



**TECHNISCHE OMSCHRIJVING**  
Algemene Ruimten en Stallingsgarages  
d.d. 27 november 2020



## Inleiding

Wonen in een complex met appartementen betekent dat gemeenschappelijke zaken collectief worden geregeld, in de vorm van een Vereniging van Eigenaren (VvE).

In Oranjekade wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen het totale complex en de afzonderlijke gebouwen. Voor het complex Oranjekade wordt een Hoofdvereniging van Eigenaren opgericht voor de algemene delen waaronder het paviljoen, de corridor en de daktuinen. Binnen deze hoofdvereniging worden sub-verenigingen opgericht voor de woongebouwen met appartementen. Hetzelfde geldt voor de stallingsgarages, waarvan iedere eigenaar binnen het complex lid wordt. Een sub-vereniging, in een zogenaamde ondersplitsing van de hoofdvereniging, regelt enkel de zaken die van gemeenschappelijk belang zijn voor de eigenaren van het betreffende deel.

Als koper van een woning wordt u automatisch lid van de "VvE Stallingsgarage". De besturen van deze verenigingen worden afgevaardigd in de hoofdvereniging.

Iedere woning heeft een privé parkeerplaats in een van de garages. Voor blok B, E en I zijn deze gelegen in het noordelijke deel van Oranjekade. De entree van deze stallingsgarage ligt aan de Kanaaldijk tussen de woongebouwen B en E. In iedere stallingsgarage zijn plaatsen gereserveerd voor bezoekers. Op de bezoekersplaatsen zal ook een oplaadfaciliteit worden voorzien ten behoeve van elektrisch vervoer.

Naast de toegang voor auto's is er een toegang voor fietsers aan Oostende en de corridor. Via de achteringang van de woongebouwen bereikt u het bergingencluster om de fiets te stallen.

In de stallingsgarage zijn op diverse plekken opstelplaatsen voor fietsen gereserveerd voor tijdelijk gebruik. Deze stallingen zijn niet afgesloten en dienen ter algemeen gebruik voor de bewoners van Oranjekade.

Oranjekade wordt voor u gerealiseerd door BanBouw uit Nuenen. BanBouw is een bedrijf dat niet uitsluitend de focus heeft op het bouwen, maar ook begrijpt welke waarde de woning heeft voor de eindgebruiker.

Om u te informeren wat u mag verwachten, is deze '*Technische omschrijving*' opgesteld omtrent de materialen, afwerkingen en installaties toegepast bij de algemene ruimten en stallingsgarages. Dit document maakt onderdeel uit van de contractstukken tezamen met de omschrijving van het woongebouw en de verkooptekening(en).

In werkelijkheid kunnen, vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven, (geringe) afwijkingen ten opzichte van de verkooptekening of technische omschrijving mogelijk zijn. Hoewel we proberen de informatie zo duidelijk mogelijk te beschrijven, ontkomen we – op onderdelen- niet aan technische termen. Mocht u hierover vragen hebben, dan beantwoorden wij die uiteraard graag.



## INHOUD

INHOUD .....	3
ALGEMENE OMSCHRIJVING .....	4
GRONDWERK .....	5
RIOLERINGSWERKEN .....	5
TERREININRICHTING .....	5
FUNDERING .....	5
VLOEREN.....	6
WANDEN .....	6
DAKCONSTRUCTIES/BEDEKKING.....	6
METAALCONSTRUCTIEWERK .....	7
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN .....	7
TRAPPEN EN HEKWERKEN .....	8
CONTAINERRUIMTE .....	8
FIETSENBERGING.....	8
ELEKTRISCHE INSTALLATIE .....	8
WKO INSTALLATIERUIMTE.....	9
WATERINSTALLATIE .....	10
VENTILATIE .....	10
BIJLAGEN .....	12
Algemene kopersinformatie .....	12



## ALGEMENE OMSCHRIJVING

Het plan Oranjekade in Helmond ligt ten oosten van de Kanaaldijk N.O. en ten westen van de Albert Heijn XL en het watertoren-park. De Waardstraat maakt Oranjekade aan de zuidzijde toegankelijk en de doorgaande weg Oostende ontsluit het plangebied aan de noordzijde. Ter hoogte van de Waardstraat komt een brug over het kanaal. De aansluiting van de Kanaaldijk op Oostende wordt afgesloten voor doorgaand verkeer.

In het hart van Oranjekade ligt een (wandel)corridor. Deze corridor verbindt de Kanaaldijk en het watertoren-park. Boven en onder de corridor liggen respectievelijk het noordelijke en het zuidelijke deel van Oranjekade. Ieder deel beschikt over een stallingsgarage, technische ruimten en daktuin welke ten dienste staan aan de bijbehorende woongebouwen.

De stallingsgarages liggen op maaiveldniveau. Daarnaast zijn er algemene- en technische ruimtes voorzien voor:

- Het plaatsen van afvalcontainers
- Installaties t.b.v. energievoorzieningen en warmte- en koudeopslag (WKO)
- Het stallen van fietsen
- Postkasten t.b.v. de woongebouwen A, C, D, F, G en H.

### STALLINGSGARAGE NOORD

- De in- en uitrit bevindt zich aan de Kanaaldijk N.O.
- Voor fietsers is de stallingsgarage te bereiken via de ingang aan de zijde van Oostende en de corridor.
- De stallingsgarage biedt parkeerplaatsen voor de bewoners van de gebouwen A t/m I en deels voor gebouw J.
- De bezoekersparkeerplaatsen zijn voor gezamenlijk gebruik van alle bewoners.
- Een deel van de bezoekersplaatsen is geschikt voor het elektrisch opladen van auto's.
- De gemeenschappelijke plaatsen voor het stallen van fietsen zijn deels voorzien van een aansluitpunt voor het laden van elektrische fietsen.
- De postkasten voor de woongebouwen A, C, D, F, G en H bevinden zich in een aparte ruimte aan de zijde van Oostende.

### STALLINGSGARAGE ZUID

- De in- en uitrit bevindt zich aan de Waardstraat.
- De stallingsgarage biedt parkeerplaatsen voor de bewoners van de gebouwen K t/m O en deels voor gebouw J.
- De aanwezige bezoekersparkeerplaatsen zijn voor gezamenlijk gebruik van alle bewoners.



## GRONDWERK

- Ten behoeve van werkzaamheden voor fundering(en), riolering, kabels en leidingen en bestrating wordt het nodige grondwerk verricht.

## RIOLERINGSWERKEN

### BUITENRIOLERING

- Het afvalwater en het hemelwater wordt via een gescheiden rioleringsstelsel aangesloten op het centrale rioolstelsel in de stallingsgarage en vandaaruit afgevoerd naar het gemeenteriool.
- Het rioleringsstelsel, bestaat uit kunststof leidingen en wordt, waar nodig, voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

### BINNENRIOLERING

- De rioleringsbuizen en hulpstukken zijn van kunststof. De aansluitpunten worden gerealiseerd ten behoeve van de algemene voorzieningen.

## TERREININRICHTING

- Het terrein op maaiveld ter plaatse van de entree en hellingbaan bij blok A wordt grotendeels ingericht met beplanting.
- De verharding op maaiveld, ten behoeve van de ontsluiting van blok M en N, aan de oostzijde van Oranjekade, wordt uitgevoerd in betonnen tegels.
- De entreepaden (straatniveau) tot de woongebouwen B, E, J, K en L, worden uitgevoerd in betonnen tegels.
- De entreepaden (daktuin) tot de woongebouwen worden uitgevoerd in keramische klinkers
- De corridor tussen het noordelijk en zuidelijk deel wordt uitgevoerd in beton tegels 30x90 cm.
- De borders en plantenbakken worden ingericht conform het ontwerp van de landschapsarchitect met diverse bodembedekkers, heesters, hagen en bomen.
- Verspreid over de daktuinen worden diverse zitelementen geplaatst.
- In de daktuin van het zuidelijk deel wordt een paviljoen gerealiseerd als gemeenschappelijke (ontmoetings)ruimte van de hoofdvereniging van Eigenaren.

## FUNDERING

- Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt een funderingssysteem met palen toegepast, één en ander volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van de gemeente Helmond.

## VLOEREN

- De ondergrond van de stallingsgarage bestaat uit een zandpakket. Ter plaatsen van de parkeervakken, de fietsenstallingen en de rijbanen worden betonnen klinkers aangebracht. Door nuancering in de bestrating aan te brengen wordt onderscheid gemaakt tussen de parkeervakken, de rijbaan en het voetgangersgedeelte.
- Ter plaatsen van de algemene ruimtes en de technische ruimtes wordt de vloer uitgevoerd als een betonnen plaatvloer. Deze vloeren van algemene verkeersruimten worden voorzien van tegels. De vloeren van technische ruimtes wordt niet nader afgewerkt.

## WANDEN

- Veel wanden in de stallingsgarage dienen tevens als buitenmuur van een woongebouw of als buitenmuur van een berging behorende bij een woongebouw. Deze wanden worden uitgevoerd als HSB element of als betonwand.
- Overige constructieve wanden en kolommen in de stallingsgarage worden uitgevoerd als betonwanden/-kolommen en worden niet nader afgewerkt.
- De niet dragende wanden worden uitgevoerd als kalkzandsteen veiligblokken en worden niet nader afgewerkt.
- De wanden van de inritten van de stallingsgarages worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonwanden en worden niet nader afgewerkt.

## DAKCONSTRUCTIES/BEDEKKING

- Het dak van de stallingsgarage is een betonnen vloer welke niet nader wordt afgewerkt.
- In het dak van de zuidelijke stallingsgarage zijn openingen opgenomen ten behoeve van de ventilatie.
- Het dak van de stallingsgarage wordt voorzien een waterdichte laag. Deze waterdichte laag is geschikt voor de aanleg van de daktuin.
- De inrichting van de daktuin, zowel de collectieve ruimte als de private ruimtes zijn afgestemd op de onderliggende bouwkundige constructies. De inrichting is afgestemd op basis van toegestane belastingen en opbouwhoogtes.
- De huidige inrichting kan niet worden weggehaald of aangepast zonder dat hierbij het advies wordt ingewonnen van een erkende daktuininrichter en bouwkundig constructeur.
- Op de verharding kunnen elementen worden geplaatst zoals tuinmeubilair en bloempotten.
- Er mag niet worden gegraven in de daktuinopbouw in verband met mogelijke beschadiging van de constructie.



- Aanpassing van de daktuinrichting kan schade en lekkage van de constructie tot gevolg hebben en dient derhalve ten aller tijden afgestemd te worden met een erkend daktuin-aannemer en bouwkundig constructeur.

## METAALCONSTRUCTIEWERK

- Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, kolommen, spanten, liggers, lateien en overige benodigde verankeringen aangebracht, conform opgave van de constructeur.

## KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

### BUITENKOZIJNEN EN DEUREN

- De centrale postkastenruimte aan Oostende, ten dienste van de woongebouwen A, C,D,F,G en H, is voorzien van een aluminium pui en entree deur (met deurdranger).
- De in- en uitgang van de stallingsgarages voor auto's wordt voorzien van een stalen speedgate.
- De bediening van de speedgate in de stallingsgarage is geautomatiseerd.
- Beide stallingsgarages beschikken over een separate toegang voor fietsers welke is gelegen aan de corridor. De noordelijke stallingsgarage beschikt over een tweede toegang voor fietsers gelegen aan Oostende. De loopdeur van de fietseningang wordt uitgevoerd in een stalen spijlenhekwerk. De hekwerken hebben een voldoende open structuur zodat de natuurlijke ventilatie van de stallingsgarage wordt gewaarborgd.
- De traforuimten worden voorzien van stalen kozijnen en deuren.

### BINNENKOZIJNEN EN DEUREN

- De toegangen tot de woongebouwen vanuit de stallingsgarages worden voorzien van een houten stompe deur met glasopening. De deur wordt voorzien van hang- en sluitwerk en deurdrangers.
- De deurkozijnen van de techniekruimten en de containerruimten worden voorzien van houten kozijnen en stompe dichte deuren met hang- en sluitwerk, en deurdrangers.

### SLEUTELPLAN

Voor de stallingsgarage en algemene ruimtes wordt separaat van de woongebouwen een sleutelplan gemaakt.



## TRAPPEN EN HEKWERKEN

- De trappen worden waar nodig voorzien van een muurleuning. Kleur en materialisatie conform opgave architect.
- De trappen aan Kanaaldijk en de corridor, die toegang geven tot de daktuin, worden uitgevoerd in schoonwerk beton.
- Het hekwerk boven inrit van de noordelijke stallingsgarage wordt uitgevoerd als stripstalen hekwerk.
- De hekwerken rondom de vloeropeningen in de zuidelijk daktuin worden uitgevoerd als stripstalen hekwerk.

## CONTAINERRUIMTE

- De bewoners Per deel (noord en zuid) is één gezamenlijke containerruimte voorzien. Hier wordt het afval verzameld en vandaar afgevoerd door de afvalbeheerder.
- De bewoners van de woongebouwen A, B, C, D, E, F, G, H, I en J hebben toegang tot de containerruimte in het noordelijk deel, gelegen onder woongebouw A.
- De bewoners van de woongebouwen J, K, L, M, N en O hebben toegang tot de containerruimte in het zuidelijk deel, gelegen onder woongebouw M.

## FIETSENBERGING

- Op diverse plekken zijn algemene fietsplaatsen voorzien waar bewoners en bezoekers de mogelijkheid hebben om tijdelijk fiets(en) te stallen. In deze algemene stallingen zullen diverse aansluitpunten worden opgenomen voor het opladen van elektrische fietsen.
- Een aantal woongebouwen heeft een fietsenberging in de centrale hal welke alleen toegankelijk is voor bewoners en bezoekers van het betreffende woongebouw.

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

- Door de zogenoemde traforuimtes (transformatorstations) wordt elektriciteit geleverd aan de woningen en algemene voorzieningen in het complex Oranjekade. Deze ruimtes zijn alleen toegankelijk voor de netbeheerder.
- De liftinstallatie in woongebouw A en F dient tevens ten behoeve van het bezoekers om de daktuin te bereiken.
- Op de daken van de woongebouwen, uitgezonderd blok C, G, I en O, worden PV-panelen (zonnepanelen) geplaatst conform het legplan van de installateur. De PV-panelen worden aangesloten op de centrale installatie als onderdeel binnen de hoofdvereniging van eigenaren. De opbrengsten van de PV-panelen dragen bij aan verlaging van het algemene energieverbruik en wordt verdisconteerd in de doorbelasting aan de gebruikers





- Op de daken van worden geen PV-panelen geplaatst.
- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen. De kosten voor het gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De daktuinen zijn uitgerust met verlichting conform ontwerp van de landschapsarchitect.

## ALGEMENE RUIMTES

- In de algemene ruimtes wordt de installatie overeenkomstig NEN 1010 aangelegd vanuit de algemene meterkast in de technische/nutsruimte in de stallingsgarage, verdeeld in groepen naar diverse aansluitpunten.
- De algemene ruimtes worden aangesloten op een separate kWh meter op naam van de Hoofdvereniging van Eigenaren.
- De verlichting van de stallingsgarage wordt gereguleerd door bewegingsmelders.
- De in- en uitrit van de stallingsgarage, de ingang van fietsenbergingen, algemene ruimtes en de entrees van de woongebouwen worden ten alle tijden verlicht op basis van een schemerschakelaar.
- Algemene lichtpunten ter plaatse van de buitengevels en de daktuinverlichting worden geschakeld middels schemerschakelaars.
- Er zal worden voorzien in noodverlichtingsarmaturen op de noodzakelijk plekken in de gehele stallingsgarage. De noodverlichting wordt aangebracht om bij netspanningsonderbreking een zodanige verlichting te garanderen dat oriëntatie mogelijk is. Daarnaast worden de verkeersruimtes voorzien van vluchtwegaanduiding.

## ROOKMELDERS

- De stallingsgarage wordt voorzien van rookmelders conform bouwbesluit, aangesloten op het lichtnet en voorzien van een back-up batterij.

## COMMUNICATIEVOORZIENINGEN/POSTKASTEN

- De centrale postkastenruimte aan Oostende, staat ten dienste van de woongebouwen A,C,D,F,G en H.
- Bezoekers voor woongebouwen C,D,F,G en H melden zich bij de (hoofd)entree aan Oostende. De bezoekers voor de overige woongebouwen melden zich bij de hoofdentree van het betreffende gebouw aan de Kanaaldijk danwel Waardstraat.

## WKO INSTALLATIERUIMTE

- De aanvoer van warmte en koeling geschiedt door middel van een collectief WKO systeem (warmte en koude opslag). Hierbij wordt met een diep in de grond geslagen put, warmte en koude bewaard. Deze warmte en koude wordt centraal omgezet in de daarvoor aangewezen WKO installatieruimtes.



- Vanuit de WKO installatieruimtes wordt via het centraal stelsel naar elke woning water gedistribueerd.

## WATERINSTALLATIE

- Ten behoeve van koud water voor de algemene voorzieningen wordt de koud waterleiding aangelegd vanaf de centrale watermeter naar de volgende tappunten:
  - algemene technische ruimte
  - tappunt in het paviljoen
  - bewatering groenvoorzieningen daktuin

## VENTILATIE

- De vereiste ventilatie van de stallingsgarage in het noordelijk deel geschiedt door aanvoer op een natuurlijke wijze door de open hekwerken van de in- en uitrit en wordt mechanisch afgezogen middels stuwventilatoren.
- De vereiste ventilatie van de stallingsgarage in het zuidelijk deel geschiedt door aanvoer op een natuurlijke wijze door de open hekwerken van de in- en uitgangen en door de springen welke zich in de daktuin bevinden.
- Technische ruimten worden voorzien van een roosterdeur.

**KLEUR- EN MATERIAALSHEMA***Algemene ruimte*

<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
Entreehal A,C,D,F,G,H		
<i>Vloer</i>	Keramische tegels	Antraciet
<i>Wanden</i>	Spuitstucwerk	Wit
<i>Plafond</i>	Spuitstucwerk	Wit
Technische /containerruimte		
<i>Vloer</i>	Beton	Naturel/lichtgrijs
<i>Wanden</i>	Kalkzandsteen blokken	Niet nader afgewerkt
<i>Plafond</i>	Beton	Naturel/lichtgrijs
Verkeersruimte (blok F)		
<i>Vloer</i>	Beton	Naturel/lichtgrijs
<i>Wanden</i>	Spuitstucwerk	Wit
<i>Plafond</i>	Spuitstucwerk	Wit

*Terreininrichting*

<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
Bestrating Oostende en Waardstraat	Beton	Lichtgrijs
Bestrating corridor	Beton	Zandgeel
Bestrating daktuin	Keramische klinkers	Zandgeel
Trappen daktuin	Prefab Beton	Naturel
Hekwerken noordelijke en zuidelijke daktuin	Metaal	Lichtgrijs

*Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen. Dit overzicht heeft nog definitieve goedkeuring van de gemeente. Aan de impressies kunnen geen rechten worden ontleend.*



## BIJLAGEN

### Algemene kopersinformatie

Het kopen van een eigen woning is geen alledaagse bezigheid. Daarom brengen wij graag onderstaande zaken onder uw aandacht.

#### 1.1 Woningborg-bepalingen

De woning wordt met Woningborg garantie gebouwd en ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepalingen in deze technische omschrijving onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekening(en) en deze technische omschrijving dan geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekening(en).

#### 1.2 Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van uw woning bedraagt maximaal het aantal werkbare werkdagen zoals aangegeven in de aannemingsovereenkomst, gerekend vanaf het tijdstip dat met de bouwkundige werkzaamheden wordt gestart. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en/of vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de *Algemene Voorwaarden* van de Woningborg.

#### 1.3 Tekeningen

De eventueel op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is aangegeven.

Het ontwerp en de aanleg van de terreininrichting wordt met zorg uitgevoerd, maar kan naar aanleiding van voortschrijdend inzicht wijzigen. De landschappelijke inrichting aangegeven op de situatietekening is indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

#### 1.4 Maatvoering

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters met dien verstande dat maten zijn afgerond op gehele centimeters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten, geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

#### 1.5 Situatietekening

De nummers bij de woningen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.



Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erfgrenzen, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente tenzij in deze technische omschrijving anders staat vermeld.

#### 1.6 VVE

Het eigendom en het onderhoud van de daktuinen wordt ondergebracht in de Hoofdvereniging Van Eigenaren (VvE), waar u automatisch lid van wordt.

Het eigendom en het onderhoud van de stallingsgarage wordt ondergebracht in een Vereniging Van Eigenaren (VvE), als onderdeel van de hoofdvereniging, waar u automatisch lid van wordt.