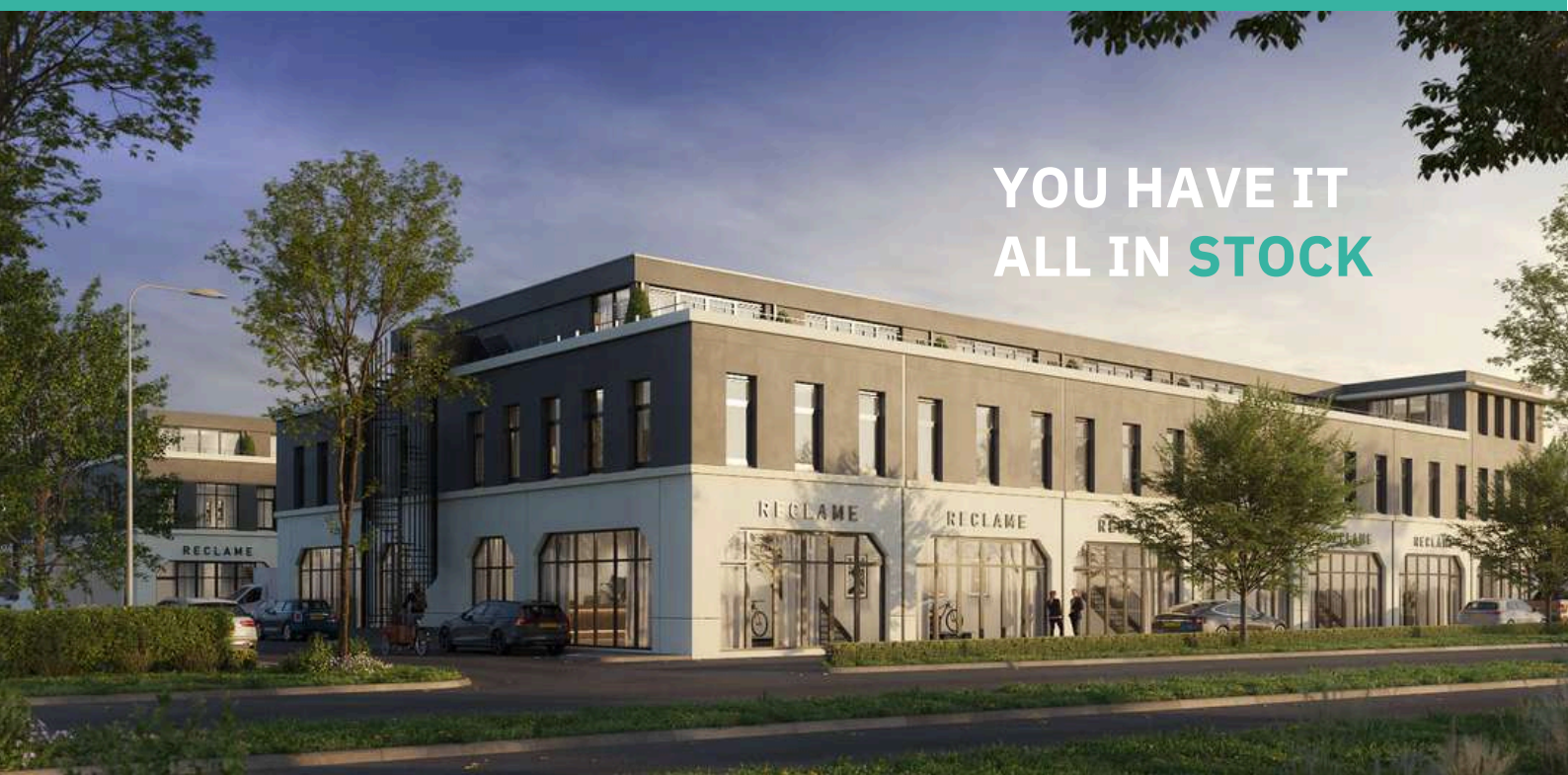




STOCK UTRECHT ZUID
28 BEDRIJFSUNITS
TECHNISCHE OMSCHRIJVING
CASCO OPLEVERING - OPTIES TURN-KEY
27 JUNI 2024



STOCKNEDERLAND.NL

INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen

- 1.1 Algemene informatie
- 1.2 Project deelnemers

2. Bouwkundig en constructief

- 2.1 Draagconstructie
- 2.2 Paalfundering
- 2.3 Fundering
- 2.4 Interieur wanden
- 2.5 Vloeren
- 2.6 Gevels
- 2.7 Trappen
- 2.8 Vrije hoogtes
- 2.9 Ramen en puien
- 2.10 Interieur - deur en kozijn meterkast
- 2.11 Interieur - wandafwerkingen
- 2.12 Interieur - vloerafwerkingen
- 2.13 Interieur - plafonds
- 2.14 Dakafwerkingen
- 2.15 Dakrand penthouse
- 2.16 Brandveiligheid
- 2.17 Terrein
- 2.18 Riolering
- 2.19 Parkeren

3. Werktuigbouwkundige installatie

- 3.1 Verwarming
- 3.2 Ventilatie
- 3.3 Gasaansluiting
- 3.4 Toilet
- 3.5 Pantry

4. Elektra installatie

- 4.1 Energieaansluiting
- 4.2 Verlichting
- 4.3 Kabel- en wandgoten
- 4.4. Wandcontactdozen
- 4.5 Data-aansluiting

5. Wijzigingen en garanties

5.1 Wijzigingen

5.2 Garanties

6. Turn-key oplevering opties

6.1 Algemeen

6.2 Toilet, schacht- en installatie ruimte

6.3 Verwarming

6.4 Ventilatie

6.5 Pantry

6.6 Elektra installatie

6.7 Verlichting

6.8 Kabel- en wandgoten

6.9 Wandcontactdozen



1. ALGEMEEN

1.1 Algemene informatie

Op het industrieterrein Strijkviertel in de Meern, gemeente Utrecht, zal Fresch Project Ontwikkeling B.V. 28 bedrijfsunits ontwikkelen en realiseren. De bedrijfsunits zijn onderverdeeld in 2 bouwblokken van elk 14 units en zullen casco worden opgeleverd.

Casco oplevering betekent dat het toilet, technische ruimte, schacht ruimte, elektra- en werktuigbouwkundige installaties niet worden voorzien. De meterkast en de leidingen voor de vloerverwarming op de begane grond, eerste en tweede verdieping zullen worden voorzien. De druklaag op de begane grond en zandcement dekvloeren op de verdiepingen zullen ook worden voorzien zodat, bij keuze voor een turn-key afwerking, er kan worden aangesloten op een warmtepomp ten behoeve van verwarming.

Ter plekke van de meterkast zullen, onder het maaiveld, loze leidingen worden voorzien voor elektra, water en data-aansluitingen. Koper is verantwoordelijk voor al haar eigen nuts aansluitingen. Als optie kunnen, tegen een meerprijs, de nutsaansluitingen verzorgd worden door de ontwikkelaar.

De bestemming conform het vigerend bestemmingsplan Strijkviertel Park van de gemeente Utrecht is: Enkel bestemming Gemengd. Bedrijven zijn toegestaan t/m categorie 3.1 volgens de lijst van bedrijfsactiviteiten. Koper is zelf verantwoordelijk voor de benodigde vergunningen ten behoeve van zijn/haar bedrijfsvoering.

Tijdens de bouw van de bedrijfsunits zal de bouwplaats worden afgezet met bouwhekken. Het is voor kopers niet toegestaan de bouwplaats te betreden zonder uitdrukkelijke toestemming van de aannemer en/of ontwikkelaar. Bij betreden van de bouwplaats dienen álle nodige veiligheidsmaatregelen ten alle tijden in acht te worden genomen zoals bijvoorbeeld werkschoenen en een bouwhelm.

1.2 Project deelnemers

ONTWIKKELAAR: Fresch Projectontwikkeling B.V.

Adres: Jacob Mosselstraat 2
Postcode en plaats: 2595 RH Den Haag
Telefoon: 070 3260479
E-mail: info@freschrealestate.nl



ARCHITECT: Van Wilsem en Cabri Architectuur en Management BNA

Adres: Rijksweg 102
Postcode en plaats: 1906 BK Limmen
Telefoon: 072 2004422
E-mail: info@vwenca.nl



2. BOUWKUNDIG EN CONSTRUCTIEF

2.1 Draagconstructie

De bedrijfsunits bestaan uit dragende prefabbeton wanden die tevens ook de unit scheidende wanden vormen. Alle verdiepingvloeren worden opgebouwd uit beton en zijn opgelegd op de dragende wanden. De dakvloer van het penthouse zal worden opgebouwd uit stalen dakplaten. De units worden met palen onderheid en zijn voorzien van een betonnen fundering.

2.2 Paalfundering

De bedrijfsunits bestaan uit dragende prefabbeton wanden die tevens ook de unit scheidende wanden vormen. Alle verdiepingvloeren worden opgebouwd uit beton en zijn opgelegd op de dragende wanden. De dakvloer van het penthouse zal worden opgebouwd uit stalen dakplaten. De units worden met palen onderheid en zijn voorzien van een betonnen fundering.

2.3 Fundering

De fundering van de bouwblokken zal in beton worden uitgevoerd, waarbij de betonnen funderingswanden thermisch geïsoleerd zullen worden in verband met koudebruggen.

2.4 Interieur wanden

De bedrijfsunits zullen van elkaar gescheiden worden door dragende betonwanden. De wanden zijn niet afgewerkt en zullen als "schoon beton" worden opgeleverd.

Alleen de interieur wanden van de meterkast zullen worden uitgevoerd in metalstudwanden opgebouwd uit gegalvaniseerde C- stijlen of houten stijlen met aan beide zijden voorzien van 12,5mm gipsplaten. De wanden zullen gevuld worden met een minerale wol isolatie.

2.5 Vloeren

De begane grond vloer zal worden voorzien van een prefab betonnen kanaalplaatvloer. De onderzijde is thermisch geïsoleerd met EPS isolatie met een warmteweerstand van minimaal $R_c 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De bovenzijde van de vloer wordt voorzien van een betonnen druklaag en wordt gevlienderd afgewerkt.

Als voorbereiding op de verwarming zullen in de druklaag de leidingen ten behoeve van de vloerverwarming ingestort worden en worden aangesloten op de verdelers van de vloerverwarming. Er is dan als optie de mogelijkheid om een warmtepomp, en de aansluiting van de warmtepomp op de verdelers, te kiezen.

De eerste en tweede verdiepingvloeren zullen als prefabbeton kanaalplaatvloer worden opgebouwd. De bovenzijde van de vloeren zal niet worden afgewerkt met een druklaag maar met een vezel versterkte zandcement dekvloer in Cw20 kwaliteit. Ook hier zullen de leidingen in de dekvloeren worden opgenomen en aangesloten worden op de verdelers.

De maximale nuttige belasting van de vloeren is:

Begane grond: 10 kN/m² (1000kg/m²)

Eerste-en tweede verdiepingvloer: 5 kN/m² (500kg/m²)

2.6 Gevels



De gevelwanden worden opgebouwd uit prefabbeton sandwichpanelen, bestaande uit een betonnen binnen- en buiten blad met een isolatielaag ertussen. De warmteweerstand van de panelen zullen minimaal Rc 4,7m² K/W bedragen conform NTA 8800:2023.

De betonnen sandwichpanelen zullen op de eerste verdieping, en bij bouwblok 1 ook op de tweede verdieping, worden voorzien van een vezel cement gevelpaneel. Deze panelen worden bevestigd aan de betonnen sandwichpanelen.

2.7 Ramen en puien

Alle exterieur ramen en puien zullen als thermisch ontkoppelde gepoedercoate aluminium profielen worden uitgevoerd met HR ++ beglazing.

De beglazing zal volgens de volgende waarden worden uitgevoerd:

- U: Warmte doorgang coëfficiënt < 1,1 W/m² K
- ZTA: Zon toetredingsfactor < 45%
- LTA: Licht toetredingsfactor > 50%

Waar nodig zal er veiligheidsglas worden voorzien conform NEN 3567 "Glas voor gebouwen, isolerend dubbel glas, eisen en beproevingsmethode".

Elke unit is voorzien van minimaal twee door middel van draai-kiep te openen ramen. Ten behoeve van ventilatie zullen sommige ramen van ventilatieroosters worden voorzien. Op de begane grond is de pui te openen door het toepassen van een harmonica pui.



2.8 Vrije hoogtes

De vrije hoogtes van de ruimtes zijn, gemeten vanaf bovenzijde van de bij oplevering afgewerkte vloer (met uitzondering van de meterkast):

- Begane grond: ca. 3500 mm
- Eerste verdieping: ca. 3200 mm
- Penthouse: ca. 2800 mm

2.9 Trappen

Zowel de trap van de begane grond naar de eerste verdieping, als de trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap met op elke trede 2 rubberen antislip profielen. Aan de wand zal een houten trapleuning worden voorzien. Ter plekke van het trapgat zal een houten spijlen hekwerk worden voorzien als doorvalbeveiliging. De trap wordt in een witte grondlak opgeleverd.

Bij ieder bouwblok is er, als tweede vluchtmogelijkheid, één stalen spiltrap vanaf het dakterras voorzien met een gepoedercoate afwerking. Deze trap geeft de mogelijkheid om via het dakterras het terrein te betreden in het geval van brand.

2.10 Interieur - wand-, vloer- en plafondafwerkingen

Alle interieurwanden worden niet afgewerkt. Alle vloeren worden niet afgewerkt. Alle plafonds worden niet afgewerkt.

2.11 Interieur - deur en kozijn meterkast

AHet kozijn van de meterkastdeur zal als plaatstalen kozijn worden uitgevoerd met een gepoedercoate afwerking. De holle deuren worden afgewerkt met een HPL (High Pressure Laminate) laag aan de buitenkant, met aan de onderkant een spleet aanwezig zijn en een ventilatie rooster aan de bovenzijde van de deur ten behoeve van ventilatie van de meterkast.



2.12 Dakafwerkingen

Het dak van het penthouse zal worden opgebouwd uit de volgende materialen (van onderen naar boven):

Penthouse dak:

- Akoestische Stalen dakplaten met een polyester interieur coating.
- Damp remmende laag bestaande uit een 0,15 mm PE folie;
- Isolatie laag;
- Twee-laagse bitumineuze dakbedekking of een één-laagse pvc-dakbedekking.

De warmteweerstand van het dak zal minimaal $R_c 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ bedragen. Het dak van het penthouse is geschikt voor het aanbrengen van PV-panels.

Het dak van het terras zal worden opgebouwd uit de volgende materialen (van onderen naar boven):

Terras dak:

- Prefabbeton kanaalplaatvloer;
- Damp remmende/noodlaag bestaande uit een APP of SBS bitumineuze dakbedekking;
- Afschot Isolatie laag;
- Twee-laagse bitumineuze of een één-laagse pvc-dakbedekking;
- Betonnen dektegels ter plekke van delen van het terras.

De warmteweerstand van het terras dak zal minimaal $R_c 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ bedragen.



2.13 Dakrand penthouse

De dakranden, evenals de dichte delen van het penthouse zijn opgebouwd uit houtskeletbouw wanden, afgewerkt met een vezelcementplaat paneel aan de buitenzijde. De warmteweerstand van de HSB-wanden zullen min. Rc 4,7 m² K/W bedragen.

2.14 Brandveiligheid

Ten behoeve van brandveiligheid zal er op elke verdieping van de bedrijfsunit een handbrandblusser en onverlichte nooduitgang bewegwijzering worden voorzien. Koper is zelf verantwoordelijk voor verdere brandveiligheidsmaatregelen, mocht dit naar aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk zijn.

2.15 Terrein

De bestrating van het terrein zal bestaan uit betonstraatklinkers in de kleur antraciet en ter plekke van de parkeervakken in de kleur grijs. Ter plekke van de rijbaan zullen er de nodige opsluitbanden, trottoirbanden en straatkolken worden voorzien. Aan de zijkanten en aan de voorkant van de bouwblokken zal er een groenstrook worden voorzien bestaande uit teelaarde en nader te bepalen beplanting. De bestrating zal voldoen aan verkeersklasse D 400 conform EN 1433.

2.16 Riolering

De vuilwater- en hemelwater riolering (uitgevoerd in PVC buizen) zal gescheiden worden aangelegd en aangesloten worden op de gemeente riolering.

2.17 Parkeren

Aan zowel de voorkant als aan de zijkant van de bouwblokken worden er parkeerplaatsen voorzien. Elke bedrijfsunit krijgt 2 parkeerplaatsen toegewezen voor de entree van de unit met uitzondering van de units aan de voorkant van bouwblok 1. De parkeerplaatsen toegewezen aan deze units zijn gelegen aan de zijkant. In totaal zijn er 17 extra parkeerplaatsen beschikbaar voor de verkoop.

3. WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIES

3.1 Verwarming

De bedrijfsunits zijn gasloos. Er is rekening gehouden met dat alle 3 de bouwlagen verwarmd zullen worden door middel van vloerverwarming en dat elke bedrijfsunit zijn eigen lucht-water warmtepomp zal krijgen.

Bij casco oplevering zijn alleen de vloerverwarming leidingen en verdelers voorzien. De rest van de verwarmingselementen zoals warmtepomp, aansluitingen etc. zijn als optie verkrijgbaar.

3.2 Ventilatie

Ventilatie van de bedrijfsunit is volgens ventilatiesysteem C4c van NEN 1087 met natuurlijke toevoer via gevelroosters en mechanische afvoer van ventilatielucht via de afzuiging van het toilet door middel van een ventilatievoorziening geïnstalleerd boven het toilet. Tevens zal er ter plekke van een als optie te kiezen pantry afzuiging van de lucht worden voorzien. Bij de casco oplevering zijn er alleen ventilatieroosters in de gevelkozijnen voorzien. Als optie is de rest van het ventilatiesysteem mogelijk, alleen in combinatie met de keuze van een toilet.

3.3 Gasaansluiting

De bedrijfsunits zijn gasloos. Er is geen gasaansluiting aanwezig.

3.4 Toilet

Een toiletruimte en toiletvoorzieningen zijn als optie verkrijgbaar. Bij casco oplevering zal er geen toilet en toiletruimte worden voorzien.

3.5 Pantry

De pantry is als optie verkrijgbaar. Bij de casco oplevering zal er geen pantry worden voorzien in de bedrijfsunit.

4. ELEKTRA INSTALLATIES

4.1 Energie aansluiting

De bedrijfsunits worden niet voorzien van een elektra aansluiting, zie 1.1. Optioneel is het mogelijk om door de ontwikkelaar c.q. aannemer een elektra aansluiting te laten verzorgen. Zie hiervoor de optie voor elektra aansluiting onder 6.6.

4.2 Verlichting

De verlichting van de bedrijfsunits is een optie. Bij casco oplevering is er geen verlichting opgenomen in de bedrijfsunit. Terrein verlichting en verlichting ter plekke van het penthouse is voorzien.

4.3 Kabel- en wandgoten

Er zijn bij de casco oplevering geen kabelgoten en wandgoten voorzien. Deze zijn als optie verkrijgbaar.

4.4 Wandcontactdozen

In de bedrijfsunits zijn geen wandcontactdozen opgenomen. Deze zijn als optie verkrijgbaar.

4.5 Data-aansluiting

De koper van een bedrijfsunit is zelf verantwoordelijk voor zijn/haar eigen data-aansluiting. Wel zal er een loze mantelbuis onder het maaiveld nabij de gevel naar de meterkast (zie 1.1) voorzien om een data-aansluiting mogelijk te maken.



5. WIJZIGINGEN EN GARANTIES

5.1 Wijzigingen

Fresch Projectontwikkeling B.V. als ontwikkelaar behoudt zich het recht voor, indien nodig, om wijzigingen aan te brengen in het ontwerp en de uitvoering welke onder andere maar niet limitatief voort kunnen vloeien uit eisen van overheden, nutsbedrijven of andere partijen.

De 3D-impresies zijn impressies van het project om een globale indruk te krijgen van het geheel. In de impressies kunnen onvolkomenheden, onnauwkeurigheden en onjuistheden voorkomen. Aan de 3D-impresies kunnen dan ook geen rechten ontleend worden.

5.2 Garanties

De volgende garantietermijnen zijn op de gebouwonderdelen van toepassing:

Constructies incl. funderingen en dragende betonwanden.	10 jaar	Op constructieve zakkingen.
Dakbedekkingen incl. isolatiemateriaal met randafwerkingen en doorvoeringen.	10 jaar	Op lekkages.
Optioneel: tegelwerken incl. voegwerken.	5 jaar	Op hechting aan de ondergrond en het niet loslaten van voegen.
Optioneel: komposiet deurorpels.	5 jaar	incl. de verankering aan de ondergrond.
Kit-voegen.	1 jaar	Op het niet uitzakken, loskrimpen, inwateren, scheuren en op blijvende elasticiteit/plasticiteit.
Optioneel: schilderwerk incl. sauswerk.	1 jaar	Op het niet verpoederen of ontstaan van bladders, springen, scheuren van verflagen.
Gevelbekledingspanelen.	5 jaar	Op montage constructie, bevestigingsmiddelen, aansluitingen, afdichtingen en zetwerk.
Aluminium kozijnen, incl. ramen deuren panelen, beglazing en hang- en sluitwerk.	5 jaar	Op afdichtingen.
	2 jaar	Op hang- en sluitwerk.
	5 jaar	Op thermische spanning (beglazing).
Optioneel: afbouw timmerwerken.	5 jaar	Op montage en afwerking.
Zandcement dekvloeren.	5 jaar	Op aanhelingen.
Bestratingen.	3 jaar	Op niet noemenswaardige verzakkingen
Optioneel: werktuigbouwkundige- en elektra installaties.	1 jaar	

6. TURN-KEY OPLEVERING OPTIES

6.1 Algemeen

De oplevering van de bedrijfsunits (casco) is ook turn-key (afgewerkt) mogelijk. De bedrijfsunits, bij keuze voor een turn-key oplevering, zullen worden voorzien van de volgende voorzieningen;

6.2 Toilet, schacht- en installatieruimte

In de bedrijfsunit zullen schacht- en installatie ruimtes en een toiletruimte inclusief voorruimte worden voorzien. De wanden van deze ruimtes zullen opgebouwd worden uit zgn. metal-stud wanden, bestaande uit gegalvaniseerde C- stijlen of houten stijlen met aan beide zijden voorzien van 12,5mm gipsplaten. De wanden zullen gevuld worden met een minerale wol isolatie. De buitenzijde van de metal-studwanden zullen worden voorzien van sauswerk in de kleur wit. Aan de binnenzijde van de toiletruimte en voorruimte worden de wanden, tot aan het plafond, voorzien van een keramische wandtegel. De vloeren van deze ruimtes zullen verder niet afgewerkt worden behalve ter plekke van de toiletruimte. In deze ruimte zal de vloer worden afgewerkt door middel van keramische vloertegels. De materiaalkosten voor de vloer en wandtegels (exclusief plaatsen) zijn voor de vloer € 55,-/m² en Wand € 45/m² excl. Btw.

Aan de onderzijde van de voorruimte ter plekke van het toilet zal er ter plekke van de deur een komposiet dorpel worden voorzien als scheiding tussen vloertegels en beton. Tevens zal de toiletruimte worden voorzien van een verlaagd systeemplafond bestaande uit een zichtbare metalen grid met minerale wol plafondtegels geschikt voor natte ruimtes. In de andere ruimtes zullen er geen plafonds worden voorzien.

Alle interieur kozijnen in deze ruimtes zullen als plaatstalen kozijnen worden uitgevoerd, afgewerkt met een gepoedercoate laag. De holle deuren worden afgewerkt met een HPL (High Pressure Laminate) laag aan de buitenkant. Toiletdeuren zullen worden voorzien van een vrij-bezet rozet. De deur van de meterkast- en technische ruimte zal van een slot worden voorzien.

Het toilet zal worden voorzien van een hangende toiletpot, voorzien van een WC bril met deksel. In de voorruimte zal er een porseleinen wasbak met koudwaterkraan worden voorzien. De vrije hoogte van het plafond in de toiletruimte bedraagt ca. 2400 mm.

6.3 Verwarming

Elke bedrijfsunit zal worden voorzien van een lucht-water warmtepomp die via de schachtruimte aangesloten zal worden op de (standaard geleverde) afsluiters van de vloerverwarming. De warmtepomp zal op het dak geïnstalleerd worden. De verwarming is op elke verdieping te bedienen door middel van een thermostaat.

6.4 Ventilatie

Ten behoeve van de ventilatie van de bedrijfsunit zal er een mechanische afzuiginstallatie worden voorzien boven de toiletruimte, zodat de unit geventileerd zal worden via ventilatiesysteem C4c van NEN 1087 met natuurlijke toevoer, via gevelroosters en mechanische afvoer van ventilatielucht via de afzuiging van het toilet. Tevens zal er ter plaatse van de pantry afzuiging van de ventilatielucht worden voorzien.

6.5 Pantry

De pantry is gesitueerd op de eerste verdieping en bestaat uit onderkasten een bovenblad. Uitgerust met een koelkast, vaatwasser, magnetron/oven en een rvs-spoelbak met een koud- en warmwaterkraan. Het warmwater zal verzorgd worden door een boiler, ingebouwd in een onderkast.

6.6 Elektra installatie

Elke bedrijfsunit zal van een elektra aansluiting worden voorzien met een vermogen van 3x25 ampère. De elektra installatie is voorzien van een elektrameter en 9 groepen met aardlekschakelaars met voldoende mogelijkheid om uit te bereiden. In de meterkast zal er een dubbele wandcontactdoos worden voorzien.

6.7 Verlichting

Verlichting van de bedrijfsunits is met led lichtlijnen, bediend door middel van een (opbouw) schakelaar nabij de trappen. In het toilet en in de voorruimte van het toilet zal er een inbouw spot worden voorzien in het plafond met een aanwezigheidsdetectie schakelaar. De installatie ruimte zal voorzien worden van opbouw verlichting met eveneens een aanwezigheidsdetectie schakelaar.

6.8 Kabel- en wandgoten

Op elke bouwlaag zullen kabelgoten en wandgoten worden voorzien. Deze goten komen uit bij de schachten van waaruit de goten gevoed zullen worden.

6.9 Wandcontactdozen

Op elke bouwlaag zullen in de wandgoten dubbele wandcontactdozen worden voorzien:

Begane grond:

- 5 stuks in de tussenunits
- 3 stuks in de hoekunits

Eerste verdieping:

- 3 stuks

Tweede verdieping:

- 3 stuks

Technische ruimte:

- 1 stuk, viervoudig wandcontactdoos voor de aansluiting van de installatie.

Verder zullen er elektrische voedingen worden voorzien voor de warmtepompen, ventilatie voorzieningen en pantry apparatuur.

