar wens en budget

Eigenlijk wel het gaafste van ons concept, het maatwerk. Voor ons ontwerpteam natuurlijk een cadeau om voor jou een uniek ontwerp te maken. Tot in de puntjes passend bij jouw woonwensen, stijl en budget.



### Gratis schetsontwerp

Waarin wij ons onderscheiden is dat jij van ons een schetsontwerp krijgt met een bouwkostenindicatie. Extra bijzonder daaraan is dat dit bij ons vrijblijvend is.



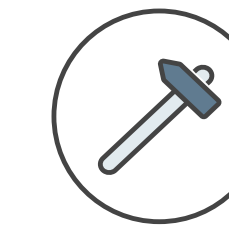
### Overzichtelijk proces

Het 8 stappenplan geeft jou houvast en inzicht in het bouwproces. Bij iedere stap hoort een overzichtelijke checklist met jouw actiepunten.



### Jarenlang ervaring

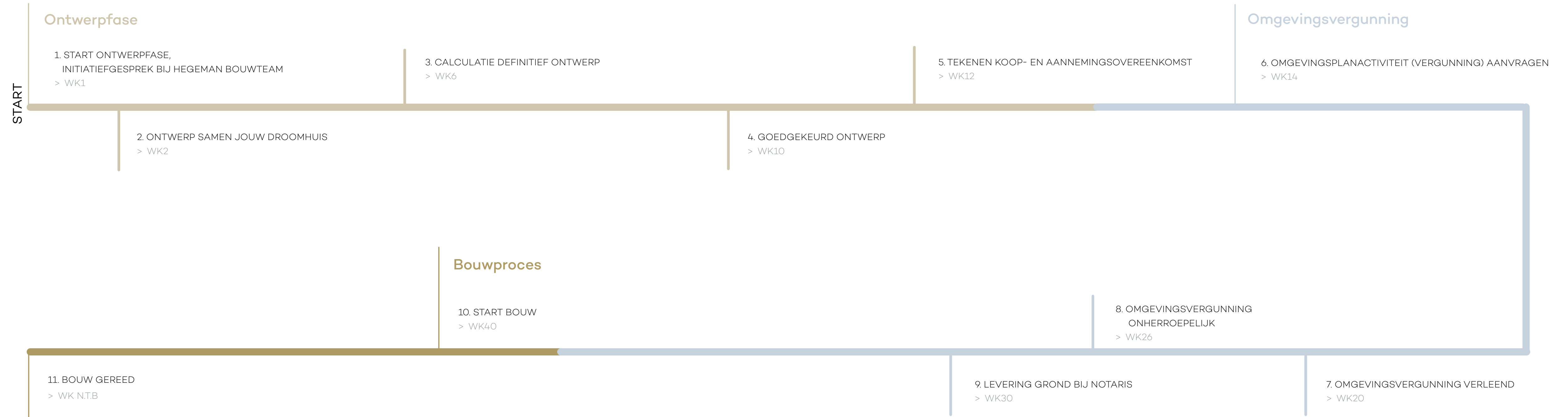
Al 10 jaar ontwerpen en bouwen wij in opdracht de mooiste woningen. Wij zijn trots op ons nalatenschap op diverse prachtige plekjes in Nederland. Zo weten wij inmiddels ook hoe wij jou het beste kunnen begeleiden in het ontwerp- en bouwproces.



### Bouwen is een feest

Je eigen huis bouwen doe je misschien maar 1x in jouw leven dus we willen dat ook jij straks terugkijkt op een leuk bouwproces. Dus naast een goed proces streven wij ook naar een leuk proces.

# Stappenplan woning ontwerpen & bouwen



## De partners van Project Roos

Gemeente:



Bestemmingsplan:



Tuin- en natuurinclusief ontwerp:



Zwembadontwerp:



Ontwikkeling en ontwerp:



Bouw:





### Blij verrast?

Zet dan nu de eerste stap  
en vul het interesseformulier in.

### Welkom

In onze showroom, maar ons digitaal  
ontmoeten kan ook. Zo is afstand nooit een  
issue.



Hegeman Bouwteam BV  
Martinusweg 19  
7391 AC Twello  
T 0571-262063  
E [info@hegemanbouwteam.nl](mailto:info@hegemanbouwteam.nl)  
I [www.hegemanbouwteam.nl](http://www.hegemanbouwteam.nl)







# ROOS.

Aan het samenstellen van deze brochure is de hoogste zorg besteed. Desondanks kan het voorkomen dat zich kleine onvolkomenheden voordoen. Aan de inhoud van het gepubliceerde kunnen op generlei wijze rechten worden ontleend. De getoonde informatie kan niet worden aangemerkt als een aanbod en is niet bedoeld ter vervanging van deskundig persoonlijk advies.