

Technische omschrijving The Steps



Projectgegevens

Het project omvat de realisatie van twee appartementengebouwen met in totaal 64 duurzame huurappartementen, verdeeld over meerdere bouwlagen. De gebouwen worden ontwikkeld met aandacht voor comfort, energiezuinigheid en hoogwaardige afwerking. Onder het complex bevindt zich een parkeerkelder met bergingen en parkeerplaatsen, aangevuld met extra parkeervoorzieningen op maaiveld.

De appartementen variëren in indeling en grootte en zijn voorzien van moderne installaties, waaronder een lucht/water-warmtepomp, vloerverwarming en een warmteterugwininstallatie (WTW). Het gebouw is volledig gasloos en voldoet aan de actuele eisen voor energiezuinig bouwen. Daarnaast beschikt het complex over een hoogwaardig afwerkingsniveau, twee liftinstallaties, laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen en een moderne intercominstallatie voor veilige toegangscontrole.

Met deze ontwikkeling wordt een eigentijds woongebouw gerealiseerd dat inspeelt op de groeiende vraag naar comfortabele, duurzame en onderhoudsarme huurwoningen.

Locatie

Het project is gelegen aan de Karel Doormanlaan 155/157 te Rijswijk.

Ontwikkelaar

Dhr. R. Lammers
Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert



Verhuurder

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert



Architect

Architectenburo ZIJN
ir. Roel Lamers architect BNA
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze



Aannemer

VAN OMME & DE GROOT
Projectontwikkeling & Bouw
Heemraadssingel 223
3023 CD Rotterdam



Technische gegevens

Vloeren

De zandcementdekvloer is uitgevoerd als een zwevende dekvloer. De vloeren worden voorzien van een PVC-vloer - PVC Tarkett iD Inspiration 55 Essence. Deze vloer wordt uitgevoerd in stroken met een houtmotief.

De vloeren worden voorzien van een kunststof plint in de kleur wit.

Stoffering

De appartementen zullen worden voorzien van stoffering. In de slaapkamers van de appartementen zullen verduisterende gordijnen worden aangebracht en in de woonkamer zullen inbetween-gordijnen worden aangebracht. Op de begane grond zullen de woonkamers ook worden uitgerust met extra verduisterende gordijnen.

Kozijnen, ramen, deuren en sloten

De gevelkozijnen betreffen kunststofkozijnen.

De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn uitgevoerd in staal met bovenlicht, voorzien van opdek binnendeur, fabrieksmatig wit afgelakt.

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd met een deurbladbreedte van 93 cm. Dit resulteert in een dagmaat van circa 88 cm, wat zorgt voor een ruime en toegankelijke doorgang.

De kozijnen van de bergingen zijn uitgevoerd in hout met een stompe deur zonder glasopening.

Beglazing

De appartementen beschikken over isolerende beglazing.

Vensterbanken en dorpels

De vensterbanken bestaan uit marmercomposiet.

In de badkamer worden Honolite-dorpels toegepast.

Spuitwerk

De plafonds en de wanden boven het tegelwerk in het toilet zijn voorzien van spuitwerk.

Tegelwerk

De wandtegels zijn uitgevoerd in wit, 450 mm breed x 200 mm hoog. In de badkamer is getegeld tot aan het plafond, in de toiletten tot ca. 1400 mm boven vloerpeil.

De vloertegels zijn uitgevoerd in de kleur wit met de afmetingen 300 x 300 mm.

De vloertegels in de hoofdentree begane grond en algemene ruimten zijn uitgevoerd met afmeting ca. 600 x 600 mm.

Wanden

De wanden in het appartement worden behangklaar afgewerkt. Deze worden daarna geschuurd en geschilderd. Let op, gezien de afwerkklasse is de wand minder vlak dan bij stucwerk. Met o.a. strijklicht kan de wand golvend aftekenen.

De plafondhoogte in de appartementen is ongeveer 260cm.

Electrische installatie

Het appartement beschikt over een standaard elektrische installatie. In de appartementen zullen geen verlichtingsarmaturen aanwezig zijn. Deze dienen door de huurder zelf aangebracht te worden.

Intercominstallatie

Het appartementencomplex wordt voorzien van een moderne intercominstallatie. Via het paneel bij de hoofdentree kunnen bezoekers bij de woningen aanbellen, waarna bewoners via het binnenpaneel in het appartement kunnen communiceren en de entree op afstand kunnen openen. De installatie draagt bij aan de veiligheid en het gemak van de bewoners en vormt een integraal onderdeel van de toegangscontrole van het gebouw.

Sanitair

Het sanitair wordt volgens het bijgevoegde sanitair boekje gerealiseerd.

Keuken

De keuken wordt uitgevoerd met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-magnetron/oven, vaatwasser en mengkraan. De keukentekening wordt separaat toegevoegd.

Geen gasinstallatie

Het woongebouw is All-Electric, waarbij geen gasinstallatie aanwezig is. Er zal worden gekookt op elektriciteit.

Energielabel

Het appartementencomplex wordt gerealiseerd volgens de geldende energieprestatienormen en voldoet aan een zeer energiezuinig niveau. Op basis van de berekende energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,4 valt het gebouw in de categorie van een hoogwaardig energiezuinig energielabel, overeenkomstig de klasse A++ in de eerdere labelindeling.

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd met een lucht/water-warmtepomp. In het gehele appartement is vloerverwarming aanwezig die geregeld wordt door een thermostaat in de woonkamer.

Ventilatie en luchtbehandeling

De appartementen zijn uitgerust met een warmte-terugwin-installatie met ventilatieventielen in het plafond.

In de keuken bevindt zich een recirculatie-afzuigkap.

Buitenruimten

De buitenruimten van de appartementen bestaan uit betonnen balkons of dakterrassen.

De balkons zijn uitgevoerd als prefab betonnen vloerelementen en voorzien van een aluminium hekwerk volgens de geldende veiligheidsnormen.

De dakterrassen zijn afgewerkt met betontegels van 50 x 50 cm, geplaatst op een geschikte draag- en afwateringsconstructie. De randen van de dakterrassen zijn uitgevoerd met gemetselde afscheidingen

Lift

Het appartementencomplex is voorzien van twee KONE liftinstallaties. Elk gebouw heeft een eigen liftinstallatie. De lift is bereikbaar vanaf de parkeerkelder.

Bergingen

Elk appartement is voorzien van een berging in parkeerkelder. De bergingen zijn voorzien van een laagspanningsverlichting en geen stroomaansluiting.

Parkeerplaats

Onder het gebouw bevinden zich 56 parkeerplaatsen, de overige parkeerplaatsen en het bezoekersparkeren bevindt zich op het maaiveld.

Laadvoorzieningen

In de parkeerkelder zullen twee laadpalen voor elektrische voertuigen worden gerealiseerd. Deze laadvoorzieningen zijn bedoeld voor gedeeld gebruik door de bewoners van het complex. De laadpalen worden aangesloten op de centrale elektrische installatie van het gebouw. Gebruik van de laadpunten is mogelijk via een registratiesysteem of laadpas, waarbij de verbruikskosten aan de gebruiker worden doorbelast.

Afval en afvalscheiding

Bewoners dienen het huishoudelijk afval gescheiden aan te bieden in de hiervoor bestemde voorzieningen. In samenwerking met de gemeente Rijswijk en afvalinzamelaar Avalex worden in de openbare ruimte ondergrondse containers geplaatst waar restafval en gescheiden afvalstromen kunnen worden aangeboden. Voor het gebruik van deze ondergrondse containers geldt dat het afval op de juiste manier en in de daartoe bestemde fracties gescheiden moet worden aangeboden, conform de gemeentelijke voorschriften.

Oud papier en karton kunnen afzonderlijk worden ingezameld via papiercontainers of verzamelpunten binnen de wijk.

In sommige gevallen kan de gemeente aanvullende inzamelmethoden toepassen of specifieke ophaaldagen vaststellen. Raadpleeg hiervoor de afvalkalender en informatie van Avalex.

Door afval op de juiste manier te scheiden, dragen bewoners bij aan hergebruik van grondstoffen, een schonere leefomgeving en een efficiënt inzamelsysteem.

Bijlage 1:

Overzicht wandclosetcombinatie

Wandcloset Ideal Standard Eurovit



Toiletzitting met deksel softclose Ideal Standard Eurovit



Bedieningsplaat Ideal Standard ProSys Oleas wit



Inbouwreservoir Ideal Standard ProSys



Haceka Komos toiletroldhouder zonder klep



Overzicht fonteincombinatie

Fontein Ideal Standard Tempo 37 x 21 cm



Fonteinkraan Venlo Nimbus II Eco



Viega bekiersifon met muurbuis 5/4 chroom
chrom



Schell hoekstopkraan 15 x 10 mm knel



Overzicht badkamer

Doucheput 150 x 150mm



Sealskin Mix & Match douchewand B 50/90 cm



Douchecombinatie Ideal Standard Ceratherm



Overzicht badkamer

Wastafel Ideal Standard Eurovit 60 x 46 cm
Bluestart



Wastafelmengkraan Venlo Nimbus



Planchet Schwab 60cm



Spiegel 57cm x 40cm

