

TECHNISCHE OMSCHRIJVING STALLINGSGARAGE EN TERREIN



Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving van de stallingsgarage en de terreininrichting van De Zwaan te Zwolle. Deze Technische Omschrijving is onlosmakelijk verbonden met de Technische Omschrijving van één van de 6 gebouwen (A t/m F) in het project De Zwaan. De algemene projectgegevens staan in de Technische Omschrijving van het betreffende gebouw. Alle terreininrichting valt buiten de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

Het plangebied is particulier terrein maar openbaar toegankelijk en wordt in de toekomst door de VVE beheerd en onderhouden. Het gebied bestaat uit bebouwing, een daktuin op een stallingsgarage en een restant aan verharding en groen in de vaste grond rondom het project. De daktuin komt hoger te liggen dan het omliggende maaiveld om de parkeerkelder half verdiept uit te kunnen voeren. Het hoogteverschil met de Van Miereveldstraat en de Schuttervaerkade wordt op eigen terrein opgevangen door middel van beplantingsvakken en trap-/hellingconstructies. De aannemer draagt zorg voor de aanleg van de tuin, tot aan de oplevering. Hierbij zal een nazorgperiode (inclusief hergroeigarantie) worden aangehouden van 1 jaar voor de kruidachtige beplanting en 3 jaar voor de bomen en heesters.

De nazorg behelst regelmatige controle door de VVE, indien nodig bemesten en water geven. De ontwikkelaar richt de VVE op en maakt voor de VVE de onderhoudsbegroting. Daarin zullen de werkzaamheden voor het beheer van de daktuin, worden gespecificeerd inclusief de reële onderhoudskosten. Tevens zal de ontwikkelaar een aantal geschikte marktpartijen voor het onderhoud van de daktuin aandragen aan de VVE. Op basis van deze onderhoudsbegroting zal de VVE een gespecialiseerde uitvoerende partij voor het terreinonderhoud contracteren.

Inhoud

2	Technische omschrijving stallingsgarage en terreininrichting	4
2.1	Bouwlocatie	4
	Kavel en perceelsgrenzen	4
2.2	Grondwerken en riolering.....	4
	Peil	4
	Grondwerk	4
	Riolering	4
2.3	Terreininrichting.....	4
	Bestrating en tuininrichting	4
	Beplanting	4
2.4	Constructie	5
	Heiwerk/fundering	5
	Vloeren	5
	Wanden en kolommen.....	5
	Trappen	5
2.5	Gevels.....	6
	Buitengevels.....	6
	Gevelkozijnen	6
	Hang- en sluitwerk.....	6
2.6	Daken	6
	Dak.....	6
	Hemelwaterafvoer.....	6
2.7	Binnen	6
	Binnenwanden.....	6
	Binnenkozijnen en beglazing	6
	Binnendeuren	6
	Vloer	7
	Wanden.....	7
	Plafond	7
	Bewegwijzering.....	7
	Inrichting	7
2.8	Technische installaties	7
	Binnen riolering	7



Waterinstallatie	7
Verwarmingsinstallatie.....	7
Ventilatie-installatie	8
Elektrische installatie.....	8
Communicatie en beveiligingscommunicatie	8
Bijlage 1: Kleur- en materiaalstaat.....	9

2 Technische omschrijving stallingsgarage en terreininrichting

2.1 Bouwlocatie

Kavel en perceelsgrenzen

De kavel is bouwgrond en geschikt voor het beoogde gebruik; wonen.

2.2 Grondwerken en riolering

Peil

Het peil is afgestemd met de gemeente Zwolle. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het project kent diverse hoogteverschillen die door middel van trappen en hellingbanen kunnen worden overbrugd. De hoogte van stallingsgarage is minimaal 2,10 m1.

Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, de riolering, de kabels en de leidingen wordt het nodige grondwerk verricht. Het terrein rondom de stallingsgarage wordt aangevuld, geëgaliseerd en ingericht. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling.

Riolering, infiltratie en drainage

De gehele buitenriolering wordt uitgevoerd in P.V.C.-buis, in overeenstemming met de geldende regelgeving. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem aangelegd. De vuilwaterafvoer (VWA) wordt aangesloten op het gemeenteriool in de straat.

Hemelwater binnen dit plangebied wordt niet afgevoerd naar het openbaar riool. Hemelwater moet via bodeminfiltratie het grondwater op peil houden/aanvullen, om droogte te voorkomen. Er wordt daarom een infiltratievoorziening rondom de stallingsgarage aangelegd die binnen 24 uur weer beschikbaar is voor de volgende regenbui. De hemelwaterafvoer (HWA) van de gebouwen worden aangesloten op het infiltratiesysteem met een overloop. Wanneer bij extreme neerslag het infiltratiesysteem vol is, zal het water via de overloop over de straat naar putten en straatkolken lopen. De daktuin voorziet in eigen opvang door het toepassen van een bomensubstraat en een retentielaag die het hemelwater vasthouden. Via een drainagesysteem is vervolgens een afvoer geregeld naar de infiltratievoorziening.

De leidingen zijn voorzien van de nodige onstopningsstukken, stankafsluiters en beluchtingen. De riolering zal ter plaatse van de fundering of kelderwand met een flexibele koppeling worden aangesloten op de buitenriolering. De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn bij de koopsom begrepen.

2.3 Terreininrichting

Bestrating en tuininrichting

De inrichting van de daktuin is ontworpen door Felixx landschape Architects & planners en laat zich omschrijven als een stadslandschap. De hoofdpaden worden gerealiseerd als halfverharding met een metalen opsluitrand. De terrassen (veelal privé eigendom) worden gemaakt van groot formaat betontegels. Op diverse plekken worden zitbanken en picknicktafels geplaatst. Als verlichting worden er grondarmaturen aangebracht.

Beplanting

Op het parkeerdek wordt een gevarieerd landschap gecreëerd met een rijke mix van vaste planten en struiken, die in alle seizoenen aantrekkelijk en bijzonder is. Om daarvoor de juiste en verscheidene condities te creëren,

worden kleine hoogteverschillen aangebracht in de daktuin, waardoor gradiënten ontstaan in de bodemvochtigheid. Daarnaast worden er twee uitsparingen in de garage gemaakt, als ruime en duurzame groeiplaatsen voor grote bomen. Deze bevinden zich centraal in de tuinruimtes. Ook wordt er tussen Het Pakhuis en De Oostertoren een grote boom geplant. Aan de oostzijde van de daktuin refereert de beplanting aan een bloemenweide. Langs het looppad ligt een bloemrijk gazon. Rond de bebouwing wordt de beplanting hoger en staan tussen de vaste planten ook heesters om privacy te realiseren voor de bewoners. De westzijde van de daktuin heeft een meer besloten karakter. Hier worden veel bosplanten toegepast die van nature in een meer schaduwrijke omgeving voorkomen. Ook hier wordt hogere beplanting aangebracht rond de terrassen en gebouwen om de bewoners privacy te bieden. Er is gekozen voor een beplantingsplan dat een duurzame bijdrage levert aan groene en ecologisch waardevolle buitenruimte. Klimaatverandering zorgt voor extremer weer. De zomers worden droger en er is meer hittestress, zeker op een daktuin. Alle bomen, heesters en vaste planten zijn specifiek uitgezocht op hun vermogen om te gaan met deze omstandigheden. Daarnaast biedt de beplanting voedsel aan vogels, insecten en bijen. Vlinders, bijen, hommels en vele andere insecten hebben tot een tekort aan nectar en, vooral voor bijen en hommels, stuifmeel. De bloemrijke beplanting in het centrum is niet alleen aantrekkelijk voor de bewoners maar ook afgestemd op de behoefte van insecten en vogels. Hierbij is uitgegaan van de zogenaamde bloesemboog. In het plan bloeien er planten van het vroege voorjaar, zomer tot late najaar. Een boog van bloemen. Dit is belangrijk omdat honingbijen en hommels het hele seizoen voldoende voedsel moeten vinden. In het voorjaar en begin zomer is er op vele plekken redelijk voedsel te vinden, maar vooral in de nazomer en begin herfst is er vaak een tekort. Daar waar mogelijk is gekozen voor inheemse soorten. Deze zijn aangevuld met niet-inheemse cultivars. Enerzijds kunnen zo gaten in de bloesemboog worden gevuld. Anderzijds zorgen zij er voor dat de beplanting er het hele jaar aantrekkelijk uitziet. Het gaat hierbij met name om soorten die groen blijven in de winter, rijk bloeien of op een schaduwrijke standplaats kunnen groeien.

2.4 Constructie

Heiwerk/fundering

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde grondonderzoek, de opgaaf volgens de constructeur en ter goedkeuring van Bouw – en Woningtoezicht wordt een fundering aangelegd. Het totale project wordt gefundeerd op palen. Op de palen worden poeren en funderingsstroken van beton gemaakt.

Vloeren

De onderste vloer inclusief de hellingbaan van de parkeergarage is een in het werk gestorte betonnen vloer. Als dakvloer worden massieve betonnen breedplaatvloeren toegepast.

Wanden en kolommen

De wanden van de stallingsgarage zijn van beton evenals de kolommen en wanden in de garage. Op een aantal posities is de wand van de stallingsgarage een stalen damwand. Afmetingen en dimensies conform de opgaaf van de constructeur.

Trappen

De buitentrappen incl fietsengoot zijn van prefab beton.

2.5 Gevels

Buitengevels

De gemetselde gevels van de inrit worden uitgevoerd in baksteen in de kleur volgens gebouw D (De aanloop) en A (Westertoren). Rondom de inrit wordt een stalen balustrade aangebracht.

Boven de entree komt de naam van het project (De Zwaan).

Gevelkozijnen

De inrit wordt voorzien van een stalen speedgate en een loopdeur.

Hang- en sluitwerk

De speedgate wordt voorzien van een sensor t.b.v. elektrische opening. De speedgate opent u met een handzender of tag. De toegangsdeuren tot de verschillende trappenhuizen worden ook voorzien van sensoren voor opening. De deuren zijn elektronisch te openen.

2.6 Daken

Dak

Het dak van de parkeergarage wordt uitgevoerd in beton. Op het dak wordt een dakbedekking aangebracht. Op de dakbedekking komt een daktuin met verschillende niveaus en afwerkingen. Daar waar de daktuin privé ruimte is, staat dit omschreven in de Technische Omschrijving van het betreffende gebouw/ appartement.

Hemelwaterafvoer

Op het dak wordt het (regen) water opgevangen in een waterretentielaag. Na de retentielaag wordt het water verzameld en via drainage getransporteerd naar de infiltratievoorzieningen rondom de stallinggarage.

2.7 Binnen

Binnenwanden

In de stallingsgarage zijn een aantal individuele bergingen gemaakt. De niet-dragende wanden zijn gemaakt van kalkzandsteen vellingblokken.

Binnenkozijnen en beglazing

Alle kozijnen in de stallingsgarage zijn van hardhout.

In de garage worden conform regelgeving een brandwerend scherm aangebracht. Bij calamiteiten zal deze automatisch sluiten. *

Binnendeuren

De deuren van de bergingen worden uitgevoerd als vlakke houten plaatdeur.

De deuren in entreekozijnen naar de lifthallen worden uitgevoerd als volle glasdeuren. Entreedeur van de stadsvilla's B0.01, B0.02, B0.03 en B0.04 worden uitgevoerd als vlakke plaatdeur met spion.

Vloer

De vloer van de garage is een gevulde naturel betonvloer met een slijtvaste toplaag. De belijning en parkeernummers worden met verf aangebracht.

Onderaan de hellingbaan wordt een draingoot aangebracht voor de afvoer van het regenwater. Door middel van een pompput met pomp wordt het water uit deze goot worden afgevoerd.

De vloeren in de bergingen zijn van beton.

Wanden

De wanden van de trappenhuis naar gebouw A, B, C en E zijn dekkend geschilderd. De overige wanden en kolommen zijn onafgewerkt. Ter plaatse van de liftentreehallen worden er isolerende voorzetwanden aangebracht.

Plafond

Boven de inrit is het buitenplafond voorzien van aluminium zetwerk.

De plafonds van de trappenhuisen worden voorzien van akoestisch spuitwerk. Daar waar er woonprogramma of een commerciële ruimte bovenop de garage staan, worden er isolerende houtwolcementplaten aangebracht.

Bewegwijzering

De garage wordt voorzien van routingborden en vluchtwegaanduiding. Per trappenhuis worden de huisnummers per verdieping en gebouw aangegeven.

Inrichting

In de garage worden op enkele plekken fietsenrekken geplaatst. In elke werkkast komt een uitstortgootsteen.

2.8 Technische installaties

Binnen riolering

In de parkeerkelder komen verschillend (riool) verzamelleidingen samen. De binnenriolering wordt samengesteld uit P.V.C.-buis en wordt voorzien van de nodige stankafsluiters en beluchting, d.m.v. een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt.

Waterinstallatie

Koudwaterleidingen uitgevoerd in kunststof leidingen worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterruimte naar de volgende punten:

- Uitstortgootstenen
- Hydroforen

Verwarmingsinstallatie

De garage en lifthallen worden niet verwarmd.

De hellingbaan van de in- en uitrit wordt automatisch verwarmd bij vorst (ter voorkoming van gladheid).

In elke hydrofooruimte wordt een elektrische kachel geplaatst.

Ventilatie-installatie

De parkeergarage is voorzien van een stuwkracht ventilatiesysteem. De aanvoer is via de in- en uitrit. Voor afvoer van de ventilatielucht worden roosters in de gevel aangebracht.

De garage zal worden voorzien van een gasdetectiesysteem met bijbehorende ontruimingsinstallatie. Vanuit de gasdetectiecentrale worden schakelcommando's aangeleverd waarop de ventilatie wordt geschakeld. De gasdetectiedetectoren worden verspreid in de parkeergarage aangebracht. Naast de detectoren bestaat de installatie uit ontruimingscomponenten. De ontruimingscomponenten (tekstborden en flitslampen) zijn vanaf iedere plaats binnen de garage duidelijk waarneembaar.

Elektrische installatie

In de garage wordt de hoofdverdeelinrichting geplaatst ten behoeve van de algemene licht- en krachtinstallatie. Hierop worden o.a. de lift en de algemene verlichting op aangesloten. De verdeelkast is afsluitbaar. In de parkeergarage komt een separate CVZ (centrale voorzieningen) kast met o.a. de voeding van de pompput, brandschermen, verlichting en de hydroforen.

De trappenhuizen/lifthallen, de entrees, alle ingangen van de gebouwen en de stallingsgarage worden voorzien van armaturen welke worden geschakeld op een schemerschakelaar (buiten) en een aanwezigheidsschakelaar (in afgesloten ruimten binnen). Deze verlichting te voorzien van een overbruggingsschakelaar. De volgende ruimten worden voorzien van verlichting middels LED armaturen:

- Hydrofoorrouiten en overige algemene ruimten in de kelder
- WKO ruimte
- Werkkasten
- Entrees
- Trappenhuizen
- Stallingsgarage

Communicatie en beveiligingscommunicatie

In de stallingsgarage wordt een gecertificeerde brandmeldinstallatie conform NEN 2535:2009 (volledige bewaking) aangelegd, welke bestaat uit detectoren, brandmeldpaneel, flitslicht op de gevel en een centrale. Hiermee worden ook de brandschermen gestuurd. Tevens moet bij brandmelding een signaal naar de voeding van de laadpunten EV worden gestuurd waarmee deze wordt afgeschakeld.

In de stallingsgarage worden voorbereidingen getroffen voor toekomstige laadpalen. Hiervoor wordt een kabel in een ring (in een goot) worden gelegd door de parkeergarage met een koppeling op de brandmeldinstallatie.

Er wordt vluchtrouteaanduiding aangebracht in verkeersruimten en de stallingsgarage. Bij de in- en uitrit van de garage komt een verkeerslicht (rood/ groen).

Bijlage 1: Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<i>Garage interieur</i>		
Kozijnen	Hardhout	NTB RAL
Deuren bergingen en kasten	Hout, vlakke plaatdeur	Wit, RAL 9010
Deuren trappenhuizen	Hout, volle glasdeur	NTB RAL
Plafond garage of berging onder woningen /commerciële ruimtes	Houtwolcementplaten	Wit, RAL 9010
Plafond garage overig	Beton, onafgewerkt	Grijs, betonkleur
Plafonds lifthallen en trappenhuizen	Akoestisch spuitwerk	Wit, RAL 9010
Wanden trappenhuis A	Geschilderd	Nader te bepalen
Wanden trappenhuis B	Geschilderd	Nader te bepalen
Wanden trappenhuis C	Geschilderd	Nader te bepalen
Wanden trappenhuis E	Geschilderd	Nader te bepalen
Wanden en vloeren werkkasten	Beton	Grijs
Wanden overig	Beton, onafgewerkt	Grijs
Wanden bergingen	Kalkzandsteen vellingblokken, onafgewerkt	Naturel kalkzandsteen
Vloer trappenhuizen	Beton	Naturel, gevlinderd
Vloer garage	Beton	Naturel, gevlinderd
Vloer parkeergarage, parkeer- nummers en markering	Verf	Wit
Trappen en bordessen in trappenhuizen	Beton	Grijs, betonkleur
Wandleuning	Staal	Kleur ntb
Hekwerk trappenhuizen	RVS Kabelnetten	Zilverkleurig



INFORMATIE EN VERKOOP

WOONFABRIEK ZWOLLE

Assiesstraat 126, Zwolle

T 038 - 741 07 41

www.woonfabriekzwolle.nl

contact@woonfabriekzwolle.nl

ONTWIKKELING

Slokker Vastgoed

Zwartewaterallee 44-54, Zwolle

T 038 - 853 70 32

www.slokkervastgoed.com

REALISATIE



Pieter Zeemanstraat 9, Sneek

T 0515 - 42 99 99

www.frisobouwgroep.nl

DEZWAANZWOLLE.NL