

# 12 bedrijfsunits Prisma bedrijvenpark te Bleiswijk



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Nieuwbouw van een bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit 12 bedrijfsunits met parkeervoorzieningen op het Prisma bedrijventerrein te Bleiswijk.

## Betrokken partijen

### Planontwikkeling



: Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.  
Europalaan 20  
3526 KS Utrecht  
Postbus 3119  
3502 GC Utrecht

T 088 - 355 95 00  
E [west@jajo.com](mailto:west@jajo.com)  
I [www.jjpo.nl](http://www.jjpo.nl)

### Ontwerp



: TOBA B.V. architecten en ingenieurs  
Noordstraat 7  
2411 BG Bodegraven

T 0172 - 631750  
E [info@toba.nl](mailto:info@toba.nl)  
I [www.toba.nl](http://www.toba.nl)

### Realisatie



: Goudriaan Jongerius bouw- en aannemingsbedrijf  
De Groendijck 63  
3466 NJ Waarder

T 0348 - 501326  
E [info@goudriaanjongerius.nl](mailto:info@goudriaanjongerius.nl)  
I [www.goudriaanjongerius.nl](http://www.goudriaanjongerius.nl)

### Verkoopinformatie



: Rob Swart bedrijfshuisvesting B.V.  
Röntgenlaan 19  
2719 DX Zoetermeer

T 079 - 351 3111  
E [info@rob-swart.nl](mailto:info@rob-swart.nl)  
I [www.rob-swart.nl](http://www.rob-swart.nl)



: Hopman & Schreuder Bedrijfshuisvesting B.V.  
Julianalaan 13  
2712 CB Zoetermeer

T 079 - 342 87 77  
E [info@hopman-schreuder.nl](mailto:info@hopman-schreuder.nl)  
I [www.hopman-schreuder.nl](http://www.hopman-schreuder.nl)

## Inhoudsopgave

0.	Algemeen	4
1.	Afmetingen en maatvoeringen	4
2.	Fundering	4
3.	Bedrijfsvloer	4
4.	Hoofddraagconstructie	5
5.	Gevels	5
6.	Dak	6
7.	Scheidingswandconstructies	7
8.	Inrichting	7
9.	Installaties	7
10.	Terreininrichting	8
11.	Wegwijzer bij aankoop	8

## 0. Algemeen

De bouwvergunning wordt aangevraagd op basis van een lichte industriegebouw, constructieve veiligheidsklasse 2 e.e.a. conform bouwbesluit.

## 1. Afmetingen en maatvoeringen

### **Uitgangspunten**

Bij de maatvoering is ervan uitgegaan dat het Peil gelijk is aan de bovenkant begane grondvloer.

De bij dit project aangeboden artist-impression streeft er naar de werkelijkheid zo dicht mogelijk te benaderen. Aan deze impressie kunnen echter geen rechten worden ontleend.

## 2. Fundering

### **Terreinafwerking**

Bij alle grondwerken is ervan uitgegaan dat het terrein, zowel onder- als bovengronds, vrij is van obstakels. De uitkomende grond wordt op de bouwplaats in depot gezet en later, indien mogelijk, gebruikt als aanvulling rondom het gebouw, overtollige grond wordt van het terrein verwijderd.

### **Grondwerk fundering**

Ten behoeve van de funderingen worden de nodige grondwerken verricht. Een kruipruimte wordt niet toegepast.

### **Grondwerk vloeren**

Er wordt ontgraven tot voldoende diepte en daarna aangevuld met minimaal 50 mm<sup>1</sup> schoonzand.

### **Uitzetten**

Het uitzetten van het bouwplan gebeurt volgens een door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente nader aan te geven plaats en peilhoogte.

### **Fundering**

Het bedrijfsverzamelgebouw wordt gefundeerd op al dan niet geprefabriceerde heipalen. Alle afmetingen van de heipalen, funderingsbalken of -stroken volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

## 3. Bedrijfsvloer

### **Vloer**

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een monolitisch (gevlinderd) afgewerkte betonvloer met een maximaal toelaatbare vloerbelasting van 1.500 kg/m<sup>2</sup>. De gehele begane grondvloer wordt gestort op vloerisolatie ( $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ).

De optionele verdiepingsvloer van de unit heeft een maximaal toelaatbare vloerbelasting van 400 kg/m<sup>2</sup> en is afgedekt met een zandcement dekvloer met een dikte van 30mm<sup>1</sup> in klasse 2.

## 4. Hoofddraagconstructie

### **Dragende constructie**

De dragende constructie bestaat uit de benodigde hoofdspanten, hulpstaal voor gevelconstructies en -bekledingen en windverbanden.

### **De afmetingen volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur.**

Alle in het werk te maken verbindingen worden gemaakt met elektrolytisch verzinkte stalen bouten. De gehele dragende constructie wordt gezandstraald en voorzien van coating (minimale laagdikte 80  $\mu$ ) in een standaard RAL kleur. Alle beschadigingen worden in het werk met behulp van een kwast bijgewerkt, waarbij mogelijk enige optische verschillen kunnen optreden.

## 5. Gevels

### **Algemeen**

De wandbeplating, puien, deuren e.d. worden zodanig getransporteerd dat vervormingen en beschadigingen worden voorkomen. Deze materialen worden vrij van de grond opgeslagen op houten baddingen en verwerkt volgens richtlijnen van de fabrikant.

### **Gevels**

De buitenwanden bestaan uit geïsoleerde metalen gevelbeplating, met een isolatiewaarde van  $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ , kleur conform materialen en kleurstaat.. In de gevel worden de op de tekening aangegeven kunststof kozijnen opgenomen.

De gevelbekleding wordt voorzien van de benodigde lekdorpels, dakrandprofielen en hoek- en aansluitprofielen in dezelfde kleur als de gevelbeplating.

### **Transportdeuren**

De transportdeuren uit te voeren in stalen segment hefdeuren in de afmeting:

- dagbreedte 3.000mm<sup>1</sup> en daghoogte 3.600mm<sup>1</sup>

Deze deuren zijn sectiedeuren, voorzien van isolatie, die aan de buitenzijde worden afgewerkt in een kleur, volgens de kleur- en materiaalstaat.

De deuren worden aangebracht in een railsysteem. Tijdens het openen worden de deurpanelen direct boven de opening tot een compact geheel samengevouwen. De deuren zijn voorzien van elektrische bediening (380 volt), exclusief voeding en aansluiting, welke door de koper zelf dient te worden aangesloten in de meterkast.

### **Buitenkozijnen, ramen en deuren**

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in kunststof (met KOMO-keur) en zijn voorzien van isolerende beglazing (met KOMO-keur), inclusief voldoende ventilatievoorzieningen conform verkooptekening. De dichte panelen in de kozijnen worden uitgevoerd in onderhoudsarm materiaal. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

In de deurkozijnen zijn enkele dichte deuren opgenomen, welke worden voorzien van een brievenbusopening met tochtwering en een stormketting. Kleur conform kleur- en materiaalstaat. De deuren en ramen zijn compleet voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, inbraakwerendheidsklasse 2.

De kunststof onderdorpel wordt voorzien van een aluminium slijtstrip.

**Reclamevoorziening**

Voorzieningen ten behoeve van reclame-uitingen, zoals aan gegeven op de Artist Impression en geveltekeningen, wordt niet door Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. aangebracht en dient door koper conform bepalingen en eisen van de gemeente te worden aangebracht.

**Huisnummering**

De units worden voorzien van huisnummerbordjes, volgens richtlijnen van de gemeente Lansingerland.

## 6. Dak

**Algemeen**

Stalen dakbeplating e.d. worden zodanig getransporteerd dat vervormingen en beschadigingen worden voorkomen. Deze materialen worden vrij van de grond opgeslagen op houten baddingen en verwerkt volgens richtlijnen van de fabrikant.

**Warmdakconstructie**

Over de stalen liggers worden stalen verzinkte geprofileerde dakplaten aangebracht. Hierover een isolatie, welke mechanisch wordt bevestigd, waardoor de isolatiewaarde van het dak  $R_c \geq 6 \text{ m}^2\text{K/W}$  bedraagt.

De dakbedekking bestaat uit:

- bitumineuze vliegvuurbestendige brandrol dakbedekking volgens VEBIDAK-voorschriften, de dakranden worden voorzien van een met een gemineraliseerde weefselstrook afgeplakte mastiekhoeke en afgewerkt met een metalen dakrandprofiel in de kleur van de gevelbeplating.
- de dakbedekking op de isolatie wordt in de overlappen geparkerd, waarbij de isolatie mee wordt geparkerd, en de naden worden gebrand.

**Dakdoorvoeren**

Elke unit wordt voorzien van een ventilatie dakdoorvoer met een diameter van 160 mm<sup>1</sup> welke wordt geplaatst conform tekening.

**Lichtstraten (optioneel)**

Bij de units wordt het dak per unit optioneel voorzien van een geïsoleerde lichtstraat welke aangegeven staat op de tekening. De geïsoleerde lichtstraat heeft een afmeting van circa 1.500 x 3.000mm (breedte x lengte).

Het is niet uitgesloten dat de lichtstraat boven een gedeelte van de staalconstructie is gepositioneerd. De exacte positie van de lichtstraten wordt door de constructeur bepaald.

**Hemelwaterafvoeren**

In het dak worden voldoende hemelwaterafvoeren opgenomen, met onderuitloop, met een doorsnede 100 mm, deze worden aangesloten op de buitenriolering. De hemelwaterafvoeren worden geïsoleerd uitgevoerd i.v.m. condensvorming.

Er zullen voldoende noodoverlopen worden aangebracht welke door de constructeur worden bepaald.

**Garantie**

Tijdens de oplevering zal een garantiemap worden overhandigd, welke de garantiecertificaten van de verschillende onderdelen bevat.

## 7. Scheidingswandconstructies

### Hoofdscheidingswand

De hoofdscheidingswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingkantblokken met een dikte van 150mm<sup>1</sup>. De scheidingsconstructie tussen de verschillende units binnen het bedrijfsverzamelgebouw heeft een brandwerendheid van 30 minuten WBDBO. De staalconstructie wordt brandwerend afgetimmerd indien er een verdiepingsvloer gerealiseerd wordt.

## 8. Inrichting

### Trappen en hekwerken

De optionele houten trap, hekwerken en leuningen in de units worden in een witte kleur gegrond opgeleverd.

## 9. Installaties

### Nutsvoorzieningen

- Het standaardvermogen aan watervoorziening per bedrijfsunit bedraagt 3 m<sup>3</sup>/uur.
- Het standaardvermogen aan elektrische stroom per bedrijfsunit bedraagt 3 x 25 Ampère op basis van 220 Volt, hiermee behoort krachtstroom tot de mogelijkheden.
- Het standaardvermogen aan gas per bedrijfsunit bedraagt 10 m<sup>3</sup> per uur (G6 meter) met een afgedopt aansluitpunt in de meterkast.
- Voor telecom is een loze leiding in de meterkast aanwezig.

Gewenste cai-, telefoon- en/of faxaansluitingen dienen door de koper zelf te worden aangevraagd en gefinancierd.

### Diverse nutsvoorzieningen

Overschrijding van genoemde standaard vermogens dienen door de koper zelf aangevraagd en gefinancierd te worden.

Eenmalige aansluitkosten van genoemde standaard vermogens (met uitzondering van de telecom aansluiting) zijn bij de koopsom inbegrepen.

De koper dient zelf voor de aanvraag tot meterplaatsing van gas en elektra zorg te dragen. De watermeter is reeds in de gezamenlijke meterkast aanwezig.

### Riolering

Ten behoeve van de binnenriolering worden de benodigde grondleidingen aangebracht. Deze leiding met een diameter van 125mm<sup>1</sup> loopt door tot circa 100mm<sup>1</sup> + Peil conform tekening bij iedere unit, alwaar hij wordt afgedopt. Het eventueel leveren en aanbrengen van de overige binnenriolering is niet in de prijs opgenomen.

### Brandslanghaspel

In elke unit wordt een brandslanghaspel aangebracht 3/4" x 20 m<sup>1</sup> en aangesloten met tapkraan.

## 10. Terreininrichting

### **Buitenriolering**

Er wordt een rioleringssysteem toegepast conform de eisen van de gemeente. De buitenriolering t.p.v. de terreinverharding wordt voorzien van voldoende straatkolken en molgoten.

### **Terreinverharding**

De aan te brengen terreinverharding bestaat uit donkergrijze betonklinkers, dik 80mm<sup>1</sup>.

De betrating voldoet aan de verkeersklasse 7,5 (7,5 tons asdruk). De aanleg van de benodigde inritten is in de koopsom inbegrepen, in bewegwijzering en/of buitenverlichting op het terrein is niet voorzien.

### **Parkeerplaatsen**

De parkeervakken bestaan eveneens uit betonklinkers 80mm<sup>1</sup>, in een afwijkende kleur.

Per unit zijn er 2 of 3 parkeerplaatsen beschikbaar zoals aangegeven op de tekeningen.

Schade aan straatwerk, als gevolg van zetting van de ondergrond, is van garantie uitgesloten.

## 11. Wegwijzer bij aankoop

### **Algemeen**

De beslissing tot aankoop van een unit is gevallen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen heeft genomen. Over de kwaliteit van de unit hoeft u zich in ieder geval geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is bij Janssen de Jong Projectontwikkeling in goede handen. Alle partijen zullen hun kennis van zaken, ruime ervaring en uitstekende organisatie aanwenden om u straks optimaal werkgenot te bezorgen in de door u gekozen unit.

Om u alvast voor te bereiden op de zaken die volgen op het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst geven wij in deze wegwijzer een overzicht van alle noodzakelijke bijkomstigheden.

### **Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst**

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl de verkoper door medeondertekening zich verplicht tot de bouw van de unit en de levering van de daarbij behorende grond.

Nadat de overeenkomst door koper én verkoper is ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die zal zorg dragen voor het opmaken van de notariële leveringsakte voor overdracht en zo nodig tevens de hypotheekakte.

### **Wanneer u moet gaan betalen**

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af tot u een factuur ontvangt, waarop de reeds vervallen termijnen in rekening worden gebracht. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- Indien de eigendomsoverdracht reeds heeft plaatsgevonden betaalt u de factuur rechtstreeks of via de bank, waar u uw hypotheek heeft afgesloten;
- Heeft de eigendomsoverdracht nog niet plaatsgevonden dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop-/aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u van de verkoper een verzoek tot betaling.



## **Eigendomsoverdracht**

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven, eventueel inclusief de bijkomende kosten. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken, dit wordt veelal verzorgd door de bank waar u de hypotheek heeft afgesloten. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

## **Bijkomende kosten**

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw-)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de geldgever;
- de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering.

## **Hypotheek tijdens de bouw**

Na de notariële overdracht ontvangt u van de verkoper de nota's over de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk - voorzien van uw handtekening - naar uw geldgever, die dan voor betaling zorgdraagt.

Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

## **Mogelijkheden van meer- en minderwerken**

Bij al onze units kunt u als koper de unit geheel aan uw wensen aanpassen.

Omtrent de mogelijke alternatieven kunt u uitvoerig worden geïnformeerd door de afdeling kopersbegeleiding van de bouwonderneming.

De unit dient echter te voldoen aan het bouwbesluit, de eisen van de nutsbedrijven en overige overheidsbepalingen en regelgevingen. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het project is het weglaten of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen (zoals vloeren incl. afwerking, dragende binnenwanden, leiding en/of leidingkokers, buitengevels, kozijnen, e.d.) niet mogelijk.

## **Schoonmaken en oplevering**

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering om samen met de uitvoerder en verkopende partij uw unit te inspecteren.

De hele unit wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het glas; dit wordt schoon opgeleverd.

Tijdens de inspectie worden eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en, indien de aard van de werkzaamheden dit toelaat, zo mogelijk direct door de verkoper verholpen.

## **Sleuteloverdracht**

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van transport van de unit en de eventuele hypotheekakte is ondertekend, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van de unit.

Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat de unit aan u is opgeleverd.

Denk eraan dat u vanaf deze dag het pand heeft verzekerd middels een opstalverzekering naar herbouwwaarde bij een solide Nederlandse verzekeringsmaatschappij.

## **Vereniging van Eigenaren**

Uw unit maakt onderdeel uit van een bedrijfsverzamelgebouw waarvoor het wettelijk verplicht is een Vereniging van Eigenaren op te richten. De Vereniging van Eigenaren voert namens alle eigenaren het algemene beheer van dak en gevel alsmede het omliggende terrein behorende tot het plan. Ruim voor het moment van oplevering van de unit zal u worden uitgenodigd om de opstartvergadering van de Vereniging van Eigenaren bij te wonen. Aan de Vereniging van Eigenaren bent u maandelijks een bijdrage verschuldigd voor beheer, onderhoud en verzekering van het bedrijfsverzamelgebouw.

### **Onderhoudsperiode**

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels hebt ontvangen kunt u de bouwonderneming schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat de materialen waarmee de unit is gebouwd nog kunnen gaan "werken".

Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen haarscheurtjes ontstaan in de hoeken, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine onvolkomenheden kunnen nooit voorkomen worden.

Nadat alle onvolkomenheden waarvan schriftelijk melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de bouwonderneming geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

### **Wijzigingen**

De verkoopstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, een gewijzigde constructie, stedenbouwkundige verkaveling, etc.

De op tekening ingeschreven maten zijn "circa"-maten. De weergegeven 'artist-impressions' geven slechts een impressie van de te bouwen units, waaraan dan ook geen rechten kunnen worden ontleend. Tevens behoudt Janssen de Jong Projectontwikkeling zich het recht voor tijdens de uitvoering, op of aan de opstellen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen.

Deze wijzigingen zullen geen ernstige afbreuk doen aan de waarde en bruikbaarheid van de unit en geven geen recht tot enige verrekening met de koper.

Indien de unit gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de werkelijke staat van uitvoering van de unit op dat moment. Afwijkingen in perceelgrootte ten opzichte van het vermelde in de koop-/aannemingsovereenkomst zullen eveneens geen recht geven op verrekening.

Utrecht

Datum: 31 maart 2017