Nieuwbouw stallingsgarage, ASM Haven Arnhem
Projectnummer: 14767

Technische Omschrijving

Stallingsgarage, ASM Haven, Arnhem

Status:	Concept
Datum:	29-10-2026
Wijziging:	



ASM ARNHEM

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 3

2 ALGEMEEN 4

2.1 WETTELIJKE EISEN, NORMEN EN VOORSCHRIFTEN 4
2.2 DOCUMENTENLIJST 4
2.3 KWALITEITSCONTROLES 4
2.4 OPLEVERING STALLINGSGARAGE 4
2.5 ONDERHOUD- EN SERVICETERMIJN 4
2.6 GARANTIETERMIJN 5

3 BOUWKUNDIG 6

3.1 PEIL 6
3.2 ALGEMENE ONTWERPEISEN PARKEREN; 6
3.3 ALGEMENE ONTWERPEISEN FIETSENBERGING 6
3.4 TOEGANG PARKEERVOORZIENING 6
3.5 HELLINGBAAN ENTREE 6
3.6 BOUWCONSTRUCTIE 6
3.7 DE OPBOUW "HET PAVILJOEN" 7
3.8 GEVELS 7
3.9 DAKBEDEKKING 7
3.10 NUTSVOORZIENINGEN 7
3.11 NIET DRAGENDE BINNENWANDEN 8
3.12 BINNENDEUREN EN KOZIJNEN 8
3.13 PLAFONDAFWERKING 8
3.14 WANDAFWERKING 8
3.15 VLOERAFWERKING 8
3.16 BEWEGWIJZERING 9
3.17 FIETSPLEKKEN 9
3.18 VERLICHTING 9
3.19 LIFTINSTALLATIE 10
3.20 IRRIGATIE DAKTUIN 10
3.21 OVERIGE INSTALLATIES 10

BIJLAGE 1 11

BIJLAGE 2 13

CONCEPT

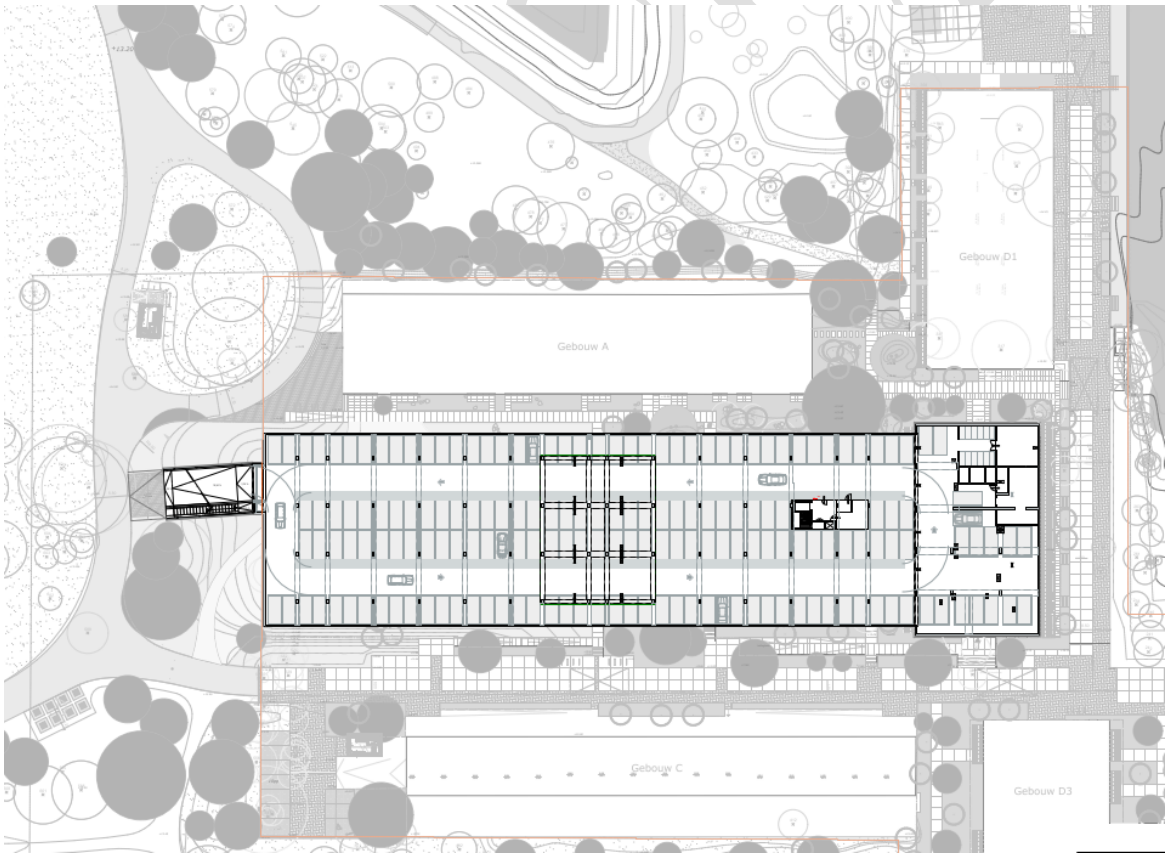
1 Inleiding

Deze stallingsgarage wordt ontwikkeld door Rijnoevers Arnhem B.V. (hierna: Verkoper) en wordt gerealiseerd door Bouwcombinatie Meinerswijk V.O.F. (hierna: Ondernemer), aan de Stadsblokkenweg te Arnhem. Een mixed-useproject bestaande uit meerdere gebouwen met diverse functies.

De eerste bouwfase omvat:

- Een verdiepte kelder als stallingsgarage met fietsstalling.
- De fietsenstalling in de kelder t.b.v. fietsen met een afwijkend formaat danwel XXL fietsen, behoort tot het woningprogramma van gebouw B. De stallingsgarage t.b.v. auto parkeren behoort tot de gebouwen A, B, D1 en D2 en D3.
  Door middel van de splitsingsakte wordt de kelder gesplitst in appartementsrechten.
- Een woongebouw A, bestaande uit 89 sociale en middenhuurappartementen (Gebouw A);
- Een woongebouw B, bestaande uit 12 vrije-sector-rug-aan-rug woningen (Gebouw B);
- Een woongebouw D1, bestaande uit 50 vrije sector koopappartementen en een horecaruimte (Gebouw D1);
- Een woongebouw D2, bestaande uit 59 huurappartementen (Gebouw D2);
- Een woongebouw D3, bestaande uit circa 36 vrije sector koopappartementen (Gebouw D3);
- Een semiopenbare daktuin t.b.v. de bewoners van gebouwen A, B, D1, D2 en D3..

Deze Technische Omschrijving gaat in op de technische specificaties van de stallingsgarage.



DEPT

2 Algemeen

2.1 Wettelijke eisen, normen en voorschriften

De stallingsgarage voldoet aan de geldende wettelijke eisen, normen en voorschriften voor nieuwbouw, waaronder, maar niet uitsluitend:

- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- Verkregen en onherroepelijke omgevingsvergunning;
- Omgevingsplan Gebiedsontwikkeling Stadsblokken Meinerswijk vastgesteld dd. 16-12-2020;
- Voorschriften Nutsbedrijven;
- ARBO-eisen en regelgeving.

Aannemer is ervoor verantwoordelijk dat de constructietekeningen en berekeningen door de gemeente zijn of worden goedgekeurd, zodat de uitvoering van het werk geen vertraging oploopt.

2.2 Documentenlijst

De stallingsgarage wordt gerealiseerd volgens deze technische omschrijving en conform tekenwerk genoemd in het documentenoverzicht, zie **bijlage 2**.

2.3 Kwaliteitscontroles

- Beoordeling werktekeningen inclusief detaillering door adviseur bouwfysica en brandveiligheid ingeschakeld door opdrachtgever;
- Brandveiligheid, logboek met brandwerende voorzieningen;
- Beoordeling van de wapening in het werk;
- De stallingsgarage dient legionellavrij te worden opgeleverd. De stallingsgarage wordt opgeleverd met een legionellabeheersplan inclusief eindinspectie.

2.4 Oplevering Stallingsgarage

Het voltooide werk en het werkterrein worden schoon opgeleverd.
Voordat de stallingsgarage in gebruik wordt genomen, vindt samen met de opdrachtgever een opname plaats, met een formeel rapport van oplevering, het zogenaamde 'Proces-verbaal van oplevering tussen Aannemer en opdrachtgever' van Rijnoevers Arnhem B.V.
Tijdens oplevering van het particuliere woongedeelte wordt de desbetreffende parkeerplaats aan de koper opgeleverd.
De uitvoering van de stallingsgarage is gestart in juli 2026. De oplevering vindt uiterlijk plaats gelijktijdig met de opleveringen van de gebouwen D2 en B. Naar verwachting vindt oplevering Q2 2028 plaats.

Bij de oplevering dient de Aannemer tenminste de volgende stukken te verstrekken aan de VvE van de stallingsgarage:

- Garantieverklaringen;
- Overzicht van verwerkte materialen, kleurcodes, afwerklagen, verfsystemen en kleuren;
- Gebruiksvoorschriften van onderdelen en installaties;
- Procesverbaal van oplevering.

Indien tijdens de opname gebreken worden geconstateerd die de oplevering en ingebruikname van het werk belemmeren, dient de Aannemer deze te herstellen. De Aannemer houdt de VvE op de hoogte van de hersteltijd. De afgifte van de sleutels/druppel/app zal door de Aannemer aan de koper worden gegeven bij oplevering van het appartement.

2.5 Onderhoud- en servicetermijn

De onderhoud- en servicetermijn voor bouwkundige werken bedraagt 6 kalendermaanden na oplevering. De onderhoud- en servicetermijn voor installatiewerken bedraagt 12 kalendermaanden na oplevering.

CONCEPT

2.6 Garantietermijn

Voor deze werkzaamheden geldt een standaardgarantietermijn conform Woningborg. De garantie is alleen van toepassing als aantoonbaar onderhoud is uitgevoerd.

CONCEPT

3 Bouwkundig

3.1 Peil

Het maaiveld van de naastgelegen bestrating ligt op ca. 14,00m + NAP.
Bovenkant keldervloer is aangebracht op 11,40m + NAP.

De hoogte van dit peil ten opzichte van NAP is door de gemeente bepaald.

3.2 Algemene ontwerpeisen parkeren

Aantallen conform bouwkundige tekeningen;

- Parkeernummering, pijlen en lijnen middels standaardkleur en wegbelijning.
- Vanuit de stallingsgarage is een rechtstreekse routing om met de lift naar de entree op het kelderdek te komen.
- De ondergrondse stallingsgarage wordt voorzien van mechanische ventilatie in combinatie met een CO/ LPG detectiesysteem, ondersteund door stuwkrachtventilatoren en een afblaas op Het Paviljoen (meer informatie over Het Paviljoen zie paragraaf 3.7). De stallingsgarage wordt voorzien van sprinklerinstallatie incl. reinwaterbassin van ca. 130 m3, pompkamer en benodigde sprinklers.

3.3 Algemene ontwerpeisen fietsenberging

Aantallen zijn volgens bouwkundige tekeningen voor XXL fietsparkeerplaatsen en bakfietsen voor bewoners gebouw B.

- Alle 12 fietsparkeerplaatsen dienen voorzien te worden van afsluitbare wandcontactdozen ten behoeve van het laden van de elektrische fiets. De wandcontactdozen dienen tweevoudig te worden uitgevoerd met een slotje.

3.4 Toegang parkeervoorziening

- De in- en uitgang van de garage wordt voorzien van een stalen speedgate, de speedgate heeft een voldoende open structuur zodat de natuurlijke ventilatie van de stallingsgarage gewaarborgd wordt. NB. Dit mag niet door de Koper dan wel VvE in een later stadium worden aangepast.
- De speedgate gaat automatisch open door middel van nummerbordherkenning en een loopdeur naast de speedgate voor de (XXL) fietsen welke door middel van een druppel deze kunnen openen. Uitrijden met detectielussen in de vloer of sensoren. De benodigde stoplichten bij de in- en uitritten toepassen.
- Inrijhoogte beperkingsborden plaatsen.

3.5 Hellingbaan entree

- Vloer van de hellingbaan naar de ondergrondse stallingsgarage is opgeruwd en voorzien van hellingbaanverwarming rijstroken en lijngoten aan de onderzijde van de hellingbaan.
- Betontrap met aan beide zijden een fietsgoot in het beton uitvoeren met een helling van maximaal 17 graden.

3.6 Bouwconstructie

- De constructie van de ondergrondse stallingsgarage is volledig uitgevoerd in beton. De fundatie, vloeren, kolommen, wanden en liftwanden worden in het werk gestort.
- De betonwanden van de hellingbaan worden voorzien van een houtnerf motief, evenals de in het zicht blijvende betonwand kelder ter plaatse van de boulevard. De bovenzijde van de betonwand wordt afgewerkt met een betonnen afdekker.
- Het kelderdek wordt uitgevoerd in breedplaatvloeren met onderliggende, in het werk gestorte, balken en stroken. Het dek voldoet aan de bovenbelasting van de daktuin, zoals meegenomen in de gewichtsberekening van de constructeur. Bomen, hagen en/of verhogingen kunnen alleen worden aangebracht op plaatsen die goedgekeurd zijn door de constructeur.

CONCEPT

- Er wordt voorzien in waterdichte voorzieningen zodat de ondergrondse stallingsgarage een volledig dichte bak vormt.
- Zowel de bordessen als de trappen zijn uitgevoerd in prefabbeton. De trappen en het bordes worden uitgevoerd met standaard wafelmotief in de kleur grijs.
- De ondergrondse stallingsgarage is naast de lijngoten onderaan de hellingbaan voorzien van voldoende vloerputten om naar binnen gereden water en schoonmaakwater af te voeren.
- De keldervloer wordt voorzien van een in het werk gestorte betonvloer en monolithisch afgewerkt.
- In de ondergrondse stallingsgarage wordt een waterdichte bak met een inhoud van ca. 130 m^3 gemaakt voor de berging van sprinkler-/bluswater. De sprinklerinstallatie van de stallingsgarage onder de gebouwen E en G is door middel van een grondleiding verbonden met deze waterdichte bak ten behoeve van hun sprinklerinstallatie.
- In de beregeningsruimte wordt een wateraansluiting gemaakt voor irrigatie van de daktuin op het kelderdek.
- Tevens worden er 2 betonnen pompputten incl. pomp t.b.v. afvoeren vuilwater afkomstig van lijngoten en vloerputten in de stallingsgarage aangebracht en welke wordt aangesloten op het openbare riool.
- In de beregeningsruimte wordt ook een uitstortgootsteen met afvoer en een WCD aangebracht ten behoeve van schoonmaak kelder en trappenhuis.

3.7 De opbouw “Het Paviljoen”
De opbouw “Het Paviljoen” wordt uitgevoerd als een samengestelde constructie van houten kolommen en hardhouten buitenkozijnen. De kozijnen worden voorzien van HR++ isolatieglas.

De dakconstructie bestaat uit hout of stalen liggers die worden gedragen door de staande houten kolommen. Hierop worden stalen sandwichdakplaten aangebracht, afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en een sedumafwerking.

3.8 Gevels
De borstwering van de buitengevel van Het Paviljoen wordt geïsoleerd en gemetseld met dezelfde gevelsteen als gebouw A. Dit geldt ook voor de twee buitengevels ter plaatse van de liftschacht. Deze worden op dezelfde wijze uitgevoerd.

3.9 Dakbedekking
- Het kelderdek van de ondergrondse stallingsgarage wordt voorzien van wortelwerende dakbedekking welke geschikt is voor de drainagemat en daktuininrichting.
- Op het betonnen kelderdek wordt in de gebouwcontouren de vloerisolatie aangebracht.
- Het kelderdek wordt op afschot gestort van 0 naar -80 mm, en hiermee afwaterend richting een drainbuis, welke naast de kelderwand aan de noordzijde, nabij gebouw A wordt aangebracht. De daktuin op het kelderdek wordt in opdracht van Rijnoevers Arnhem BV aangelegd, de aanleg kan na oplevering van de stallingsgarage plaatsvinden i.v.m. plantseizoen.

3.10 Nutsvoorzieningen
- In de ondergrondse stallingsgarage is de technische ruimte gepositioneerd t.b.v. nutsinvoeren.
- De Aannemer coördineert het inbrengen van de nutsvoorzieningen telecom/data(glasvezel) in de ICT-ruimte en het inbrengen van het water in de hydrofoorruimte. De aansluitkosten zijn voor rekening van Rijnoevers Arnhem B.V. Daarnaast is zij verantwoordelijk voor het laten aansluiten van de riolering (HWA en

CONCEPT

VWA) op het openbare riool/ of wadi.
- In de technische ruimte wordt de centrale opvoerpomp van de ondergrondse diepte bronnen geplaatst, van hieruit worden de warmtepompen in de appartementen gevoed van gebouw D2. Aannemer draagt zorg voor de waterdichte invoeren van de leidingen in de kelder. Daarnaast draagt zij zorg dat de ruimte voldoet aan de gestelde eisen.

3.11 Niet dragende binnenwanden
- De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken, handzaam formaat en uitgevoerd als schoonwerk. De uitwendige hoeken worden gezaagd en afgewerkt met hoeklijn of U-profile. De kim van deze wanden wordt netjes afgewerkt. Alle wanden incl. bergingswanden tot onderkant plafond.

3.12 Binnendeuren en kozijnen
- De deuropeningen in de kelder worden voorzien van hardhouten binnenkozijnen, met uitzondering van het stalen binnenkozijn in het trappenhuis kelder;
- Binnenkozijnen worden voorzien van stompe HPL-deuren. Indien nodig brandwerend uitgevoerd;
- Toegang tot de kelder bij “Het Paviljoen” is door middel van een druppelsysteem.
- De binnendeuren zijn stompe HPL-deuren, in de kleur licht grijs. De binnenkozijnen worden afgeschilderd in dezelfde kleur als de deur;
- Alle deuren worden voorzien van RVS hang- en sluitwerk.

3.13 Plafondafwerking
- De plafonds zijn niet voorzien van een afwerking. Tenzij dit benodigd is voor de thermische schil tussen de koude garage en de bovenbouw (koudebrug), uitgevoerd als geïsoleerde gebonden cementplaat.
- Doorvoeringen e.d. worden op een nette manier afgewerkt.

3.14 Wandafwerking
- De binnenwanden in de lifthal worden voorzien van stucwerk klasse A met sauswerk.
- De kelderwanden worden uitgevoerd als zijnde schoonwerk, naturel beton.

3.15 Vloerafwerking
- De monolithische afgewerkte betonvloer van de stallingsgarage wordt voorzien van belijning t.p.v. rijbanen, parkeervakken en nummering.
  Zie onderstaand voorbeeld:



CONCEPT

- De vloerafwerkingen in de lifthal stallingsgarage/voorruimte lifthal begane grond conform kleuren- en materialenstaat, zie bijlage 1.

3.16 Bewegwijzering

- Rijrouteaanduiding d.m.v. pijlmarkering op de weg.
- HPL- binnendeuren worden voorzien van RVS-look naamaanduidingsbordje.

3.17 Fietsplekken

- Fietsenplekken te realiseren overeenkomstig bouwkundige tekening.

3.18 Verlichting

- De garage is voorzien van led-verlichting geschakeld op aanwezigheids- en schemerschakeling;



- Verlichting dient minimaal te voldoen aan NEN2443;
- Er wordt energiezuinige buitenverlichting toegepast ter plaatse van de hellingbaan;



CONCEPT

- De stallingsgarage en noodtrappenhuis worden voorzien van de benodigde (nood)verlichting.



3.19 Liftinstallatie

- Er wordt een Otis liftinstallatie aangebracht in de kelder. Specificaties van de liften zijn:
  - Geschikt voor 1000 kg of 13 personen;
  - Snelheid ca. 1 m/s;
  - Cabine– en schachtdeuren uitgevoerd in rvs-afwerking.

  Voor de afwerking van de vloer wordt een duurzame rubber vloerbedekking met hoge slijtvastheid aangebracht, kleur Black Marble.

3.20 Irrigatie daktuin

In opdracht van Rijnoevers Arnhem B.V. wordt de daktuin inclusief beplanting en eventuele irrigatie-installatie aangebracht na oplevering van de stallingsgarage en de gebouwen B en D2.

3.21 Overige installaties

- Stallingsgarage heeft 2 CVZ-kasten, 1 voor parkeerkelder algemeen en 1 voor parkeren. De bemetering vindt plaats in de hoofdverdeelkast. Er wordt een aparte CVZ-kast aangebracht voor de buitenverlichting en irrigatie van de daktuin.
- Aan het plafond en/of op de wanden van de ondergrondse stallingsgarage wordt een vlakbandkabel aangebracht zodat alle parkeerplekken in de toekomst voorzien kunnen worden van een oplaadpaal. Er wordt een loadbalancing principe toegepast, zodat het maximale vermogen verdeeld kan worden.
- Voorzieningen t.b.v. oplaadpunten worden als kopersoptie aangeboden. Indien na oplevering een laadpaal aangebracht dient te worden, dan dient de huurder/koper zelf de laadpaal te bestellen en te (laten) plaatsen.
- Kopersoptie laadpaal verloopt via de installateur, als die ook de vlakband in het project levert en aanbrengt.
- Het schakelmateriaal in de stallingsgarage uitvoeren als opbouw en waar nodig spatwaterdicht.
- Brand- en ontruimingsinstallatie in overeenstemming met UPD-rapportages en vigerende regelgeving.
- Watertappunt voor gebruik van de schrobmachine nabij de entree in de kelder (Het Paviljoen). Tappunt uit te voeren in afgedopte vorm, te openen met vierkante sleutel.
- Vloerputten aan te brengen in ruimten waar dat nodig is (pompkamer, nabij Reinwater kelder en hellingbaan en ca. 4 stuks in de rijbaan t.b.v. eventueel regen-/smeltwater van auto's).
- Het Paviljoen wordt voorzien van ledverlichting, aangesloten op een schemer- en aanwezigheidssensor. De toegangsdeuren van Het Paviljoen worden voorzien van automatische deuropeners, aangestuurd door een druppelsysteem.

CONCEPT

Bijlage 1

Kleuren- en Materiaalstaat

Element	plaats	materiaal	afwerking	kleur
wanden hellingbaan	inrit stallingsgarage	beton	houtmotief verticaal	betongrijs, naturel
vloer hellingbaan	inrit stallingsgarage	beton	gebezemd, haaks op rij richting	betongrijs, naturel
speedgate en loopdeur	inrit stallingsgarage	staal	structuur poedercoating, structuurlak	RAL 7039, kwartsgrijs
zichtbare keermuur	zuidzijde aan boulevard t.p.v entree gebouw B	beton	houtmotief vertikaal	betongrijs , naturel
bestrating t.p.v hoofdentree en t.p.v maaiveld aansluitingen	bestrating t.p.v. hoofdentree	bestrating cf. aansluitend maaiveld	overeenkomstig uitwerking landschapsarchitect	n.t.b.
Ventilatie afvoerkanaal	dak paviljoen	aluminium		naturel
groen dak van het Paviljoen	Dak Paviljoen)	sandwich dakplaat /bitumen en voorzien van sedum groen dak	Sedum	
buitenverlichting	t.p.v inrit stallingsgarage	wand inbouw staal/glas	poedercoating	grafiet
bedieningspaneel /stoplicht	t.p.v inrit stallingsgarage	n.t.b.	poedercoating	grafiet
vloerafwerking	stallingsgarage	Monolith afgewerkte betonvloer	Belijning en nummering	naturel. parkeervlakken middels zwarte belijning aanduiden
	centrale opgang -1 kelder	Monolith afgewerkte betonvloer	transparante afdichting	n.t.b. in overleg architect.
	Schoonloop mat	schrapende en drogende entreemat	Forbo Coral Brush og	n.t.b.
wandafwerking	stallingsgarage rondom	Schoonwerk beton		betongrijs, naturel
	centrale opgang	schilderwerk	geschilderd	ASM-geel; n.t.b. RAL kleur (okerbruin RAL 8001); n.t.b. In afstemming tot overige materialen

CONCEPT

Kozijnen	Kozijn en deur naar centrale opgang -1 kelder	staal	structuur poedercoating, structuurlak	ASM-geel; ntb. RAL kleur (okerbruin RAL 8001); ntb. In afstemming tot overige materialen
	liftdeuren en kaders	staal	RVS	naturel
	overige binnenkozijnen en binnendeuren	houten deur in meranti kozijn	kozijn geschilderd. HPL deur kleur ntb	lichtgrijs gelijk aan wanden
Diversen	deurstop	naast deuren van alg. ruimten die niet op kleefmagneet staan.	Intersteel og. model)RVS /rubber	
	deurkrukken	RVS deurkrukken	geborsteld	
	verlichting stallingsgarage	plafond armaturen	n.t.b.	
	verlichting centrale opgang	rond wandarmatuur; LED TL armatuur alzijdige lichtuitstraling;	stalen behuizing met glazen kap , vorm n.t.b.	warm wit licht

CONCEPT

Bijlage 2

Documentenlijst <u>stallingsgarage</u>
ASM-Haven - Meinerswijk Arnhem
Datum: 14-10-2026
D1

kenmerk	omschrijving	laatste datum
099	Deelplattegrond - 1 kelder - overzicht	21-05-26
100	Plattegrond- begane grond- overzicht	21-05-26

CONCEPT