

# Technische Omschrijving

## Nicolaas Beetsstraat 2-1 t/m 2-18 - Utrecht

Transformatie naar 18 zelfstandige appartementen

|                   |                                                            |
|-------------------|------------------------------------------------------------|
| Documenttype      | Algemene technische omschrijving / verbouwingsspecificatie |
| Van toepassing op | Bouwnummers Nicolaas Beetsstraat 2-1 t/m 2-18              |
| Projectlocatie    | Catharijnesingel 64 / Nicolaas Beetsstraat 2, Utrecht      |
| Status            | Concept - ter informatie en verdere afstemming             |
| Datum             | 15 juli 2026                                               |

*Deze omschrijving is algemeen opgesteld voor alle 18 bouwnummers. De exacte indeling, maatvoering, aansluitpunten, leidingverloop en positie van installaties kunnen per appartement verschillen. Definitieve verkoopstukken, werktekeningen, leveranciersopgaven en contractstukken zijn leidend.*

## Leeswijzer en uitgangspunten

Deze technische omschrijving beschrijft het beoogde afwerkingsniveau, de technische uitgangspunten en de basislevering voor de appartementen Nicolaas Beetsstraat 2-1 t/m 2-18 te Utrecht. Het document is nadrukkelijk algemeen bedoeld voor alle 18 bouwnummers en is niet gekoppeld aan één specifieke plattegrond.

Waar merken, types, kleuren of productnamen worden genoemd, zijn deze opgenomen conform de aangeleverde specificatie. Bij technische noodzaak, leveringsproblemen of voortschrijdend inzicht kan een gelijkwaardig alternatief worden toegepast, mits passend binnen het kwaliteitsniveau en de geldende regelgeving.

- Maatvoering en indeling worden per bouwnummer bepaald aan de hand van de definitieve verkoop- en werktekeningen.
- Afbeeldingen in dit document zijn sfeerbeelden en dienen ter verduidelijking van uitstraling en kwaliteitsniveau; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- De bestaande bouwkundige situatie is leidend. Afwijkingen door bestaande maatvoering, schachten, leidingen en constructieve voorzieningen zijn mogelijk.
- Alle werkzaamheden worden uitgevoerd conform geldende wet- en regelgeving en de vereiste normen voor brandveiligheid, installaties, ventilatie en gebruiksveiligheid.

## Inhoud

- 1. Algemeen
- 2. Constructie en casco
- 3. Gevels, kozijnen en beglazing
- 4. Brandveiligheid, geluid en compartimentering
- 5. Binnenwanden, plafonds en binnendeuren
- 6. Vloeren, wanden, tegelwerk en schilderwerk
- 7. Keukeninrichting
- 8. Badkamer, toilet en fontein
- 9. Installaties
- 10. Gemeenschappelijke ruimten
- 11. Oplevering en voorbehouden
- Bijlage A. Sfeerbeelden keuken en sanitair
- Bijlage B. Bronnen en uitgangspunten

## 1. Algemeen

Het project betreft de transformatie van het bestaande pand aan de Catharijnesingel 64 / Nicolaas Beetsstraat 2 te Utrecht naar 18 zelfstandige appartementen. Deze technische omschrijving geldt als algemeen kwaliteits- en uitvoeringskader voor de bouwnummers Nicolaas Beetsstraat 2-1 t/m 2-18.

- Elke woning wordt gerealiseerd als zelfstandige woonruimte met eigen voorzieningen, waaronder keuken, sanitaire ruimte(n), technische voorzieningen en aansluitingen.
- De appartementen worden afgewerkt met een verzorgd, instapklaar basisniveau, behoudens onderdelen die expliciet casco of naar keuze koper worden opgeleverd.
- Per bouwnummer kunnen verschillen bestaan in afmeting, indeling, oriëntatie, positie van keuken, positie van badkamer/toilet en technische installatiezones.

## 2. Constructie en casco

De bestaande hoofddraagconstructie van het gebouw blijft in hoofdzaak gehandhaafd. Nieuwe bouwkundige onderdelen worden aangebracht binnen de technische mogelijkheden van het bestaande gebouw en de geldende eisen.

- Bestaande vloeren, balklagen, bouwmuren, gevels, trappenhuisen en schachten worden waar nodig hersteld, aangepast of afgewerkt ten behoeve van de nieuwe woonfunctie.
- Nieuwe sparingen, doorvoeren, koven en aftimmeringen worden uitgevoerd conform de technische uitwerking en de eisen van constructie, brandveiligheid en installaties.
- Nieuwe binnenwanden worden, waar van toepassing, uitgevoerd als metal-studwanden of gelijkwaardige lichte scheidingsconstructies met isolatie en gipsbeplating.
- Leidingen en ventilatiekanalen kunnen plaatselijk worden weggewerkt in koven, verlaagde plafonds of technische zones.

## 3. Gevels, kozijnen en beglazing

De bestaande gevels blijven in hoofdzaak gehandhaafd. Waar nodig worden gevelonderdelen hersteld of aangepast aan de nieuwe woningindeling en de installatietechnische voorzieningen.

- Buitenkozijnen blijven waar mogelijk gehandhaafd of worden aangepast/vervangen conform de definitieve technische uitwerking.
- Beglazing wordt als uitgangspunt uitgevoerd in HR++ glas, conform de energie-uitgangspunten en de technische haalbaarheid per gevelopening.
- Draaiende delen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk.
- Kozijn- en glasafmetingen kunnen afwijken door bestaande maatvoering en bouwkundige aansluitingen.

## 4. Brandveiligheid, geluid en compartimentering

De appartementen worden gerealiseerd binnen de geldende eisen voor brandveiligheid, rookmelders, vluchtroutes en compartimentering. De uitvoering wordt afgestemd op het brandveiligheidsconcept van het gebouw.

- Appartementtoegangsdeuren worden brandwerend uitgevoerd conform de voorschriften.
- Rookmelders worden aangebracht conform geldende regelgeving en de definitieve installatietekening.
- Woning scheidende constructies worden uitgevoerd met aandacht voor brandwerendheid, geluidwering en privacy.
- Gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van de noodzakelijke vluchtveiligheidsvoorzieningen, algemene verlichting en eventuele signalering conform ontwerp.

## 5. Binnenwanden, plafonds en binnendeuren

- Binnenwanden worden uitgevoerd in metal-stud of gelijkwaardige lichte scheidingsconstructies, met isolatie waar akoestisch, thermisch of brandtechnisch noodzakelijk.
- Wanden in woonruimten, slaapkamers, entrees en verkeersruimten worden voorzien van stucwerk en sauswerk.
- Plafonds worden gestuct en wit gesausd, behoudens technische ruimten of plaatsen waar een andere afwerking noodzakelijk is.
- Binnenkozijnen worden uitgevoerd in hout of gelijkwaardig materiaal.
- Binnendeuren worden stomp uitgevoerd en afgewerkt in RAL 9010, tenzij in de definitieve afwerkstaat anders bepaald.

## 6. Vloeren, wanden, tegelwerk en schilderwerk

De vloer-, wand- en plafondaafwerking wordt per ruimte afgestemd op het gebruik. In natte ruimten wordt rekening gehouden met waterbestendigheid, afschot, kimafdichting en aansluitingen op douchegoot of afvoer.

| Ruimte                | Vloer                                                           | Wand                                                               | Plafond                                           | Bijzonderheden                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Woonkamer/keuken      | Casco / gereed voor vloerafwerking koper, tenzij anders vermeld | Stuc- en sauswerk                                                  | Wit sauswerk                                      | Keukenopstelling conform definitieve keukenstaat |
| Slaapkamer(s)         | Casco / gereed voor vloerafwerking koper, tenzij anders vermeld | Stuc- en sauswerk                                                  | Wit sauswerk                                      | Aantal en maatvoering afhankelijk van bouwnummer |
| Entree/verkeersruimte | Casco / gereed voor vloerafwerking koper, tenzij anders vermeld | Stuc- en sauswerk                                                  | Wit sauswerk                                      | Meterkast/techniek afhankelijk van indeling      |
| Badkamer              | Mattzer Natural 60x60 cm Beige Mat R9                           | Mattzer Natural 60x120 cm Beige Mat R9, in beginsel tot plafond    | Wit sauswerk of vochtbestendige plafondaafwerking | Waterdichte aansluitingen en kitwerk             |
| Toilet                | Mattzer Natural 60x60 cm Beige Mat R9                           | Mattzer Natural 60x120 cm Beige Mat R9, hoogte conform afwerkstaat | Wit sauswerk                                      | Wandcloset en fontein waar van toepassing        |
| Berging/techniek      | Functionele afwerking                                           | Functionele afwerking                                              | Functionele afwerking                             | Installaties bereikbaar houden                   |

*Tegelafmetingen en legpatronen kunnen per ruimte technisch worden afgestemd op maatvoering, afschot, kimmten en aansluitingen. Snijstukken en voegverdelingen zijn afhankelijk van de definitieve ruimtemaat.*

## 7. Keukeninrichting

Elk appartement wordt voorzien van een keukenopstelling passend bij de definitieve indeling van het betreffende bouwnummer. De lengte, positie en exacte kastindeling kunnen per bouwnummer verschillen. De onderstaande specificatie geldt als algemeen uitgangspunt voor het afwerkings- en kwaliteitsniveau.

| Onderdeel             | Specificatie                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fronten               | Kashmir                                                                                                                                                                         |
| Greeploze uitvoering  | Geen                                                                                                                                                                            |
| Werkblad              | Composiet - wit marmerlook                                                                                                                                                      |
| Kookplaat             | Siemens Inductiekookplaat                                                                                                                                                       |
| Afzuigkap             | Siemens Wandafzuigkap                                                                                                                                                           |
| Oven / combimagnetron | Siemens Combimagnetron                                                                                                                                                          |
| Koel-/vriescombinatie | Siemens intergreerbare koel/vriescombinatie                                                                                                                                     |
| Vaatwasser            | Siemens volledig intergreerbare vaatwasmachine.                                                                                                                                 |
| Aansluitingen         | Benodigde aansluitpunten voor kookplaat, afzuiging, oven/combimagnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, spoelbak, kraan en wandcontactdozen conform definitieve E-tekening. |
| Kraan                 | Lorraine keukenkraan                                                                                                                                                            |
| Voorbehoud            | Definitieve maatvoering, kastindeling en apparatuur positie worden per bouwnummer uitgewerkt in de keukenstaat en installatietekening.                                          |

## 8. Badkamer, toilet en fontein

De badkamer en toiletruimte worden compact en functioneel ingericht met sanitair, kranen, tegelwerk en accessoires conform onderstaande specificatie. De exacte positie van douche, wastafel, toilet, radiator en accessoires is afhankelijk van het bouwnummer en de definitieve installatietekening.

### 8.1 Wastafel en meubel

| Onderdeel           | Specificatie                                    |
|---------------------|-------------------------------------------------|
| Wastafelonderkast   | Plieger Napoli - 78 x 64 x 44,9 cm - eikenlook  |
| Wastafel            | Plieger Napoli / Kansas Slim - 80 x 46 cm - wit |
| Bekersifon wastafel | Viega - 5/4 inch                                |
| Sifon               | Plieger Napoli - geborsteld chroom              |
| Afvoerplug          | Plieger Roma - geborsteld chroom - 2-in-1       |

## 8.2 Spiegel

| Onderdeel | Specificatie                                  |
|-----------|-----------------------------------------------|
| Spiegel   | Plieger Uno met LED-verlichting en verwarming |

## 8.3 Douche

| Onderdeel     | Specificatie                                 |
|---------------|----------------------------------------------|
| Douchesysteem | Grohe Euphoria System 310                    |
| Douchegoot    | Easydrain Compact 30 Modulo Stone douchegoot |

## 8.4 Kranen

| Onderdeel         | Specificatie               |
|-------------------|----------------------------|
| Wastafelmengkraan | Grohe Essence Supersteel   |
| Toiletkraan       | Grohe Universal Supersteel |

## 8.5 Toilet

| Onderdeel             | Specificatie                                                                              |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inbouwreservoir       | Geberit Duofix                                                                            |
| Wandcloset            | Geberit 280 Basic - rimfree + softclose                                                   |
| Bedieningsplaat       | Geberit Sigma 20 - mat wit                                                                |
| Toiletset wandmontage | Closetborstel, closetborstelhouder, closetrolhouder en handdoekhaakje - geborsteld chroom |

## 8.6 Fontein

| Onderdeel               | Specificatie                 |
|-------------------------|------------------------------|
| Fontein                 | Plieger Houston - 37 x 23 cm |
| Fontein bevestigingsset | M8 x 90 mm                   |

## 8.7 Radiator

| Onderdeel      | Specificatie                               |
|----------------|--------------------------------------------|
| Designradiator | Plieger Palermo Next - 1775 x 600 mm - wit |

## 8.8 Tegelwerk natte ruimten

| Onderdeel  | Specificatie                                                                                                  |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vloertegel | Mattzer Natural - 60 x 60 cm - Beige Mat - R9                                                                 |
| Wandtegels | Mattzer Natural - 60 x 120 cm - Beige Mat - R9                                                                |
| Uitvoering | Voegwerk, kimaftichting, kitwerk en tegelprofielen conform technische uitwerking en verwerkingsvoorschriften. |

## 9. Installaties

### 9.1 Verwarming en warm water

Verwarming geschiedt door middel van watergedragen vloerverwarming als hoofdverwarming. Per appartement wordt een individuele afleverset toegepast; uitgangspunt is Danfoss EvoFlat CW4 of gelijkwaardig. Warm tapwater wordt geleverd via een elektrische boiler.

- Hoofdverwarming: watergedragen vloerverwarming.
- Regeling: thermostaat/regeling per appartement conform installatieschema.
- Leidinglengtes en tappuntposities zijn afhankelijk van de definitieve appartementindeling.
- Elektrische boiler
- Badkamer voorzien van designradiator volgens de sanitairspecificatie, waar technisch en ruimtelijk passend.

### 9.2 Ventilatie

De appartementen worden voorzien van mechanische ventilatie met afzuiging in toilet, badkamer en keuken. Overige ruimten hebben natuurlijke toevoer conform het ventilatieontwerp en de bestaande bouwkundige mogelijkheden.

- Ventilatiebox: Vent-Axia Multihome Basic MV-box.
- Mechanische afvoer in badkamer, toilet en keuken.
- Ventilatiekanalen kunnen plaatselijk leiden tot koven of verlaagde plafonds.

### 9.3 Elektrotechnische installatie, data en rookmelders

De elektrotechnische installatie wordt uitgevoerd conform NEN-normen en de definitieve E-tekening. Schakelmateriaal wordt uitgevoerd als Gira E2 mat wit of gelijkwaardig.

- Per appartement worden aansluitingen voorzien voor verlichting, algemene wandcontactdozen, keukenapparatuur, vaatwasser, wasmachine, intercom, data en CAI/TV waar aangegeven.
- Keukenapparatuur en wasmachine krijgen aparte groepen waar noodzakelijk conform het installatietechnische ontwerp.
- Rookmelders worden aangebracht conform regelgeving.
- Armaturen zijn niet inbegrepen, tenzij expliciet anders vermeld; in natte ruimten kunnen spots of aansluitpunten worden toegepast conform de definitieve staat.

### 9.4 Energie-uitgangspunten

Als indicatief energie-uitgangspunt is energielabel A genoemd. De gehanteerde uitgangspunten zijn onder meer individuele stadsverwarming, watergedragen vloerverwarming, HR++ beglazing, mechanische afvoer in toilet, badkamer en keuken en natuurlijke toevoer in overige ruimten. De definitieve vaststelling van het energielabel vindt plaats na oplevering.

## 10. Gemeenschappelijke ruimten

- Gemeenschappelijke entree, gangen, trappenhuis en verkeersruimten worden representatief en verzorgd afgewerkt, passend bij het kwaliteitsniveau van het gebouw.
- Algemene verlichting, intercom/deurbelsysteem, brievenbussen en vluchtveiligheidsvoorzieningen worden aangebracht conform ontwerp en regelgeving.
- Eventuele gemeenschappelijke fietsenstalling, containervoorziening, installatieruimten en bergingen worden nader uitgewerkt in splitsingsstukken en verkoopinformatie.
- VvE-regels kunnen nadere gebruiksvoorschriften bevatten voor gemeenschappelijke ruimten en installaties.

## 11. Oplevering en voorbehouden

Voor oplevering vindt een opleveringsinspectie plaats. Eventuele opleverpunten worden schriftelijk vastgelegd en binnen een redelijke termijn afgehandeld. De appartementen worden bezemschoon/proper opgeleverd, met gereinigd sanitair en keukenblad. Ramen worden voor zover bereikbaar gereinigd opgeleverd.

- Kleine kleur-, maat- en materiaalafwijkingen zijn mogelijk door productie, leverbaarheid, bestaande bouwkundige situatie en technische uitwerking.
- Krimpscheuren, werking van materialen en toleranties kunnen optreden bij transformatie en bestaande bouw.
- Definitieve uitvoering wordt bepaald door aannemer/ontwikkelaar, adviseurs, leveranciersopgaven, regelgeving en contractstukken.
- Sfeerbeelden en productbeelden zijn indicatief en niet contractueel bindend.