

Technisch Omschrijving gemeenschappelijk gebied

Inhoudsopgave	pagina
1. Inleiding	1
2. Woningborg	2
3. Inrichting gemeenschappelijk parkeerterrein	2
4. Grondwerken	4
5. Erfafscheidingen en beplanting	4
6. Kleur- en materiaalstaat	4

1. Inleiding

Deze Technische Omschrijving maakt als bijlage deel uit van de ontwikkelovereenkomst tussen de koper(s) en NU Projectontwikkeling en betreft het gemeenschappelijk gebied. Dit gemeenschappelijk gebied is conform de koperscontract-situatietekening gelegen aan de Noordzijde van 't Julialaantje en wordt middels de akte van mandeligheid gemeenschappelijk eigendom van de bouwnummers 1 t/m 36. Voor het gemeenschappelijk beheer en onderhoud van dit gebied is een parkvereniging opgericht waarvan alle eigenaren van de betreffende bouwnummers automatisch lid zijn.

NU Projectontwikkeling draagt als ontwikkelaar zorg voor de inrichting van het gemeenschappelijk gebied. Deze omschrijving geeft duidelijkheid over de wijze van uitvoering van het gemeenschappelijk gebied.

Het gemeenschappelijk gebied is, conform de juridische stukken, openbaar toegankelijk en zal dat ook moeten blijven. Hierdoor is het voor bezoekers mogelijk om op het gemeenschappelijk gebied op de bezoekersparkeerplaatsen te parkeren en/of te voet een rondje te lopen om het Appartementengebouw (het Landhuis) heen, via het voetpad achter de bouwnummers 18 t/m 21 langs.

De toe te passen materialen, kleurstelling etc. van het gemeenschappelijk terrein zijn beschreven in deze technische omschrijving en op de koperscontract-situatietekening weergegeven. De maatvoering en indeling van het gemeenschappelijk terrein staat indicatief aangegeven op deze situatietekening en kan in de praktijk iets afwijken.

Buitenplaats Hofstede bestaat uit de nieuwbouw van 23 grondgebonden woningen in verschillende typen en 16 appartementen in het appartementengebouw (Landhuis). Zoals weergegeven op de koperscontract-situatietekening hebben de meeste grondgebonden woningen een of meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein, welke conform de juridische stukken in stand dient te worden gehouden.

De bouwnummers 17 t/m 21 beschikken elk over 2 parkeerplaatsen op het naastgelegen parkeerterrein. De parkeerplaatsen behorende bij deze woningen zijn op de situatietekening aangegeven en worden door de notaris ten tijde van de levering in eigendom geleverd. Op het parkeerterrein tussen bouwnummer 17 en 18 worden naast de parkeerplaatsen t.b.v. de bouwnummers 17 t/m 20 ook twee openbare (bezoekers)parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze twee parkeerplaatsen dienen conform de juridische stukken openbaar toegankelijk te blijven.

Elk appartement in het appartementengebouw beschikt standaard over ten minste 1 parkeerplaats op het naastgelegen parkeerterrein. Op het parkeerterrein naast het appartementengebouw zijn nog een aantal parkeerplaatsen vrij te koop. Alle parkeerplaatsen hebben conform de splitsingstekening een eigen nummer. De parkeerplaatsen behorende bij de appartementen zijn een aandeel in de Vereniging van Eigenaars (VvE). De twee parkeerplaatsen en berging van bouwnummer 21 zijn ook op dit parkeerterrein gesitueerd maar behoren niet tot deze VvE. De rijbaan tussen de parkeerplaatsen en het groen rondom de parkeerplaatsen maakt onderdeel uit van het mandelig gebied.

Hieronder zijn de vaste parkeerplaatsen van de appartementen per bouwnummer vermeld:

Appartement 1	parkeerplaats 1
Appartement 2	parkeerplaats 2
Appartement 3	parkeerplaats 3
Appartement 4	parkeerplaats 4
Appartement 5	parkeerplaats 5
Appartement 6	parkeerplaats 6
Appartement 7	parkeerplaats 7
Appartement 8	parkeerplaats 8
Appartement 9	parkeerplaats 9
Appartement 10	parkeerplaats 10
Appartement 11	parkeerplaats 11
Appartement 12	parkeerplaats 12
Appartement 13	parkeerplaats 13
Appartement 14	parkeerplaats 14
Appartement 15	parkeerplaatsen 15 en 16
Appartement 16	parkeerplaatsen 17 en 18

Ten behoeve van de bouwnummers 18 t/m 20 is er, conform situatietekening, een gemeenschappelijke fietsenberging gesitueerd tegenover bouwnummer 18. Deze fietsenberging is gezamenlijk eigendom van de betreffende bouwnummers en enkel te gebruiken voor het stallen van fietsen.

2. Woningborg

De gehele terreininrichting valt niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

3. Inrichting gemeenschappelijk gebied

Bestrating:

In het project zijn geen trottoirs direct langs de rijbanen opgenomen. De rijbaan in het gemeenschappelijk gebied wordt voorzien van gebakken klinkerbestrating. Naast de rijbaan voor de bouwnummer 22 t/m 36 is de rijbaan aan de zijde van de waterpartij, conform de situatietekening met circa 1 meter verbreed met grasbetontegels, dit t.b.v. de bereikbaarheid en het passeren door de hulpdiensten. De openbaar toegankelijke (privé en bezoekers) parkeervakken worden gerealiseerd in grasbetontegels. Tussen de parkeervakken onderling worden ter markering witte betonnen klinkers gebruikt.

Ter opsluiting van dit straatwerk worden betonnen opsluitbanden toegepast.

De rijbaan naast bouwnummer 17 wordt voorzien van een klinkerverharding met er tussenin gras, zodat het er als een soort van ‘karrespoor’ uitziet. Ter hoogte van de parkeerplaatsen (in grasbeton tegels) is de bestrating weer geheel van gebakken klinkers.

Het voetpad langs de bouwnummers 18 t/m 21 wordt voorzien van een gebakken klinkerverharding.

Het voetpad langs het water, parallel aan de rijbaan langs de bouwnummers 23 t/m 36 en richting het Landhuis, wordt van een halfverharding, eenduidig met de voetpaden in het toekomstig openbaar gebied.

Water:

De nieuwe waterpartij wordt in het midden circa 0,5 meter diep. Het water wordt door middel van twee ondergrondse duikers aangesloten op het naast de projectlocatie gelegen water, aan de zijde van bouwnummer 17. Deze duikers zijn gelegen onder gemeenschappelijk en/of toekomstig openbaar gebied en niet onder de uitgeefbare percelen.

Het water sluit aan de zijde van de bouwnummers 22 t/m 36 middels een flauw talud met een lage hardhouten onderwaterbeschoeiing aan op het gemeenschappelijk gebied.

Aan de zijde van de bouwnummers 17 t/m 21 komt een hoge(re) beschoeiing. Op de kop van de waterpartij, aan de zijde van het appartementengebouw komt een metselwerk kademuur in dezelfde steen als die van de plint van het Landhuis.

Ter plaatse van het huidige water achter de bouwnummers 22 t/m 36 komt geen nieuwe beschoeiing en sluiten de tuinen met een natuurlijke oever aan op de watergang.

Groen:

Het groen rondom de waterpartij wordt, conform situatietekening ingezaaid met een weidebeplanting. Het groen rondom en achter het appartementengebouw wordt met gras ingezaaid.

Conform de situatietekening blijven er ook op het gemeenschappelijk gebied (zoveel mogelijk) bestaande bomen gehandhaafd.

Hiernaast worden er diverse nieuwe bomen geplant. Het type bomen is door de landschapsarchitect vastgesteld. De nieuw te planten bomen zijn jong en bij het aanplanten nog niet volgroeid.

Tevens worden er, conform situatietekening, diverse lage beplantingen aangebracht.

Verlichting:

Op het gemeenschappelijk terrein komen twee soorten lichtmasten. Langs de rijbanen/parkeerplaatsen komen circa 4 meter hoge lichtmasten met klassiek armatuur, gelijk aan de armaturen in het toekomstig openbaar gebied. Ter plaatse van het voetpad rondom de bouwnummers 18 t/m 21 komen circa 1 meter hoge houten paaltjes met een lichtarmatuur dat op het voetpad schijnt. De positie van de lichtmasten is op de situatietekening indicatief weergegeven.

Alle op de tekening aangegeven lichtmasten op het gemeenschappelijk terrein worden toekomstig eigendom van de gemeente Rijswijk. De gemeente Rijswijk zorgt als eigenaar toekomstig voor het beheer en onderhoud. In de notariële stukken is geregeld dat de gemeente

Rijswijk ten alle tijden voor het beheer en onderhoud van de openbare verlichting onbelemmerde toegang heeft tot het gemeenschappelijk terrein.

Riolering:

Onder het gemeenschappelijk terrein wordt, onder de rijbaan en ter plaatse van het parkeerterrein tussen de bouwnummers 17 en 18 en het pad naast bouwnummer 17, een openbaar hoofdriool gerealiseerd. Dit openbare hoofdriool wordt eigendom van de gemeente Rijswijk. De gemeente Rijswijk zorgt als eigenaar toekomstig voor het beheer en onderhoud. In de notariële stukken is geregeld dat de gemeente Rijswijk ten alle tijden voor het beheer en onderhoud van het openbare riool onbelemmerde toegang heeft tot het gemeenschappelijk terrein.

In de voortuinen van de bouwnummers 18 t/m 21 wordt, conform situatietekening een verzamelriool gerealiseerd t.b.v. de betreffende bouwnummers. Dit riool is gezamenlijk eigendom van deze bouwnummers tot de aansluiting op het gemeenschappelijk gebied en wordt daar waar nodig voorzien van inspectieputten.

De rijbaan voor de bouwnummers 22 t/m 36 ligt enigszins schuin richting het water en watert hierdoor af op het groen naast de rijbaan. Het Landhuis en de bouwnummers 18 t/m 21 komen qua peil van de woningen iets hoger te liggen dan de overige woningen in het project. Hierdoor ontstaat er wat (meer) hoogteverschillen die in de vorm van taluds in het terrein zichtbaar zijn. De rijbaan voor het appartementengebouw ligt enigszins schuin richting de tegenover gelegen groenstrook en watert hierdoor af op dit groen. De gemeenschappelijke parkeerplaats naast het appartementengebouw ligt enigszins schuin van het gebouw af en watert hierdoor af op het naastgelegen groen. In de groenstrook tegenover de bouwnummers 24 en 25, tussen de rijbaan en het talud rond het appartementengebouw, wordt ter extra afvoer van het regenwater een tweetal kolken geplaatst, welke aangesloten worden op de waterpartij.

Ten behoeve van het onderhoud van de ondergrondse rioolleidingen worden er op diverse plaatsen op het gemeenschappelijk terrein inspectieputten opgenomen. Zo komt er, conform situatietekening, onder de parkeerplaats van bouwnummer 20 een inspectieput.

4. Grondwerken

Er worden de nodige ontgravingen en aanvullingen verricht voor de aanleg van het gemeenschappelijk terrein, rioleringsleidingen en aanleg van de beplanting. Onder de aan te brengen bestrating wordt aangevuld met zand. Ter plaatse van de plantvakken wordt aangevuld met uitkomende (zanderige) grond en/of teelaarde.

5. Erfafscheidingen

De erfafscheidingen worden gerealiseerd op het uitgeefbaar terrein dat hoort bij de betreffende woning(en). Deze erfafscheidingen zijn omschreven in de Technische Omschrijving van de woningen.

6. Kleur- en materiaalstaat

Bestrating rijbaan:	bruine gebakken klinkers
Bestrating voetpad t.p.v. bwnrs 18 t/m 21	rood gebakken klinkers
Bestrating parkeervakken:	gras beton tegels