

LAYERS

Technische omschrijving



— Raamsdonksveer

Technische omschrijving Raamsdonksveer

0) ALGEMEEN

Layers Raamsdonsveer is gelegen op het bedrijventerrein aan de Ramgatseweg in de gemeente Geertruidenberg. Het project omvat 21 casco bedrijfsunits, van diverse afmetingen, allen met een eigen entree op de begane grond.

Voor de bestemming en gebruiksmogelijkheden verwijzen wij naar de Gemeente Geertruidenberg.

Kopers/gebruikers zijn er zelf verantwoordelijk voor om na te gaan of het beoogde gebruik toegestaan is volgens het vigerende bestemmingsplan.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zullen de bedrijfsruimten aangevraagd worden als lichte industriefunctie. Een lichte industriefunctie is een industriefunctie waarin activiteiten plaats vinden, waarbij het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt. Indien het toekomstig gebruik van de bedrijfsruimte hiervan afwijkt kunnen ervan uit wet- en regelgeving aanvullende (bouwkundige) eisen worden gesteld om het beoogd gebruik mogelijk te maken. De eigenaar/gebruiker is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde toestemming(en) en/of (omgevings)vergunning(en).

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 Today Development. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische, 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 aangegeven maten op de tekening zijn "circa" maten. Het in kleur afgebeelde gevelaanzicht is een indicatieve weergave van het ontwerp. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

1) AANWIJZING & PEIL

Het uitzetten van het bouwplan geschiedt op een door Bouw- en Woningtoezicht nader aan te geven positie en peilhoogte.

Het peil (P) van de bedrijfsruimte is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanaf peil worden de diepte en hoogte maatvoering gemeten.

2) GRONDWERK

De nodige grondwerken worden verricht voor funderingen, vloeren, leidingen, bestratingen en dergelijke. Ter plaatse aanwezige grond zal worden hergebruikt.

3) HEIWERK

Het bedrijfsverzamelgebouw wordt gefundeerd aan de hand van sonderingen, het funderingsadvies en de berekeningen van de constructeur.

4) FUNDERING

De fundering is opgebouwd uit geïsoleerde betonnen funderingsbalken en eventuele poeren. De afmetingen van de betonnen funderingsbalken en eventuele poeren worden uitgevoerd volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur. Elke unit wordt voorzien van een invoerbochtenset ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

5) BEGANE GRONDVLOER

De gehele begane grondvloer van het bedrijfsverzamelgebouw wordt gestort op drukvaste isolatie, waarvan de dikte is afgestemd op een warmteweerstand coëfficiënt (Rc-waarde) van tenminste 3,7 m² K/W voor het vloerpakket.

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte, gewapende betonvloer met een maximaal toelaatbare veranderlijke vloerbelasting van 1.000 kg/m². De bovenkant van de begane grondvloer wordt, door



middel van vlindersen, monolithisch afgewerkt. De vloerafmetingen, plaats van eventuele dilataties, dikte en hoeveelheid wapening volgen uit de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Een kruipruimte wordt niet toegepast.

6) METERKAST

Conform tekening wordt de meterkast geplaatst welke voldoet aan de eisen van het bouwbesluit en de nutsbedrijven.

7) RIOLERING

Elke unit wordt standaard voorzien van twee afgedopte vuilwaterafvoeren, positie conform tekening. Een afvoer met een diameter van 110 mm. Deze rioolafvoer bevindt zich ongeveer onder de 6de trede van de trap. De tweede afvoer (wasbak) heeft een diameter van 40 mm. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled PVC-buis welke tot 90 graden celsius hittebestendig is.

Buiten de gevel wordt de rioolafvoer aangesloten op het rioleringsstelsel en voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken en zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen. Een deel van de hemelwater afvoer ligt binnenpandig.

8) DRAAGCONSTRUCTIE

De draagconstructie bestaat uit stalen profielen en hulpstaal voor gevelconstructies en bekledingen en wordt in het werk gemonteerd/bevestigd volgens opgave van de constructeur. Voor de stabiliteit worden er windverbanden opgenomen. De locatie wordt door de constructeur voorgeschreven. Deze windverbanden mogen in geen geval aangepast of verwijderd worden.

Het staal wordt afgewerkt met een coating in een standaard RAL-kleur. Eventuele beschadigingen worden in het werk bijgewerkt waarbij kleurverschillen kunnen optreden.

Waar vereist door de brandweer wordt een brandwerende betimmering aangebracht. De staalconstructie is berekend op het later aan kunnen brengen van PV-panelen.

9) SCHEIDENDE WANDEN

De scheidende wanden tussen de units worden opgebouwd uit onafgewerkte prefab elementen. Conform tekening worden de brandwerende wanden uitgevoerd waarbij aan weerszijde van de wand de kolommen van de staalconstructie worden geplaatst. De aansluiting tussen het dakplaten en de scheidende wanden worden dichtgezet met cannellurevullingen of isolatiemateriaal met zetwerk, afhankelijk van de richting van de dakplaten en de brandwerende eisen.

Uitsparingen ter plaatse van de staalconstructie worden bijgewerkt. Eventuele kleurverschillen, vochtplekken en/of bijgewerkte plekken blijven zichtbaar.

Prefab beton elementen in combinatie met een staalconstructie isoleert en absorbeert geluid maar in beperkte mate. Het is mogelijk dat er, in beperkte mate, kieren zichtbaar blijven. 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 creëren, waar u geen last heeft van omgevingsgeluid.

10) VERDIEPINGVLOER

De verdiepingvloer wordt uitgevoerd als een niet-afgewerkte kanaalplaatvloer met een nuttige belasting van 400 kg/m². Peilhoogte bovenzijde kanaalplaatvloer van de 1e verdieping is ca. 3800 mm +P. en van de dakrand ca. 7.500 mm +P. Vrije hoogte BG: ca. 3.530 mm / 1e verdieping: ca. 3.130 mm.

Onderlinge naden tussen de kanaalplaten worden gevuld met cement. Aan de onderkant van de vloer blijven kieren zichtbaar na oplevering.

11) TRAPPEN

De units worden voorzien van dichte vurenhouten trappen met leuning en balustraden. De trappen zullen gegrond afgewerkt worden opgeleverd.



12) AFTIMMERWERK

Niet van toepassing.

13) DAKEN

Het dak wordt opgebouwd uit een stalen dakplaat onder afschot en voorzien van isolatie. Deze wordt met parkers vastgezet op de stalen dakplaten. De parkers zijn aan de binnenzijde zichtbaar. De waterdichte laag wordt uitgevoerd in een kunststof (EPDM) dakbedekking. Het dak heeft een isolatiewaarde van tenminste $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Er worden standaard 2 dakdoorvoeren opgenomen waarvan 1 voor de mechanische ventilatie en 1 als voorbereiding voor de PV-panels, positie conform tekening.

Per bouwblok zal er een dakluik worden toegepast. Positie conform tekening. Dit dakluik is uitsluitend bedoeld voor werkzaamheden welke in opdracht van de Vereniging van Eigenaren worden uitgevoerd.

De stalen dakplaten worden aan de bovenzijde voorzien van drukvaste isolatie en een waterdichte laag uitgevoerd in een bitumeuze dakbedekking.

13) HEMELWATERAFVOER

De hemelwaterafvoeren van de bedrijfspanden worden uitgevoerd in een vacuüm hemelwater afvoersysteem en worden aangesloten op de buitenriolering. De geïsoleerde afvoerbuizen lopen in pandig waardoor er aan de buitenzijde van de gevel geen storende buizen zichtbaar zijn.

Er worden noodoverstorten gerealiseerd, positie en aantal conform opgave constructeur.

14) GEVEL

De buitengevels van de bedrijfsruimten zullen worden uitgevoerd met geïsoleerde sandwichpanelen met een micro-rib, verticaal gemonteerd, kleur conform tekening.

De R_c -waarde van de gevels bedraagt tenminste $4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

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

De voorste vier grote kopunits worden voorzien van verticale houten geveldelen. Houtsoort Alaska Yellow Cedar.

15) BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd aluminium 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 ventilatie van de bedrijfsruimten geschiedt d.m.v. aluminium ventilatieroosters in de gevelkozijnen en overheaddeuren, gemoffeld in kleur van de omliggende kozijnen. Specificaties nog n.t.b.

16) BEGLAZING

De kozijnen worden voorzien van isolerende dubbele beglazing, waar nodig uitgevoerd in veiligheidsglas. In de glasopeningen van de gevelkozijnen, wordt isolerende dubbele beglazing (HR++) toegepast U-waarde van minimaal $1,2 \text{ W/m}^2 \text{ K}$. Ter hoogte van verdiepingsvloeren wordt een ondoorzichtig beglazingspaneel aangebracht.

17) OVERHEADDEUREN

Alle bedrijfsunits worden voorzien van overheaddeuren. De voorste hoekunits hebben een bredere overhead



deur (kozijnbreedte ca. 3.600mm) dan de overige units (kozijnbreedte ca. 2.900mm), de hoogte is overal gelijk (ca. 3.400mm). Bij de units 11 t/m 15 zit de toegangsdeur verwerkt in de overhead deur en deze units hebben verder geen losse toegangsdeur.

18) RECLAME

Elke unit wordt voorzien van een reclamepaneel aan de gevel, uitgangspunten (formaat/kleur) volgens de tekening van de architect. 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 toestemmingen voor het aanbrengen van reclame is voor rekening en risico van de koper.

19) INSTALLATIES

De bedrijfsruimten worden niet voorzien van installaties.

20) 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 in het omliggende netwerk 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 worden aan de koper doorbelast met een maximum van EUR 4.000,- exclusief BTW per unit.

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

21) BESTRATINGEN

Buiten de gebouwen en binnen de erfgrans wordt de straat en parkeervakken verhard met betonklinkers. Het patroon, kleur en indeling 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 welke aangesloten worden op het gemeentelijk riool.

22) GARANTIES

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

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

23) VERGUNNINGEN

De koper van de bedrijfsruimte is zelf verantwoordelijk voor verkrijgen van de voor zijn bedrijfsvoering benodigde vergunningen, gebruikersmeldingen, en/of toestemmingen en dient deze derhalve zelf aan te vragen.

Hieronder kunnen onder andere vallen:

- Vestiging-, milieu- of hinderwetvergunning, melding activiteitenbesluit;
- reclamevoering;
- aanvraag omgevingsvergunning indien wijziging functie gebruik, zover een omgevingsvergunning hiervoor verplicht is;