

Technische Omschrijving

juni 2025



Aan de Bredeweg

Inhoudsopgave

Algemeen	3
1) Maatvoering en Peil	4
2) Grondwerk.....	4
3) Heiwerk	4
4) Fundering.....	4
5) Begane Grondvloer.....	4
6) Riolering	5
7) Draagconstructie	5
8) Ruwbouwtimmerwerk.....	5
9) Unitscheidende wanden	6
10) Verdiepingsvloer.....	6
11) Trappen.....	6
12) Daken.....	6
13) Hemelwaterafvoeren	6
14) Gevel.....	7
15) Buitenkozijnen, ramen en deuren	7
16) Beglazing	7
17) Overheaddeuren.....	7
18) Reclame.....	8
19) Meterkast	8
20) E-Installaties	8
21) Nutsvoorzieningen	8
22) Terreininrichting	9
23) Energielabel.....	10
24) Oplevering en Schoonmaken.....	10
25) Wijzigingen.....	10
26) Vereniging van Eigenaren (VvE).....	10
27) Garanties.....	11
28) Vergunningen.....	11

Algemeen

Een waardevaste investering op een toplocatie

Wayland Real Estate ontwikkelt 28 hoogwaardige businessunits aan de Bredeweg in Waddinxveen, een uitstekende locatie met directe verbindingen naar de A12 en A20. Dit project combineert duurzaamheid, flexibiliteit en kwaliteit, waardoor het een ideale keuze is voor zowel ondernemers als investeerders. Of u nu op zoek bent naar een moderne werkruimte of een toekomstbestendige belegging, deze units bieden een solide en waardevast vastgoedconcept.

Een toekomstbestendige keuze

De businessunits worden vergund als lichte industriefunctie (milieucategorie 2), wat betekent dat de activiteiten binnen de unit primair gericht moeten zijn op bedrijvigheid, met een ondergeschikte rol voor permanente aanwezigheid van personen. Koper/gebruiker is zelf verantwoordelijk voor het nagaan of het beoogde gebruik binnen het vigerende bestemmingsplan past en het verkrijgen van eventuele aanvullende vergunningen.

Ervaring en betrouwbaarheid

Wayland Real Estate is een gerenommeerde ontwikkelaar met een sterke staat van dienst in hoogwaardige bedrijfsruimtes en bedrijfsverzamelgebouwen. Met jarenlange ervaring en een scherp oog voor kwaliteit en toekomstbestendige investeringen, biedt Wayland Real Estate met Aan de Bredeweg een unieke kans om te ondernemen of te investeren in een waardevast vastgoedconcept.

Belangrijke informatie

Deze brochure is met zorg samengesteld, maar wijzigingen in ontwerp, materialen of afmetingen kunnen optreden door aanvullende eisen van overheden of nutsbedrijven. De weergegeven illustraties zijn indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

1) Maatvoering en Peil

Het uitzetten van het bouwplan geschiedt op een door Bouw- en Woningtoezicht nader aan te geven positie en peilhoogte. Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanaf peil worden de hoogte maatvoering gemeten.

2) Grondwerk

De nodige ontgravingen worden verricht voor de aanleg van de fundering, rioleringen, hoofdleidingen en bestratingen. De uitkomende grond zal zoveel als mogelijk worden hergebruikt.

3) Heiwerk

De businessunits worden gefundeerd op betonnen heipalen aan de hand van sonderingen, het funderingsadvies, berekeningen en tekeningen van de constructeur.

4) Fundering

De fundering is opgebouwd uit betonnen funderingsbalken. De afmetingen van de betonnen funderingsbalken en eventuele poeren worden uitgevoerd volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur. Elke unit zal worden voorzien van een invoer bochten set ten behoeve van de benodigde nutsvoorzieningen.

5) Begane Grondvloer

De gehele begane grondvloer van de businessunits wordt gestort op isolatie. De dikte van de isolatielaag is afgestemd op een warmteweerstand (R_c -waarde) van minimaal $3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ voor het vloerpakket, conform het Besluit bouwwerken leefomgeving.

De vloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte, gewapende betonvloer met een maximaal toegestane veranderlijke vloerbelasting van 1.000kg/m^2 .

De bovenkant van de vloer wordt monolithisch afgewerkt door middel van vlinderen, wat zorgt voor een glad en slijtvast oppervlak. De minimale vlakheid van de vloer conform NEN2747:2001 tabel 1, klasse 4. De vloerafmetingen, dikte, hoeveelheid wapening en de positie van eventuele dilataties worden bepaald volgens de constructieve tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Kwaliteit en eigenschappen

- ─ Krimpscheuren: Door natuurlijke droog- en verhardingskrimp of externe invloeden kan lichte scheurvorming in de betonvloer ontstaan. Dit heeft geen

invloed op de kwaliteit, veiligheid of stabiliteit van de vloer en het gebouw.

- Bandensporen: Gebruik van heftrucks en/of hoogwerkers kan bandensporen veroorzaken. Dit wordt beschouwd als normaal gebruik en is geen reden voor afkeur.
- Kruipruimte: Er wordt geen kruipruimte toegepast.

6) Riolering

Elke businessunit wordt voorzien van een vuilwaterafvoer voor een toilet, zoals aangegeven op de tekening. De afvoer heeft een diameter van 110 mm en wordt circa 100 mm boven de afgewerkte begane grondvloer afgedopt. De riolering wordt uitgevoerd in PVC-buis, hittebestendig tot 90°C.

Buiten de gevel wordt de afvoer aangesloten op het gescheiden gemeenschappelijke DWA-buitenriool en voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken. De terreinriolering loopt tot het overdrachtpunt van de gemeente, ter hoogte van de pomp put bij de Bredeweg.

De aanleg van de binnen riolering valt buiten de levering.

7) Draagconstructie

De dragende constructie bestaat uit in het werk gemonteerde stalen profielen en hulpstaal en/of kalkzandsteen elementen voor de gevelconstructies en bekledingen en wordt gemonteerd volgens opgave van de constructeur.

Voor de stabiliteit worden windverbanden aangebracht op de door de constructeur voorgeschreven locaties. Deze windverbanden mogen niet worden aangepast of verwijderd.

Het staal wordt afgewerkt met een coating in een standaard RAL-kleur. Eventuele beschadigingen worden ter plaatse hersteld, waarbij lichte kleurverschillen kunnen optreden.

8) Ruwbouwtimmerwerk

De constructie zal waar vereist door de brandweer, worden voorzien van brandwerende bekledingen. Deze wordt niet nader afgewerkt. De units worden standaard casco opgeleverd. De door de koper te verrichten afbouwwerkzaamheden zijn voor eigen risico en moeten voldoen aan de geldende eisen van het Besluit Bouwwerken en Leefomgeving (BBL), de eisen van de gemeente en de brandweer.

9) Unit scheidende wanden

De unit scheidende wanden worden opgebouwd uit kalkzandsteen elementen en/of -blokken. Eventuele lijmnaden, kleurverschillen, vochtplekken en/of bijgewerkte plekken blijven mogelijk zichtbaar na oplevering.

Kalkzandsteenelementen in combinatie met een staalconstructie isoleert en absorbeert geluid maar in beperkte mate. Het is aan te raden de scheidingswanden te voorzien van een extra geluidswerende voorzetwand indien u werkzaamheden uitvoert waarbij veel geluid wordt geproduceerd, of als u juist een ruimte wilt waar u geen last heeft van omgevingsgeluid.

De aansluiting tussen de dakplaten en de unit scheidende wanden worden dichtgezet met een cannelurevulling en/ of isolatiemateriaal. Uitsparingen ter plaatse van de staalconstructie worden bijgewerkt. Eventuele kleurverschillen, vochtplekken en/of bijgewerkte plekken blijven zichtbaar.

10) Verdiepingsvloer

De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer en voorzien van een vlakke afwerklaag. De vloer heeft een nuttige belasting van 400kg/m^2 . Voor de trap wordt een sparing in de vloer aangebracht. De bovenzijde van de afgewerkte verdiepingsvloer ligt op circa 3.720 mm +Peil.

11) Trappen

De units worden voorzien van open vuren houten trappen met leuning en balustrades. De trappen worden wit gegrond opgeleverd. De balustrade op de trapboom is uitgevoerd met spijlen, en langs de wand wordt een ronde houten leuning gemonteerd. Op de verdieping wordt een trap hek rondom de trapsparing geplaatst. De trap, hekwerken, leuning en aftimmeringen worden niet verder afgeschilderd.

12) Daken

De hellende daken worden uitgevoerd in houten gordingen met daarop gemonteerd sandwich dakplaten, zoals aangegeven op de tekening. Het dak heeft een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$, conform het Besluit bouwwerken leefomgeving. Alle benodigde aluminium waterslagen, lekdorpels, goten en zetwerken zijn inbegrepen. RAL-kleur binnenzijde dakplaat is wit.

13) Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de units worden uitgevoerd in PVC en aangesloten op het gescheiden gemeenschappelijke buitenriool, met lozing op open water. De HWA-afvoeren worden met beugels gemonteerd op de gevelbeplating.

14) Gevel

De gebouwen worden grotendeels uitgevoerd met blind bevestigde sandwichpanelen met een microprofilering, voorzien van een coating in de kleur zoals door de architect aangegeven. Deze panelen hebben een isolatiewaarde van $R_c 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ en zorgen voor een moderne en duurzame uitstraling. Het benodigde zetwerk wordt aangebracht rondom de kozijnen, langs de gevelbekleding en bij de dakkappen, in een kleur die aansluit op de gevelbeplating en/of kozijnen.

- Gebouw A krijgt een accent in metselwerk in de voor- en zijgevels, uitgevoerd in een donkere steen met een bijpassende voeg.
- Gebouw B wordt voorzien van een houtlook accent in de sandwichbeplating, wat zorgt voor een eigentijdse en warme uitstraling.

De exacte kleuren en materialen worden bepaald door de architect.

15) Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium profielen in een kleur volgens opgave van de architect. Al het toe te passen hang- en sluitwerk is van inbraak werende uitvoering. De toe te passen sloten in de buitendeuren en toegangsdeuren worden voorzien van SKG** veiligheidssloten en bijbehorende veiligheidscilinders. (Knopcilinder) De draairichting van de ramen en deuren is op de geveltekening aangegeven.

De ventilatie van de bedrijfsruimten geschiedt d.m.v. aluminium ventilatieroosters op het glas in de gevelkozijnen. (1 stuk per unit).

16) Beglazing

De kozijnen worden voorzien van isolerende dubbele beglazing, waarbij waar nodig veiligheidsglas wordt toegepast. In de glasopeningen van de gevelkozijnen wordt HR++ isolatieglas geplaatst met een U-waarde van minimaal $1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$. Bij de kopunits ter hoogte van de verdiepingsvloeren wordt een ondoorzichtig paneel aangebracht. De beglazing van de kozijnen op de kopgevels wordt op de begane grond voorzien worden van semitransparante beglazingsfolie.

17) Overheaddeuren

De overheaddeuren van de bedrijfsruimten zijn geïsoleerde deuren, handbediend en gespoten in een standaard RAL-kleur. De overheaddeuren hebben een afmeting van

ca. $2,8 \times 3,1 \text{ m}$ (bxh) en zijn voorzien van een schuifgrendel, rubber aanslag profielen en verzinkt beslag.

18) Reclame

Reclame-uitingen dienen te voldoen aan gemeentelijke regels en voorschriften die zijn opgesteld door de Vereniging van Eigenaren. Het verkrijgen van een eventuele vergunning(en) en/of toestemming voor het aanbrengen van reclame is voor rekening en risico van de koper.

19) Meterkast

Conform tekening wordt de prefab meterkast geplaatst welke voldoet aan de eisen van het besluit bouwwerken leefomgeving en de nutsbedrijven.

20) E-Installaties

De meterkast wordt uitgevoerd conform NEN 2768. De businessunits worden casco opgeleverd, wat betekent dat er geen aansluitpunten, wandcontactdozen, lichtpunten of belinstallatie worden aangebracht.

Na oplevering dient de koper zelf een elektrotechnische installatie te laten aanbrengen die voldoet aan de actuele NEN 1010-normering.

De algemene elektrische installatie van het terrein is aangesloten op de netaansluiting van unit bouwnummer 1. Het verbruik wordt middels een tussenmeter geregistreerd en verrekend met deze eigenaar/gebruiker.

Alle units worden voorzien van:

- Aarding
- Hoofdschakelaar 3x25 ampère
- 1 stuks dubbele wandcontactdoos in de meterkast
- Buitenverlichting met schemerschakelaar

21) Nutsvoorzieningen

De aansluitingen t.b.v. water en elektra worden tot in de meterkast aangelegd. De elektra-aansluiting heeft een capaciteit van 3 x 25A. De wateraansluiting heeft een capaciteit van Qn 1,5. Indien beschikbaar wordt een data-aansluiting gerealiseerd.

De aansluit- en bijbehorende kosten voor de aanleg van de nutsvoorzieningen zijn niet bij de koopsom inbegrepen en worden separaat in rekening gebracht. Alle kosten die gemoeid zijn met de realisatie van de nutsvoorzieningen inclusief 10% coördinatiekosten worden aan de koper doorbelast. Ter indicatie wordt rekening gehouden met een bedrag van €3.500,- exclusief BTW per unit.

De koper is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van leveringsovereenkomsten voor water, elektra en eventueel data, met als ingangsdatum de opleverdatum van het project.

Ontwikkelaar aanvaardt op geen enkele wijze aansprakelijkheid ten aanzien van beperkingen op het elektriciteitsnet met betrekking tot afname of terug leveren van elektriciteit.

22) Terreininrichting

Buitenruimte & Verharding

De buitenruimte binnen de erfgrans wordt verhard met betonklinkers in een nader te bepalen legverband. Voor de afvoer van hemelwater worden straatkolken aangebracht met voldoende capaciteit. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetontegels.

De verharding is geschikt voor personenauto's en lichte bestelwagens, met incidenteel gebruik door een kleine vracht- of verhuishwagen. Het terrein wordt aangesloten op het gemeenteriool met afvoer naar open water

Groenvoorziening

Langs de waterkant wordt een natuurvriendelijke oever aangelegd. Er worden knotwilgen geplant, die zorgen voor een groene invulling langs het water.

Erfafscheidingen & Toegang

Het terrein is aan alle zijden voorzien van functionele erfafscheidingen:

- Noordzijde: grenst aan de waterkant;
- Oostzijde: hekwerk (hoogte ca. 1 meter), begroeid met klimplanten;
- Zuidzijde (toegang): elektrisch bedienbare schuifpoort;
- Zuidzijde (grens met woningen): groenscherm voorzien van klimplanten, op perceel VvE.
- Westzijde: eveneens grenzend aan de waterkant.

De inrichting is afgestemd op gebruiksgemak, onderhoudsvriendelijkheid en een verzorgde uitstraling van het geheel.

Restzetting

terrein

Hoewel bij het ontwerp van het terrein is uitgegaan van een stabiele en functionele inrichting, dient koper er rekening mee te houden dat in de periode na oplevering nog sprake kan zijn van enige restzetting van het buitenterrein. Dit is een normaal verschijnsel bij nieuw aangelegde verhardingen op recent uitgevoerde grondlichamen. Eventuele restzetting beïnvloedt de bruikbaarheid van het terrein

doorgaans niet, maar kan wel aanleiding geven tot visuele of functionele aanpassingen op termijn. Ontwikkelaar aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Postvoorziening

Op het terrein wordt een vrijstaande postkastunit geplaatst met afsluitbare postvakken, één per unit. De postkastunit is van verzinkt staal met poedercoating in een standaard RAL-kleur en geschikt voor briefpost. In de deur van de bedrijfsunit wordt geen briefklep aangebracht.

23) Energielabel

De units worden casco opgeleverd. Voor dit deel wordt bij de vergunningsaanvraag de benodigde bewijslast aangeleverd, waarmee wordt voldaan aan de eisen voor casco oplevering.

De koper is verantwoordelijk voor de afbouw en dient ervoor te zorgen dat deze voldoet aan de BENG-eisen. De benodigde bewijslast hiervoor dient door de koper zelf worden verzameld, waarna een energielabel kan worden opgesteld door een gecertificeerd bedrijf door en voor rekening van koper.

24) Oplevering en Schoonmaken

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk geïnformeerd over de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De unit wordt bezemschoon opgeleverd en de beglazing wordt nat afgenomen.

25) Wijzigingen

Alle documenten zijn 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, ook 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 een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. De ingeschreven maten op de tekeningen zijn “circa” maten. De in kleur afgebeelde gevelaanzichten en de 3D afbeeldingen zijn een impressie, zodat hieraan geen rechten kunnen worden ontleend.

26) Vereniging van Eigenaren (VvE)

De businessunits maken onderdeel uit van een nader op te richten Vereniging van Eigenaren welke het onderhoud en beheer van de businessunits verzorgd. Iedere

eigenaar is verplicht lid van deze VvE. De ontwikkelaar heeft voor het eerst jaar een contract gesloten met een VvE-beheerder.

27) Garanties

De aannemer geeft de onderstaande garantie (indien van toepassing):

- 10 jaar op fundering en vloer tegen scheurvorming en verzakking;
- 10 jaar op het sandwich dak en isolatiepakket tegen lekkage, inclusief alle opstanden;
- 5 jaar op buiten- en binnenwanden met betrekking tot waterdichtheid
- 5 jaar op timmerwerken tegen rotting en delaminatie van plaatmaterialen;
- 1 jaar op kitvoegen, met betrekking tot water- en winddichting en goede hechting;
- 3 jaar op de conservering van de staalconstructie
- 1 jaar op schilderwerk tegen afbladderen en loslaten van de verflagen;
- 1 jaar op deuren tegen kromtrekken en op hang- en sluitwerk;
- 1 jaar op alle installaties;

28) Vergunningen

De koper van de business unit is zelf verantwoordelijk voor zijn bedrijfsvoeringen en dient zelf de benodigde vergunningen aan te vragen. Hieronder vallen onder andere:

- Vestiging-, milieu- of Hinderwetvergunning, melding activiteitenbesluit
- Reclamevoering
- Eventuele afbouwpakketten anders dan in de omgevingsvergunning is verkregen

De businessunits worden casco opgeleverd. De afbouwwerkzaamheden dienen uiteraard wel volgens de daartoe uitgevaardigde wet- en regelgeving door de koper zelf te worden uitgevoerd. Verkoper is niet verantwoordelijk voor deze afbouwwerkzaamheden.

Disclaimer

Deze informatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, de constructeur en de (lokale) overheden. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van tekstuele, architectonische wijzigingen, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit een specifieke perceelsituatie en/of nadere eisen van overheden 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, hieraan geen rechten ontleend kunnen worden.