

# **Technische Omschrijving**

## **Bedrijfsverzamelcomplex De Plantage XL Fase III te Leusden**

December 2022 Versie 01

*Hoewel deze technische omschrijving met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, behoudt de ontwikkelaar zich het recht voor wijzigingen van technische of esthetische aard aan te brengen, indien dit voor de koper geen vermindering van de kwaliteit met zich meebrengt.*

## Inhoudsopgave

### Deel 1: Algemene Informatie en Voorwaarden

01	Projectomschrijving
02	Documentatie en Voorwaarden
03	Bestemmingsplan
04	Meer- en/of Minderwerk
05	Duurzaam Bouwen
06	Opleveren van de Bedrijfsruimte(n)
07	Kadastrale Splitsing
08	Gemeenschappelijke Voorzieningen, Parkmanagement en Beheer
09	Betalingen en Financiering
10	Vergunningen en Start Bouw

### Deel 2: Technische Omschrijving

11	Peil van het Bedrijfsverzamelgebouw
12	Grondwerk
13	Beplanting
14	Riolering en Drainage
15	Bestrating
16	Fundering
17	Gevels en Binnenwanden
18	Vloeren
19	Daken
20	Ventilatievoorzieningen en Kanalen
21	Kozijnen, Ramen en Deuren
22	Trappen
23	Goten en Hemelwaterafvoeren
24	Vloerafwerkingen
25	Wandafwerkingen
26	Plafondafwerkingen
27	Overige Afwerkingen
28	Beglazing
29	Schilderwerk
30	Pantry

31	Sanitair
32	Waterinstallatie
33	Gasloos bouwen
34	Verwarmingsinstallatie
35	Elektrische Installatie
36	Brandveiligheidsinstallatie
37	Voorzieningen Telecommunicatie

### Deel 3: Koperstekening

#### Aanvulling

De op te tekening aangegeven zonnepanelen en interne scheidingswanden zijn niet in de koopsom inbegrepen.

## **Deel 1: Algemene Informatie en Voorwaarden**

### **01 Projectomschrijving**

- Het project betreft een bedrijfsverzamelcomplex in de gemeente Leusden op het bedrijventerrein De Plantage.
- Het complex omvat 5 zelfstandige units met verschillende oppervlakten binnen één bouwvolume.
- De units worden als "Casco +" opgeleverd.

### **02 Documentatie en Voorwaarden**

- De bouw van het bedrijfsverzamelcomplex wordt gerealiseerd conform de tekeningen en de bijbehorende stukken, te weten:
  - 1) Algemene informatie en voorwaarden
  - 2) Technische omschrijving
  - 3) Tekeningen, gevels en plattegronden
- De "verkoper", Rijn en Vecht Projectontwikkeling B.V., behoudt zich het recht voor om, voor zover dit noodzakelijk is voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen, wijzigingen aan te brengen in de architectuur en de constructies.
- Alle maten zijn "circa" maten.
- Het is de koper (zonder schriftelijke toestemming) niet toegestaan, tijdens de bouw zelf, of door derden werkzaamheden te laten uitvoeren.

### **03 Bestemmingsplan**

- Het ontwerp voldoet aan de eisen, gesteld aan bedrijfsgebouwen uit het vigerende bouwbesluit en het bestemmingsplan, ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning.
- De units worden als casco opgeleverd, zonder de op tekening aangegeven binnenwanden en binnendeuren. Deze dienen door, of namens, de koper te worden aangebracht ter verkrijging van de benodigde gebruiksvergunning van de gemeente Leusden.
- Voor eventuele wijzigingen van, en/of aanvullingen op, de bouwkundige indeling en inrichting, kan een aanvullende omgevingsvergunning van de gemeente Leusden noodzakelijk zijn. Rijn en Vecht Projectontwikkeling kan dit verzorgen.

### **04 Meer- en/of Minderwerk**

- Door de aannemer wordt een keuzelijst met meerwerkopties aangeboden. Deze

meerwerkopties bevatten onder meer die zaken, die benodigd zijn voor het verkrijgen van de gebruiksvergunning, alsmede een aantal veel voorkomende koperswensen.

- Deze opties zijn door Rijn en Vecht Projectontwikkeling in overleg met de aannemer met zorg samengesteld en hiermee kan de bedrijfsruimte naar wens van de koper voltooid worden op een door hem gewenst afwerkingsniveau.
- Het laten uitvoeren van wensen die niet op de optielijst voorkomen is mogelijk onder de navolgende beperkingen:
  - 1) Verkoper kan geen verzoeken voor wijzigingen in behandeling nemen die in strijd zijn met de overheidsvoorschriften.
  - 2) Verkoper kan alleen verzoeken voor wijziging van de gevels of de constructies in behandeling nemen voor zover dit vroegtijdig en met goedkeuring van de architect en/of constructeur en passend in de bouwplanning mogelijk is.

### **05 Duurzaam Bouwen**

- De zorg voor het milieu staat bij Rijn en Vecht Projectontwikkeling hoog in het vaandel. Samen met de gemeente Leusden en de overige partners in het bouwteam is getracht, daar waar mogelijk, maatregelen te treffen en materialen toe te passen die het milieu zo min mogelijk schaden en toch een hoge kwaliteit en eigentijdse uitstraling hebben.

### **06 Opleveren van de Bedrijfsruimte(n)**

- Twee weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk in kennis gesteld van de datum en tijd waarop de oplevering en overdracht zal plaatsvinden.
- Voor de overdracht van de sleutel dient de koper alle termijnnota's en de nota's van eventueel uitgevoerd meerwerk te hebben voldaan.
- Op de dag van de oplevering is het pand geheel "bezemschoon" en is het sanitair, indien aanwezig, gereinigd en het vensterglas gewassen.
- Bij oplevering zal het pand per auto bereikbaar zijn en het bijbehorende terrein zal gebruiksgereed worden opgeleverd aan de Vereniging van Eigenaren (V.v.E.).

## **07 Kadastrale Splitsing**

- De grond en de opstallen worden kadastraal gesplitst in separate units, d.w.z. dat elke koper juridisch eigenaar wordt van een bepaalde unit. Elke unit is voorzien van een eigen kadastraal nummer, dat wordt aangegeven op de kadastrale splitsingstekening.
- Hierdoor kan elke unit apart worden belast met een hypotheek en is ook apart te verkopen of te verhuren, zonder toestemming van de Vereniging van Eigenaren.

## **08 Gemeenschappelijke Voorzieningen,**

### **Parkmanagement en Beheer**

- Voor het beheer van het complex en de omliggende terreinen, ook wel het mandelig terrein geheten, wordt bij de levering en splitsingsakte, een beheersvereniging van eigenaren opgericht, de V.v.E.
- Op het plangebied waarin het gekochte is gelegen zal wellicht een parkmanagement beheersvereniging worden opgericht met het doel om voor de bebouwde en onbebouwde gedeelten van de uit te geven bouwkavels en het openbaar gebied een gelijkwaardig onderhoudsniveau te creëren en in stand te houden. Iedere koper wordt lid van deze op te richten vereniging.
- Geruime tijd voor de oplevering van de panden zal door Rijn en Vecht Projectontwikkeling B.V. een vergadering worden belegd waarin enkele zaken worden geregeld met betrekking tot het installeren van een bestuur en het initiëren van een opstalverzekering.
- Het bestuur van deze vereniging gaat zelf na in hoeverre, en op welke wijze, zij beheer en onderhoud regelt, veelal middels een ledenvergadering.

## **09 Betalingen en Financiering**

- Bij het aangaan van een overeenkomst met Rijn en Vecht Projectontwikkeling wordt bij de notaris een koop-/aannemingsovereenkomst getekend.
- De koper dient 6 weken na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst 10% van de koop-/aanneemsom als zekerheid te stellen in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom.
- De koopsom dient betaald te worden in termijnen. Deze termijnen zijn opgebouwd in een grondtermijn en 6 bouwtermijnen.

- De grondtermijn dient voldaan te worden bij het passeren van de akte van levering, opnieuw bij de notaris, enkele weken vóór aanvang van het werk. Het kadastrale nummer en de grond wordt op naam van de koper geschreven. Deze grondtermijn, het grondgebonden deel van de overeenkomst, omvat 45 % van de koopsom.
- De overige 6 termijnen, zijn bouwtermijnen die gerelateerd zijn aan de aannemingsovereenkomst, en volgen de vorderingen van de bouw.
- De bij de notaris gestelde waarborgsom zal met de 5<sup>e</sup> en 6<sup>e</sup> termijn verrekend worden.
- De ervaring leert dat de bedrijfsunits goed te financieren zijn. Rijn en Vecht Projectontwikkeling B.V. biedt voor elk project een projectfinanciering via een bekende bankinstelling aan.

## **10 Vergunningen en Start Bouw**

- Een koper dient zich ervan te vergewissen dat de bedrijfsunit in voldoende mate beschikt over de eigenschappen die noodzakelijk zijn voor het uitoefenen van zijn bedrijf. Hierbij dient opgemerkt te worden dat horeca en detailhandel niet zijn toegestaan.
- De aangebrachte bouwkundige en brandwerende voorzieningen zijn (nog) niet volledig, aangezien de panden casco uitgevoerd en opgeleverd worden.
- Nadat de indeling (volgens de bouwaanvraag) is gerealiseerd voldoet de unit in principe aan de plaatselijk geldende brandweereisen.
- Afhankelijk van de aard van het gebruik kunnen de betreffende overheden aanvullende eisen stellen; deze zijn voor rekening van de koper.
- In de koopakte wordt aangegeven wanneer de start van de bouw uiterlijk zal plaatsvinden. Zodra de omgevingsvergunning definitief is en er voldoende units verkocht zijn, bij voorkeur 70%.
- Na start bouw zal de bouwperiode 8 à 9 maanden duren, waarna de units opgeleverd worden.

## **Deel 2: Technische Omschrijving**

### **11 Peil van het Bedrijfsverzamelgebouw**

- Het peil – P – waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer van de bedrijfsruimten.
- De juiste maat (ten opzichte van N.A.P.) wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Leusden.

### **12 Grondwerk**

- Ten behoeve van de fundering, de bestrating, de riolering en de kabels en leidingen worden alle benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.
- De voor beplanting bestemde terreingedeelten worden voorzien van een laag, voor beplanting geschikte, grond.
- Onder de bestratingen en parkeervakken wordt een laag zand van voldoende dikte aangebracht.
- Er wordt onder de begane grondvloer geen kruipruimte ontgraven. Behoudens daar waar de nutsbedrijven dit eisen.

### **13 Beplanting**

- De plantvakken worden standaard opgeleverd zonder aanplant of zaaiwerk. De V.v.E. is verantwoordelijk om, voor zover door de gemeente vereist, voor eigen risico en rekening de beplanting aan te leggen en te onderhouden.

### **14 Riolering en Drainage**

- De aanleg en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling, met betrekking tot de riolering, zijn bij de koopsom in begrepen.
- De riolering wordt uitgevoerd in PVC-buis in een gescheiden stelsel.
- De binnenriolering wordt, aan bovenzijde vloer, op "peil" afdopt en op de vuilwaterriolering aangesloten.
- De hemelwaterafvoeren van het dak worden aangesloten op het open water en/of het gemeentelijk riool.
- Het rioleringsstelsel zal waar nodig worden belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.
- In de bestratingen zullen de benodigde straatkolken worden opgenomen, en aangesloten op de schoonwaterriolering.

### **15 Bestrating**

- Alle bestratingen zullen op afschot, naar de straatkolken, worden aangelegd.
- De bestrating van de rijweg zal worden uitgevoerd in betonklinkers in keperverband, compleet met opsluitbanden, in een nader te bepalen kleur.
- De aangegeven parkeervakken zullen in een afwijkende kleur betonklinker in elleboogverband worden uitgevoerd.

### **16 Fundering**

- De bedrijfsruimten worden gebouwd op een zogenaamde 'fundering op staal'. Dit betekent niet dat er staal wordt toegepast. De aanwezige grondslag heeft voldoende draagvermogen om daar direct op te gaan bouwen.
- Onder de gevels wordt een strokenfundering van gewapend beton aangebracht. De dragende binnenwanden staan op een verzwaarde gewapende betonstrook onder de begane grondvloer.
- Deze wijzen van funderen, inclusief aanlegbreedte en – diepte, voldoen aan het bouwbesluit en hebben de goedkeuring van de gemeentelijke dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Leusden.

### **17 Gevels en Binnenwanden**

- De dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en/of beton.
- Daar waar aangegeven op de tekeningen worden de buitenspouwbladen van de gevels uitgevoerd in metselwerk van baksteen in wildverband.
- Tussen de binnenspouwbladen en de gemetselde buitenspouwbladen wordt een thermische isolatie aangebracht van minerale wol.
- Alle gevels hebben een isolatiewaarde conform de geldende eisen in het bouwbesluit en de vergunning.
- De niet dragende scheidingswanden van de meterkast worden uitgevoerd in kalkzandsteen,-gips- of gasbetonblokken met een dikte van 100 mm.

### **18 Vloeren**

- De begane grondvloeren worden "in het werk" gestort als massief betonnen vloer met een Rc-waarde die voldoet aan de geldende eisen in het bouwbesluit en de vergunning.
- De begane grondvloeren zijn belastbaar tot 1000 kg/m<sup>2</sup>, gelijkmatig verdeeld.

- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd met betonnen kanaalplaatvloeren.
- De verdiepingsvloeren zijn belastbaar tot 500 kg/m<sup>2</sup>, gelijkmatig verdeeld.

### **19 Daken**

- Op de betonnen dakvloer wordt isolatieplaten (op afschot naar de hemelwaterafvoeren) aangebracht met een RC-waarde, die voldoet aan de omgevingsvergunning. Deze zijn afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking.
- De dakranden worden afgewerkt met in blank geanodiseerde daktrimmen.

### **20 Ventilatievoorzieningen en Kanalen**

- Kanalen, ventilatoren, dakdoorvoeren, plakplaten en ventilatiekappen zijn niet in de standaardvoorzieningen opgenomen.

### **21 Kozijnen, Ramen en Deuren**

- De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout en/of aluminium fabrieksmatig voorzien van een laklaag van 80 micron.
- De buitenkozijnen worden, ter plaatse van de draaiende delen, voorzien van tochtweringsprofielen in de sponning.
- De entreedeuren worden uitgevoerd als een geïsoleerde buitendeur in een geschilderde uitvoering met brievengleuf.
- De geïsoleerde overhaddeur is handmatig bedienbaar.
- De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in plaatstaal t.b.v. een opdekdeur.
- De binnendeuren worden uitgevoerd als een vlakke opdekdeur, fabrieksmatig wit gespoten.
- Alle buitenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk veiligheidsklasse SKG\*\* (twee sterren).
- In de buitenkozijnen worden, zoals op tekening aangegeven, aluminium ventilatioeroosters ten behoeve van de natuurlijke ventilatie aangebracht. Eén en ander in een geïsoleerde en gemoffelde uitvoering, en conform de omgevingsvergunning.

### **22 Trappen**

- De trappen worden, volgens de plattegrondtekening, uitgevoerd als een gesloten vurenhouten trap voorzien van een leuning en een hekwerk rond het trapgat.

- De trapgataftimmering ter plaatse van de verdiepingsvloer wordt uitgevoerd in multiplex plaatmateriaal.
- De bomen, treden, stootborden, leuning, afwerkingen van de trappen en trapgat worden fabrieksmatig voorzien van een grondverflaag.

### **23 Goten en Hemelwaterafvoeren**

- De aansluiting van de hemelwaterafvoeren op de platte daken geschiedt met behulp van stadsuitlopen met kiezelrand.
- De platte daken worden naast de hemelwaterafvoeren tevens voorzien van spuwers of overstorten ter voorkoming van calamiteiten in geval van eventuele verstoppingen.
- De hemelwaterafvoeren van alle daken zijn uitgevoerd in PVC met een thermisch verzinkt ondereind.

### **24 Vloerafwerkingen**

- De vloer van de begane grond heeft een monoliet afgewerkte topklaag.
- De verdiepingsvloer is afgewerkt met een zandcementvloer en/of monoliet afgewerkte druklaag.
- Ter plaatse van de overhaddeuren wordt aan de binnenzijde in de afwerkvloer een thermisch verzinkte stalen hoekbescherming opgenomen, één en ander conform de montage adviezen van de fabrikant.

### **25 Wandafwerkingen**

- Tegen de achterwand van de meterkast wordt een zogenaamd meterbord aangebracht van houten plaatmateriaal op een houten regelwerk.

### **26 Plafondafwerkingen**

- Plafondafwerking is niet in de standaardvoorzieningen opgenomen.

### **27 Overige Afwerkingen**

- Aan de binnenzijde van de buitenkozijnen (langs de zijkanten en de bovenkant) worden aftimmerlatten aangebracht in gegronde uitvoering.
- Aan de binnenzijde (aan de onderkant) van de buitenkozijnen wordt een kunststenen vensterbankplaat aangebracht.
- Ter plaatse van de overhaddeuren worden de dagkanten van het metselwerk (aan de

buitenzijde) voorzien van een Multiplex aftimmering.

- Nabij de hoofdentree zal een kunststof huisnummerbordje op de gevel worden aangebracht.

### **28 Beglazing**

- Alle buitenbeglazingen in de houten buitenkozijnen worden uitgevoerd als HR++ glas conform de omgevingsvergunning. De beglazing van de draairamen in de buitenkozijnen worden uitgevoerd als HR++ glas conform de omgevingsvergunning.
- Alle niet doorzichtige glasvlakken worden uitgevoerd in geëmailleerde beglazing volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect.

### **29 Schilderwerk**

- Alle houten gevelkozijnen, ramen, deuren en worden conform het kleurenschema van de architect éénmaal "in het werk" behandeld.
- De dagkantaftimmeringen ter plaatse van de overheaddeur worden twee maal behandeld.
- De overheaddeuren worden afgewerkt met een standaard fabrieksmatig aangebrachte coating conform het kleurenschema van de architect.
- De trappen en de trapgat aftimmering(en) worden niet afgeschilderd.

### **30 Pantry**

Een pantry is niet in de standaardvoorzieningen opgenomen, behoudens in de verhuurde bedrijfsunits.

### **31 Sanitair**

Het sanitair t.b.v. de toiletten is niet in de standaardvoorzieningen opgenomen, behoudens in de verhuurde bedrijfsunits.

### **32 Waterinstallatie**

- Een waterinstallatie is niet in de standaardvoorzieningen opgenomen, behoudens in de verhuurde bedrijfsunits.
- Een aansluiting op het waterleidingnet wordt binnengebracht door de betreffende instanties.
- De aanvraag voor levering van water wordt door de aannemer bij het betreffende nutsbedrijf ingediend. De koper dient bij de oplevering de meter op naam te zetten.
- De kosten voor gebruik van water, tot de dag van oplevering, zijn voor rekening van de verkoper.

### **33 Gasloos bouwen**

- Per 1 juli 2018 is de gasaansluitingsplicht voor nieuwbouw in het kleinverbruik segment vervallen. De units worden zonder gasaansluiting gebouwd.

### **34 Verwarmingsinstallatie**

- Een verwarmingsinstallatie is niet in de standaardvoorzieningen opgenomen, behoudens in de verhuurde bedrijfsunits.
- Dakdoorvoeren, plakplaten en kappen zijn niet in de standaardvoorzieningen opgenomen.

### **35 Elektrische Installatie**

- Alle bedrijfsruimtes worden aangesloten op het openbare distributienet door de betreffende instanties. De aanleg en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling zijn in de koopsom begrepen.
- De aanvraag voor levering van elektra wordt door de aannemer, bij het betreffende nutsbedrijf ingediend. Koper dient bij oplevering de meter op naam te laten zetten.
- De kosten voor gebruik van elektra, tot de dag van oplevering, zijn voor rekening van de verkoper.
- De elektrische installatie, op basis van 3 x 25 ampère en voorzien van 2 groepen en automaten van 220V/16A, wordt aangelegd vanuit de meterkast naar een dubbele wandcontactdoos in de meterkast.
- De installatie is uitgerust met een aardlekschakelaar en overige voorgeschreven aardingsvoorzieningen.
- De buisleidingen worden uitgevoerd in kunststof.
- Elke bedrijfsruimte zal worden voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker, een schel en een transformator.

### **36 Brandveiligheidsinstallatie**

- Alle bedrijfsruimtes worden uitgevoerd conform de geldende eisen van de plaatselijke brandweer.
- Conform de eisen van de omgevingsvergunning worden er per unit twee sproeischuimblussers en twee gekoppelde rookmelders en een uitgangstransparant nabij de voordeur.

De hiervoor genoemde voorzieningen zijn gebaseerd op de standaardindeling. Indien de koper deze indeling achterwege laat of overgaat tot het aanpassen en/of uitbreiden van de standaardindeling, dient hij zelf in contact met de plaatselijke brandweer te treden, ten einde hier goedkeuring voor te krijgen. Eventuele aanpassingen en/of uitbreidingen van de brandveiligheidsinstallatie zijn voor rekening van de koper.

### **37 Voorzieningen Telecommunicatie**

- Een telefooninstallatie en centrale-antenneinstallatie zijn niet in de standaardvoorzieningen opgenomen.
- Een aansluiting op het data- en/of telefoonnet wordt binnengebracht, indien de koper een abonnement afsluit bij de betreffende aanbieder. Deze aansluiting eindigt in de meterkast.
- De aanvraag voor aanleg en aansluiting van de telefoon op dit net moet, door de koper zelf, bij het betreffende telecombedrijf worden ingediend. De koper zal hierover te zijner tijd bericht ontvangen.

**Breukelen, december 2022**



### Deel 3: Koperstekening