

Technische Omschrijving



Bedrijfsverzamelcomplex Langshaven te Wijk bij Duurstede

Januari 2018; 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 en Beheer
09	Betalingen en Financiering
10	Vergunningen en Start Bouw

11	Peil van het Bedrijfsverzamelgebouw
12	Grondwerk
13	Bepanting
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	Gasinstallatie
34	Verwarmingsinstallatie
35	Elektrische Installatie
36	Brandveiligheidsinstallatie
37	Voorzieningen Telecommunicatie

Deel 3: Tekeningen, Gevels en Plattegronden

Deel 2: Technische Omschrijving

Deel 1: Algemene Informatie en Voorwaarden

01 Projectomschrijving

- Het project betreft een bedrijfsverzamelcomplex in de gemeente Wijk bij Duurstede op het bedrijventerrein Langshaven.
- Het complex omvat 12 separate units onder één dak.
- 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.
- De op de artist-impression aangegeven kleuren zijn indicatief.

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 Wijk bij Duurstede.
- Voor eventuele wijzigingen van, en/of aanvullingen op, de bouwkundige indeling en inrichting, kan een aanvullende omgevingsvergunning van de gemeente Wijk bij Duurstede 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 Wijk bij Duurstede 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 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.
- 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 40 % 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^e en 6^e 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 op bedrijventerrein Langshaven 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 Wijk bij Duurstede.

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" afgedopt en op de vuilwaterriolering aangesloten.
- De hemelwaterafvoeren van het dak worden aangesloten op het open water.
- Het rioleringssysteem zal waar nodig worden belucht en voorzien van ontstoppings-mogelijkheden.
- 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 elleboog-verband worden uitgevoerd.

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 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 en/of halfsteensverband.
- Tussen de binnenspouwbladen en de gemetselde buitenspouwbladen wordt een thermische isolatie aangebracht van minerale wol.
- Alle gevels hebben een isolatiewaarde conform de EPC-berekening behorende bij de bouwvergunning.
- 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 EPC-berekening van de bouwvergunning.
- De begane grondvloeren zijn belastbaar tot 1000 kg/m², gelijkmatig verdeeld.
- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd met betonnen kanaalplaatvloeren.
- De verdiepingsvloeren zijn belastbaar tot 500 kg/m², gelijkmatig verdeeld.

19 Daken

- Op de betonnen dakvloer wordt isolatieplaten (op afschot naar de regenwaterafvoeren)

aangebracht met een Rc-waarde, die voldoet aan de omgevingsvergunning. Deze zijn afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking.

- De dakranden worden afgewerkt met in kleur gemoffelde aluminium daktrimmen en/of dakkappen.

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 entreedeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde buitendeur in een geschilderde uitvoering met brievenleuf.
- De geïsoleerde overheaddeur 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 hangen sluitwerk veiligheidsklasse **SKG (twee sterren).
- In de buitenkozijnen worden, zoals op tekening aangegeven, aluminium ventilatieroosters 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 vuren houten trap voorzien van een leuning en een hekwerk rond het trapgat.
- De trapgataftimmering ter plaatse van de verdiepingvloer 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 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 onderend.

24 Vloerafwerkingen

- De vloer van de begane grond heeft een monoliet afgewerkte toplaat.
- De verdiepingvloer is afgewerkt met een zandcementvloer en/of monoliet afgewerkte druklaag.
- 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

- 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 overheaddeuren 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 blank isolerend dubbelglas volgens de EPC-berekening. De beglazing van de draairamen in de buitenkozijnen wordt uitgevoerd als blank isolerend dubbelglas volgens de EPC-berekening.

- 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 Rijn en Vecht Projectontwikkeling B.V., bij het betreffende nutsbedrijf ingediend. De koper dient bij de oplevering de meter op zijn naam te zetten.
- De kosten voor gebruik van water, tot de dag van oplevering, zijn voor rekening van de verkoper.

33 Gasinstallatie

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

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 aangebracht.

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

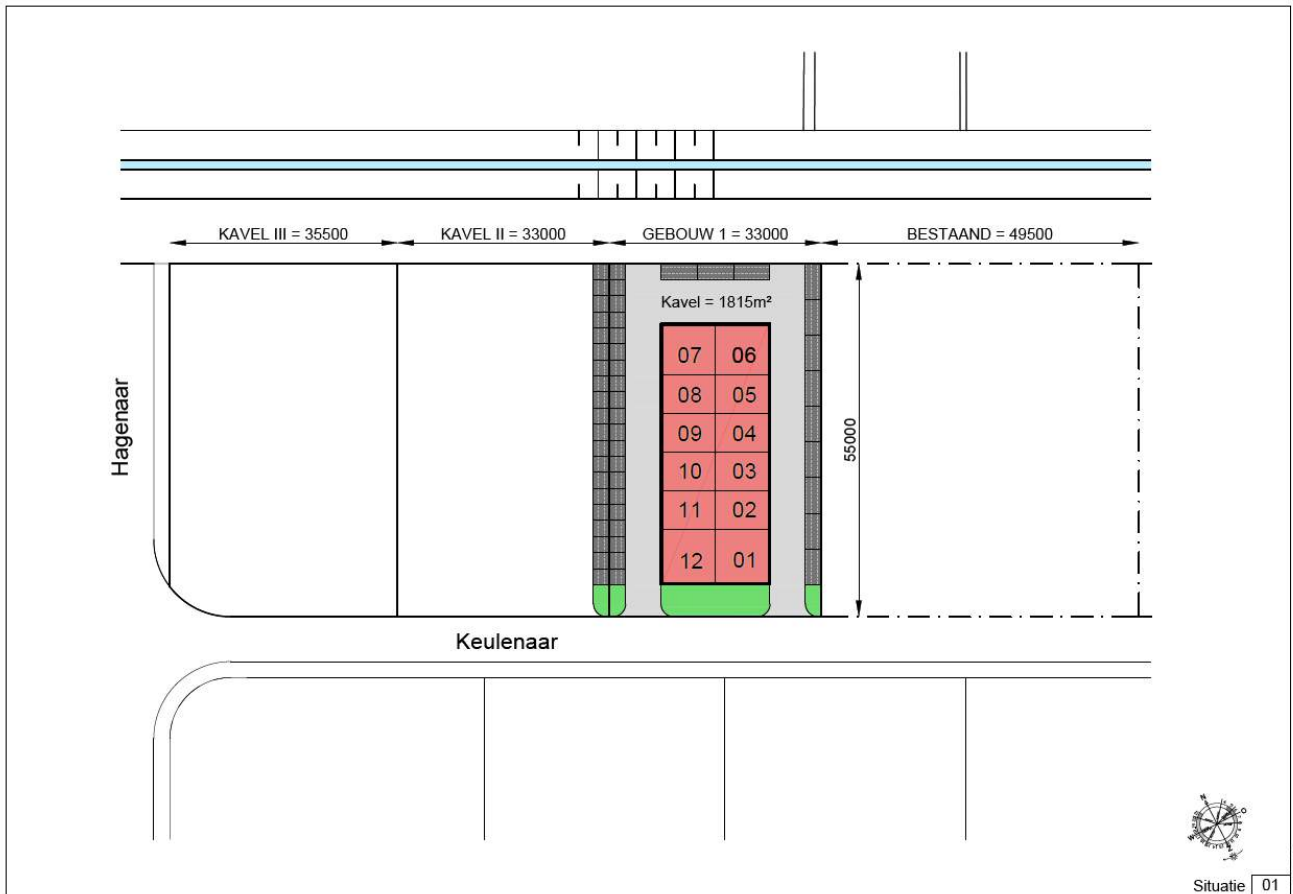
- Een telefooninstallatie en centrale-antenneinstallatie zijn niet in de standaardvoorzieningen opgenomen.
- Een aansluiting op het data- en/of telefoonnet wordt binnengebracht, indien de koper een abonnement afsluit bij de betreffende aanbieder. Deze aansluiting eindigt in de meterkast.

- 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.
- Eventuele aanleg en aansluitkosten op het centrale antennenet worden bij de koper apart in rekening gebracht.

Breukelen
Januari 2018

Deel 3: Tekeningen, Gevels en Plattegronden

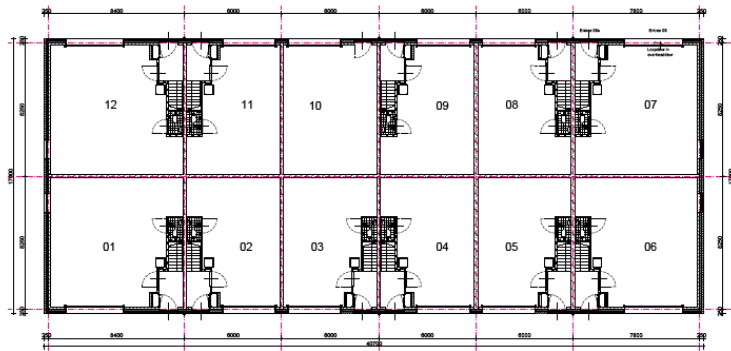
Situatie tekening



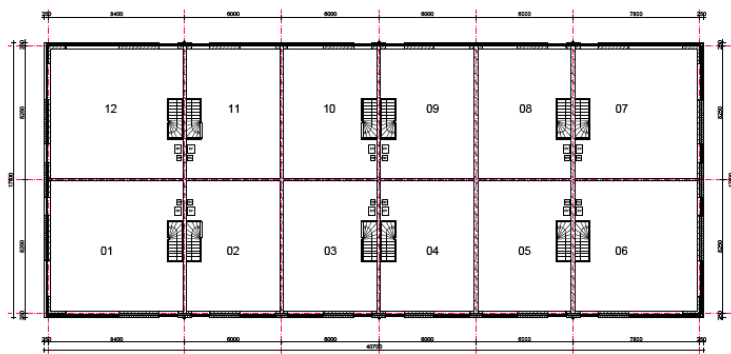
Situatie | 01

1:500@A3

Plattegronden



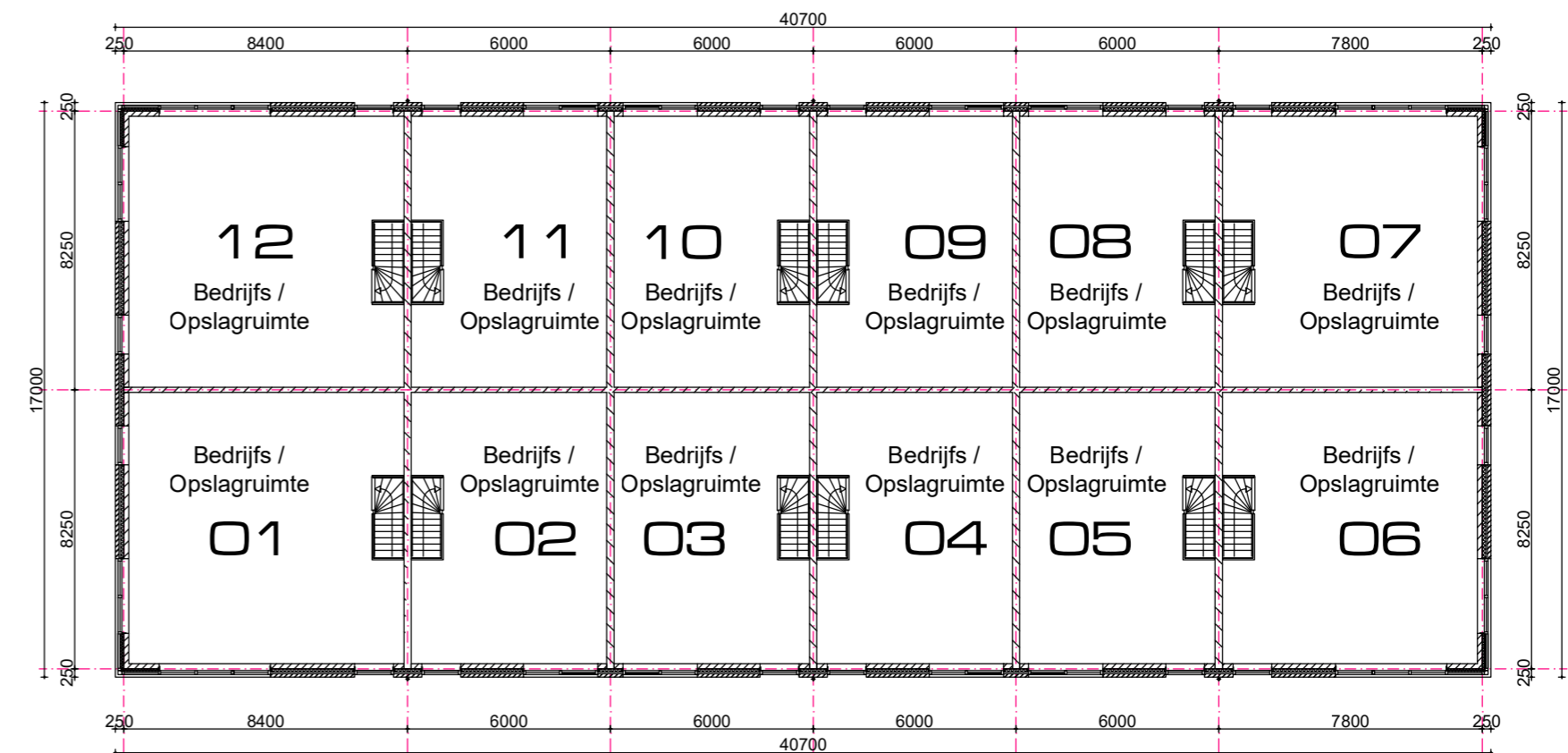
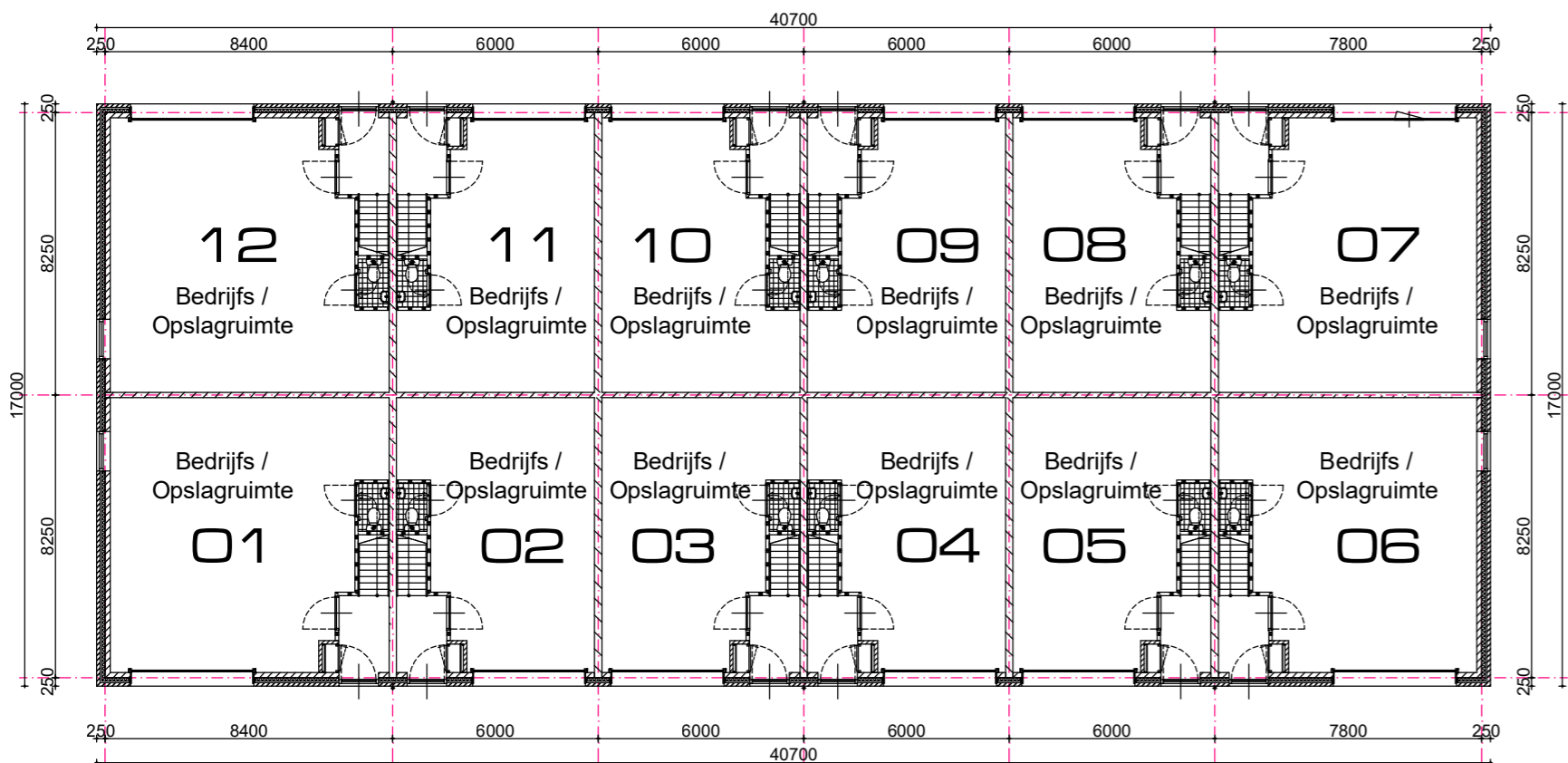
BEGANE GROND



1E VERDIEPING

Zijaanzicht en Doorsnede



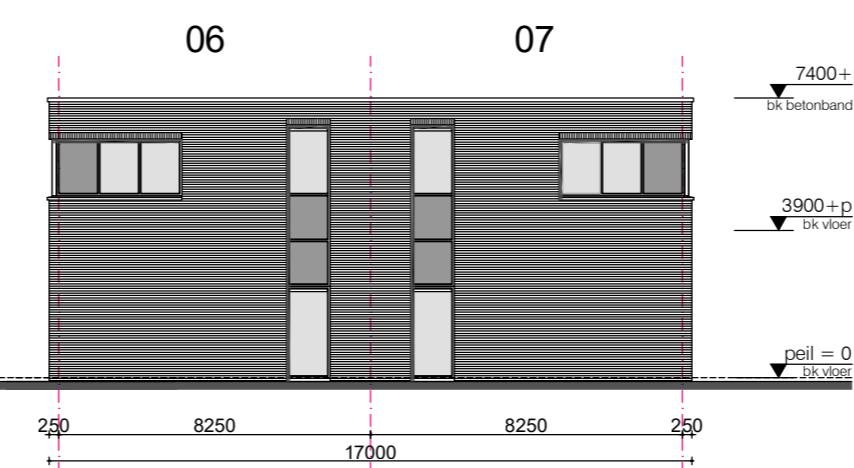
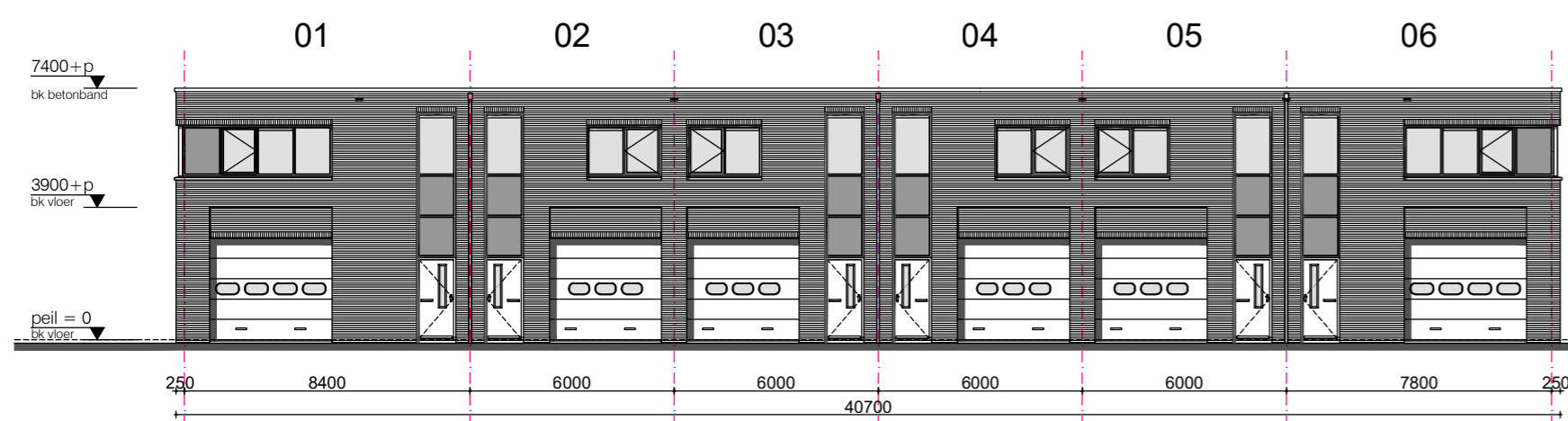


BEGANE GROND

De hieronder aangegeven onderdelen zijn optioneel en niet bij de koop inbegrepen.
 De met een * aangegeven zaken maken echter wel deel uit van de omgevingsvergunning (zie de koop-/aanneemovereenkomst). U dient deze aan te brengen alvorens u het pand in gebruik kunt nemen:

- Toilet inclusief de wanden en binnenkozijn met deur
- Hal inclusief de 30 minuten brandwerende wanden en binnenkozijn, met een zelfsluitende en 30 minuten brandwerende deur*
- Onderzijde trap 30 minuten brandwerend bekleden*

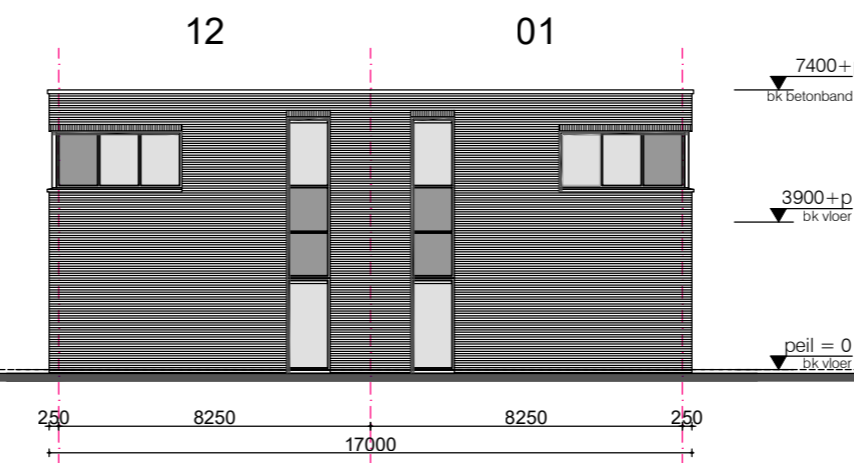
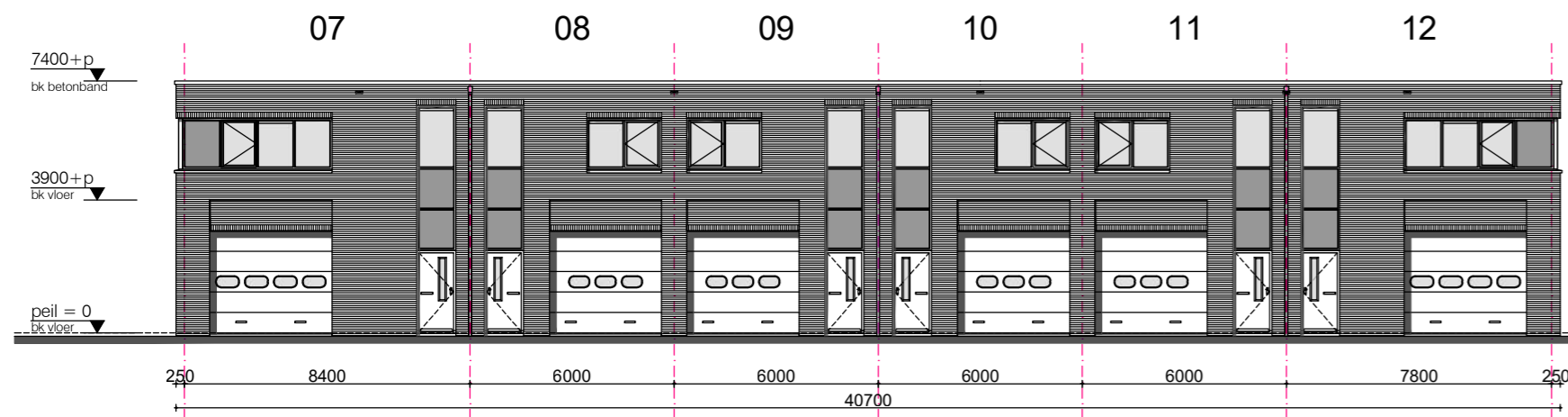
1e VERDIEPING



RECHTER ZIJGEVEL zuidoost

Plaats reclame uitingen op terugliggend metselwerk, boven overheaddeur

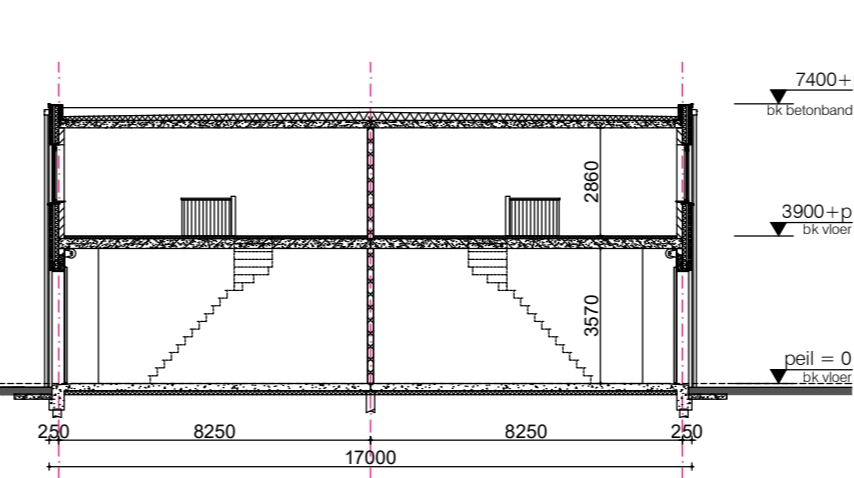
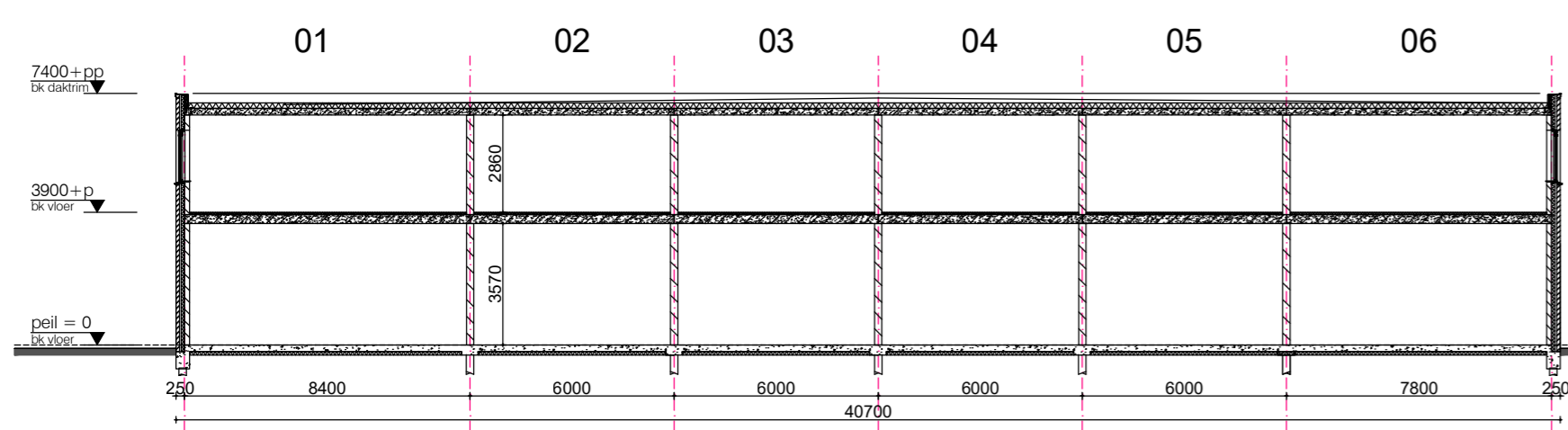
KOPGEVEL noordoost



LINKER ZIJGEVEL noordwest

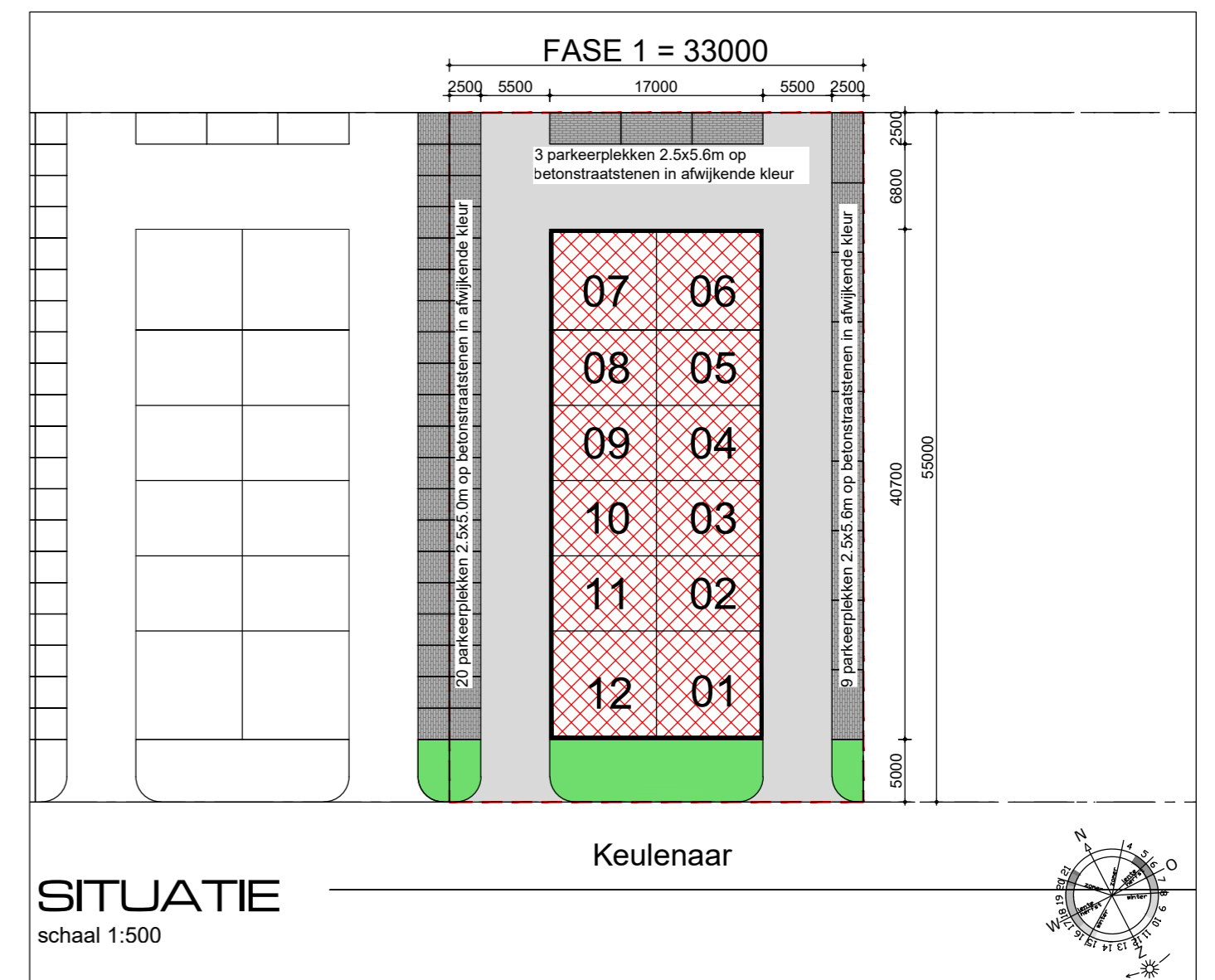
Plaats reclame uitingen op terugliggend metselwerk, boven overheaddeur

KOPGEVEL zuidwest



LANGSDOORSNEDE

DWARSDOORSNEDE



SITUATIE
 schaal 1:500

PROJECT	: Bedrijfsverzamelgebouw te Wijk bij Duurstede - Bedrijventerrein 'Langshave'				
OPDRACHTGEVER	: Rijn & Vecht Projectontwikkeling BV				
ONDERDEEL	: KOPERSTEKENING				
Fase I					
DATUM	: 05-03-2018				
SCHAAL	: 1:200				
AFM.	: A2				
GET.	: EWK				
<table border="1" style="float: right;"> <tr> <td>WERKNUMMER</td> <td>BLADNUMMER</td> </tr> <tr> <td>17.06</td> <td>K.01</td> </tr> </table>		WERKNUMMER	BLADNUMMER	17.06	K.01
WERKNUMMER	BLADNUMMER				
17.06	K.01				

MARTIN STUURMAN
 ©
 Architect A.v.B.

STARINGSTRAAT 13 2951 XV ALBLASSERDAM 078-6919100
Architectuur Bouwtechniek Projektmanagement