



De Grooten Westmolen

Casco Bedrijfsunits

Showroom
Kantoor
Werkplaats
Opslag enz



WERK
kracht.nl

De Grooten Westmolen Casco Bedrijfsunits



Bedrijventerrein Molenwetering

Werken op maat

Op het bedrijventerrein “Molenwetering” aan de Röntgenweg 20 in de gemeente Alphen aan den Rijn start Werk-kracht.nl Vastgoed B.V. binnenkort met de realisering van het project “De Grooten Westmolen”.

Het project betreft de transformatie van het bestaande kantoorgebouw naar bedrijfsunits. De units worden casco opgeleverd.

Het complex heeft een strak klassieke, zeer representatieve uitstraling en is geschikt voor velerlei soorten bedrijven die behoefte hebben aan showroom, werkplaats, kantoor, opslag of anderszins. De toegepaste materialen zijn degelijk en vragen weinig onderhoud.

Locatie en bereikbaarheid

De bedrijfsunits zijn gunstig gelegen op een representatieve locatie aan de Röntgenweg nabij de Rijksweg N11 (Leiden-Alphen aan den Rijn-Bodegraven). Hierdoor is een uitstekende aansluiting met de snelwegen A4 (Den Haag-Amsterdam) en A12 (Den Haag-Utrecht-Arnhem) gegarandeerd. Per openbaar vervoer is bedrijventerrein Molenwetering ook goed bereikbaar dankzij de directe (bus)verbinding met station Alphen aan den Rijn.

Omschrijving bedrijfsunits

De in het bedrijfscomplex gelegen bedrijfsunits zijn vrij in te delen. De units hebben op de begane grond een vrije hoogte van ca. 3,20 m1 en op de verdiepingen een vrije hoogte van ca. 3,50 m1. In de gevels van de units 1 t/m 4 en 6 t/m 8 wordt een handbediende overheaddeur geplaatst. Daarnaast beschikken alle units over een eigen entreedeur. In de units zal t.b.v. een toilet en pantry een aansluitpunt op de riolering gerealiseerd worden. De units worden casco opgeleverd met het uitsluitend gebruiksrecht van de parkeerplaatsen op het mandelig terrein. Bij een unit behoort een aandeel in de niet te bebouwen grond (mandelig toegangsterrein/parkeerterrein).

Vergunningen

De aanvraag en het verkrijgen van overheidsvergunningen voor de vestiging van het bedrijf alsmede de aanvraag en het verkrijgen van een afbouwvergunning zijn voor rekening en risico van de koper. Hiervoor gelden geen ontbindende voorwaarden. Toegestaan zijn bedrijven die vallen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan Molenwetering.

Algemene bepalingen

1. Wijzigingen van de situatie en van de tekeningen als gevolg van overheidsvoorschriften en/of kadastrale metingen worden voorbehouden.
2. De op tekening ingeschreven maten zijn 'circa-maten'.
3. Kleine wijzigingen in materiaalkeuze, afwerkingen en maatvoering welke tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk of gewenst blijken, alsmede door overheids- of nutsinstellingen geëiste wijzigingen kunnen worden doorgevoerd, zonder dat dit afbreuk zal doen aan de kwaliteit.
4. De verkoop/aanvang bouw geschiedt nadrukkelijk onder voorbehoud van afgifte van de omgevingsvergunning (bouwvergunning) door de gemeente.
5. Op het moment van juridische levering van een unit zullen de noodzakelijke erfdienstbaarheden met onderhoudsregelingen, onder andere ten behoeve van de energiebedrijven, gevestigd worden.

Garanties

Het uitvoerend bedrijf geeft de navolgende garanties.

- 10 jaar op wind- en waterdichtheid van de gebouwconstructies, dakbedekking het isolatieglas.
- 3 jaar op het functioneren van het hang- en sluitwerk.
- 1 jaar op de bedrijfsdeuren.



Opties, overeenkomst

Om in de gelegenheid gesteld te worden een financiering te regelen en de nodige vergunningen te toetsen kan een kosteloze optie worden verkregen voor een periode van vier weken. Na deze periode dient een bindende reserveringsovereenkomst te worden getekend. Bij het sluiten van de koop wordt een bindende koop- en aannemingsovereenkomst getekend. Voor de nader van toepassing zijnde voorwaarden wordt verwezen naar de reserveringsovereenkomst.

Kadaster

De grond wordt in volle eigendom verworven. De grond en opstallen worden kadastraal gesplitst in separate units. Iedere koper wordt daardoor volledig eigenaar van zijn unit alsmede een aandeel in het mandelig terrein welke is bestemd als toegangsterrein/parkeerplaatsen en –indien van toepassing- van het deel bestemd voor groenvoorziening. Elke unit is apart met hypotheek te belasten en is verkoop- en/of verhuurbaar. Hieruit volgt dat iedere koper afzonderlijk zal worden aangeslagen voor onroerendezaakbelasting en nutsvoorzieningen.

Betaling koopsom

De koopsom is onderverdeeld in grond- en ontwikkelingskosten en bouwkosten.

De grond- en ontwikkelingskosten en de vervallen bouwtermijnen worden in rekening gebracht bij de overdracht van de grond middels een bij de notaris te passeren leveringsakte. De bouwkosten worden vastgelegd in een aannemingsovereenkomst met betaling in termijnen volgens een betalingschema afgestemd op de voortgang van de bouw.

Bij levering na aanvang bouw zal over de verstreken bouwtermijnen bouwrente in rekening worden gebracht met een rentepercentage van 5%.

Werken gaat voor de wind

op deze representatieve locatie aan de Röntgenweg nabij de Rijksweg N11



Showroom
Kantoor
Werkplaats
Opslag enz



Situatieschets

bedrijventerrein “Molenwetering”



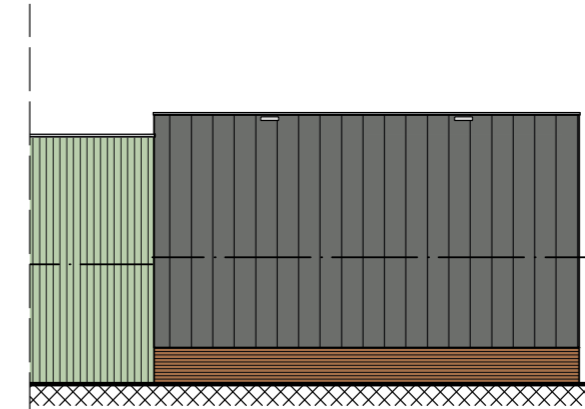


ZUID-OOSTGEVEL

▽ 7500+P
▽ 6900+P

▽ 3500+P

▽ P=0



ZUID-WESTGEVEL

▽ 7500+P
▽ 6900+P

▽ 3500+P

▽ P=0

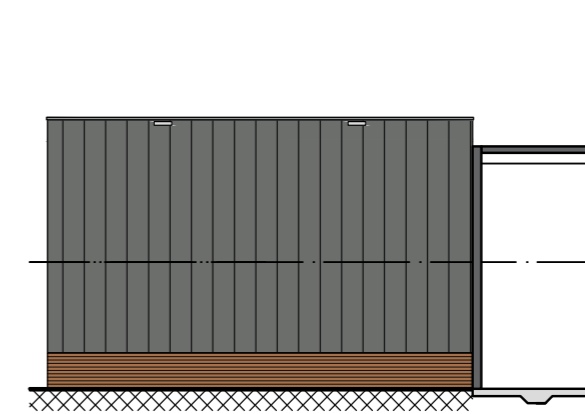


NOORD-OOSTGEVEL

▽ 7500+P
▽ 6900+P

▽ 3500+P

▽ P=0

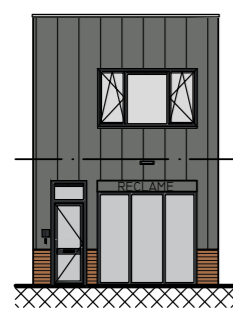


NOORD-WESTGEVEL

▽ 7500+P
▽ 6900+P

▽ 3500+P

▽ P=0

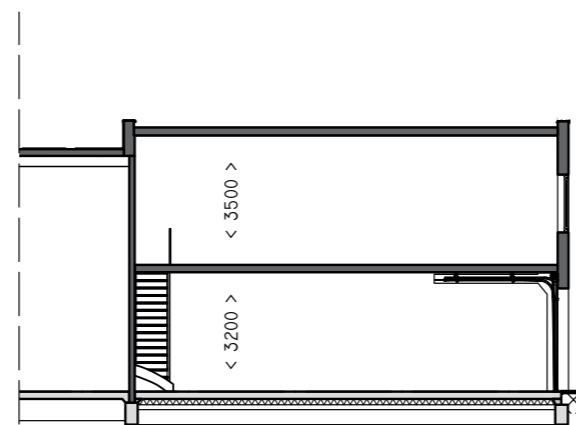


OPTIE

▽ 7500+P
▽ 6900+P

▽ 3500+P

▽ P=0

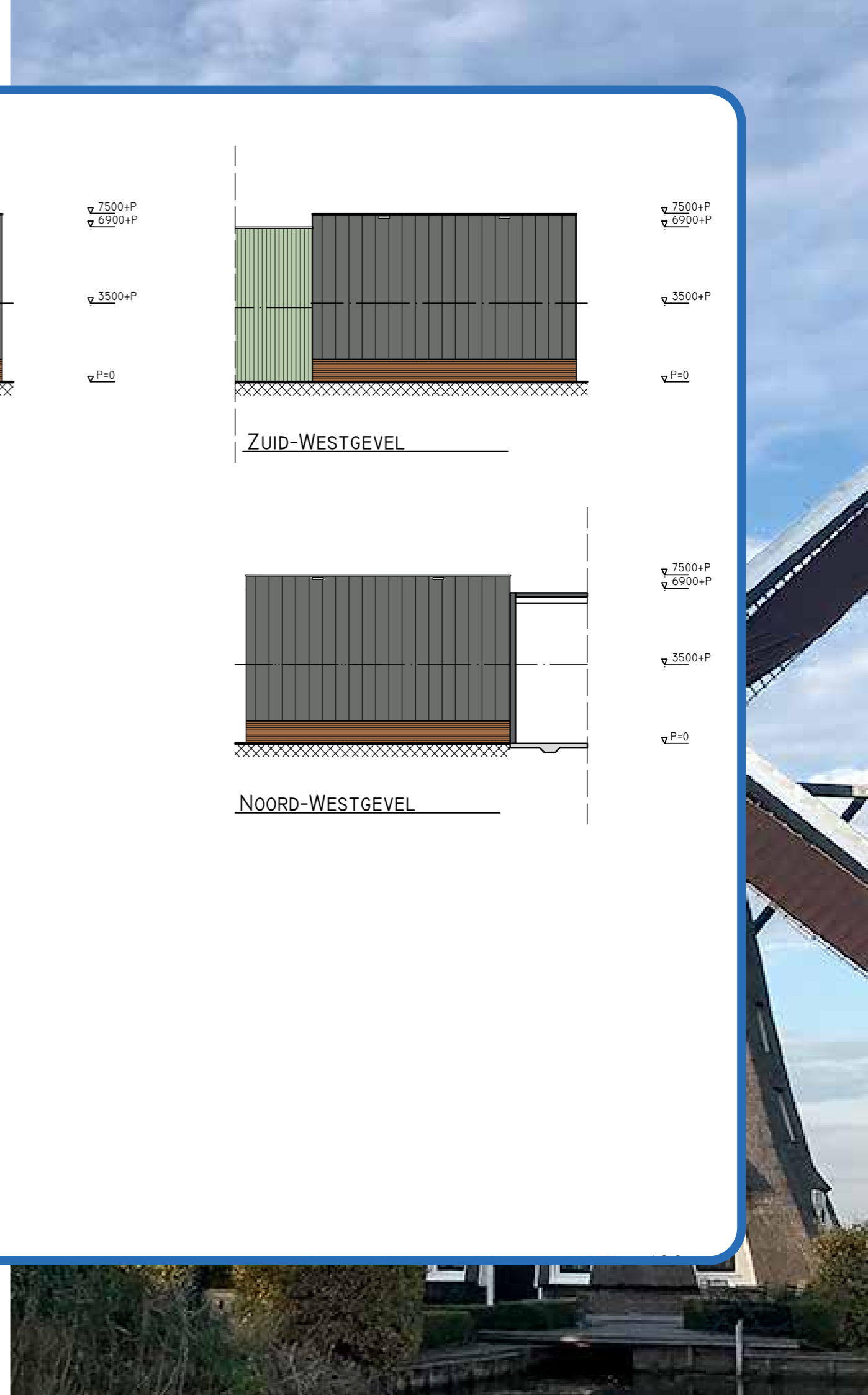


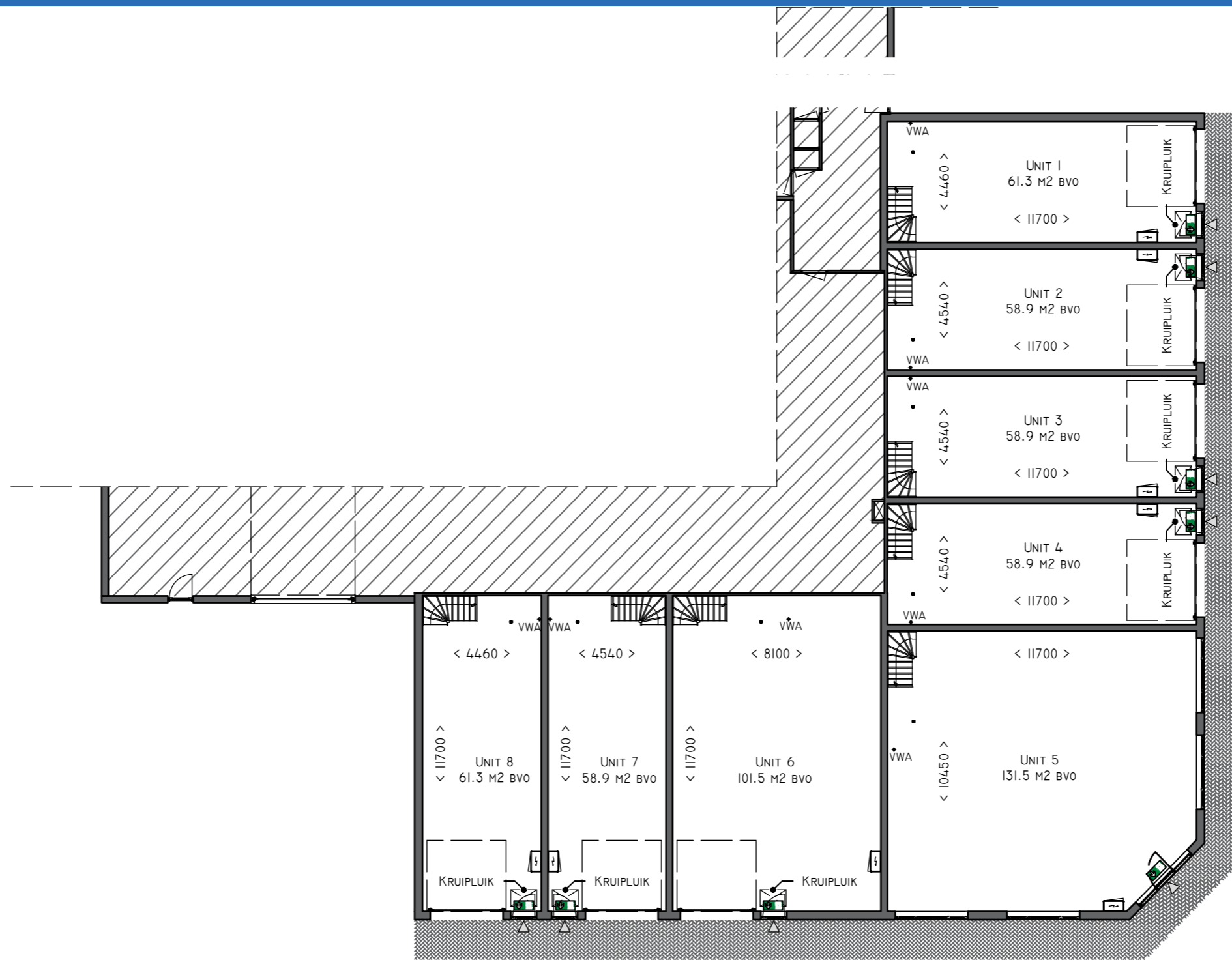
DOORSNED E A-A

▽ 7500+P
▽ 6900+P

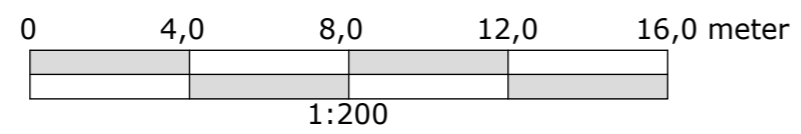
▽ 3500+P
▽ 2850+P

▽ P=0





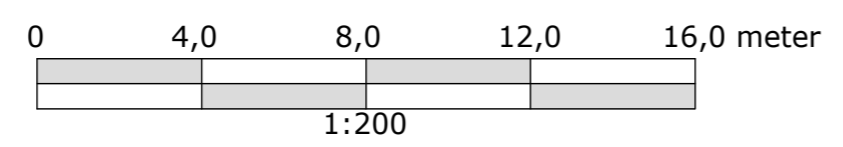
BEGANE GROND



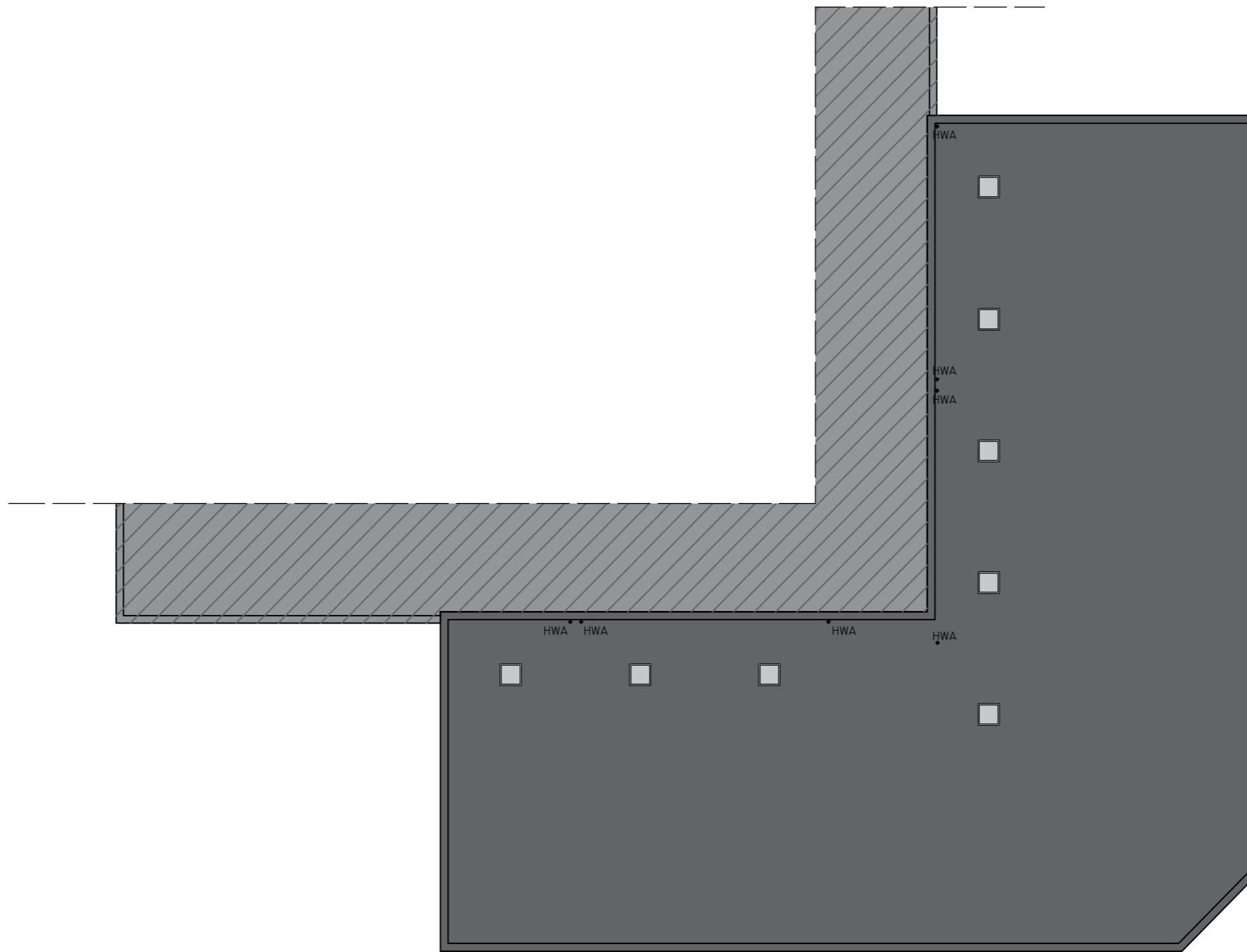
Begane grond



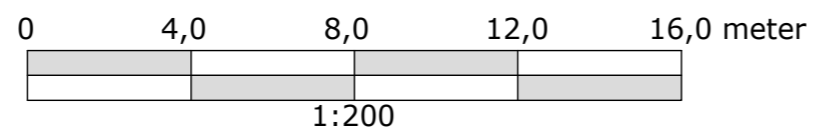
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping



DAK _____



Technische omschrijving

Casco BEDRIJFSUNITS “De Grooten Westmolen”

Situatie

Het hierna omschreven gebouw is gesitueerd op de locatie Röntgenweg 20 op het bedrijventerrein Molenwetering te Alphen aan den Rijn.

Algemeen

Het project betreft de transformatie van het bestaande kantoorgebouw naar bedrijfsunits. De units worden casco opgeleverd.

Hiertoe zullen diverse sloopwerkzaamheden plaatsvinden zoals de bestaande gevels, de bestaande binnen inrichting en de afwerking.

De bestaande hoofddraagconstructie van staal en beton is gecontroleerd door de constructeur en zal gehandhaafd worden.

Van toepassing zijnde voorschriften.

- Het Bouwbesluit;
- Van toepassing zijnde voorschriften:
- De van toepassing zijnde normbladen uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut;
- Bepalingen van de Nutsbedrijven en de Brandweer;
- De uniforme administratieve voorwaarden UAV2012.

Alle hierna te noemen werkzaamheden, met inbegrip van de daarvoor benodigde leveranties zodanig uitgevoerd, dat een kwalitatief goed en functionerend gebouw ontstaat, geheel van vorm en afmetingen, zoals aangegeven op bijgaande tekeningen.

Indeling en hoofdafmetingen.

De indelingen en hoofdafmetingen zijn op tekening aangegeven. Als peil geldt de bovenkant van de begane grondvloer. De hoogte hiervan t.o.v. de straat evenals de rooilijnen als bestaand.

Grondwerk

De benodigde grondwerken worden verricht ten behoeve van aanleg van funderingen, hoofdleidingen en bestrating herstel.

Riolering

De nieuw aan te brengen riolering voor hemelwater en vuilwater afvoer zal worden aangesloten op de bestaande buitenriolering voor hemelwater en vuilwater afvoer. Uitvoering volgens de normen van de gemeente. Tevens zal een rioolaansluiting t.b.v. het toilet afgedopt boven de begane grondvloer worden aangebracht.

Bestrating

Buiten de gebouwen en binnen de erfgrans wordt waar nodig de bestaande verharding opgenomen en weer hersteld aangebracht. Zettingen ten aanzien van de ondergrond worden voorbehouden.

De grond waarop het pand gebouwd wordt is geschikt bevonden voor bebouwing.

Gezien de samenstelling van de ondergrond ter plaatse (veenachtige gebieden) kunnen er echter bovengemiddelde zettingen optreden in het straatwerk.

Het cunet onder het straatwerk is een bestaand verdicht zandpakket van tenminste 25 cm dikte.

Ondanks deze opbouw kan niet voorkomen worden dat er een zekere zetting optreedt in de komende jaren en valt dit niet onder de normale garantie.

Fundering

Alle buitengevels en de dragende binnenmuren geplaatst op de bestaande en waar nodig aangepaste gewapende betonnen fundering.

Draagconstructie

De bestaande hoofddraagconstructie is uitgevoerd in staal en de verdiepingsvloer is een kanaalplaatvloer welke worden gehandhaafd.

Vloeren

De betonnen begane grondvloer van unit 5 wordt gehandhaafd en heeft een nuttige belasting van 250 kg/m² (2,5 kN/m²). De units 1 t/m 4 en 6 t/m 8 zullen worden voorzien van een nieuwe betonnen begane grondvloer inclusief het benodigde heiwerk met voor de units 1 t/m 4, 7 en 8 een nuttige belasting van 1250 kg/m² (12,5 kN/m²) en voor unit 6 een nuttige belasting van 1000 kg/m² (10 kN/m²). Deze vloeren worden monoliet afgewerkt. De totale isolatiewaarde van de begane grondvloer bedraagt R_c= 3,7 m² K/W. De kruipruimte is niet vrij toegankelijk. De vrije hoogte op de begane grond is ca. 3,20 m¹. De eerste verdiepingsvloer uitgevoerd in beton wordt voor alle units gehandhaafd en heeft een nuttige belasting van 250 kg/m² (2,5 kN/m²).

De vrije hoogte op de verdieping is ca 3,50 m¹.



Dak

Het dak van het gebouw uitgevoerd met stalen dakplaten blijft gehandhaafd. Als bedekking wordt op de bestaande isolatie een extra isolatielaag met nieuwe dakbedekking aangebracht. Het dak wordt verder voorzien van de benodigde doorvoeren en hemelwaterafvoeren. De totale isolatiewaarde van het dak bedraagt $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. In het dakvlak is per unit een lichtkoepel opgenomen met ventilatiestand.

Gevels

De gesloten vlakken van de gevels worden uitgevoerd in houtskeletbouw (HSB) niet nader afgewerkt aan de binnenzijde en in metalen beplating respectievelijk baksteen aan de buitenzijde zoals op de tekeningen is aangegeven. De buitenkozijnen worden uitgevoerd in aluminium welke voorzien zijn van HR++ isolatieglas en ventilatieroosters conform het Bouwbesluit.

De buitenkozijnen worden plaatselijk voorzien van deuren en ramen, uitgevoerd met inbraakwerend hang- en sluitwerk. De units 1 t/m 4 en 6 t/m 8 zijn voorzien van een handbediende overheaddeur (vrije hoogte en breedte 2,85 m) en alle units met een eigen entree/loopdeur. De totale isolatiewaarde van de gesloten gevelvlakken bedraagt $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Inrichting

De verdieping is per trap te bereiken. De trap zal worden uitgevoerd als houten dichte trap. De hal scheidende wanden zijn brandwerend en worden opgetrokken in houtskeletbouw niet nader afgewerkt. De achterwand niet nader afgewerkt van de units uitgevoerd in metselwerk blijft gehandhaafd.

Installatie

De prefab meterkast wordt geplaatst naast de hoofdingang van de unit in de hal op de begane grond. De meterkastinstallaties worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven aangelegd. De elektravoorziening bestaat uit een 3 x 25 Ampère aansluiting. De watervoorziening is $Q_3 2,5 \text{ m}^3$. Deze voorzieningen worden aangesloten tot aan de meterkast. De kosten voor definitieve aanvraag van levering van water en elektra zijn voor rekening van de koper.

De units worden niet aangesloten op het gasnet.

Reclameaanduiding

De reclameaanduiding dient te worden aangebracht op de door de architect op tekening aangegeven plaats.

Opleveringsniveau

De units worden casco (exclusief afbouw) opgeleverd en zijn voorzien van een verdiepingsvloer waarop kantoorruimte te realiseren is. Het verkrijgen van een afbouwvergunning is voor rekening en risico van de koper.

De koper is verplicht de bedrijfsunit voor zijn rekening af te bouwen conform de gestelde eisen uit het bouwbesluit.

Volgens de regelgeving is de eventuele kantoorfunctie op de eerste verdieping van de units 1 t/m 4 en 6 t/m 8 met een maximale oppervlakte van 50 m² per unit niet energieprestatie plichtig en zijn bij de afbouw geen verdere energieprestatie voorzieningen vereist.

Unit 5 is bij een eventuele kantoorfunctie voor de volledige verdieping, derhalve groter dan 50 m², wel energieprestatie plichtig.

Daartoe dient bij de afbouw voor rekening van de koper voldaan te worden aan de inbreng van de voorzieningen zoals weergegeven in de hiervoor separaat opgestelde en vergunde BENG (bijna energie neutraal gebouw) berekening.(bijlage)

Verder dient met de afbouw voor alle units voor rekening van de koper de in de omgevingsvergunning omschreven brandpreventieve maatregelen te worden ingebracht waarvoor te noemen:

Een automatische brandmelder.

Vluchtweg aanduidingen met noodverlichting. (1x begane grond en 1x verdieping). Draagbaar blustoestel conform NEN 2559.

Niet opgenomen

- Brandbestrijdingsinstallatie
- Verwarmingsinstallatie
- Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie
- Elektrotechnische installatie
- Aansluiting telecommunicatie
- Beveiligingsinstallatie
- Kantoorindeling Toiletgroep
- Pantry
- Stuc- en tegelwerk
- Verzwaren dakconstructie (t.b.v. installatie)
- Schilderwerk





De Grooten Westmolen

Casco Bedrijfsunits



Ondernemingsweg 66F
2404 HN Alphen aan den Rijn
www.blauwdrukbouw.nl



Prins Hendrikstraat 91
2405 AH Alphen aan den Rijn
www.jansendejong.nl



Röntgenweg 18a
2408 AB Alphen aan den Rijn
www.werk-kracht.nl