



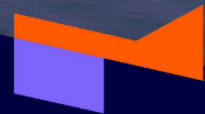
Bedrijvenpark  
Oostzaan



# | 12 bedrijfsunits

Technische omschrijving

Versie: 23-01-2026



## Algemeen

Het nieuw te bouwen bedrijvencomplex is gelegen aan de Ambacht 40 - 68 te Oostzaan. Het project omvat 12 nieuwbouw bedrijfsunits. Voor de bestemming en gebruiksmogelijkheden verwijzen wij naar de gemeente Oostzaan. Kopers/gebruikers zijn er zelf verantwoordelijk voor, om na te gaan of het beoogde gebruik toegestaan is conform het vigerende bestemmingsplan.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zullen de bedrijfsruimten aangevraagd worden als lichte industriefunctie. Een lichte industriefunctie is een industriefunctie waarin activiteiten plaatsvinden, 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 vergunning(en).

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect en de constructeur. 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 om 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. 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 diepte en hoogte maatvoering gemeten.

## 2. Grondwerk

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

## 3. Heiwerken

Het gebouw zal worden gefundeerd aan de hand van de sonderingen en het funderingsadvies en 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. Riolering

Elke unit zal worden voorzien van een vuilwaterafvoer conform tekening. Deze afvoer heeft een diameter van 110mm en zal circa 100 mm boven de afgewerkte begane grondvloer worden afgedopt. De riolering zal worden uitgevoerd in een PVC-buis die tot 90 graden Celsius hittebestendig is.

Buiten de gevel wordt de afvoer aangesloten op het rioleringsstelsel. Tevens wordt de riolering van de benodigde ontstoppingsstukken voorzien. Het leveren en aanbrengen van de binnenriolering is niet opgenomen.

## 6. Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren van de bedrijfsunits worden uitgevoerd in PVC en worden aangesloten op de buitenriolering. De eerste 2 meter gemeten vanaf de bestrating zal worden uitgevoerd in een verzinkte stalen buis. De HWA afvoeren worden met beugels gemonteerd op de gevelbeplating.

Er worden ter hoogte van de dakopstanden noodoverstorten gerealiseerd, de positie en aantal zal volgens opgave van de constructeur.

## 7. Bestratingen

Het terrein buiten de gebouwen en binnen de erfgrans wordt verhard met een bestrating van betonklinkers gelegd in een nader te bepalen verband. In de bestrating zullen voor de afvoer van het hemelwater de nodige straatkolken worden aangebracht.

## 8. Begane grondvloer

De gehele begane grondvloer van de bedrijfsgebouwen worden gestort op isolatie, waarvan de dikte is afgestemd op een warmteweerstandscoefficiënt (Rc-waarde) van ten minste 3,7 m<sup>2</sup> K/W voor het complete vloerpakket, conform het bouwbesluit.

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte, gewapende betonvloer met een maximaal toelaatbare nuttige vloerbelasting van 1.000 kg/m<sup>2</sup>.

De bovenkant van de begane grondvloer wordt, door middel van vlinderen, monolithische afgewerkt. De minimale vlakheid van de vloer conform NEN 2747:2001 tabel 1, klasse 4.

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

Als gevolg van droog- of verhardingskrimp of invloeden van buitenaf kan de betonvloer lichte scheurvorming vertonen. Deze krimpscheuren doen niets af aan de degelijkheid en constructieve veiligheid van de vloer en/ of het gebouw.

## 9. Draagconstructie

De dragende constructie bestaat uit de benodigde dragende kalkzandsteen-wanden, hoofdspanten en hulpstaal.

Ten behoeve van de te verkrijgen stabiliteit in de constructie worden de benodigde windverbanden in de constructie opgenomen. De locatie van deze windverbanden wordt door de constructeur bepaald. Deze windverbanden mogen in geen geval aangepast of verwijderd worden. De staalconstructie zal geconserveerd worden in een standaard RAL kleur. Eventuele ontstane beschadigingen worden in het werk bijgewerkt, hierdoor kunnen kleurverschillen ontstaan.

Waar vereist door de brandweer, worden brandwerende betimmeringen aangebracht. Deze betimmeringen zullen niet nader worden afgewerkt.

## 10. Metselwerk

De unit scheidende wanden worden opgebouwd uit kalkzandsteenelementen 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.

## 11. Verdiepingsvloer

De verdiepingsvloer zal worden uitgevoerd als een ruwe betonnen kanaalplaatvloer welke een maximaal toelaatbare vloerbelasting van 400 kg/m<sup>2</sup> heeft. In de verdiepingsvloer wordt een sparing aangebracht t.b.v. het trapgat en een sparing ten behoeve van een standleiding. De verdiepingsvloer zal niet nader worden afgewerkt voor oplevering.

## 12. Daken

Het dak wordt opgebouwd uit houten gordingen voorzien van geïsoleerde sandwich dakelementen. Het dak heeft een isolatiewaarde van Rc = 6,3 m<sup>2</sup> K/W. conform bouwbesluit.

Er worden standaard 2 dakdoorvoeren opgenomen waarvan 1 voor de mechanische ventilatie en 1 als voorbereiding voor de beluchting van de riolering, positie conform tekening. Beide dakdoorvoeren worden aan de onderzijde afgedopt.

## 13. Trappen

In de bedrijfsunits worden vuren open witgegronde trappen toegepast, met witgegronde traphekken en leuning. Deze worden niet nader afgeschilderd. De trapgaten worden verder wel afgetimmerd maar niet afgewerkt.

## 14. Ruwbouw timmerwerk

De constructie zal volgens het brandveiligheidsadvies 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 bouwbesluit, de eisen van de gemeente en de brandweer.

## 15. Gevels

De gevel wordt voorzien van sandwichpanelen in rabat profiel met een isolatiewaarde van Rc 4,7 m<sup>2</sup> k/w, inclusief een coating in de kleur zoals op tekening aangegeven. De kleuren van de gevelmaterialen worden bepaald door de architect. Tevens zal het benodigde zetwerk worden aangebracht, rondom de kozijnen, langs de gevelbekleding en dakkappen. De kleuren van deze zetwerken zijn overeenkomstig aan de kleuren van de gevelbeplating en/of gevelkozijnen.

## 16. 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.

## 17. Kozijnen, ramen en deuren

Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in kunststof 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 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/kunststof ventilatieroosters in de gevelkozijnen, gemoffeld in een standaard RAL-kleur.

## 18. 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 met een U-waarde van minimaal 1,2 W/m<sup>2</sup> K.

## 19. Overheaddeuren

De overheaddeuren van de bedrijfsruimten zijn geïsoleerde deuren, handbediend en gespoten in een standaard RAL-kleur, merk Hörmann Nederland of gelijkwaardig. De overheaddeuren hebben een afmeting van ca. 3.50 x 3.40 m1 (b x h) en zijn voorzien van een schuifgrendel, rubber aanslagprofielen en verzinkt beslag. De overheaddeuren zijn op 2-velden voorzien van beglazing.

## 20. Meterkast

Conform tekening wordt de prefab-meterkast geplaatst die voldoet aan de eisen van het bouwbesluit en de nutsbedrijven.

## 21. E-Installatie

Meterkast wordt uitgevoerd conform NEN 2768.

De units worden casco opgeleverd en nadien kunnen deze worden voorzien van een E-installatie, deze dient dan te voldoen aan de huidige NEN 1010 normering.

Alle units worden voorzien van:

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

## 22. Nutsaansluitingen

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 worden aan koper doorbelast, met een maximum van EUR 4.000,- exclusief BTW per unit. Koper is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van leveringsovereenkomsten voor water en elektra, met als ingangsdatum de opleverdatum van het project.

De ontwikkelaar aanvaardt op geen enkele wijze aansprakelijkheid ten aanzien van beperkingen op het elektriciteitsnet met betrekking tot afname of terugleveren van elektriciteit.

## 23. Brandbeveiligingsinstallaties

Brandwerende voorzieningen worden conform het brandveiligheidsadviesrapport aangebracht. Uitgangspunt is een casco unit. In geval van afbouw van de unit door koper, is koper verantwoordelijk om te voldoen aan de eisen vanuit het bouwbesluit, brandwerende eisen en overige overheidseisen.

## 24. Energielabel

De units worden casco opgeleverd, voor dit deel wordt bij de aanvraag van de vergunning bewijslast aangeleverd. Deze voldoet aan de eisen van casco oplevering met als uitgangspunt lichte industrie. Voor wat betreft de afbouw is de koper verantwoordelijk om te voldoen aan de BENG eisen. De benodigde bewijslast van de afbouw dient de koper zelf te verzamelen en daarna een energielabel te laten opstellen door een gecertificeerd bedrijf.

## 25. Oplevering en schoonmaken

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering zal plaatsvinden. De hele unit wordt 'bezemschoon' opgeleverd. De beglazing zal nat worden afgenomen.

## 26. Wijzigingen

Het is mogelijk dat uit nader overleg met de gemeente, nutsbedrijven, garantie verstreckende leveranciers of uit bouwkundige overwegingen wijzigingen noodzakelijk zijn. Wij garanderen echter dat eventuele wijzigingen niet ten koste gaan van kwaliteit en bruikbaarheid van de bedrijfsunits.

## 27. Gebruiksvergunning

Voor gedetailleerde informatie omtrent toegestaan gebruik en bestemmingsplanbepalingen verwijzen wij u naar de gemeente en/of website ruimtelijkeplannen.nl

## 28. Vereniging van eigenaren (VVE)

De bedrijfsunits maken deel uit van de 'VvE Bedrijvenpark Oostzaan' welke het onderhoud en beheer van de bedrijfsunits verzorgd. Iedere eigenaar is verplicht lid van deze VvE.

Er is sprake van een VvE ten behoeve van het onderhoud en vervangen van het openbaar gebied. De eigenaren van de bedrijfsunits zijn verplicht lid van Vereniging Van Eigenaren "Bedrijvenpark Oostzaan" te Oostzaan. De hoogte is afhankelijk van de meting van de bedrijfsunit.

## 29. Garantietermijnen

De aannemer overlegt bij oplevering een garantieverklaring op onderstaande onderdelen:

- Funderingsconstructie/casco (hoofddraagconstructie) 10 jaar
- Stalen dakkappen, staal zetwerk 10 jaar
- Prefab betonnen onderdelen 10 jaar
- Gevelbeplating 10 jaar
- Dakbedekkingen, aansluitingen opgaand werk en doorvoeren (In combinatie met een onderhouds-contract) 10 jaar
- Waterdichtheid 10 jaar
- Beglazing 10 jaar (Op vermindering doorzicht, aantasting van de coating op het glas)
- Conservering metalen onderdelen 5 jaar
- Kozijnen, ramen en deuren 5 jaar
- Nat lak conservering droog binnenklimaat klasse C1/C2, laagdikte 60mu, 3 jaar aflopend.  
1e jaar 100%,  
2e jaar 65%,  
3e jaar 35% van de daadwerkelijke herstelkosten
- Hang- en sluitwerk 1 jaar
- Buitenriolering 1 jaar
- Trappen en balustraden 1 jaar
- Voegvullingen en kitwerk 1 jaar
- Overheaddeuren 1 jaar

## 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 om 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. Het in kleur afgebeelde gevelaanzicht is een impressie, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.*

