

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONRIJP

**12 eengezinswoningen,**

**10 + 10 appartementen 'De Plas'**

**Vlietvoorde**

**LEIDSCHENDAM**



## Technische Omschrijving

### ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

#### Korte omschrijving van het werk:

Het werk bestaat uit het woonrijp maken van het mandelig gebied t.b.v. de bouw van 12 eengezinswoningen en 20 appartementen blok A en B gelegen in het plan "Vlietvoorde De Plas" te Leidschendam.

#### Mandelig gebied:

Mandelig gebied betekent: de fysieke buitenruimte buiten de woning, niet zijnde tuin, wat wordt uitgegeven aan de kopers danwel de VVE en bestaat uit water, verharding, groenvoorzieningen, verlichting, steiger, nutsvoorzieningen e.d.

- Op de situatietekening is het mandelig gebied aangegeven.
- Binnen de grenzen van het mandelig gebied zal aan het einde van de bouw het gebied woonrijp worden gemaakt.
- De definitieve doorbraak naar de Vliet wordt uitgevoerd door derden in opdracht van de Gemeente.
- De aanvaarbeveiliging ter hoogte van de vaargeul naar de ophaalbrug wordt uitgevoerd door derden in opdracht van de Gemeente.

#### Ontwikkeling:

BPD  
Poortweg 2  
Postbus 75  
2600 AB Delft  
[www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)

#### Landschap Architect:

Stijlgroep landscape and urban design  
Piekstraat 33  
Postbus 50511  
3007 JA Rotterdam  
[www.stijlgroep.nl](http://www.stijlgroep.nl)

#### Realisatie:

BAM Wonen Bouwen op Maat  
Postbus 8912  
3009 AX Rotterdam  
[www.bamwonen.nl](http://www.bamwonen.nl)

**Peil:**

Als peil P geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer woning/appartement. (exclusief vloerafwerking kopers).

Waterwoningen: niveau bovenkant begane grondvloer Peil P=0; P= 0,30 m + NAP  
Appartementen: niveau bovenkant begane grondvloer Peil P=0 P= 0,60 m + NAP

Niveau van open water

0,58 m – NAP

Niveau bodem van open water

circa 1,58 m – NAP (diepgang is ca. 1m)

**Werkzaamheden woonrijp:**

- de aansluiting van de riolering tot aan grens mandelig gebied;
- de bestrating van het parkeerterrein;
- de groenvoorzieningen;
- de steiger inclusief de aanlegplaatsen;
- de waterpartij inclusief groenvoorzieningen.

**GRONDWERK****Ontgraven van grond:**

Na de bouwfase en bouw van de steigers wordt de gehele waterpartij ontgraven tot een diepte van 1,58m – NAP.

**Verwerken van grond:**

Het ontgraven en aanvullen van grond/aarde t.b.v. de aanleg van het parkeerterrein en bijbehorende groen aan de noordzijde van de appartementen conform het ontwerp van Stijlgroep.

**BUITENRIOLERING EN DRAINAGE****Riolering en hemelwaterafvoer:**

VWA d.m.v. pompputten en persriool aansluiten op put Gemeente.

**Mandelig gebied:**

In het mandelig gebied wordt een HWA-riolering aangelegd  
Deze riolering wordt aangesloten op het open water.

De vuilwaterriolering van de waterwoningen wordt aangelegd vanaf de woning onder de steiger door naar de pompputten. Er zijn twee pompputten opgenomen, vanaf de pompputten ligt er onder de steiger een persriool, welke wordt aangesloten op de riolering van de Gemeente.

**TERREINVERHARDINGEN**

De volgende terreinverhardingen komen voor in het mandelig gebied:

- straatbakstenen in keperverband (toegangsweg)
- straatbakstenen in elleboogverband (bij entree gebouwen, rijbaan en parkeervakken)
- straatbakstenen in halfsteensverband (paden)
- cijfertegels t.b.v. parkeervakmarkering
- grasbetonstenen in blokverband (tussen parkeerkoffers)
- kantopsluitingen, opsluitbanden
- stootbanden in de parkeervakken
- grindstrook langs gebouwen
- betonnen keerwand

## **BEPLANTING**

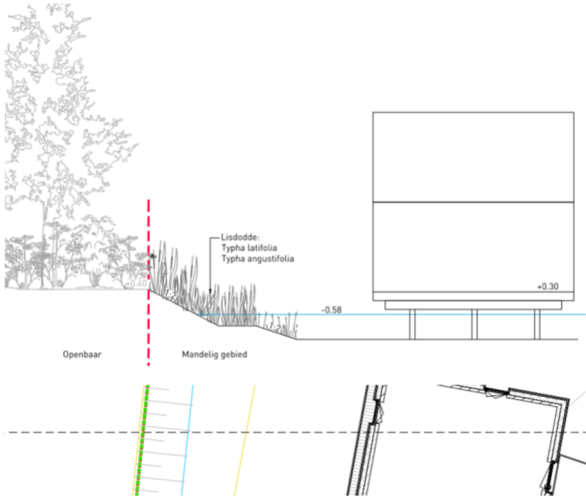
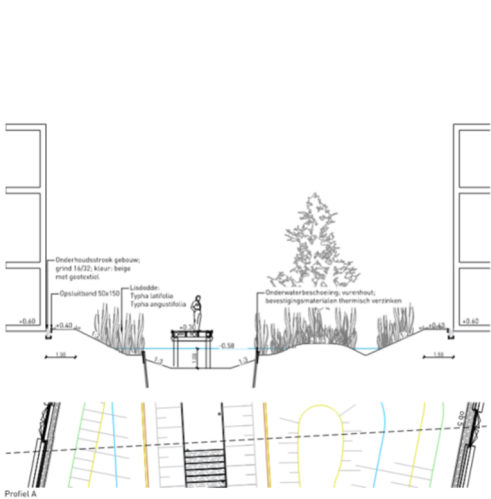
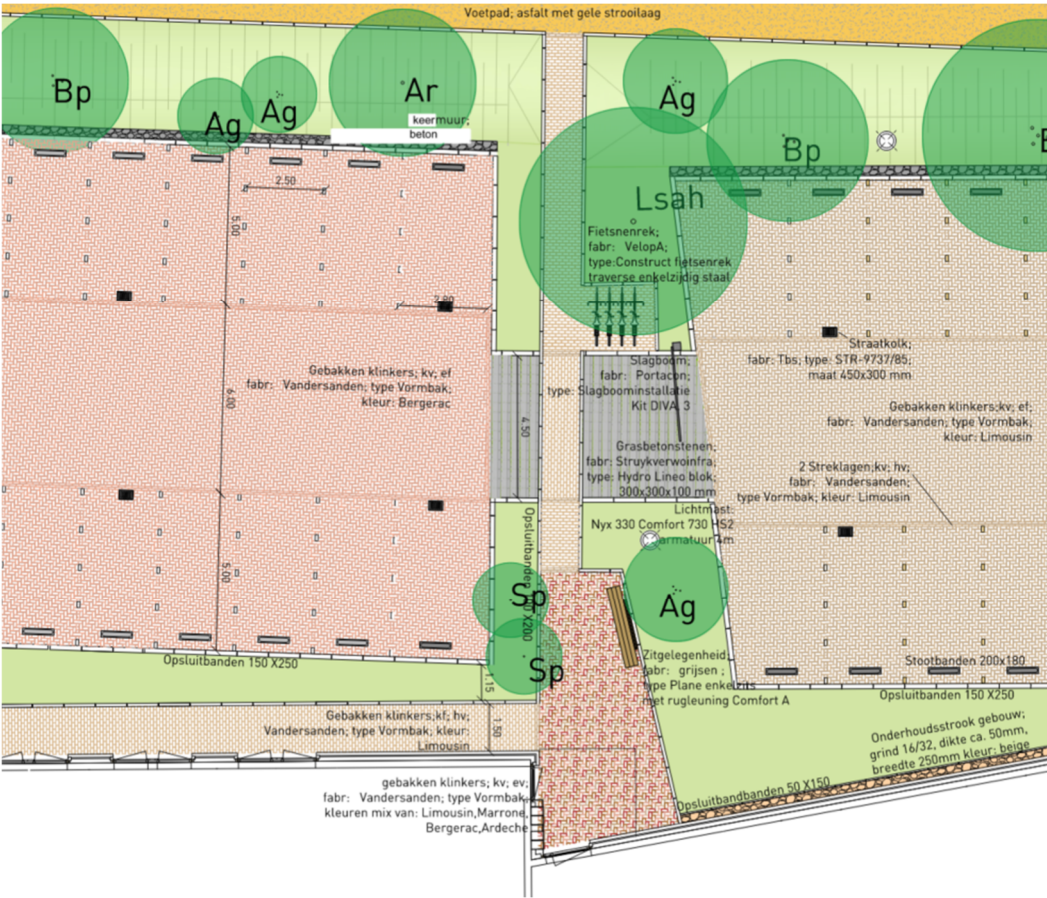
De beplanting binnen het mandelig gebied worden uitgevoerd in een variatie van hoge en lage beplanting. Tevens worden de natuurvriendelijke oevers aangeplant met bloemrijke grasmengsels. De beplanting bestaat over het algemeen uit bomen op hoofdstam, meerstammige bomen, heesters, lisdoddes en een variatie aan grasmengsels.

Het gerealiseerde mandelig gebied wordt bij de oplevering overgedragen aan de VVE van de kopers. Vanaf het moment van aanplanten worden de groenvoorzieningen 2 jaar onderhouden. Na 2 jaar worden de groenvoorzieningen overgedragen aan de VVE van de kopers met een onderhoudsinstructie. De VVE dient na deze periode zelf het onderhoud te faciliteren (VVE-kosten).

Wanneer de oplevering niet in het plantseizoen valt, dan wordt de beplanting in het eerstvolgende plantseizoen aangebracht, maar het mandelig gebied wordt wel opgeleverd.

**TERREININRICHTING**

**Impressies van de terreininrichting;**



**Houten steigers:**

Houten (FSC gecertificeerd) steigers naar de woningen, bestaande uit:

- Palen zijn gecombineerd, onderste deel onbehandeld naaldhout met opzetter van Azobé. Verbinding tussen de palen met onbehandelde stalen koppelpuis;
- Houten kespen van Azobé;
- Houten liggers van Azobé;
- Houten dekdelen van Bilinga 28x140 mm ongeprofileerd, voorzien van 2 GL-slijstrips;
- Bevestigingsbeugels t.b.v. riolering en leidingen;
- Meerpalen;

- RVS-bolders, 54 stuks aan de steiger en 16 stuks bij de waterwoningen;



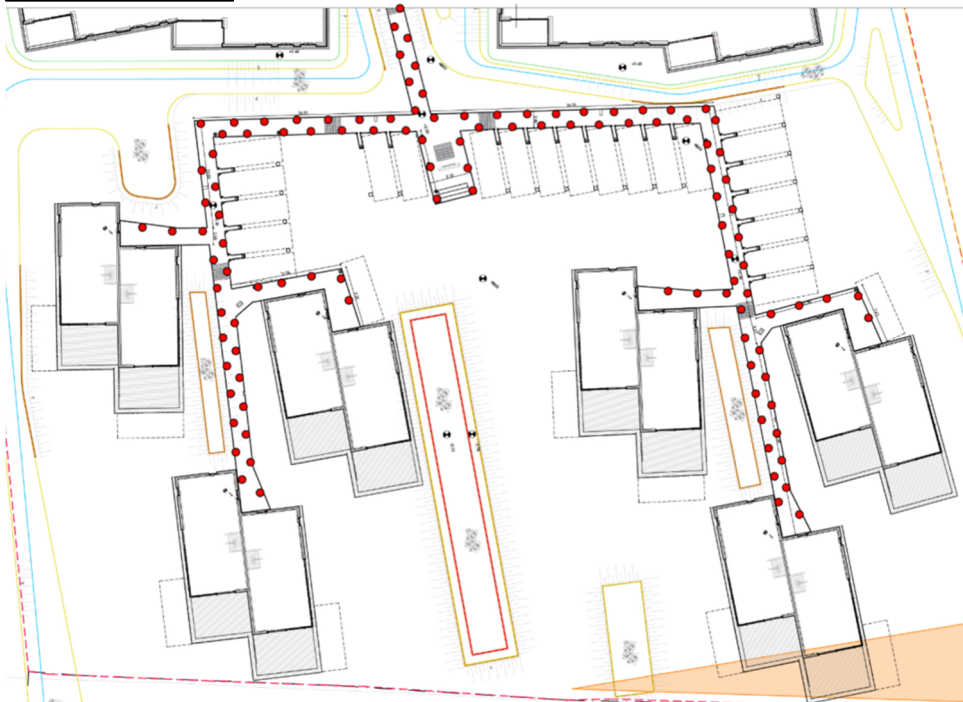
**Posities bolders:**



- Verlichting, totaal 72 stuks;



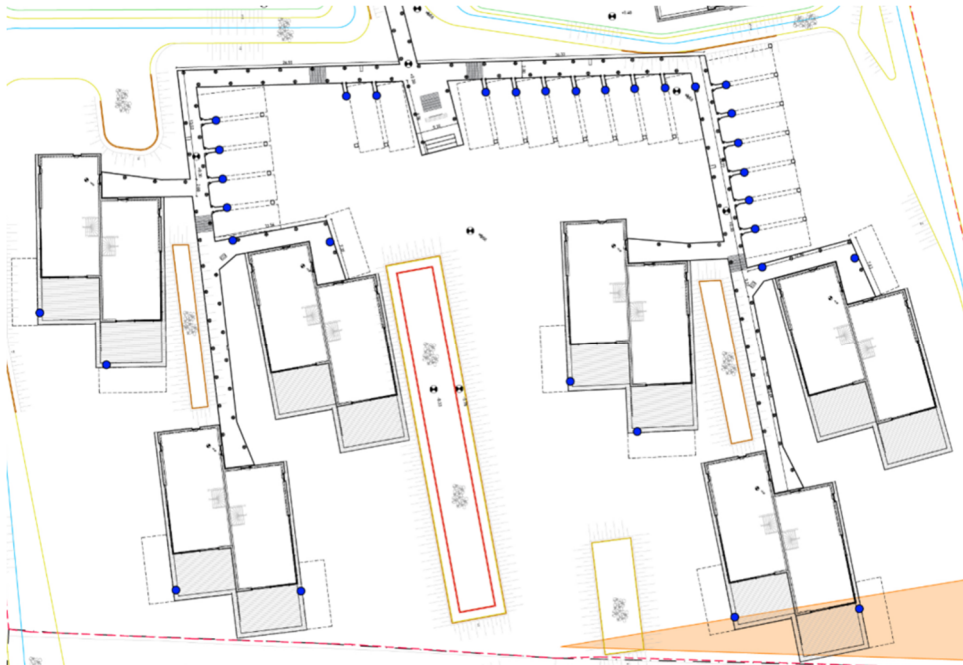
**Posities verlichting:**



- Elektra, 24 stuks op de steiger en 8 stuks bij de waterwoningen;



**Posities elektra:**



- Noodtrap, 2 stuks volgens onderstaande afbeelding en 1 stuks ingebouwd op de kop van de steiger;



**Posities noodtrappen:**



Voorafgaand aan de montage van de dekdelen worden de nutsleidingen, droge blusleiding, riolering en elektra gemonteerd.

Opbouw van de steiger zijn paaljukken van 2 palen met daaraan aan weerszijden kespen. Op de kespen liggen de langsliggers, waarop het dek wordt gemonteerd. Er worden 19 stuks vingersteigers aangelegd. Er is rekening gehouden met troskrachten (10kN) gebaseerd op de sloep conform bijlage (bruto afmetingen aanlegplaats is circa 2,75x8meter). In verband met de geringe vaarsnelheden is geen rekening gehouden met aanvaarkrachten.

#### **Beschoeiing (FSC gecertificeerd hout):**

De volgende beschoeiingen worden aangebracht:

- Onderwaterbeschoeiing
- Beschoeiing

#### **Inrichtingselementen:**

De volgende onderdelen worden toegepast:

- Zitbanken nabij de entrees
- Fietsenrekken nabij de entrees
- Slagboom met LED-verlichting nabij toegang private parkeerplaats
- Lichtmasten fabricaat Focus Lighting, type Nyx 330 Comfort 730 HS2

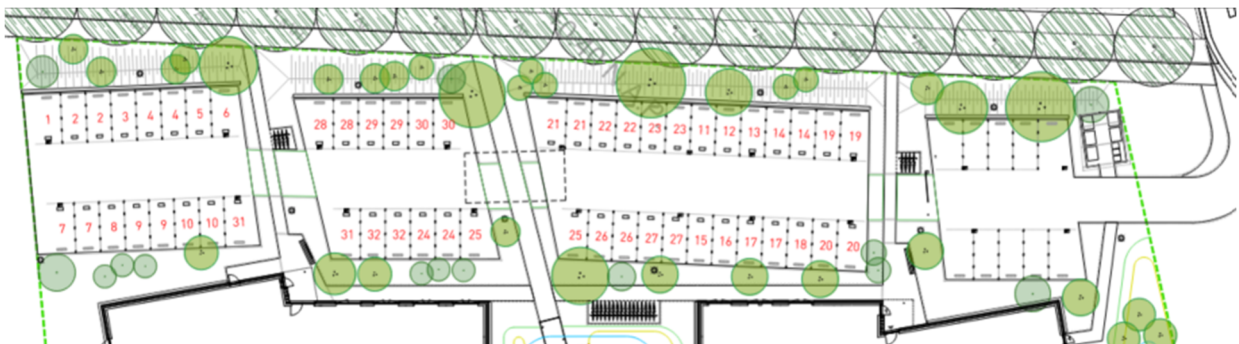
#### **Droge blusleidingen:**

Droge blusleiding opnemen vanaf de opstelplaats voor de brandweer naar de waterwoningen. Gemonteerd onder het steiger.

#### **Laadpalen:**

Per appartement en waterwoning wordt één laadpaal op het parkeerterrein aangebracht, gevoed vanuit de eigen meterkast. Indien een appartement/woning twee parkeerplaatsen krijgt toegewezen, dan zal de laadpaal geplaatst worden tussen die twee parkeerplaatsen. Het is mogelijk dat er tussen de twee parkeerplaatsen een groenstrook aanwezig is. In dat geval zal de laadpaal bij één van de parkeerplaatsen worden geplaatst.

#### **Posities parkeerplaatsen en toewijzing aan bouwnummers:**



Aan de rechterzijde is de aansluiting met het openbare gebied (aanleg door Gemeente). Aan die zijde zit een opstelplaats voor de afvalcontainers.

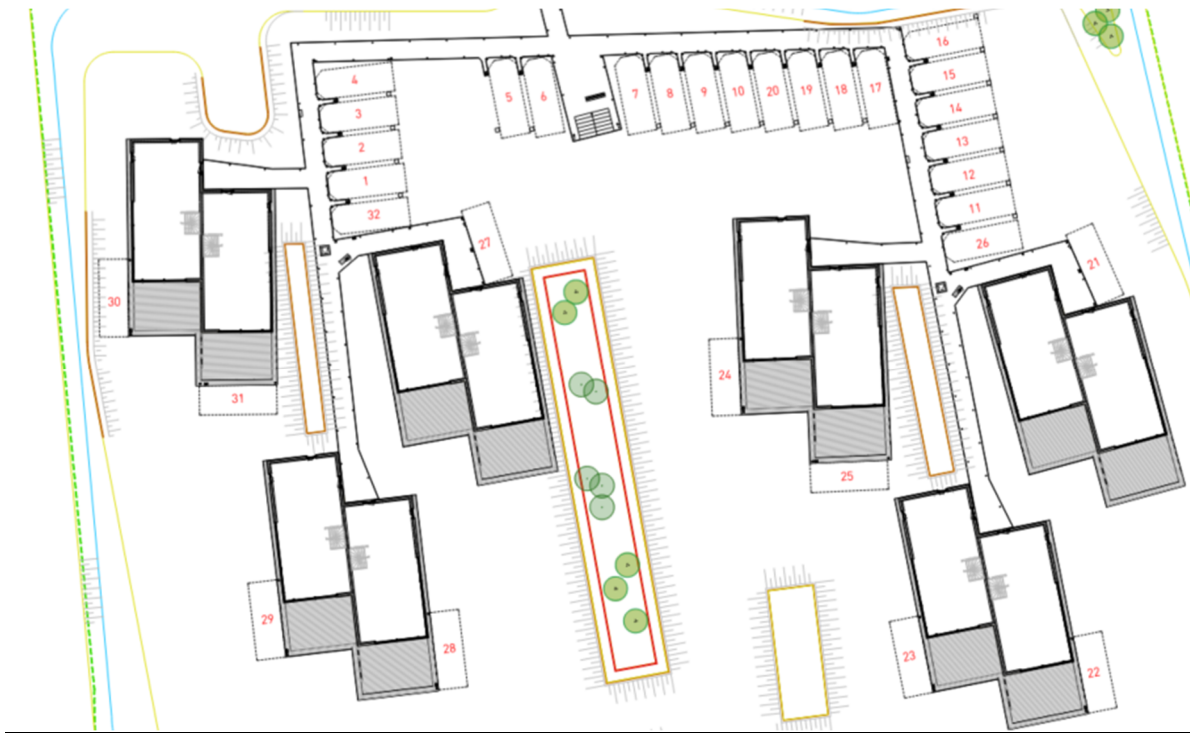
Tevens worden aan de rechterzijde een aantal parkeerplaatsen voor bezoekers aangelegd.

#### **Impressie opstelplaats afvalcontainers:**







**Posities aanlegplaatsen en toewijzing aan bouwnummers;**





**Bijlage; Referentie sloep**



 645 cm

 225 cm

 800 kg

 115 cm