

Technische Omschrijving toekomstig openbaar gebied

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

1. Inleiding

Deze Technische Omschrijving maakt deel uit van de ontwikkelovereenkomst tussen de koper(s) en NU Projectontwikkeling en betreft het toekomstig openbaar gebied. Dit gebied is, zoals weergegeven op de koperscontract-situatietekening, gelegen tussen de Van Vredenburgweg en 't Julialaantje, het pad dat als voetverbinding en deels als rijbaan met brug in het midden van het plan is gelegen. 't Julialaantje met brug en het stukje groen naast bouwnummer 36, waarop het transformatorstation van Stedin is gesitueerd, behoort ook tot dit toekomstig openbaar gebied. De percelen van de bouwnummers 37, 38 en 39 vallen buiten het toekomstig openbaar gebied.

NU Projectontwikkeling draagt als ontwikkelaar zorg voor de inrichting van dit gebied en de toekomstige oplevering en overdracht aan de gemeente Rijswijk. Deze omschrijving geeft duidelijkheid over de wijze van uitvoering van het toekomstig openbaar gebied.

De inrichting van het toekomstig openbaar gebied wordt meegenomen in de realisatie van het project Buitenplaats Hofstede.

Met de gemeente Rijswijk is de inrichting van het toekomstig openbaar gebied afgestemd. Het staat de gemeente Rijswijk vrij wijzigingen in de inrichting en/of het materiaalgebruik in het toekomstig openbaar gebied door te voeren. Om die reden zijn de toe te passen materialen, kleurstelling etc. van het toekomstig openbaar terrein indicatief beschreven in deze technische omschrijving en indicatief op de koperscontract-situatietekening weergegeven. Zowel ontwikkelaar als aannemer Bolton zijn niet aansprakelijk voor eventuele wijzigingen die op last van de gemeente Rijswijk in het toekomstig openbaar gebied worden doorgevoerd.

2. Woningborg

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

3. Inrichting gemeenschappelijk gebied

Bestrating:

De rijbaan in het toekomstig openbaar gebied wordt voorzien van gebakken klinkerbestrating, eenduidig aan de bestating van het gemeenschappelijk gebied. Naast de rijbaan en het voetpad tussen de bouwnummer 36 en 37 is de rijbaan aan de zijde van bouwnummer 36, conform de situatietekening verbreed met grasbetontegels, dit t.b.v. de calamiteitenontsluiting welke via het pad voor het Streekdierentehuis aansluit op de Van Vredenburgweg.

In het project zijn geen trottoirs langs de rijbanen opgenomen. De voetverbinding over 't Julialaantje valt ter plaatse van de rijbaan (en brug) samen met het gebruik door voertuigen van de rijbaan.

Ter opsluiting van het straatwerk worden betonnen opsluitbanden toegepast.

De voetpaden in het toekomstig openbaar gebied wordt van een halfverharding.

De Van Vredenburgweg wordt, naar verwachting, door de gemeente Rijswijk opnieuw ingericht.

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 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, maar niet grenzend aan, bouwnummer 37 en op de kop, middels een flauw talud met een lage onderwaterbeschoeiing aan op het toekomstig openbaar gebied. Aan de overzijde komt een hoge(re) beschoeiing.

Het bos tussen de bouwnummers 37 en 38/39 bevat vele ondiepe watergangen, waardoor een drassig bos met rabatten (verhogingen van grond waarop de bomen worden geplant) ontstaat.

Groen:

Het groen wordt, conform situatietekening ingezaaid met een weidebeplanting of met gras.

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

Hiernaast worden er, conform de situatietekening, diverse nieuwe bomen geplant. Het type bomen is door de landschapsarchitect vastgesteld. De nieuw te planten bomen zijn bij het aanplanten nog niet volwaardig en zullen dat in de komende jaren (steeds meer) worden.

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

Verlichting:

Op het openbaar toegankelijk gebied komen conform situatietekening langs de oprijlaan circa 4 meter hoge lichtmasten met klassiek armatuur, gelijk aan de armaturen in het gemeenschappelijk gebied. De positie van de lichtmasten is op de situatietekening indicatief weergegeven.

Ter plaatse van de entree van Buitenplaats Hofstede komen aan weerskanten van de oprijlaan, ter hoogte van de aansluiting op de Van Vredenburgweg metselwerkkolommen met op elke kolom een lichtarmatuur welke aangesloten is op de openbare verlichting.

Riolering:

Onder de rijbaan en/of het voetpad wordt het openbaar hoofdriool gerealiseerd, welke aansluit op de openbare riolering in het park naast het Streekdierentehuis. Ten behoeve van de openbare riolering komt er naast de rijbaan, ter hoogte van de bocht tussen bouwnummer 36 en 37 een pompemaal met bovengrondse kast.

De rijbaan ligt enigszins schuin en watert hierdoor af op het groen ernaast. Ook de voetpaden wateren af naar het omliggend groen. Het groen met weidebeplanting ligt lager dan de voetpaden, hier kan er bij veel regenval tijdelijk regenwater blijven staan.

Ten behoeve van het onderhoud van de ondergrondse rioolleidingen worden er op diverse plaatsen op het toekomstig openbaar gebied inspectieputten opgenomen.

Bouwwerken:

Ter plaatse van de entree van Buitenplaats Hofstede komen aan weerskanten van de oprijlaan, ter hoogte van de aansluiting op de Van Vredenburgweg metselwerk kolommen. Het metselwerk van de kolommen wordt gerealiseerd in dezelfde steen als de plint van het appartementengebouw.

In het midden van het project wordt t.b.v. de ontsluiting van het gebouw over de waterpartij heen een brug gerealiseerd. Deze brug wordt aan de bovenzijde afgewerkt met kunstthars afwerking. De brug krijgt een stalen leuning.

Ten behoeve van de aansluiting van 't Julialaantje op het naastgelegen openbaar gebied aan de zijde van voetbalvereniging K.R.S.V. Vredenburg wordt door de gemeente Rijswijk een nieuwe voetgangersbrug gerealiseerd.

Naast bouwnummer 36 wordt een transformatorstation voor Stedin gerealiseerd. Deze trafo wordt eigendom van Stedin. De trafo wordt voorzien van metselwerk.

Conform de situatietekening worden er langs de oprijlaan, ter hoogte van de kruising met 't Julialaantje 4 ondergrondse afvalcontainers gerealiseerd t.b.v. restafval, groenafval, PMD-afval en oud papier/karton. Deze afvalcontainers zijn voor de bouwnummers 1 t/m 37 van het project Buitenplaats Hofstede.

Conform de situatietekening wordt er in het midden van het toekomstige openbaar gebied een oievaarspaal met plateau gerealiseerd.

Conform de situatietekening is er achter het openbare groen, achter de bouwnummers 38 en 39 een ruimte gereserveerd voor een speeltuin. De besluitvorming over de realisatie en inrichting van deze speeltuin vindt later in nauw overleg met de toekomstig eigenaar, de gemeente Rijswijk, plaats.

4. Grondwerken

Er worden de nodige ontgravingen en aanvullingen verricht voor de aanleg van het toekomstig openbaar gebied, 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 Julialaantje

rood gebakken klinkers

Bestrating parkeervakken:

gras beton tegels