

Sprengelpark

Technische Omschrijving



01. Algemene Informatie
02. Technische Omschrijving
03. Kleur en Materiaalstaat

01. Algemene Informatie

1. Beschrijving van het project

Het Sprengelpark is onderdeel van het recent ontwikkelde bedrijfspark Kleine Vink in Nieuwerkerk aan den IJssel, gelegen tussen de Hoofdweg en de A20. Het project bestaat uit drie bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 17 bedrijfsunits tussen de 216 m² tot 664 m² BVO verdeeld over twee bouwlagen.

De units geven bedrijven uitgebreide mogelijkheden om vanaf de (casco+) oplevering een op maat gemaakte invulling te geven aan persoonlijke eisen en wensen. Het ontwerp van de units is tot stand gekomen met het oog op kopers en huurders die meerdere functies in één pand willen combineren: kantoor, opslag, productie, showroom en werkplaats zijn allen mogelijk binnen het ontwerp en het bestemmingsplan.

2. Betrokken partijen

Ontwikkelaar/Verkoper

Sprengelpark B.V.
Goudsesingel 136
3011KD, Rotterdam

Aannemer

Valkenburg B.V.
Grasdrogerij 1
2913 LX, Nieuwerkerk aan den IJssel

Technisch Adviseur

Peter Hijnen B.V.
Wollefoppenweg 25
3059 LG Rotterdam

Architect

Sjouke Westhoff Architect
Poortwachterstraat 7
8043 DH Zwolle

Constructeur

Ingenieursburo Meijer & Joustra B.V.
Businesspark Friesland-West 27B
8447 SL Heerenveen

Sprengelpark B.V. geeft Valkenburg B.V. opdracht om de bedrijfsunits te realiseren als genoemd in deze technische omschrijving met bijbehorende tekeningen. Vanaf ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst fungeert Valkenburg B.V. met betrekking tot de te realiseren opstallen als aanspreekpunt voor de koper.

3. Vergunningen/gebruik

- De omgevingsvergunning is verleend door de Gemeente Zuidplas op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2023'. De gronden hebben daarin de bestemmingen "Bedrijventerrein", met de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 3.2' voor gebouw A en units B1 t/m B4. Ter plaatse van units B5 en B6 en gebouw C geldt 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.
- Het volledige bestemmingsplan is in te zien via het Omgevingsloket, regels op de kaart. De koper dient zichzelf van de juiste bestemming te vergewissen.
- Indien het toekomstig gebruik van de unit afwijkt van de bestaande bestemming, kunnen 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 de benodigde toestemmingen en/of vergunningen.

4. Meer- en minderwerk

- De units worden casco opgeleverd. Specifieke indelings- en/of afwerkingswensen van kopers kunnen voorgelegd worden aan aannemer Valkenburg B.V.
- In de optielijst behorende bij de verkoopdocumenten zijn mogelijke aanpassingen/uitbreidingen op de standaard casco uitvoering opgenomen, evenals de meerkosten per maatregel.
- Na het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst neemt Valkenburg B.V. met de koper contact op om aanvullende wensen door te spreken, zodat zij daarna een persoonlijke prijsopgave krijgen.
- Werkzaamheden uit te voeren door derden (anders dan de aannemer) kunnen na oplevering van de unit plaatsvinden. Eventuele consequenties voor garantie zijn voor risico van de koper en benodigde goedkeuring

van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en/of nutsbedrijven dient de koper zelf te verzorgen.

5. *Energielabel*

- De ontwikkelaar/verkoper stelt zich op het standpunt dat bij oplevering geen energielabel hoeft te worden verstrekt aangezien door de casco oplevering van de unit onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om volgens de voorgeschreven regelgeving een energielabel te kunnen opstellen.
- Afhankelijk van de gebouwfunctie die de koper aan de unit toekent kan sprake zijn van de verplichting tot een energielabel. De koper neemt zelf de regie op zich voor het correct opstellen en tijdig opvragen van dit energielabel, hierbij inbegrepen de verplichting om te blijven voldoen aan het Bouwbesluit en dan met name de energieprestatie eisen van het Bouwbesluit.

6. *Diversen*

- De standaard aangebrachte bouwkundige en brandwerende voorzieningen die worden geëist door de diverse overheidsinstanties voldoen slechts in algemene/ casco situaties.
- Afhankelijk van de aard van het gebruik kunnen de betreffende overheden aanvullende eisen stellen. Elke koper dient hier rekening mee te houden.
- Op elke unit wordt een Alucobond / blanco reclamebord van 1,5 x 1,5 m gemonteerd met afstand houders. Indien u hiervoor een reclame-uiting aanlevert zal dit bord van een sticker worden voorzien.
- Buiten deze borden mag geen zichtbare reclame op de gevels van de units worden toegepast.
- Alle units worden voorzien van een huisnummer middels een sticker op het bovenlicht van de entreeur.
- Eventueel meubilair, kasten, apparatuur, verlichtingsarmaturen, alsmede interieurstudies in de plattegronden en/of impressies getekend, worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in deze technische omschrijving.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de artist impressions/ sfeerplattegronden en inhoud van de technische omschrijving of verkooptekeningen is de inhoud van de technische omschrijving altijd maatgevend.
- Hoewel deze technische omschrijving en bijbehorende verkooptekeningen nauwkeurig en met zorg zijn samengesteld moet een voorbehoud worden gemaakt voor maatafwijkingen en/of wijzigingen. De door te voeren wijzigingen die door overheidsinstanties en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of die wenselijk en noodzakelijk zijn tijdens de bouw, zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden.

- Indien het noodzakelijk is om wijzigingen aan te brengen behoudt de aannemer zich het recht voor deze wijzigingen door te voeren zonder voorkennis hiervan aan de koper te verstrekken. De koper kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal de aannemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden. Eén en ander zal geen aanleiding kunnen geven tot ontbinding van de koop- en/of aannemingsovereenkomst.

7. *Beheersvereniging / VVE*

Zoals gebruikelijk bij bedrijfsverzamelgebouwen wordt het Sprengelpark gesplitst in appartementsrechten. Kopers zijn automatisch lid van de op te richten beheersvereniging/ Vereniging van Eigenaars (VVE). De beheersvereniging bestaat uit alle eigenaren van een bedrijfsruimte op Sprengelpark, en iedere eigenaar heeft stemrecht in de vereniging. Samen organiseren zij dat het bedrijvenpark schoon, heel en veilig is. Daarnaast waarborgt de vereniging de eenduidige uitstraling van het bedrijvenpark.

- De gezamenlijke eigenaren zijn verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van het gemeenschappelijke gebied.
- Alle eigenaren zijn verplicht het gemeenschappelijke gebied te onderhouden, te reinigen en te vernieuwen (indien nodig).
- Verder organiseert de vereniging onder andere de opstalverzekering, dak-onderhoud, glazenwasser, algemene verlichting, onderhoud buitenterrein (inclusief hekwerk en groen), gevelreiniging, gladheidsbestrijding en collectieve beveiliging.
- De Beheersvereniging wordt opgericht door de notaris en vervolgens ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- De ontwikkelaar stelt voor het eerste jaar na oplevering een extern administratief beheerder aan die de vereniging gaat begeleiden en samen met de eigenaars gaat bepalen hoe het beheer verder vorm zal worden gegeven.
- Om de aanloopkosten van de vereniging te dekken betalen alle eigenaren € 250,- via de afrekening bij de notaris.
- Rondom de periode van oplevering zal ontwikkelaar en administratief beheerder alle eigenaren uitnodigen voor de opstartvergadering.

02. Technische Omschrijving

1. Algemeen

In deze technische omschrijving zijn de technische details opgenomen van het project Sprengelpark in Nieuwerkerk aan den IJssel.

2. Van toepassing zijnde voorschriften

- Bouwbesluit 2012, inclusief aanvullingen tot datum indiening omgevingsvergunning en geldende BENG-eisen.
- Algemene Voorwaarden voor Aannemers (AVA Zakelijk 2023) voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken.
- De in deze omschrijving van toepassing verklaarde normen, kwaliteits- en keuringseisen en beoordelingsrichtlijnen.
- Richtlijnen van energiebedrijf, waterbedrijf, veiligheidsregio en arbeidsinspectie.

3. Peilen en maten

- De maatvoering op de tekeningen is aangegeven in mm (tenzij anders is aangegeven).
- De bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer wordt als peil aangehouden. Alle hoogtematen te meten vanaf peil.
- De voornaamste maten zijn op de tekeningen aangegeven.
- Geringe wijzigingen in deze maten verband houdende met de nadere uitwerking, als mede de maten van bouwmaterialen en bouwonderdelen, geven geen aanleiding tot verrekening.

4. Schoonmaken en opleveren

- Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering en inspectie.
- Indien de koper aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan worden direct na de oplevering de sleutels van de unit overgedragen.
- Tijdens de oplevering zijn de ruimten bezemschoon.
- De beglazing wordt voor oplevering gezeemd.

5. Verzekeringen

De aannemer verzekert het project tijdens de bouw tegen de gevolgen van brand- en stormschade. Vanaf de opleverdatum dient de koper zelf te verzekeren tegen brand, inbraak en overige schade voor de inboedel. Opstalverzekering wordt georganiseerd door de VVE.

6. Aansluitingen op de nutsvoorzieningen

- Het standaardvermogen van Dunea voor de watervoorziening per unit bedraagt Qn 1,5.
- Het standaardvermogen van Stedin voor de elektriciteitsvoorziening bedraagt ten minste 3 x 35 amp.
- De units beschikken over een eigen meterkast voorzien van 1 krachtgroep 400V, 5 lichtgroepen 230V met aardlekschakelaar, 2 lichtgroepen 230 V direct en een wandcontactdoos.
- De units krijgen standaard een glasvezelaansluiting tot in de meterkast.

7. Brand

- Ten behoeve van brandveiligheid zijn de gebouwen verdeeld in brandcompartimenten.
- De scheidingsconstructie tussen de verschillende units binnen het gebouw heeft een brandwerendheid van 30 minuten WBDBO.
- Op de begane grond van elke unit bevindt zich een brandslanghaspel met terugslagklep die is aangesloten op de waterleiding.
- Noodverlichting is niet vereist en wordt niet aangebracht.
- De materialen hebben een brandklasse van maximaal 4.
- Rookproductie maximaal 10m per meter.

8. Technische gegevens exterieur unit

- De gevels van de units worden gemetseld met bruin gemêleerde baksteen in wildverband tot aan de bovenzijde van de overheaddeur. Daarboven bestaat de gevel uit verticaal geprofileerde Ephira beplating over de volledige 1e verdieping.

- Met uitzondering van units C1, C4, C5 en C6 worden de units uitgerust met een elektrische overheaddeur met vergrendeling en ventilatierooster.
- De overheaddeuren in gebouw A en in units B3 en B4 zijn 4,00m hoog. De overheaddeuren in de overige units hebben een hoogte van 3,00 m.
- Units C5 en C6 zijn voorzien van een dubbel openslaande entree deur, daarnaast hebben units A1, A2, C1 en C5 een loopdeur in de zijgevels.
- De entree deur wordt uitgevoerd in aluminium met een open raampartij voor daglicht en zichtbaarheid.
- De aluminium gevelkozijnen van Schüco zijn thermisch geïsoleerd en voorzien van HR ++ beglazing en draai-/kiepramen op diverse plekken.
- Ter plaatse van elke unit wordt een belinstallatie geïnstalleerd.
- Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd met klasse 2 van de SKG. Alle buitendeuren krijgen een kerntrekbeveiliging volgens SKG Klasse 3.
- De buitenlamp wordt automatisch geschakeld via een schemerschakelaar die in het armatuur is ingebouwd.
- De dakbedekking krijgt vier (loze) doorvoeren van 110 mm per bedrijfsunit ten behoeve van eventuele ventilatie-installatie, ontluchting, warmtepomp en/of pv panelen.
- De isolatiewaarde van het dak is $RC=6,3m^2 K/W$, voor de buitenwanden wordt $RC=4,7m^2 K/W$ toegepast.
- Voor alle units wordt ter plaatse van de overheaddeur – onder het straatwerk - een betonplaat aangelegd om ongelijkmatige verzakking van de verharding tegen te gaan.
- Hemelwater wordt via een vacuüm-systeem van het dak van de units afgevoerd naar de singel achter het pand.

9. Technische gegevens interieur unit

- Elke unit krijgt een onderheide, monolithisch afgewerkte betonvloer op de begane grond met afgedopte riolering.
- De maximale vloerbelasting op de begane grond is 2.000 kg/m². Onder de vloer komt een EPS-isolatie aangebracht op afgetrild zandbed.
- De isolatiewaarde van de bedrijfsvloer is $RC=3,7m^2 K/W$.
- Alle kozijnen, puin en afwerkingen op de begane grond zijn voorzien van Belgisch hardstenen dorpels (geschuurd). Ter plaatse van de vliesgevels komen cementgebonden kantplanken.
- De slangen voor vloerverwarming op de begane grond worden geplaatst en afgedopt onder de trap. Op de eerste verdieping komt de verdeler naast de trap (ter plaatse van een eventuele technische ruimte (= optie)).
- Tussenwanden die de units afscheiden zijn op de begane grond van beton en op de 1^e verdieping van gasbeton elementen.
- De staalconstructie wordt gecoat met de kleur RAL 9002 Grauweiß. Tijdens het werk kan de constructie beschadigen, dit wordt waar nodig bijgewerkt, dit kan kleine kleurverschillen opleveren.
- Standaard zijn vuren houten trappen in witte grondverf inbegrepen, inclusief trap-hek en muurleuning.

- De verdiepingvloer bestaat uit kanaalplaten met een gewapende, gevulde druklaag van 70mm.
- De maximale vloerbelasting op de verdiepingvloer is 500 kg/m².
- De vloeren worden bij de aansluitnaden en randen dichtgestort met spramex beton en voorzien van ontwateringsgaatjes.
- Units met vides zijn voorzien van stalen hekwerken.
- Alle houten elementen in het zicht worden twee keer gegrond.

10. Technische gegevens openbare ruimte

- Binnen de erfgronden worden terreinverhardingen en parkeerplaatsen aangebracht ten behoeve van de openbare ruimte, zoals aangegeven op de situatietekening.
- De weginfrastructuur binnen de erfgronden wordt aan de zuidzijde via een brug aangesloten op de openbare weg (Hoofdweg-Noord) en aan de westzijde via twee dammen (op de Steenbakkerij) zoals aangegeven op de situatietekening.
- De bestrating van de rijbanen wordt uitgevoerd met rode betonstraatstenen, soort en grootte n.t.b.
- De bestratingen van de trottoirs (voor de units) wordt uitgevoerd in beige klinkers, soort en grootte n.t.b.
- De parkeerplaatsen worden bestraat met betonstraatstenen in de kleur antraciet. De parkeerplaatsen worden gemarkeerd met witte accent betonstraatstenen.
- De drie aansluitingen op de openbare weg worden afgesloten met automatische schuifpoorten die op afstand bediend kunnen worden.
- Het gehele terrein wordt omgeven door een beschoeiing van hardhout en vuren hout.
- Op meerdere plaatsen op het Sprengelpark worden bomen geplaatst van het type Ginko Balboa. Rondom het terrein wordt een haag van beuken aangeplant, terwijl aan de achterzijde van de beukenhaag tot aan de beschoeiing Contoneaster Dammeri als bodembedekker wordt gebruikt.

II. Garantieregeling

Voor ieder van de volgende categorieën is een garantietermijn afgegeven door de aannemer. Deze garantietermijnen gelden alleen als de koper/gebruiker dagelijks en/of planmatig onderhoud uitvoert. Schade veroorzaakt door gebruik valt niet onder de garantie.

Fundering

10 jaar

Bedrijfsvloer

10 jaar

Staalconstructies

10 jaar op constructies

5 jaar garantie op de hechting van de coating van de staalconstructie en het niet ontstaan van roestvorming in enige vorm op een onderdeel.

Verdiepingsvloeren

10 jaar

Stalendakplaat

10 jaar op het niet ontstaan van roestvorming.

Dakafwerking

10 jaar verzekerde garantie op waterdichtheid van de dakbedekking inclusief randafwerkingen enzovoort. Deze garantie wordt alleen verstrekt met een 10-jarig onderhoudscontract.

Buitenmuren

10 jaar op metselwerk.

Gevelbeplating en stalenwandconstructie

10 jaar op hechting en kwaliteit coating en materialen van de beplatingen en het niet ontstaan van roestvorming in enige vorm op een onderdeel.

Aluminiumkozijnen, ramen en deuren

5 jaar garantie op de profielen en de juiste samenbouw en montage, afbouwend met 20% per jaar.

1 jaar garantie op het hang- en sluitwerk.

HR++ Beglazing

10 jaar garantie tegen het verminderen van de isolatie en het doorzicht, ten gevolge van condens, stofdeeltjes.

Hefdeuren

1 jaar, na het afsluiten van een onderhoudscontract wordt deze garantie met 1 jaar verlengd.

Kitwerkzaamheden

5 jaar garantie, afbouwend met 20% per jaar.

Trappen

Houtentrappen, balustrade en leuning

5 jaar.

Installaties

3 jaar garantie op functioneren van het opgeleverde gedeelte of op productiefouten.

Vaste inrichting

5 jaar garantie op productiefouten en functioneren.

Beperkingen en uitbreidingen

Niet onder de hiervoor genoemde garanties vallen gebreken ten gevolge van:

- Normale slijtage, verwaarlozing van onderhoud,
- Onjuist onderhouden en het onjuiste gebruik,
- Abnormale hoge waterstand en overstroming,
- Wind met windkracht van meer dan 17 m/s,
- Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- en verhardingskrimp van het materiaal evenals kleine onvolkomenheden: tenzij deze afbreuk doet aan de deugdelijkheid van het gebouw.

De buitenruimte/inrichting vallen niet onder de garantie. De garantietermijn start nadat het werk is opgeleverd.

03. Kleur en Materiaalstaat

Exterieur

Onderdeel	Materiaal	Code	Bedrijf	Textuur	Afwerking	Kleur
Plint	Baksteen	100259.C431	Keramia	Wildverband		Bruin gemêleerd
Gevel	Baksteen	100259.C431	Keramia	Wildverband		
Voeg	Doorstrijk mortel			10 mm teruglegend	Pointmaster	Grijs
Gevelbeplating	Staalplaat	SAB	TATA	Pyramid 37/460	Verticaal	Ephira
Gevelbeplating	Staalplaat	SAB	TATA	50/1000 trapeziumpro	Horizontaal	RAL 7030
Kozijnen in:						
- Metselwerk	Aluminium			Vlak	Interne afwatering	RAL 7030
- Gevelbeplating beg. Gr.	Aluminium			Vlak	Interne afwatering	RAL 7030
- Gevelbeplating 1 ^e verd.	Aluminium			Vlak	Interne afwatering	RAL 7022
Ventilatioeroosters	Aluminium	Duco Glasmx25	Duco		In raamvlak	Kleur als kozijn, RAL 7030/7022
Waterslag in metselwerk	Aluminium				Antidreun folie	RAL 7030
Glas	Glas	HR++				Blank
Vliesgevel	Aluminium		Schuco		50x200	RAL 7030
Lamel	Aluminium				400mm	RAL 7030
Overheaddeur	Staal			Beslagtype LL	Vlak	RAL 7030
- Binnenkant				Klasse 3		RAL 9002 Grauweiß
- Ventilatioerooster						Zwart
Dak	Bitumineuze dakbedekking				2 laags	Zwart
Dakisolatie	PIR			140 mm		
Buitenlamp	Wand-armatuur			Zie tekening	(Lichtsensor)	Zwart/antraciet
Reclamebord	Aluminium op kunststof	Alucobond		1500 x 1500 mm, d-4mm	Rvs bevestiging	
Hemelwaterafvoer	Vacuüm				interne afvoer	
Dorpel	Hardsteen		Geschuurd			Natura steen-grijs

Interieur ruwbouw

Onderdeel	Materiaal	Code	Bedrijf	Textuur	Afwerking	Kleur
Vloer	Beton			Vlak	Monolithisch	Naturel
Wand	Kalkzandsteen	V150		Vellingkant	D = 150, h = 198/298	Naturel
	Betonpaneel			Vlak	D = 150 tot bk. verdiepingsvloer	Naturel
	Cellenbeton			Vlak	D = 150 op betonpaneel	Naturel
Constructie	Staal				Gecoat	RAL 9002 Grauweiß
Dakplaat	Staal			Geprofileerd	Interieurcoating	RAL 9002 Grauweiß
Binnendoos	Staal				Interieur coating	RAL 9002 Grauweiß
Stelkozijn	Wbp			30 mm vlak	Gegronnd, 120 mu	RAL 9010 Reinweiß
Meterkast	Hout		Jonka	Vlak	Tot aan verdiepingsvloer	RAL 9010 Reinweiß
Trap	Hout			I	Gegronnd, 120 mu	RAL 9010 Reinweiß
Leuning	Hout			Leuning 40 mm		
Balustrade	Staal			Verzinkt		
Trapgat aftimmering	Wbp			18 mm vlak	Gegronnd, 120 mu	RAL 9010 Reinweiß