

Technische omschrijving

“121 appartementen & 3 commerciële ruimtes”

DockSide

te

Scheveningen – Den Haag

Datum: 25-03-2024



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving geeft aan op welke wijze het appartementengebouw is samengesteld en afgewerkt.

Op het project zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- Het Bouwbesluit;
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen van de gemeente Den Haag;
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
 - Gemeentelijke bouwtoezicht
 - Nutsbedrijven
 - Brandweer

Eén en ander zoals deze luiden op het moment van indienen van de desbetreffende stukken.

De appartementen worden zogenaamd 'sleutelklaar' opgeleverd. De vloeren en wanden zijn afgewerkt en keukens en badkamers zijn geplaatst. De appartementen zijn dus direct te betrekken.

PEIL VAN HET APPARTEMENTENGEBOUW

De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het appartementengebouw wordt "Peil" (P=0) genoemd en is het punt van waaruit alle hoogtematen worden aangegeven.

De peilhoogte ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP) is door de gemeente bij aanvang van het werk vastgesteld. De aanleghoogte van de begane grondvloer dient aan te sluiten op het (bestaande) omliggende terrein. Het gebouw dient betreden te kunnen worden zonder hoogteverschillen >20 mm. Bij hoogteverschillen >20 mm is een overgangshelling toegepast.

GRONDWERK

Voor het maken van de fundering, liftput, riolering en nutsvoorzieningen zijn de benodigde ontgravingen verricht. Rondom de funderingsconstructies is er aangevuld met uitkomende grond. De kruipruimte is onder de begane grondvloer van het appartementengebouw aangevuld met het ter plaatse afgegraven zand.

FUNDERING

Het appartementengebouw is gefundeerd op een betonnen fundering, voorzien van de nodige wapening.

De kruipruimte onder de begane grondvloer van het appartementengebouw wordt door middel van roosters in de achtergevel geventileerd. De kruipruimte is door installaties, aangevuld zand en constructieve funderingsbalken beperkt toegankelijk. Er zijn kruipluiken toegepast om de kruipruimte waar nodig toegankelijk te houden.

RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Dit wil zeggen dat het hemelwater en het vuile water volgens de plaatselijke voorschriften gescheiden worden afgevoerd.

Alle riolering- en hemelwaterafvoerleidingen worden uitgevoerd in PE leidingwerk (polyetheen).

De binnen riolering wordt belucht door middel van ontspanningsleidingen die bovendaks eindigen.

VLOEREN

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde Kanaalplaatvloer (og.) met een Rc- waarde conform het geldende Bouwbesluit. De vloer wordt voorzien van de benodigde kruipluiken. De verdiepingvloeren

worden uitgevoerd als Breedplaatvloer (og.), dakvloer ook als Breedplaatvloer (og.). De naden tussen de onderzijde van de verdiepingsvloeren blijven in het zicht en worden afgewerkt met een vellingkant. Het platte dak van de liftschacht wordt opgebouwd uit een massieve betonvloer.

Ter hoogte van de appartementen aan de achterzijde zal de vloer bestaan uit een houtskelet vloer.

WANDEN

De dragende bouwmuren, eindgevels, binnenspouwbladen en de benodigde stabiliteitswanden zijn uitgevoerd in kalkzandsteen of beton e.a. volgens opgave constructeur. Daar waar constructief noodzakelijk, zijn er conform advies van de constructeur staalconstructies toegepast. Indien staalconstructies onderdeel uitmaken van de hoofddragconstructie zijn deze daar waar nodig bekleed met brandwerend plaatmateriaal. Niet dragende binnenspouwbladen zijn uitgevoerd in geïsoleerde HSB elementen (houtskeletbouw).

Niet-dragende binnenwanden in de appartementen zijn als lichte scheidingswand (METAL STUD) uitgevoerd. Daar waar het vanuit akoestische eisen noodzakelijk is, zijn verdikkingen toegepast. De wanden van de bergingen op de begane grond zijn opgebouwd uit kalkzandsteen vellingblokken.

TRAPPEN/LIFT

De trappen en tussenbordessen in het trappenhuis zijn uitgevoerd in prefab betonnen elementen. De bovenzijde van de trappen en bordessen zijn glad afgewerkt; de onderzijde is gespaand. Langs de vrije zijden van de trappen en bordessen zijn metalen hekwerken aangebracht, welke zijn gepoedercoat. Langs de muurzijde van de trappen zijn metalen leuning aangebracht, ook deze zijn gepoedercoat.

De personen liftinstallaties voldoen aan NEN-EN 81-20 en NEN-EN50. De liften zijn voorzien van een GSM module ten behoeve van verbinding met de meldkamer. De nominale snelheid van de liften bedraagt tenminste 1,0 m/s. De liften zijn uitgevoerd als machinekamer-loze lift. Fabrikaat: Otis.

De liftkooien zijn voorzien van:

- Inbouwverlichting, d.w.z. een standaard LED verlichting en een noodverlichting volgens voorschriften;
- Een spreek/luister verbinding met automatische doormelding;
- Deuren voorzien van een deurbewakingssysteem middels een sensorlijst op de cabinedeur;
- Een geïntegreerd verlichtingsarmatuur in de bovenzijde
- Een muurleuning

GEVELS

De buitengevels zijn uitgevoerd in prefab HSB elementen voorzien van steenstrips of een stuc laag.

In de spouw van de buitengevels is de benodigde isolatie aangebracht.

DAKEN / TERRASSEN / BALKONS

De betonnen platte daken zijn voorzien van dampremmer, (afschot)isolatie en baanvormige bitumineuze dakbedekking. Daar waar een dakterras is gerealiseerd zijn betonnen daktegels 300x300 mm op tegel dragers aangebracht.

Het hoogbouwdak is voorzien van een daktoegangsluik met trap (schaartrap).

De randen van de platte daken zijn afgewerkt met een metalen (muur)afdekker en/of daktrim.

De balkons en galerijen zijn uitgevoerd in prefab betonnen elementen. Langs de balkons en galerijen zijn metalen hekwerken aangebracht, welke zijn gepoedercoat. De verticale hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd in PVC (poly-vinyl-chloride).

GEVELKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN

De buitenkozijnen van de appartementen, inclusief ramen en deuren, zijn van aluminium.

De inpandige voordeuren (incl. kozijnen) zijn uitgevoerd met HPL (high pressure laminate). De deuren in de houten kozijnen zijn uitgevoerd als opdekdeur. De buitendeuren zijn voorzien van glasvulling, de appartement-toegangsdeuren zijn binnen voorzien van een spion.

De kozijnen zijn voorzien van een laagreliefdorpel. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tochtweringsprofielen.

De kozijnen en deuren van het trappenhuis, de algemene ruimten, en de containerruimte op de begane grond zijn vlakke stompe deuren die zijn uitgevoerd in hardhout, welke dekkend zijn geschilderd.

Het entreekozijn ter plaatse van de hoofdentree is uitgevoerd in aluminium en voorzien van een bellentableau, een spreek-luister verbinding met een camera voor de videfooninstallatie in de appartementen. De hoofdentreedeur is uitgevoerd als elektrische schuifdeurautomaat, met automatische deuropener aangesloten op de deurbelinstallatie.

Onder de gevelkozijnen zijn aan de buitenzijde waterslagen aangebracht.

Daar waar ter plaatse van een gevelkozijn een borstwering aanwezig is, is deze aan de binnenzijde van het appartement afgewerkt met een kunststenen/composiet vlakke vensterbank in de kleur wit.

BINNEN DEUREN EN -KOZIJNEN

De binnen kozijnen in de appartementen zijn uitgevoerd in gemoffeld stalen kozijnen zonder bovenlicht. De kozijnen zijn voorzien van fabrieksmatig afgelakte vlakke honingraat opdek- deuren. De kleur van het kozijn en de deur is wit. De binnendeurkozijnen van de bad- en toiletruimte zijn voorzien van een onderdorpel van kunststenen/composiet materiaal kleur antraciet.

HANG- EN SLUITWERK

Voor het afsluitbaar maken van ramen en deuren in de buitengevels is aluminium hang- en sluitwerk aangebracht conform weerstandsklasse 2 (SKG**).

De cilinders in de woning zijn uitgevoerd als gelijksluitende set cilinders.

De binnendeuren zijn afgehangen met paumelles. De kozijnen en binnendeuren zijn voorzien van standaard deurbeslag, en de deuren ook van een loopslot. De deuren van toilet en badkamer zijn voorzien van een vrij-bezetslot. De deuren van de meterkasten zijn voorzien van een insteek kastslot.

BEGLAZING

In de gevelkozijnen van de woningen is hoogrendement isolatieglas (min. HR++) aangebracht.

Daar waar nodig is geluidswerende dan wel brandwerende beglazing toegepast.

SCHILDERWERK

Alle houtwerken buiten en binnen het appartementengebouw zijn dekkend afgewerkt, met uitzondering van de fabrieksmatig afgelakte onderdelen en het meterkastschot.

KEUKENINRICHTING

De keuken is een Nobilia keuken voorzien van Inventum apparatuur (keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron, koel-vries combinatie). De keuken is in neutrale kleurstelling (kast lichte kleurstelling, blad antraciet, grepen RVS). De indeling is afhankelijk van de indeling van het appartement.

WANDAFWERKING

De wanden in de appartementen zijn voorzien van Brander spuitwerk fijn in de kleur wit. Sanitaire ruimten te voorzien van wandtegelwerk conform bijgevoegde specificatie.

De keukenachterwand is voorzien van nis-bekleding van hout in zelfde kleur als werkblad.

De wanden in de gangen, het hoofdtrappenhuis en de hoofd-entree zijn afgewerkt met glasweefselbehang gesausd in de kleur wit. Sauswerk is schrobvast uitgevoerd.

De wanden in de overige algemene ruimten zoals technische ruimten, vuilopslag, noodtrappenhuis, etc. zijn niet nader afgewerkt.

VLOERAFWERKING

De vloeren in de appartementen zijn afgewerkt met een verlijmde PVC vloer m.u.v. de natte cellen (toilet en badkamer). Deze zijn voorzien van vloertegelwerk, afmetingen 300x600 mm.

De vloer van hoofdentree gemeenschappelijke verkeersruimte wordt voorzien van keramisch vloertegelwerk, afmetingen min. 1.200x1.200 mm, recht verwerkt.

De tussenbordessen en trappen in het trappenhuis zijn van prefab beton, niet nader afgewerkt.

De dekvloer in de containerruimte en technische ruimte zijn glad afgewerkt.

PLAFONDAFWERKING

De betonplafonds in de appartementen zijn afgewerkt met Brander spuitwerk fijn in de kleur wit. De V-naden van de betonplafonds blijven na afwerking zichtbaar.

De plafonds van de gemeenschappelijke gangen zijn afgewerkt met een geluidsabsorberend plafond of een systeemplafond.

De tussenbordessen en de trappen in het trappenhuis zijn van prefab beton, niet nader afgewerkt.

Het plafond van algemene ruimten zoals techniek, vuilopslag en fietsenstalling zijn waar noodzakelijk vanuit de thermische schil afgewerkt met een geïsoleerde beplating bijvoorbeeld Heraklith.

WATERINSTALLATIE

Het appartement is door middel van een individuele watermeter aangesloten op het openbare net. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. De koudwaterleiding is aangelegd vanaf de meterkast naar de aansluitpunten in de keuken, alle sanitaire toestellen en de opstelplaats van de wasmachine. Bij de opstelplaats wasmachine en vaatwasser wordt de waterleiding voorzien van een beluchterkraan. Er is een aparte kraan voor het vullen van de verwarmingsinstallatie. De warmwaterleiding is aangelegd vanaf de warmtepomp naar de wastafel, de douche en het aansluitpunt in de keuken.

SANITAIR

De natte ruimtes zijn afgewerkt met Ideal Standard afmontage kranen, meubels en keramiek. Conform bijlage Ideal Standard.

VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERVOORZIENING

De volgende minimaal te behalen en te handhaven temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten en tot een buitentemperatuur van - 10°C:

- Verblijfsruimte: 22 °C
- Verkeersruimten: 18 °C
- Badruimte: 22 °C
- Toiletruimte: 18 °C

De verblijfsruimten zijn voorzien van vloerverwarming, waarbij de woonkamer ook is voorzien van een thermostaat.

De vloerverwarming werkt volgens een laagtemperatuursysteem. Lage temperatuur verwarming zorgt voor een comfortabel binnenklimaat. Bij vloerverwarming is het beter om dag en nacht dezelfde temperatuur te behouden, dus geen nachtverlaging toe te passen, daar het systeem traag reageert.

Voor het bepalen van de afgifte/capaciteit per ruimte is uitgegaan, voor toekomstige vloerafwerking door bewoners, van de volgende maximale vloerweerstand:

| | |
|--------------------------------------|---|
| Verblijfsruimten en verkeersruimten: | Rb waarde $\leq 0,07$ m ² K/W; |
| Badruimte en toiletruimte: | Rb waarde $\leq 0,01$ m ² K/W |

Mocht u vloerafwerking (laten) aanbrengen die een hogere waarde heeft, dan kunnen de minimaal te behalen en te handhaven temperaturen niet gegarandeerd worden.

VENTILATIE

Het appartement is voorzien van een individueel ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). De lucht van de keuken, het toilet, de badkamer, en de opstelruimte van de wasmachine wordt mechanisch afgezogen. Deze ruimten hebben aan het plafond of wand ventielen in de kleur wit. In de "WTW box" in de technische ruimte / berging wordt de CO² gemeten ten behoeve van de aansturing van de mechanische ventilatie. De afgezogen lucht wordt via afvoerkanalen vanaf de WTW unit via de dak-doorvoer naar buiten afgevoerd. De verse luchttoevoer vindt plaats via de roosters in de gevel.

Om de verspreiding van ventilatielucht mogelijk te maken, is onder de binnendeuren een ventilatiespleet opengehouden.

Ongeacht welke type vloerafwerking wordt toegepast, dient er tenminste een blijvende naad van 1,5 cm te worden gewaarborgd. Indien de naden onder de deuren minder bedragen dan 1,5 cm wordt de 'ventilatiebalans' verstoord, hierdoor kan een goede werking niet meer worden gegarandeerd.

De ventilatiecapaciteit in de badkamer en in de keuken kunnen ter plaatse handmatig worden verhoogd en verlaagd. De ventilatiekanalen zijn uitgevoerd in metaal en kunststof. De afzuigventielen zijn van kunststof kleur wit.

De algemene ruimten en bergingen buiten de woningen worden natuurlijk geventileerd en mechanisch afgezogen.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De meterkast wordt uitgevoerd conform voorschriften van de nutsbedrijven.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften NEN 1010.

De schakelaars en wandcontactdozen zijn uitgevoerd als inbouw, in de kleur helderwit en zijn horizontaal geplaatst. Ter plaatse van de meterkast en technische ruimten zijn de schakelaars en wandcontactdozen, voor zover nodig en aanwezig, uitgevoerd als opbouw.

Alle dubbele wandcontactdozen in de verblijfsruimten worden op een hoogte van circa 300 mm vanaf de

afgewerkte vloer aangebracht, met uitzondering van de keuken.

De lichtsckelaars worden op een hoogte van circa 1050 mm vanaf de afgewerkte vloer aangebracht.

De loze leidingen worden voorzien van een controledraad.

Daar waar nodig volgens NEN 2555 en NEN-EN 14604 zijn rookmelders aangebracht, aangesloten op de elektrische installatie.

Ieder appartement heeft in de entreehal een videofooninstallatie bestaande uit een wandtoestel met een spreek- luisterverbinding, een beeldscherm uitgevoerd met een kleurenscherm, een deuropener en een zoemer. Bij de hoofdentree van het gebouw is een spreekluistermodule met camera voorzien in het belpaneel. Hiermee kan vanuit het appartement bezoek binnen worden gelaten. Daarnaast is bij de entree van het appartement een beldrukker aangebracht.

Het appartementengebouw is voorzien van een CVZ-installatie (Centrale Voor-Zieningen). Dit is een afzonderlijke installatie voor het gebouw waarop alle algemene voorzieningen zijn aangesloten. De installatie omvat de volgende aansluitpunten of voorzieningen:

- Centrale verlichtingsinstallatie inclusief armaturen ter plaatse van galerijen, trappenhuizen, entreehallen, lifthallen, bergingsgangen, gemeenschappelijke berging, werkkasten, containerruimten en technische ruimtes;
- Vluchtwegaanduidingen conform NEN-EN 3011 en NEN-EN 6088;
- Aansluitpunten voor de lift, mechanische ventilatie, etc.;
- Aansluitpunten t.b.v. automatische deuren, videofoon/belinstallatie;
- Aansluitpunten in de gemeenschappelijke ruimten t.b.v. algemeen gebruik
- Lichtpunten in de bergingen;
- Diverse kabelgoten t.b.v. distributie van bekabeling;
- Ledige buisleidingen voorzien van trekdraad.

Op de daken van de drie gebouwen liggen PV panelen (photo voltaic), waarmee stroom wordt opgewekt die wordt gebruikt voor algemeen gebruik en/of wordt terug geleverd aan het net.

TERREININVENTARIS

Een en ander volgens situatietekening en presentatie

- E-instalateur levert 2x een aansluitpunt op rol van circa 10 m aansluitpunten worden geschakeld d.m.v. een schemerschakelaar.
- Hout steenkragen op dragers of gelijkwaardig afwerking binnenterrein
- Helmgrassen in de tuinen. Bomen worden niet geleverd daar deze niet kunnen groeien in dit binnenterrein.
- Er wordt in de parkeerkelder een parkeerautomaat geplaatst voor de stalling van een 40-tal auto's. Specificaties zijn op aanvraag te bekijken. Merk : Klaus parking systems.
- Ten behoeve van de brandveiligheid is de parkeerkelder voorzien van een zgn. sprinklermist installatie. Specificaties zijn op aanvraag te bekijken
- Er is een speed gate voor toegang naar het achter terrein geplaatst.

RUIMTEAFWERKSTAAT

| | |
|------------------------------------|---|
| Entree | |
| Elektra: | Beldrukker naast de voordeur. |
| Hal (verkeersruimte) | |
| Vloer: | Dekvloer. |
| Wanden: | Glasvezelbehang. |
| Plafond: | Sputpleister. |
| Elektra: | Belinstallatie t.b.v. woningen BG, aansluitpunt verlichting met schakelaar, enkele wandcontactdoos naast schakelaar, rookmelder. |
| Uitrusting: | Vloerverwarming. |
| Meterkast (meterruimte) | |
| Vloer: | Niet nader afgewerkt. |
| Wanden: | Niet nader afgewerkt. |
| Plafond: | Niet nader afgewerkt. |
| Elektra: | Dubbele opbouw wandcontactdoos. |
| Uitrusting: | Elektrameter, watermeter, invoerpunt glasvezel. |
| Toilet (toiletruimte) | |
| Vloer: | Vloertegels afmeting 30x60 cm. |
| Wanden: | Wandtegels, afmeting 30x60 cm (liggend verwerkt) |
| Plafond: | Sputpleister. |
| Elektra: | Aansluitpunt verlichting met schakelaar. |
| Uitrusting: | Afzuigpunt mechanische ventilatie, closetcombinatie (wandcloset), fonteincombinatie met muurbuis en sifon |
| Woonkamer (verblijfsruimte) | |
| Vloer: | Dekvloer. |
| Wanden: | Sputpleister |
| Plafond: | Sputpleister. |
| Elektra: | Lichtpunten met serie schakelaar, dubbele wandcontactdozen. 1 CAI, kamerthermostaat, aansluitpunt(en) buitenverlichting met schakelaar. Woonkamer met balkon: schakelaar t.b.v. lichtpunt verlichting balkon. |
| Uitrusting: | Vloerverwarming |
| Keuken (verblijfsruimte) | |
| Vloer: | Dekvloer. |
| Wanden: | Sputpleister. Boven het aanrechtblad wandtegels. Wit |
| Plafond: | Sputpleister. |
| Elektra: | Lichtpunt met schakelaar, twee dubbele wandcontactdozen boven aanrecht, dubbele wandcontactdoos ten behoeve van koelkast/vriezer, enkele wandcontactdoos ten behoeve van afzuigkap, Perilex wandcontactdoos ten behoeve van elektrisch koken op aparte groep 2x230V, enkele wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van vaatwasser, wandcontactdoos ten behoeve van (combi)magnetron. |
| Uitrusting: | Twee afzuigpunten mechanische ventilatie, afgedopte koud- en warmwaterleiding, afgedopte rioleringsleiding, beluchterkraan ten behoeve van vaatwasser, vloerverwarming. |

| Slaapkamer (verblijfsruimte) | |
|--|--|
| Vloer: | Dekvloer. |
| Wanden: | Spuitpleister. |
| Plafond: | Spuitpleister. |
| Elektra: | Lichtpunt met schakelaar, dubbele wandcontactdozen, 1 loze leiding (onbedraad), |
| Uitrusting: | Vloerverwarming. |
| Badkamer (badruimte) | |
| Vloer: | Vloertegels afmeting 30x60 cm. |
| Wanden: | Wandtegels, afmeting 30x60 cm (liggend verwerkt), tot plafond. |
| Plafond: | Spuitpleister. |
| Elektra: | Eén lichtpunt aan plafond en één boven de wastafel bediend met een schakelaar, enkele wandcontactdoos, voedingspunt elektrische radiator. |
| Uitrusting: | Afzuigpunt mechanische ventilatie, wastafelmeubel met mengkraan, muurbuis en chromen sifon, douchegelegenheid met mengkraan en glijstangset, douchegoot, en vloerverwarming |
| Technische ruimte (onbenoemde ruimte) | |
| Vloer: | Dekvloer. |
| Wanden: | Niet nader afgewerkt. |
| Plafond: | Spuitpleister. |
| Elektra: | Lichtpunt met schakelaar met enkele wandcontactdoos, enkele wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van wasmachine inclusief afvoer, enkele wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van wasdroger, 400V aansluiting op aparte groep ten behoeve van ventilatielucht combi warmtepomp met geïntegreerd boilervat, enkele wandcontactdoos ten behoeve van de vloerverwarmingsverdeler. |
| Uitrusting: | Beluchterkraan en afvoer ten behoeve van wasmachine, afzuigpunt ten behoeve van mechanische ventilatie. |
| Bergruimte/fietsopslag/vuilopslag | |
| Vloer: | Dekvloer. |
| Wanden: | Wanden niet nader afgewerkt. |
| Plafond: | Betonplafond afgewerkt met geïsoleerde houtwolcementplaat daar waar nodig |
| Elektra: | Aansluitpunt verlichting met bewegingsmelder en enkele wandcontactdoos op eigen installatie. |