



27

Technische Omschrijving

Behorende bij de bouw van 14 bedrijfsunits aan de A. Hofmanweg 23-27 te Haarlem



Inhoud

Algemene projectgegevens.....	04
1. Projectomschrijving.....	05
1.1 Projectinformatie.....	05
1.2 Locatie en bereikbaarheid.....	05
1.3 Parkeerplekken.....	05
1.4 Bestemmingsplan.....	05
2. Aankoop bedrijfsruimte.....	06
2.1 Koop-en/aanemingsovereenkomst.....	06
2.2 Bouwkosten en -rente.....	06
2.3 Aansluitkosten nutsvoorzieningen.....	06
2.4 Datum start/bouw en oplevering.....	06
3. Technische omschrijving.....	07
3.1 Algemeen.....	07
3.2 Onderbouwconstructie.....	07
3.2.1 Peil en uitzetten.....	07
3.2.2 Grondwerken.....	07
3.2.3 Riolering.....	07
3.2.4 Fundering.....	07
3.2.5 Betonwerk.....	07
3.3 Casco.....	08
3.3.1 Opbouwconstructie.....	08
3.3.2 Verdiepingsvloeren.....	08
3.4 Gevel.....	08
3.4.1 Gevelbeplating.....	08
3.4.2 Buitenkozijnen, ramen en deuren.....	08
3.4.3 Overheaddeuren.....	08
3.4.4 Reclame.....	09
3.5 Dak.....	09
3.5.1 Dakconstructie.....	09
3.5.2 Dakterrassen.....	09
3.5.3 Hemelwaterafvoeren.....	09
3.6 Nutsvoorzieningen.....	09
3.7 Buitenverharding.....	10
3.8 Afbouw.....	10
3.8.1 Trappen en balustraden.....	10
3.8.2 Stukadoorswerk.....	10
3.8.3 Plafonds.....	10
3.8.4 Afbouw-timmerwerk.....	10
3.8.5 Binnenriolering.....	10
3.8.5 Elektrische installatie.....	10



4. Garanties	11
4.1 Garantie per constructiedeel.....	11
4.1.1 Binnenriolering.....	11
4.1.2 Buitenriolering.....	11
4.1.3 Glas.....	11
4.1.4 Hang- en sluitwerk.....	11
4.1.5 (Hoofd)draagconstructie.....	11
4.1.6 Installaties.....	11
4.1.7 Dakbedekking.....	11
4.1.8 Gevelbekleding.....	11
4.1.9 Overheaddeur.....	11
4.2 Garantiebepalingen.....	12
Disclaimer.....	12



Algemene projectgegevens

Projectnummer:
25.2207

Datum:
Versie 1.0 d.d. 11-12-2025
Korte beschrijving van het werk:
Bouwen van 14 casco bedrijfsunits met bijbehorende
terreininrichting.

Aannemer:
Reno Projecten
Otterkoog 6
1822 BW Alkmaar
T. 072 56 44333
Bij deze technische omschrijving behorende bescheiden:
Tekeningen van Reno Projecten: Tekeningen nog n.t.b.



1 Projectomschrijving

1.1 Projectinformatie

Op het voormalige terrein van Van Nispen Metaalhandel B.V. aan de A. Hofmanweg 23-27 te Haarlem ontwikkelt Oost-West Projectontwikkeling B.V. in samenwerking met Reno Projecten B.V. 14 bedrijfsunits.

1.2 Locatie en bereikbaarheid

De locatie waar de bedrijfsunits worden gerealiseerd, wordt begrensd door de A. Hofmanweg. De ontsluiting van het gebied wordt hierop aangesloten.

1.3 Parkeerplekken

De parkeerplekken worden gerealiseerd conform de op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm. Iedere unit krijgt de beschikking over 1 parkeerplek op het terrein voor de eigen unit. De parkeerplaatsen worden aan de unit toegewezen en opgenomen in de splitsing in appartementsrechten. In de nabije omgeving zijn aanvullende openbare plekken aanwezig.

1.4 Bestemmingsplan

De bedrijfsunits zijn vergund met een functie van industriefunctie op de begane grond en een kantoorfunctie op de 1e verdieping. De kopunits hebben daarnaast een woonfunctie. Een industriefunctie is een functie waarin activiteiten plaatsvinden, waarbij het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt. Indien het toekomstig gebruik van de bedrijfsunit hiervan afwijkt, kunnen er 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.



2 Aankoop bedrijfsruimte

2.1 Koop-en/aannemingsovereenkomst

De (ver)koop van de bedrijfsunits geschiedt middels een koop- en aannemingsovereenkomst. De verkoper heeft hiertoe een standaard koop-en/aannemingsovereenkomst opgesteld, voorzien van diverse bijlagen zoals verkooptekening(en), technische omschrijving en een situatietekening.

2.2 Bouwkosten en –rente

Als koper van een bedrijfsunit betaalt u de aanneemsom in termijnen. De termijnen zijn gekoppeld aan de vordering van de bouw van het bedrijfsverzamelgebouw. De termijnen verschillen per fase en worden berekend over de aanneemsom. Een en ander zoals in de aanneemovereenkomst vermeld. Voldoet u niet aan de betalingstermijn dan wordt er 8% bouwrente in rekening gebracht.

2.3 Aansluitkosten nutsvoorzieningen

De bedrijfsruimten worden voorzien van aansluitingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen. De kosten hiervan tot € 3.165,-- excl. BTW zijn in de koopsom opgenomen.

2.4 Datum start/bouw en oplevering

De start/bouw zal gebaseerd worden op: De voortgang van de verkoop. Uitgangspunt is dat minimaal 60% van de units verkocht dient te zijn middels een getekende koop- en aanneemovereenkomst en wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk is. De oplevering zal plaatsvinden binnen de in de koop-/aanneemovereenkomst gestelde termijn na het gereedkomen van de begane grondvloer. Reno Projecten zal u regelmatig op de hoogte houden van de voortgang van de bouw. Uiterlijk 14 dagen voor oplevering ontvangt u een uitnodiging waarin de datum en tijdstip van de geplande oplevering vermeld staan. Eén en ander volgens het bepaalde in de koop- en aannemingsovereenkomst.



2 Aankoop bedrijfsruimte

2.1 Koop-en/aannemingsovereenkomst

De (ver)koop van de bedrijfsunits geschiedt middels een koop- en aannemingsovereenkomst. De verkoper heeft hiertoe een standaard koop-en/aannemingsovereenkomst opgesteld, voorzien van diverse bijlagen zoals verkooptekening(en), technische omschrijving en een situatietekening.

2.2 Bouwkosten en –rente

Als koper van een bedrijfsunit betaalt u de aanneemsom in termijnen. De termijnen zijn gekoppeld aan de vordering van de bouw van het bedrijfsverzamelgebouw. De termijnen verschillen per fase en worden berekend over de aanneemsom. Een en ander zoals in de aanneemovereenkomst vermeld. Voldoet u niet aan de betalingstermijn dan wordt er 8% bouwrente in rekening gebracht.

2.3 Aansluitkosten nutsvoorzieningen

De bedrijfsruimten worden voorzien van aansluitingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen. De kosten hiervan tot € 3.165,-- excl. BTW zijn in de koopsom opgenomen.

2.4 Datum start/bouw en oplevering

De start/bouw zal gebaseerd worden op: De voortgang van de verkoop. Uitgangspunt is dat minimaal 60% van de units verkocht dient te zijn middels een getekende koop- en aanneemovereenkomst en wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk is. De oplevering zal plaatsvinden binnen de in de koop-/aanneemovereenkomst gestelde termijn na het gereedkomen van de begane grondvloer. Reno Projecten zal u regelmatig op de hoogte houden van de voortgang van de bouw. Uiterlijk 14 dagen voor oplevering ontvangt u een uitnodiging waarin de datum en tijdstip van de geplande oplevering vermeld staan. Eén en ander volgens het bepaalde in de koop- en aannemingsovereenkomst.



3 Technische omschrijving

3.1 Algemeen

Uw bedrijfsunit maakt onderdeel uit van een bedrijfsgebouw waarin meerdere bedrijfsunits zijn gesitueerd. Het terrein waar de bedrijfsunits zijn gelegen is niet afsluitbaar.

3.2 Onderbouwconstructie

3.2.1 Peil en uitzetten

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Dit peil zal worden uitgezet op aanwijzing van de betreffende gemeentelijke instantie.

3.2.2 Grondwerken

Het grondwerk bestaat uit werkzaamheden die te verrichten zijn voor bestrating, funderingen, rioleringen en invoerleidingen nutsbedrijven.

3.2.3 Riolering

De riolering bestaat uit een zogenaamd gescheiden stelsel. Dit houdt in dat het regenwater gescheiden van het huishoudelijk afvalwater wordt verzameld en afgevoerd. De binnen- en buitenriolering wordt samengesteld uit PVC-buizen met de nodige hulpstukken en aangesloten op het gemeenteriool. Diameter van de verschillende rioleringsbuizen is volgens de voorschriften. In de bestratingen worden de nodige straatkolken geplaatst en aangesloten op de buitenriolering.

3.2.4 Fundering

De funderingsbalken, vloeren en heipalen worden uitgevoerd overeenkomstig de opgave van de constructeur en volgens goedkeuring van Bouw- en woningtoezicht.

3.2.5 Betonwerk

De kwaliteit van het beton en de aan te brengen wapening is volgens de opgave van de constructeur. De maximaal toelaatbare vloerbelasting is 1.000 kg/m². voor de begane grond.



3.3 Casco

3.3.1 Opbouwconstructie

Dragende constructie: De hoofddraagconstructie is opgebouwd uit dragende kalkzandsteenwanden en een staalconstructie. De afmetingen volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur en leverancier. Eventuele, tijdens de bouw ontstane, beschadigingen worden in het werk door middel van reparatiemortel bijgewerkt. Enige optische kleurverschillen kunnen hierdoor optreden.

3.3.2 Verdiepingsvloeren

In de units wordt een betonnen verdiepingsvloer aangebracht, waarvan de dikte wordt bepaald door de constructeur. De verdiepingsvloer heeft een nuttige vloerbelasting van 250 kg/m². De vloer wordt niet verder afgewerkt. Als optie kunnen wij de afwerking met een zand-cementvloer aanbieden via de kopersopties.

3.4 Gevel

3.4.1 Gevelbeplating

De gevel wordt voorzien van blind bevestigde sandwich wandpanelen (Rc-waarde min. 4,7 m² K/W) Daarnaast worden er voor deze gevel nog een extra verfraaiing aangebracht in de vorm van enkelwandige kaders en kokers van zetwerk. De gevelbekleding wordt voorzien van de benodigde lekdorpels, dakrandprofielen, hoek- en aansluitprofielen in een bijpassende kleur bij de gevelbeplating. Afwerkingen conform verkregen omgevingsvergunning en naar inzicht bouwkundig aannemer.

3.4.2 Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen worden uitgevoerd in kunststof profielen, kunststof profielen voorzien van kleurafwerking volgens procedé leverancier, kunststof voorzien van kleurfolie. Alle loopdeuren worden voorzien van het benodigde inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**).

3.4.3 Overheaddeuren

De bedrijfsruimten worden voorzien van een stalen / aluminium geïsoleerde en handbediende overheaddeur met de afmetingen 4000 × 3500 mm (b × h in een nader te bepalen kleur conform omgevingsvergunning. De overheaddeuren worden in een railsysteem aangebracht. Optioneel kan de overheaddeur worden voorzien van een elektrische bediening.



3.4.4 Reclame

t.p.v. de inrit wordt een gezamenlijke reclamezuil geplaatst. Iedere koper wordt door Reno Projecten verzocht de gewenste aanduiding aan te geven.

Boven de entree deur wordt een sticker met huisnummer aangebracht dat correspondeert met de reclamezuil.

3.5 Dak

3.5.1 Dakconstructie

Het dak van het bedrijfsverzamelgebouw wordt samengesteld uit stalen dakplaten. T.p.v. het dakterras wordt het dak uitgevoerd in kanaalplaatvloeren.

Het complete dak wordt voorzien van isolatie (Rc waarde min. 6,3 m² K/W) met afschot richting de hemelwaterafvoeren. De dakbedekking is voorzien van alle benodigde plakstukken t.b.v. dakranden, afvoeren en dakdoorvoeren. Het complete dak wordt voorzien van een kunststof dakbedekking. Eventuele extra voorzieningen die benodigd zijn t.b.v. het verkrijgen van de omgevingsvergunning zullen hieraan worden toegevoegd.

3.5.2 Dakterrassen

De units U-7 en U-14 krijgen de beschikking over een dakterras op de 2e verdieping. Het dakterras zal worden voorzien van rubber tegels en een verzinkt hekwerk. De afscheiding tussen de terrassen is de verantwoordelijkheid van de koper(s). Het dakterras bevindt zich gedeeltelijk boven unit U-6 en U-13.

3.5.3 Hemelwaterafvoeren

In het dak worden voldoende hemelwaterafvoeren met stadsuitloop opgenomen. Deze lopen tot onder aan maaiveld alwaar deze worden aangesloten op de buitenriolering. Bovendien worden er in de gevel voldoende noodoverlopen aangebracht waarbij de plaats, afmetingen en het aantal worden bepaald door de constructeur.

3.6 Nutsvoorzieningen

Per bedrijfsunit wordt een meterkast geplaatst conform tekening, voorzien van: De standaard capaciteit van de wateraansluiting bedraagt 1,5-3 m³/h; Het standaard vermogen van de elektra-aansluiting bedraagt per bedrijfsunit 3 x 25 Ampère op basis van 230 Volt, hiermee behoort krachtstroom tot de mogelijkheden; U heeft standaard geen gasaansluiting. Gewenste cai-, internet-, telefoon- en/of faxaansluitingen dienen door de koper zelf te worden aangevraagd en gefinancierd.



3.7 Buitenverharding

Het terrein wordt ingericht in opdracht van de verkoper. De precieze inrichting hiervan is onder voorbehoud en kan nog wijzigen. Het terrein wordt door middel van een inrit aangesloten op het openbaar gebied. De terreinverharding bevat voldoende straatkolken en molgoten voor de benodigde afwatering van het terrein. Schade aan het straatwerk, als gevolg van zetting van de grond, is van garantie uitgesloten.

3.8 Afbouw

3.8.1 Trappen en balustraden

De begane grond, 1e verdieping en eventuele 2e verdieping zijn met elkaar verbonden door een vaste vurenhouten trap. Trappen uitgevoerd zonder stootborden. Het trapgat wordt afgeschermd d.m.v. een balustrade in dezelfde uitvoering als de trap. De trapleuning wordt los bijgeleverd. Trap voldoet aan de minimaal gestelde eisen in het bouwbesluit. De trap wordt v.v. grondverf in de kleur wit.

3.8.2 Stukadoorswerk

N.V.T.

3.8.3 Plafonds

De bouwkundige constructie blijft in het zicht en wordt niet nader afgewerkt. Stalen dakplaten en/of panelen worden afgewerkt met een coating in een standaardkleur. De onderzijde van de betonvloeren wordt niet nader afgewerkt.

3.8.4 Afbouwtimmerwerk

Daar waar nodig brandwerende aftimmeringen. Aftimmeringen rondom trapgaten.

3.8.5 Binnenriolering

Iedere afzonderlijke bedrijfseenheid heeft een afzonderlijke vuilwaterafvoer. Daar waar geen aansluitoestellen aanwezig zijn, wordt de rioolleiding afgedopt. Kopers dienen zelf de ontluchting van een door hen aangebracht toilet aan te sluiten op de aanwezige dakdoorvoer.

3.8.6 Elektrische installatie

Er wordt een casco laagspanningsinstallatie aangebracht. Montagedozen en buizen zullen aangelegd worden volgens gebruikelijke montagewijze. Montagehoogte wandcontactdozen en schakelaars ca. 1.10 m boven vloer, 2 WCD's per unit in de meterkast en 1 schakelaar per unit. De optionele elektrische aandrijving van de overheaddeur wordt aangesloten op aanwezige WCD in de meterkast. De verlichtingsarmaturen, type opbouw, worden bevestigd aan de binnenwand en boven de entree aan de buitenzijde. De buitenlamp is voorzien van een schemerschakelaar.



4 Garanties

4.1 Garantie per constructiedeel

4.1.1 Binnenriolering

3 jaar op lekkage en verstopping door onjuiste aanleg.
Verstoppingen door onjuist gebruik zijn uitgesloten

4.1.2 Buitenriolering

1 jaar op lekkage en verstopping door onjuiste aanleg.
Verstoppingen door onjuist gebruik zijn uitgesloten

4.1.3 Glas

2 jaar op isolerende werking. Geen garantie op (thermische) breuk.

4.1.4 Hang- en sluitwerk

1 jaar, (normale) slijtage door (onjuist) gebruik is uitgesloten.

4.1.5 (Hoofd)draagconstructie

10 jaar op structurele aantasting door zetting of verzakking.
Optische scheurvorming is uitgesloten.

4.1.6 Installaties

2 jaar op werking.

4.1.7 Dakbedekking

10 jaar op waterdichtheid i.c.m. een onderhoudscontract.

4.1.7 Gevelbekleding

10 jaar op wind- en waterdichtheid van de gevelbekleding met inbegrip van de aansluitingen aan de onderdelen in of aan deze bekleding, mits periodiek en degelijk onderhoud wordt uitgevoerd en de gevel niet heeft blootgestaan aan extreme weersomstandigheden. Verkleuring is uitgesloten.

4.1.8 Overheaddeur

1 jaar op correcte werking i.c.m. servicecontract.



4.2 Garantie bepalingen

De garantietermijn geldt vanaf datum van oplevering en indien alle (financiële) verplichtingen door koper zijn voldaan. Schade als gevolg van extreme weersomstandigheden vallen buiten de garantie. Mechanische beschadiging is tevens uitgesloten van garantie. Wijzigingen c.q. herstel van het gebouw door derden laten de garantie vervallen. Bouwdelen die zich buiten of in een agressief milieu bevinden, dienen onderhouden en vrij van vervuiling gehouden te worden. Niet beregende bouwdelen dienen jaarlijks professioneel gereinigd te worden. Aan de kopers zal een garantiemap overhandigd worden bij moment van oplevering. Hierin vindt u de namen van leveranciers en onderaannemers met de betreffende garantieverplichting.

Disclaimer

Hoewel deze technische omschrijving met zorg is samengesteld kan het voorkomen dat door besluiten van gezaghebbende instanties of gewijzigde werkwijzen de uitvoering niet geheel conform deze technische omschrijving zal plaatsvinden. E.e.a. in afwachting van het onherroepelijk worden van de omgevings- en inritvergunning. Eventuele wijzigingen zullen met de koper worden overlegd. Druk- en zetfouten zijn voorbehouden.