Businesspark

Breukelerspoor



Technische Omschrijving

Gebouw 1 t/m 4

Inhoud

Deel 1: 3

Algemene Informatie en Voorwaarden 3

01 Projectomschrijving 3
02 Documentatie en Voorwaarden 3
03 Bestemmingsplan 3
04 Meer- en/of Minderwerk 3
05 Duurzaam Bouwen 3
06 Opleveren van de bedrijfsruimten 4
07 Kadastrale Splitsing 4
08 Gemeenschappelijke Voorzieningen en 4
Beheer 4
09 Betalingen en Financiering 4
10 Vergunningen en Start Bouw 4

Deel 2: 5

Technische Omschrijving 5

11 Peil van het Bedrijfsverzamelgebouw 5
12 Grondwerk 5
13 Beplanting 5
14 Riolering en Drainage 5
15 Bestrating 5
16 Fundering 5
17 Gevels en Binnenwanden 5
18 Vloeren 6
19 Daken 6
20 Ventilatievoorzieningen en Kanalen 6
21 Kozijnen, Ramen en Deuren 6
22 Trappen 6
23 Goten en Hemelwaterafvoeren 6
24 Vloerafwerkingen 7
25 Wandafwerkingen 7
26 Plafondafwerkingen 7
27 Overige Afwerkingen 7
28 Beglazing 7
29 Schilderwerk 7
30 Pantry 7
31 Sanitair 7
32 Waterinstallatie 7
33 Gasloos bouwen 7
34 Verwarmingsinstallatie 7
35 Elektrische Installatie 7
36 Brandveiligheidsinstallatie 8
37 Voorzieningen Telecommunicatie 8

Deel 1:
Algemene Informatie en Voorwaarden

01 Projectomschrijving

- Het project betreft meerdere bedrijfsverzamel-gebouwen aan de Corridor te Breukelen.
- Deze fase omvat in totaal 4 bedrijfsverzamelgebouwen.
  Gebouw 1 en 2 bestaan uit 24 separate bedrijfsruimten (units) onder één dak.
  Gebouw 3 bestaat uit 14 separate bedrijfsruimten (units) onder één dak.
  Gebouw 4 bestaat uit 16 separate bedrijfsruimten (units) onder één dak.
- De bedrijfsruimten worden als "Casco+" opgeleverd.

02 Documentatie en Voorwaarden

- De bouw van het bedrijfsverzamelgebouw 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 & 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 niet toegestaan, tijdens de bouw zelf, of door derden werkzaamheden te laten uitvoeren.
- De verkoopbrochure, flyers en dergelijke maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van de overeenkomst en u kunt hier geen rechten aan ontlenen. De hierin opgenomen en de op het voorblad van deze Technische Omschrijving opgenomen artist impressions zijn indicatief en kunnen in werkelijkheid afwijken.

03 Bestemmingsplan

- Het ontwerp voldoet aan de eisen, gesteld aan bedrijfsgebouwen, gespecificeerd als een 'lichte industriefunctie' zoals bedoeld in het vigerende Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en aan het bestemmingsplan, ten tijde van de aanvraag van de omgevingsplanactiviteit.
- De units worden als casco opgeleverd, zonder de op tekening aangegeven binnenwanden, binnendeuren (uitgezonderd de meterkasten op de begane grond), rookmelders, verlichting, elektrotechnische, verwarmings- en ventilatieinstallaties, wand- vloer- en plafondafwerkingen, sanitair en tegelwerk. Deze zaken dienen door, of namens, de koper te worden aangebracht ter verkrijging van de benodigde gebruiksvergunning van de gemeente Stichtse Vecht.
- Voor eventuele wijzigingen van, en/of aanvullingen op, de bouwkundige indeling en inrichting, kan een aanvullende omgevingsplanactiviteit van de gemeente Stichtse Vecht noodzakelijk zijn.

04 Meer- en/of Minderwerk

- Door de aannemer wordt een keuzelijst met meerwerkopties aangeboden. Deze meerwerkopties bevatten een aantal veel voorkomende koperswensen.
- Deze opties zijn door Rijn & Vecht Projectontwikkeling in overleg met de aannemer met zorg samengesteld.
- 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 & Vecht Projectontwikkeling hoog in het vaandel. Samen met de gemeente 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 bedrijfsruimten

- Twee weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk in kennis gesteld van de datum en tijd waarop de (voor)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 de beglazing 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 eenheden, d.w.z. dat elke koper juridisch eigenaar wordt van een bepaalde bedrijfsruimte. Iedere Unit is/wordt voorzien van een eigen kadastraal nummer, dat wordt aangegeven op de kadastrale splitsingstekening.
- Hierdoor kan elke bedrijfsruimte 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 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 Vereniging van Eigenaren.
- Geruime tijd voor de oplevering van de panden zal door Rijn en Vecht Projectontwikkeling een vergadering worden belegd waarin enkele zaken worden geregeld met betrekking tot het installeren van een bestuur.
- 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 & Vecht Projectontwikkeling wordt bij de notaris een koop-/ aannemingsovereenkomst getekend.
- De koper dient 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst 10% van de totale koop-/ aanneemsom inclusief btw 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 ervaring leert dat de bedrijfsruimten goed te financieren zijn.

10 Vergunningen en Start Bouw

- Een koper dient zich ervan te vergewissen of de ruimte(n) 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 op bedrijventerrein Breukelerwaard 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 omgevingsplan-activiteit/units met een 'lichte industriefunctie') 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. Dit is in principe nadat de omgevingsvergunning definitief is en er voldoende units verkocht zijn,
- Na start bouw (start heiwerk) zal de bouwperiode binnen 350 werkbare werkdagen worden afgerond, waarna de bedrijfsruimten 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.

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.

13 Beplanting

- De plantvakken worden opgeleverd zonder aanplant of zaaiwerk. De VvE is verantwoordelijk om, voor zover door de gemeente vereist, voor eigen risico en rekening de beplanting aan te brengen 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 van de begane grondvloer, op "peil" afgedopt en op de vuilwaterriolering aangesloten.
- De hemelwaterafvoeren van het dak worden conform de tekening aangesloten.
- Het rioleringssysteem zal waar nodig worden belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.
- In de bestratingen zullen de benodigde straatkolken worden opgenomen.

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 blokverband worden uitgevoerd.
- Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling zullen zettingen optreden. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Zettingen maken het nodig dat bestrating periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de (leden van) de Vereniging van Eigenaren te worden uitgevoerd.
- Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid ter zake dit zettingsproces en de eventueel daaruit voortvloeiende gevolgen.

16 Fundering

- De bedrijfsruimten worden gebouwd op een fundering op betonpalen.
- De diepte waarop de palen worden geheid en de afmetingen van de palen worden door de constructeur bepaald en hebben de goedkeuring van de gemeentelijke dienst Bouw- en Woningtoezicht.

17 Gevels en Binnenwanden

- De dragende wanden en binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen en/of geprefabriceerd beton.
- Daar waar aangegeven op de tekeningen worden de buitenspouwbladen van de gevels uitgevoerd in metselwerk van baksteen in halfsteensverband. Conform de geveltekening worden er accenten aangebracht middels staand halfsteens verband boven

de kozijnen en overheaddeuren.
- Tussen de binnenspouwbladen en de gemetselde buitenspouwbladen wordt een thermische isolatie aangebracht.
- Alle gevels hebben een isolatiewaarde conform de berekening behorende bij de omgevingsvergunning.
- Conform de gelden eisen van de NUTS partijen worden er prefabmeterkasten geplaatst welke wordt afgewerkt met een houten ombouw en beplating.

18 Vloeren

- De begane grondvloeren worden "in het werk" gestort als massief betonnen vloer met een Rc-waarde die voldoet aan de berekening behorende bij de omgevingsvergunning. Er wordt geen dekvloer aangebracht, de begane grondvloer vloer is onderdeel van de constructie van het pand.
- De begane grondvloeren zijn belastbaar tot 1000 kg/m², gelijkmatig verdeeld.
- De verdiepingsvloer en de dakvloer wordt uitgevoerd met betonnen kanaalplaatvloeren. De eerste verdiepingsvloer wordt afgewerkt met een zandcementdekvloer.
- In de 1ste verdiepingsvloer en de dakvloer is per pand één sparing van circa 200x200mm in het beton opgenomen t.b.v. een na overdracht in eigen beheer te plaatsen installatie/standleiding. De dakisolatie en dakbedekking wordt niet gespaard, deze wordt zonder dakdoorvoer waterdicht afgewerkt.
- De verdiepingsvloeren zijn belastbaar tot 500 kg/m², gelijkmatig verdeeld.

19 Daken

- Op de betonnen kanaalplaat dakvloer wordt isolatie (op afschot naar de regenwaterafvoeren) aangebracht met een Rc-waarde, die voldoet aan de berekening behorende bij de omgevingsvergunning. Deze zijn afgewerkt met een mechanisch bevestigde bitumineuze dakbedekking.
- De dakranden worden afgewerkt met aluminium daktrimmen.

20 Ventilatievoorzieningen en Kanalen

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

21 Kozijnen, Ramen en Deuren

- De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout en fabrieksmatig voorzien van een dekkend verfsysteem conform de kleur en materiaalstaat.
- 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 overheaddeur is handmatig bedienbaar en is voorzien van een paneel met vensters. Exacte verdeling n.t.b. Kleuren buitenzijde conform kleur en materiaalstaat, binnenzijde wit.
- De binnendeurkozijnen van de meterkasten worden uitgevoerd in plaatstaal t.b.v. een opdekdeur.
- De meterkastdeuren worden uitgevoerd als een vlakke opdekdeur, fabrieksmatig wit gespoten en voorzien van een kastslot
- De buitenkozijnen worden, waar dit op tekening is aangegeven voorzien van thermisch onderbroken aluminium ventilatieroosters ten behoeve van de natuurlijke ventilatietoevoer aangebracht. Eén en ander in een gemoffelde uitvoering, en conform de tekeningen

22 Trappen

- De trappen worden, volgens de plattegrondtekening, uitgevoerd als een gesloten vurenhouten trap voorzien van een rondhouten leuning en een vurenhouten hekwerk rond het trapgat.
- De trapgataftimmering ter plaatse van de verdiepingsvloer wordt uitgevoerd in multiplex plaatmateriaal.
- De bomen, treden, stootborden, leuningen, 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 plakplaten.
- 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 toplaag.
- De verdiepingsvloer is afgewerkt met een zandcementdekvloer.
- Ter plaatse van de overheaddeuren 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

Wandafwerking is niet in de standaardvoorzieningen opgenomen.

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/-stroken aangebracht in gegronde uitvoering.
- Aan de binnenzijde (aan de onderkant) van de buitenkozijnen wordt een vensterbank van wit marmercomposiet aangebracht.
- Ter plaatse van de overheaddeuren op de begane grond worden de dagkanten van het metselwerk (aan de buitenzijde) voorzien van een dekkend geschilderde 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 blank isolerend dubbelglas volgens de berekening behorende bij de omgevingsvergunning
- De twee vlakken welke niet te openen zijn boven de voordeur worden uitgevoerd in geëmailleerde beglazing volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect.

29 Schilderwerk

- Alle houten gevelkozijnen, ramen, buitendeuren en buitenbetimmeringen worden conform het kleurenschema van de architect dekkend afgelakt.
- De dagkantaftimmeringen ter plaatse van de overheaddeuren op de begane grond 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.

31 Sanitair

- Er is in de standaardvoorzieningen geen sanitair opgenomen, daar waar op de tekeningen eventueel een toilet is getekend, dan wordt daar de positie van een mogelijk toilet na oplevering gesuggereerd.

32 Waterinstallatie

- Een waterinstallatie is niet in de standaardvoorzieningen opgenomen.
- 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 worden voor nieuwbouw in het kleinverbruik-segment door de netbeheerders geen gasaansluitingen meer gemaakt. De bedrijfsunits worden derhalve zonder gasaansluiting gebouwd.

34 Verwarmingsinstallatie

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

35 Elektrische Installatie

- Alle bedrijfsruimten 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 zijn naam te laten zetten.
- Indien blijkt dat het betreffende nutsbedrijf niet op tijd voor de oplevering een nieuwe aansluiting kan realiseren dan behoudt verkoper zich het recht voor om het gebouw (tijdelijk) op een alternatieve stroombron aan te kunnen sluiten zoals een aggregaat.
- 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.
- Een PV-installatie is niet in de standaardvoorzieningen opgenomen.

36 Brandveiligheidsinstallatie

- Alle bedrijfsruimten worden voor wat betreft de bouwkundige voorzieningen en voor zover deze op tekening staan aangegeven en in deze technische omschrijving niet zijn uitgesloten uitgevoerd conform de geldende eisen van de plaatselijke brandweer.
- 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 aansluiting op het datanet wordt binnengebracht, indien de koper een abonnement afsluit bij de betreffende aanbieder. Deze aansluiting eindigt in de meterkast.
- Eventuele aanleg en aansluitkosten op het centrale antennenet worden bij de koper apart in rekening gebracht.