



**ARCHI  
TEKTE  
NBUR**  Architekturburo Guido Bakker BV  
Adres Panhuis 18  
PC + Plaats 3905 AX Veenendaal  
Telefoon 0318 55 22 47  
Email [info@guidobakker.nl](mailto:info@guidobakker.nl)  
**GUIDO BAKKER** Internet [www.guidobakker.nl](http://www.guidobakker.nl)

# ***Technische omschrijving***

## ***Bedrijfsunits BPA12 Fase 2***

### ***te Waddinxveen***



# Inhoudsopgave

Algemeen	3
1. Peil en uitzetten	3
2. Grondwerk	3
3. Riolering	3
4. Aansluitingen	3
5. Terreininrichting	4
6. Fundering en constructie	5
7. Begane grondvloer	5
8. Verdiepingsvloer	5
9. Daken	5
10. Gevelbekleding	5
11. Hemelwaterafvoer	6
12. Buitenkozijnen, ramen en deuren	6
13. Beglazing	6
14. Trappen	6
15. Aftimmerwerk	6
16. Opleveringsniveau	6
17. Installaties	6
18. Vereniging van eigenaren	6
19. Termijnregeling	7
19. Wijzigingen	7
20. Garanties	7
21. Vergunningen	8

## **Algemeen**

BPA12 fase 2 wordt gerealiseerd op logistiekpark A12. Er worden in totaal 20 bedrijfsunits en 80 opslagboxen gebouwd. Ten behoeve van de bedrijfsunits wordt een omgevingsvergunning aangevraagd met een lichte industriefunctie. Een lichte industriefunctie is een functie waarin activiteiten plaatsvinden, waarbij het verblijf van mensen een ondergeschikte rol speelt. Indien het toekomstige gebruik van de bedrijfsunits hiervan afwijkt, kunnen er vanuit wet- en regelgeving aanvullende (bouwkundige) eisen worden gesteld om het beoogd gebruik mogelijk te maken. De koper is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van benodigde toestemmingen en/of vergunningen. De bedrijfsunits worden alle casco opgeleverd.

De bedrijfsunits maken onderdeel uit van de 'VvE BPA12 Fase 2' welke het onderhoud en beheer van de bedrijfsunits en opslagboxen verzorgd. Iedere eigenaar is verplicht lid van deze VvE.

### **1) Peil en uitzetten**

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw. Dit peil wordt door bouw- en woningtoezicht van de gemeente Waddinxveen vastgesteld.

### **2) Grondwerk**

De benodigde grondwerken worden verricht voor funderingen, leidingen en bestratingen e.d. als aanvulling rond de funderingsstroken e.d. wordt gebruikt gemaakt van de ter plaatse aanwezige grond en waar nodig aangevuld met repack en zand.

### **Zettingen**

De grond, waarop uw unit gebouwd wordt, is geschikt bevonden voor bebouwing. Gezien de samenstelling van de grond kunnen er echter bovengemiddelde zettingsverschillen optreden na oplevering van uw unit. Wij zullen de nodige maatregelen nemen om dit, waar mogelijk, te voorkomen. Indien zich ondanks de door ons genomen maatregelen, zetting voordoet op uw kavel, aanvaardt u dit bij deze uitdrukkelijk. Dit zal geen aanleiding zijn tot enige rechtsvordering tot schadevergoeding en/of ontbinding van de overeenkomst.

### **3) Riolering**

De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled pvc-buis. Het rioleringssysteem voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal, dat tot 90 graden Celsius hittebestendig is en worden voorzien van de nodige ontstoppingsstukken. De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden stelsel en zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringssysteem.

Ten behoeve van de terreinontwatering van het openbare gebied, worden de nodige straat- en trottoirkolken in de verharding opgenomen.

In de panden wordt voor de binnen riolering standaard een afgedopte afvoer opgenomen (rond 125 mm) ten behoeve van de in te bouwen toiletten.

#### **4) Aansluitingen**

Standaard zullen de bedrijfsunits worden voorzien van aansluitingen ten behoeve van elektra en water. De kosten voor deze aansluitingen zijn niet in de koop- en aanneemsom opgenomen en bedragen circa € 3.000,00 exclusief BTW. Dit bedrag wordt separaat aan de kopers gefactureerd zodra deze kosten geboekt worden, doch niet voor de levering bij de notaris. Tevens beschikken alle bedrijfsunits over een eigen meterkast met een groepenkast met vier groepen, een hoofdschakelaar en aardlekschakelaar.

De aansluitkosten voor internetaansluiting zijn voor rekening van de verkoper en zijn in de koopsom inbegrepen. Er wordt een coax kabel door Ziggo in de bedrijfsunits aangelegd. Het abonnement dient bij Ziggo te worden aangesloten. Gewenste telefoon en/of alarm (alleen VOIP) dient door de koper zelf te worden aangevraagd en gefinancierd.

#### **5) Terreininrichting**

Buiten de gebouwen en binnen de erfgrans wordt de straat verhard met een bestrating van betonklinkers. Het patroon, kleur en indeling wordt volgens het nader vast te stellen bestratingsplan. De bestrating wordt opgesloten met trottoir- inrit en opsluitbanden.

Het gehele terrein wordt voorzien van straatkolken met voldoende capaciteit.

#### **Parkeerplaatsen**

De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met betonklinkers. Bij de parkeerplaatsen worden witte markeringsstenen aangebracht. Type G en H worden standaard geleverd met twee parkeerplaatsen. De twee kopunits aan de voorzijde worden geleverd met drie parkeerplaatsen. Nabij de garageboxen worden een aantal algemene parkeerplaatsen gerealiseerd.

#### **Terreinbeplanting**

Daar waar op de situatietekening is aangegeven, worden hagen en/of bomen geplant e.e.a. nader uit te werken.

#### **Buitenverlichting**

Nabij de voorgevel van iedere unit wordt een led buitenlamp aangebracht. De elektrakabel waarmee de lamp van stroom wordt voorzien, is doorgetrokken naar de meterkast en aangesloten.

#### **Camerabeveiliging**

Het gehele buitenterrein wordt voorzien van camera's welke 24/7 beelden vastleggen. Het beheer van de camerabeveiliging berust bij de VvE.

#### **Hekwerken**

Het bedrijventerrein wordt in zijn geheel afgesloten door middel van een spijlenhekwerk van circa 180 cm hoog van het merk Laurens of vergelijkbaar. De inritten van het bedrijventerrein worden voorzien van een tweetal automatische schuifhekken. Het schuifhek voor de inrit naar type G heeft een breedte van circa 560 cm Het schuifhek voor de inrit naar type H heeft een breedte van circa 560 cm. Deze poorten hebben een mobiele

bediening. De bediening kan in overleg met de fabrikant nog gewijzigd worden naar de laatste stand van techniek. Onderhoud en beheer van de schuifhekken valt onder de VvE.

### **Brievenbussen**

Iedere bedrijfsunit krijgt bij het toegangshek een eigen postbus.

### **Brandpreventie**

Elke bedrijfsunit wordt uitgevoerd met een sproeischuimblusser van 6kg.

### **Reclame**

Alle units beschikken over een vaste plaats voor het voeren van reclame.

## **6) Fundering en constructie**

De fundering wordt gevormd door in het werk gestorte beton.

De fundering wordt uitgevoerd volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. De dragende staalconstructie bestaat uit het benodigde aantal hoofdspanten, kopgevelconstructies en eventuele windverbanden.

De hoofddraagconstructie wordt uitgevoerd overeenkomstig de berekeningen van de staalconstructeur. De staalconstructie wordt gepoedercoat afgewerkt in een nader te bepalen kleur. Waar vereist door de brandweer wordt een brandwerende betimmering aangebracht.

De hoofdscheidingswanden worden uitgevoerd in prefab cellenbeton elementen.

## **7) Begane grondvloer**

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte gewapende betonvloer met een nuttige belasting van 1500 kg/m<sup>2</sup>. De begane grondvloer wordt monoliet afgewerkt. De Rc-waarde van de vloerisolatie bedraagt minimaal 3,5m<sup>2</sup> K/W.

## **8) Verdiepingsvloer**

De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer en een nuttige belasting van 500 kg/m<sup>2</sup>. Peilhoogte 3650+.

## **9) Daken**

Het dak bestaat uit geprofileerd sandwichpaneel. Op het geheel van de dakconstructie wordt een garantie verleend van 10 jaar. De isolatiewaarde bedraagt min. 6,0 m<sup>2</sup> K/W.

Rondom de gebouwen worden de dakranden afgewerkt met PVDF2 gecoate metalen dakkappen. Deze afwerking is goed bestand tegen Uv-straling en chemische invloeden waardoor een lange levensduur is gegarandeerd. Tevens wordt het dak voorzien van de nodige hemelwaterafvoeren, zodat bij natte weersomstandigheden het water buiten het dak geloosd wordt.

## **10) Gevelbekleding**

De buitengevels van de bedrijfspanden zullen worden uitgevoerd met verschillende systemen, deze zijn opgebouwd uit:

- geïsoleerde vlakke sandwichpanelen verticaal, kleur als getekend
- kaders geïsoleerd vlak sandwichpaneel, kleur als getekend

- geïsoleerde betonplint met steenstrips, kleur als getekend  
De Rc-waarde van de gevels bedraagt minimaal 4,5m<sup>2</sup> K/W.

De kleuren van de gevelmaterialen zijn volgens opgave van de architect. Zetwerken rondom de kozijnen en langs de gevelbekleding wordt uitgevoerd in de kleur van de naastliggende gevelbekleding.

### **11) Hemelwaterafvoer**

De hemelwaterafvoeren van de bedrijfspanden worden uitgevoerd in traditioneel hemelwaterafvoersysteem en worden aangesloten op het “openbare net”.

### **12) Buitenkozijnen, -ramen en -deuren**

Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd met kunststof profielen in een kleur volgens opgave van de architect.

Al het toe te passen hang- en sluitwerk is van inbraakwerende uitvoering. De toe te passen sloten in de buitendeuren en toegangsdeuren worden voorzien van SKG\*\* veiligheidssloten. De draairichting van de ramen en deuren is op de geveltekening aangegeven.

De overheaddeuren van de bedrijfspanden zijn geïsoleerde metalen deuren (afm. ca. 3,40/3,0 m1 (bxh), handbediend, in een standaard RAL kleur gespoten. Tevens zijn de deuren voorzien van een schuifgrendel, rubber aanslagprofielen en verzinkt beslag.

### **13) Beglazing**

De kozijnen worden voorzien van isolerende dubbele beglazing, waar nodig uitgevoerd in gelaagd c.q. gehard glas. In de glasopeningen van de gevelkozijnen, wordt isolerende dubbele beglazing (HR++) toegepast U-waarde van minimaal 1,1 W/m<sup>2</sup> K. Waar nodig wordt veiligheidsglas aangebracht.

### **14) Trappen**

De units worden voorzien van een open vurenhouten trap met balustrade. De trappen zullen gegrond afgewerkt worden opgeleverd.

### **15) Aftimmerwerk**

Indien nodig worden de kozijnen afgetimmerd met houten betimmering, gegrond afgewerkt.

### **16) Afwerkingsniveau**

De bedrijfsunits worden casco opgeleverd. Casco geeft de toekomstige eigenaar de gelegenheid om de bedrijfsruimte naar eigen wens en smaak in te (laten) richten.

### **17) Installaties**

Het standaard vermogen van de wateraansluiting bedraagt per bedrijfsunit 2,5 m<sup>3</sup>/uur. Het standaard vermogen van de elektra aansluiting bedraagt per bedrijfsunit 3 x 25A op basis van 230 Volt, hiermee behoort krachtstroom tot de mogelijkheden. Ten aanzien van de aanwezige aansluiting voor elektriciteit geldt dat, wanneer er geen levering wordt afgenomen bij een leverancier naar keuze, de netbeheerder het recht heeft om de

aansluitingen voor rekening van koper te verwijderen. Koper kan desgewenst ook kiezen voor een zogeheten leegstandscontract.

### **18) Vereniging van eigenaren**

De bedrijfsunits maken onderdeel uit van de 'VvE BPA12 fase 2' welke het onderhoud en beheer van de bedrijfsunits en garageboxen verzorgd. Iedere eigenaar is verplicht lid van deze VvE. De ontwikkelaar heeft voor het eerste jaar een contract gesloten met T&T VvE beheer.

### **19) Termijn regeling**

In de aanneemovereenkomst is voor de betalingen een termijnregeling opgenomen. Deze termijnregeling is gerelateerd aan begrippen, die het stadium waarin het bouwproces verkeert, weergeven.

Losse bouwonderdelen worden buiten beschouwing gelaten bij de vervaldata van de termijnen.

Bouwonderdelen die opgedragen zijn vanuit de optielijst, vallen niet onder de termijnregeling, evenmin als eventueel meerwerk.

De termijnen zijn:

Termijn 1 – 10% start heiverk

Termijn 2 – 30% bij gereed staalconstructie

Termijn 3 – 25% bij gereed dak

Termijn 4 – 25% bij gereed vloer

Termijn 5 – 10% oplevering, te betalen voor oplevering

### **20) Wijzigingen**

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de ontwikkelaar van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische wijzigingen, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit nadere eisen van overheden en/ of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking, zonder dat e.e.a. afbreuk doet aan de kwaliteit. De ingeschreven maten op de tekening zijn "circa" maten. De in kleur afgebeelde gevelaanzicht is een impressie, zodat hieraan geen rechten kunnen worden ontleend.

## 21) Garanties

De aannemer geeft de onderstaande garantie:

- 10 jr. op fundering en vloer tegen scheurvorming en verzakking.
- 10 jr. op dakbedekking en isolatiepakket tegen lekkage, inclusief alle opstanden e.d.
- 5 jr. op buiten- en binnenwanden met betrekking tot waterdichtheid en goede hechting van het voegwerk.
- 5 jr. op timmerwerken tegen rotting en delaminatie van plaatmaterialen.
- 5 jr. op kitvoegen, op water- en winddichting en goede hechting.
- 3 jr. op de staalconstructie, op bladders en loslaten van de zinklagen staalconstructies.
- 1 jr. op schilderwerk, op bladders en loslaten van de verflagen.
- 1 jr. op deuren tegen kromtrekken, op hang- en sluitwerk.
- 1 jr. op alle installaties.

## 22) Vergunningen

De koper van de bedrijfspanden is zelf verantwoordelijk voor zijn bedrijfsvoering, de benodigde vergunningen en dient deze derhalve zelf aan te vragen. Hieronder vallen onder andere:

- vestiging-, milieu- of Hinderwetvergunning, melding activiteitenbesluit;
- reclamevoering;
- eventuele afbouwpakketten anders dan in de bouwvergunning is verkregen.

De bedrijfspanden worden casco opgeleverd. De aanvullende werkzaamheden dienen uiteraard wel volgens de daartoe uitgevaardigde richtlijnen door de koper zelf te worden uitgevoerd.