

VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE
TE KOOP / TE HUUR
3 NIEUWBOUW BEDRIJFSRUIMTEN

(KOP VAN IJSSEVELD)
WAARDEDIJK OOST 18-20-22
TE MONTFOORT



- energiezuinig
- zonnepanelen
- glasvezel aanwezig
- op zicht langs N204
- hoogwaardige isolatie
- veel daglicht
- bedrijfshal 10 m hoog
- vloerbelasting 4.000 kg/m²

Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG UTRECHT
tel: 030 - 66 222 55
e-mail: bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



TE KOOP / TE HUUR 3 HOOGWAARDIGE NIEUWBOUW BEDRIJFSRUIMTEN MET KANTOOR

Adres

Waardsedijk Oost 18-20-22 te MONTFOORT (3417 XJ).

Algemene informatie

Deze 3 hoogwaardige nieuwbouw bedrijfsruimten worden gerealiseerd op de kop van bedrijventerrein "IJsselveld" te Montfoort. Direct langs de N204 op zicht gelegen.

Kenmerkend zal de hoogwaardige afbouw zijn met een uitgebreid opleveringsniveau, inclusief koeling en zonnepanelen. De units variëren in afmeting van circa 735 m² tot circa 1.639 m².

Bij het ontwerp is door de architect rekening gehouden met de volgende criteria: functionele ruimten, een representatief uiterlijk, hedendaagse isolatienormen, onderhoudsarme materialen en duurzaamheid.

In de directe omgeving zijn bedrijven gevestigd zoals Kiremko, Inter Rutges Group, Hubo Jongeneel en Van den Pol Elektrotechniek.

Het historische centrum van Montfoort met een diversiteit aan winkels en horeca is op circa 1,5 km gelegen.

Bereikbaarheid

Met eigen vervoer

De Kop van IJsselveld is gelegen in de kruizing van de provinciale wegen N204 (Woerden - Montfoort - IJsselstein) en de N228 (De Meern - Montfoort - Oudewater) en is goed bereikbaar met eigen vervoer.

De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

- A12 op 4,7 km hemelsbreed met 8 min. reistijd
- A27 op 13,6 km hemelsbreed met 26 min. reistijd
- A2 op 13,7 km hemelsbreed met 21 min. reistijd

Het openbaar vervoer

De Kop van IJsselveld is redelijk bereikbaar met het openbaar vervoer:

- Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro):
Montfoort, Groen. Loopafstand: 800 m Looptijd: ca. 9 min.
- Dichtstbijzijnde treinstation: Station Woerden
Loopafstand: 6,4 km.

Oppervlakten

Voor verhuur/verkoop zijn 3 units beschikbaar:

Unit 1-A (huisnummer nr. 20) totaal ca. 897,8 m² GO, verdeeld over:

- ca. 753,4 m² GO bedrijfsruimte begane grond
- ca. 20,2 m² GO kantoorruimte begane grond
- ca. 124,1 m² GO kantoorruimte 1^e verdieping.

Unit 2-B (huisnummer 22) totaal ca. 741,1 m² GO, verdeeld over:

- ca. 625,5 m² GO bedrijfsruimte begane grond
- ca. 56,4 m² GO kantoorruimte begane grond
- ca. 59 m² GO kantoorruimte 1^e verdieping.

Unit A en B kunnen ook als één geheel worden gecombineerd, totaal groot circa 1.638,9 m².

Unit 3-C (huisnummer nr. 18) totaal 734,8 m² GO, verdeeld over:

- ca. 619,4 m² bedrijfsruimte begane grond
- ca. 56,4 m² kantoorruimte begane grond
- ca. 59 m² kantoorruimte 1^e verdieping.

Parkeren

Unit 1-A: 12 parkeerplaatsen waarvan 1 met laadpaal

Unit 2-B: 11 parkeerplaatsen waarvan 1 met laadpaal

Unit 3-C: 11 parkeerplaatsen waarvan 1 met laadpaal

Rondom de gebouwen worden (toegangs-)wegen, groen-voorzieningen, hagen (erfafscheidingen), een gemeenschappelijke fietsenstalling en circa 34 parkeerplaatsen aangelegd. Iedere eigenaar van een bedrijfsunit zal een onverdeeld aandeel verkrijgen in dit gemeenschappelijk terrein.

Kadastrale gegevens

Het bouwperceel bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

Gemeente : Linschoten

Sectie : A

Nummer : 1877

Groot : 4.299 m²

Gemeente : Montfoort

Sectie : A

Nummer : 5310

Groot : 175 m²

Verdeling en oppervlakte percelen nader uit te werken en door kadaster vast te stellen.

Energie label

Deze duurzame units zullen voldoen aan de nieuwbouw BENG-eisen, (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Zodra de units gereed zijn zal de ontwikkelaar een energielabel verstrekken.

Opleveringsniveau en voorzieningen

De units worden opgeleverd voorzien van een uitgebreid en hoogwaardig opleveringsniveau, e.e.a. conform de "technische omschrijving d.d. 30-06-2021" en "kleur en materialenstaat" d.d. 01-07-2021, waarvan hieronder een samenvatting is opgenomen:

Bedrijfsruimte

- Gebouwhoogte ca. 10 meter.
- Dak en dakisolatie geschikt voor zonnepanelen.
- Hoofddraagconstructie uit staal.
- In de gevels worden voorzieningen opgenomen voor toetreding daklicht.
- Maximale vloerbelasting 4.000 kg/m².
- Vlakheid van de warehousevloer voldoet aan klasse 5 NEN 2747 tabel 1.
- Per unit wordt voorzien in 1 overheaddeur (afm. 4 x 4,5 m1).
- Gevelisolatie Rc 4,5 m2K/W.
- Dakisolatie Rc 6,0 m2K/W.

- Bedrijfsruimte wordt voorzien van ledverlichting, minimale verlichtingssterkte 200 lux.
- Per bedrijfsruimte wordt voor verwarming een warmtepomp installatie aangebracht, in de vorm van losse split-units.
- Regeling per binnendeel middels een ruimte bedien apparaat.
- Ruimte temperatuur van 15 gr. Bij een buitentemperatuur van -10 gr.
- De units zijn in de zomer geschikt om mee te koelen.

Kantoorruimte

- Eigen entree per kantoor per unit.
- Unit voorzien van heren- en damestoilet, voorzien van wand- en vloertegelwerk.
- Gladde dekvloer geschikt voor afwerking met tapijt.
- Verlaagde systeemplafonds.
- Aluminium raamkozijnen met isolerende beglazing.
- Te openen ramen met inbraakwerend hang en sluitwerk.
- Van unit 1 en 2 worden de zuid- en west gevels voorzien van zonwering (elektrisch bediend).
- Aansluitingen t.b.v. een pantryblok (elektrische aansluitpunten en een afvoer).
- Stalen trap voorzien van hardhouten treden en bordessen.
- Kantoren worden voorzien van plinten.
- Kantoren worden voorzien van verwarming, koeling en ventilatie middels wervelroosters.
- Regeling per binnendeel middels een ruimtethermostaat.
- Sanitair Geberit 300 kleur wit, waarbij fontein voorzien wordt van een chromen Grohe kraan (koud water).
- Ruimte temperaturen 20 gr. in de winterperiode (bij -10 gr. buitentemperatuur) en 24 gr. in de zomerperiode (bij 28 gr. buitentemperatuur).
- Gelijktijdig in de ene ruimte koelen en in de andere ruimte verwarmen is niet mogelijk.
- Kantoren worden gebalanceerd geventileerd middels een WTW unit.
- De toiletten worden afgezogen middels een plenum-ventilatie. Regeling middels een standenschakelaar.
- Kantoren worden voorzien van led verlichting schakelbaar middels bewegingsmelders in het plafond. Minimale verlichtingssterkte 500 lux.
- Kantoren worden voorzien van wandgoten (aan de buitengevel). Wandgoot per 1800 mm voorzien van 1-, 2-voudige WCD en 1 loze datadoos.

Buitenterrein

- Verhard buitenterrein middels H-klinkers en parkeerplaatsen op eigen terrein, e.e.a. conform terreintekening.
- Ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.
- Erfafscheidingen middels hagen.
- (Brom-)fietsenstalling middels nietjes.
- Voedingen en mantelbuizen t.b.v. nader aan te brengen laadpalen t.b.v. elektrische auto's.
- Er is 1 laadpaal opgenomen per unit en per 5 parkeerplaatsen een loze voorziening.

Installaties algemeen

- Bemetering per unit.
- Vorstvrij watertappunt per unit.
- Gehele installatie "All-electric".
- Elk bedrijfsgebouw wordt voorzien van 3 x 125A aansluiting.
- Het railsysteem van de verdeelkasten is uitgelegd op 250A, i.v.m. later aan te brengen PV-systeem.
- De bedrijfshallen worden voorzien van enkele zonnepanelen om aan de BENG-eisen te voldoen.
- Boven de nooddeuren en ter plaatse van de overheaddeuren worden armaturen voorzien met schemerschakelaar.
- Voorterrein en het terrein tussen de 2 bedrijfshallen worden voorzien van gevelarmaturen, met schemerschakelaar.
- In de meterkast is een aansluiting van E-fiber aanwezig.

Voor de volledigheid verwijzen wij naar de technische omschrijving d.d. 30-06-2021 en "kleur en materialen staat" d.d.01-07-2021. Hierin staan tevens de garanties op de diverse onderdelen vermeld.

Extra zonne-energiesysteem

Naast de standaard set zonnepanelen om te voldoen aan de BENG norm zal ontwikkelaar de daken laten voorzien van het volgende uitgebreide zonne-energiesysteem. Dit systeem kan gehuurd of gekocht worden.

Unit	Vermogen	verwachte jaaropbrengst	meerprijs koop
Unit A	63.750 Wp	57.375 kWh	€ 44.500,-
Unit B	63.750 Wp	57.375 kWh	€ 44.500,-
Unit C	57.750 Wp	57.375 kWh	€ 40.500,-

Verwachte rendement 8%. Prijzen zijn excl. btw.
Huurprijzen in overleg.

Bestemming

Van toepassing zijn deels de bestemmingsplannen "Kop IJsselveld" en het "Wijzigingsplan Kop IJsselveld".

Voor unit C geldt het bestemmingsplan "[Kop IJsselveld](#)", en is de bestemming "Bedrijventerrein" en zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met milieucategorie 3.2 (en deels tot en met milieucategorie 4.1) zoals vermeld in de "[Staat van bedrijfsactiviteiten](#)".

Voor unit A en B geldt deels het bestemmingsplan "[Wijzigingsplan Kop IJsselveld](#)" is de bestemming "Bedrijventerrein" en zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met milieucategorie 3.2 zoals vermeld in de "[Staat van bedrijfsactiviteiten](#)".

De voor [Bedrijventerrein](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': een bedrijf tot en met milieucategorie 3.2 bedrijven met bedrijfsactiviteiten genoemd onder de milieucategorieën 1 t/m 3.2 van de in [Bijlage 1](#) opgenomen [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);

- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': een bedrijf tot en met milieucategorie 4.1 bedrijven met bedrijfsactiviteiten genoemd onder de milieucategorieën 1 t/m 4.1 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten
- c. ten behoeve van de bedrijven, tevens een facility-point;
- d. niet-zelfstandige kantoren;
- e. dienstverlening, waaronder opleidingsinstituten;
- f. grootschalige detailhandel;
- g. opslag ten behoeve van internetwinkels;

Koper/huurder dient zich ervan te vergewissen dat het gehuurde de eigenschappen bezit, benodigd voor het door hem beoogde gebruik en dat het beoogde gebruik past binnen het vigerende bestemmingplan.

Een bestemming kan aan verandering onderhevig zijn. Raadpleeg derhalve voor de actuele gegevens de website ruimtelijkeplannen.nl, de website van de gemeente Montfoort.

Aanvaarding

Medio juli 2022. Dit betreft een inschatting.

Koopvoorwaarden

Bodem

Verkoper heeft een goedgekeurd bodemonderzoeksrapport ter inzage. De grond wordt geleverd conform de op dit moment geldende milieueisen voor de voor dit plan bedoelde bedrijfsbestemming. Een afschrift hiervan kunt u via ons kantoor verkrijgen

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de milieukundige toestand van het verkochte, daaronder begrepen de tot het verkochte bijbehorende grond en grondwater, zoals omschreven in het bodemonderzoek.

Beheersvereniging

Er zal door verkoper een "Beheersvereniging van Eigenaars" worden opgericht voor het gemeenschappelijk beheer en onderhoud van het gemeenschappelijke terrein, ook wel de mandelige zaak geheten.

Een koper is verplicht om toe te treden als lid van deze Beheersvereniging en zal als eigenaar van een bedrijfsunit aan de Beheersvereniging bijdragen moeten voldoen in verband met het beheer en het onderhoud van het gemeenschappelijk terrein, openbare verlichting, collectieve beveiliging etc.

Koopprijzen

Unit A € 1.596.000,- v.o.n. te vermeerderen met BTW.
Unit B € 1.495.000,- v.o.n. te vermeerderen met BTW.
Unit C € 1.306.000,- v.o.n. te vermeerderen met BTW.

Prijzen zijn excl. het optionele extra zonne-energiesysteem.

BTW

De reden dat de prijzen exclusief omzetbelasting worden vermeld, vloeit voort uit de mogelijkheid dat de verschuldigde omzetbelasting, fiscaal kan worden verrekend, voor zover de

koper een ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en aan hem/haar als zodanig een stamnummer omzetbelasting is toegekend.

Notaris

De verkoper zal voor dit bouwproject de notaris aanstellen voor het verrichten van eigendomsoverdracht. De kosten van notarieel transport en kadastraal recht zijn, evenals de makelaarskosten, in de koopsom begrepen. De kosten wegens het eventueel passeren van de hypotheekakte, inclusief kadastraal recht, zijn niet in de koopsom begrepen en zijn voor rekening van koper.

Zekerstelling

Er zal door koper een waarborgsom gestort worden ter grootte van 10% van de koopsom.

Baten en lasten

Verrekening lasten (zakelijke lasten, te weten onroerende zaak belasting, waterschapslasten, rioolrecht) voor zover het betreft het eigendom van de onroerende zaak.

Rechten en verplichtingen

Koper aanvaardt het gekochte en de daarbij behorende grond inclusief alle bijzondere lasten en beperkingen, kwalitatieve rechten en verplichtingen, kettingbedingen e.d. blijvende en/of voortvloeiende uit de laatste akte(n), vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Overige voorwaarden en condities

Koop-/aannemingsovereenkomst op basis van het standaardmodel van verkoper.

W.W.F.T.

Ons kantoor en onze dienstverlening is onderhevig aan de W.W.F.T. (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme).

Wij dienen derhalve van iedere koper verplicht de identiteit te identificeren en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen vast te stellen alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan.

Bij een natuurlijk persoon ontvangen wij derhalve graag een kopie legitimatiebewijs en een verklaring omtrent de herkomst van het vermogen.

Bij een rechtspersoon ontvangen wij op voorhand graag een recent uittreksel Kamer van Koophandel, UBO verklaring, verklaring herkomst vermogen en de identiteitsbewijzen van alle UBO('s).

Wij zijn verplicht een cliëntonderzoek uit te voeren naar alle UBO's alvorens biedingen in behandeling te kunnen nemen.

Bijzonderheden

De verkoop geschiedt onder het voorbehoud van gunning door eigenaar.

Ook kunnen wijzigingen in het ontwerp en/of toe te passen materialen en/of toe te passen constructies en/of installatie, welke geëist worden door de gemeente teneinde de beoogde bouwvergunning te verkrijgen voor verkoper aanleiding zijn de verkoopprijzen aan te passen. Deze vrijblijvende informatie wordt verstrekt onder het uitdrukkelijke voorbehoud van

onvoorwaardelijke goedkeuring door verkoper. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Huurvoorwaarden

Huurprijzen

Unit A € 79.800,- per jaar te vermeerderen met BTW.
Unit B € 74.750,- per jaar te vermeerderen met BTW.
Unit C € 65.300,- per jaar te vermeerderen met BTW.

Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTW-percentages. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, is er van rechtswege sprake van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel wordt gecompenseerd.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Huurtermijn

Vanaf 5 jaar met aansluitend verlengingstermijn van 5 jaar, afwijkende huur- en verlengingstermijnen in overleg.

Opzegtermijn

Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.

Betaling

Huur en servicekosten per kwartaal vooruit.

Servicekosten

Nader te bepalen verrrekenbaar voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten:

- onderhoud en periodieke controle van de tot het gebouw behorende installaties (en zonne-energiesysteem);
- onderhoud parkeerterrein / groenvoorzieningen;
- periodieke inspectie en onderhoud brandblusmiddelen en noodverlichting;
- periodieke inspectie en onderhoud overheaddeuren;
- periodieke inspectie en onderhoud dak;
- administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

De opbrengst van de zonnepanelen wordt de huurder voor 80% in rekening gebracht tegen € 0,15 per kWh. Kosten openbare nutsbedrijven rechtstreeks door huurder te voldoen.

Zekerstelling

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.

Overige voorwaarden en condities

Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).

Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/ zijn gerechtigd om het gehuurde per maand te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik.

Verkoop-/verhuurinformatie



Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG Utrecht
tel: 030 - 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl

Ontwikkelaar



Aannemer



Bouwadviseur

Houben Bouwmanagement B.V.

Disclaimer

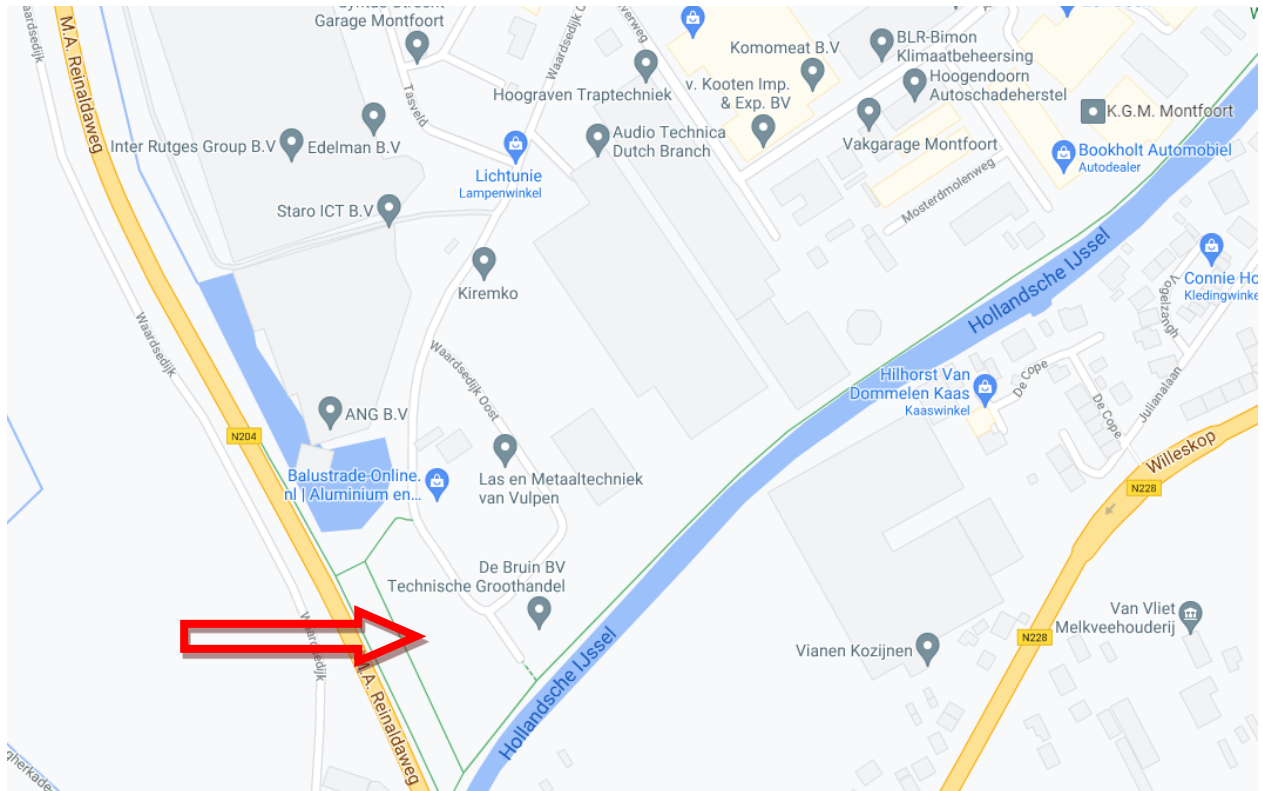
Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de adviseur van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische, -bouwtechnische- 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 ingeschreven maten op de tekening zijn "circa" maten. De in kleur afgebeelde gevelaanzichten zijn impressies, zodat hieraan geen rechten ontleend kunnen worden.

Huisnummering



Situatie Waardsedijk 18, 20 en 22 in Montfoort

Locatiekaart



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Situatie

Bouwplaats:	Kavel 3	Kad. gemeente:	Linschoten
Bedrijventerrein:	Bedrijventerrein IJsselveld	Sectie:	A
Straatnaam:	Waardsdijk Oost, kavel 3	Nummer:	1877 & 5310
Nummer:	n.l.b		
Postcode:	n.l.b		

Renvooi terrein

Peil=0 = 0,94m + NAP
Terreinafmetingen in het werk te controleren

[Symbol]	: klinkerbestrating, kleur grijs, markering parkeerplaatsen wit
[Symbol]	: groenvoorziening kavel
[Symbol]	: beukenhaag gemiddelde hoogte 50 tot 80 cm
[Symbol]	: tegel, kleur licht grijs

Oppervlakte-bepaling

Oppervlakte kavel	= 4517m ²
Bebouwde oppervlakte	= BVG 1: 1534m ² = BVG 2: 722m ²
Totaal	= 2256 m ²
Bebouwingspercentage	= 49,9 %

Parkeernorm

Parkeernorm (Nota parkeernormen Montfoort 2020; rest bebouwde kom):
 - Kantoor: 2,6 PP / 100m² bruto vloeroppervlakte
 - Bedrijfsshal: 1,1 PP / 100m² bruto vloeroppervlakte

Bruto vloeroppervlakte kantoorfunctie	= 458m ²	= 12 PP
Bruto vloeroppervlakte industrielfunctie	= 1999m ²	= 22 PP
Totaal		= 34 PP

Stallingsplaats fietsen

Terrein dient te worden voorzien van een 'al dan niet overdekte' stallingsruimte voor fietsen.

Bepaling oppervlakte stallingsruimte voor fietsen (Nota parkeernormen Montfoort 2020; rest bebouwde kom):

- Kantoor:	1,5 FP / 100m ² bruto vloeroppervlakte	
- Bedrijfsshal (arbeids- & bezoekers extensief):	= 458m ²	
Bruto vloeroppervlakte kantoorfunctie	= 458m ²	= 7 FP
Bruto vloeroppervlakte industrielfunctie	= geen vereiste norm	= geen vereiste norm
Totaal		= 7 FP

00_BHV_Referentiemodellen

RVT Link: File Name

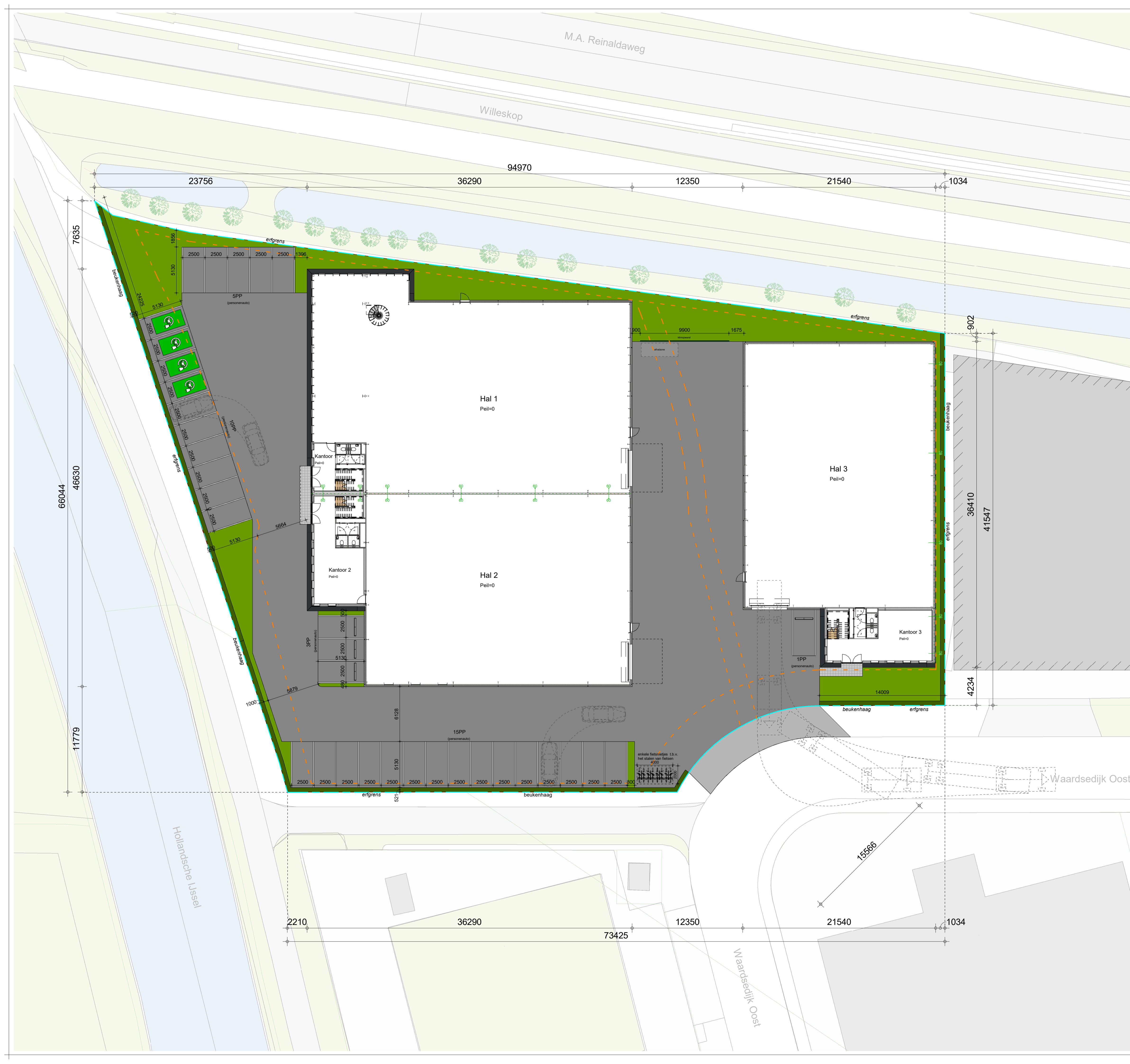
12447_JEC_Constructie bovenbouw_bouwdeel A #5 2021-06-04 1029
12447_JEC_Constructie bovenbouw_bouwdeel B #5 2021-06-04 1029
12447_JEC_Constructie onderbouw_bouwdeel A #4 2021-06-04 1029
12447_JEC_Constructie onderbouw_bouwdeel B #4 2021-06-04 1029

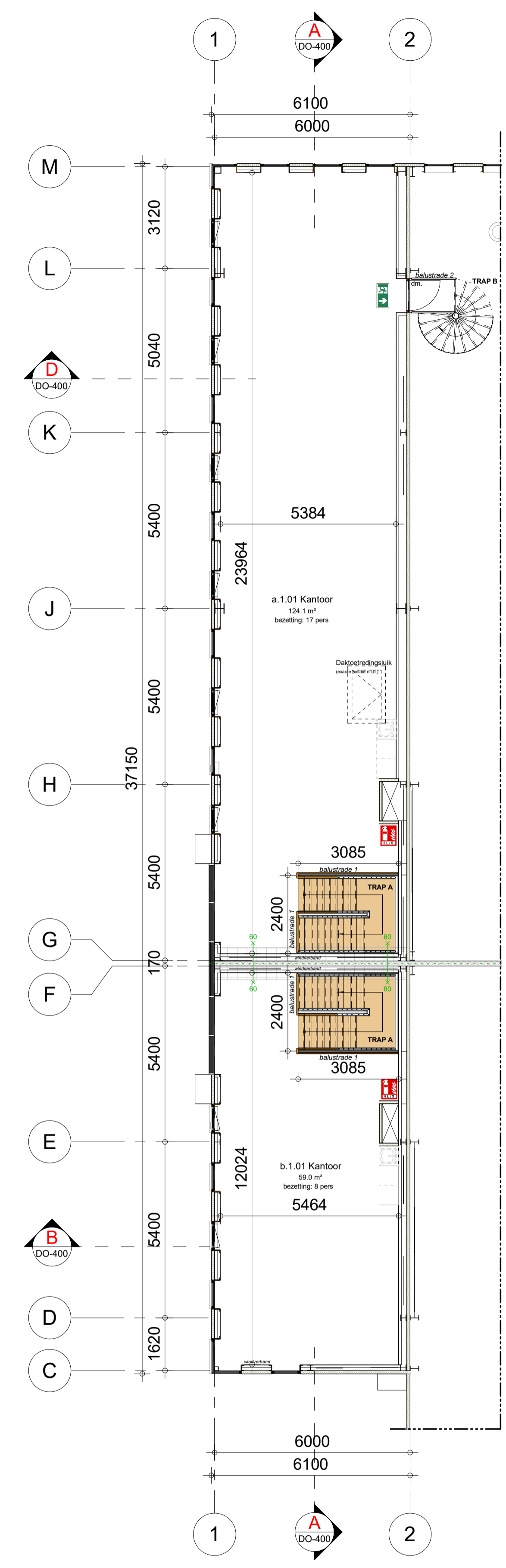
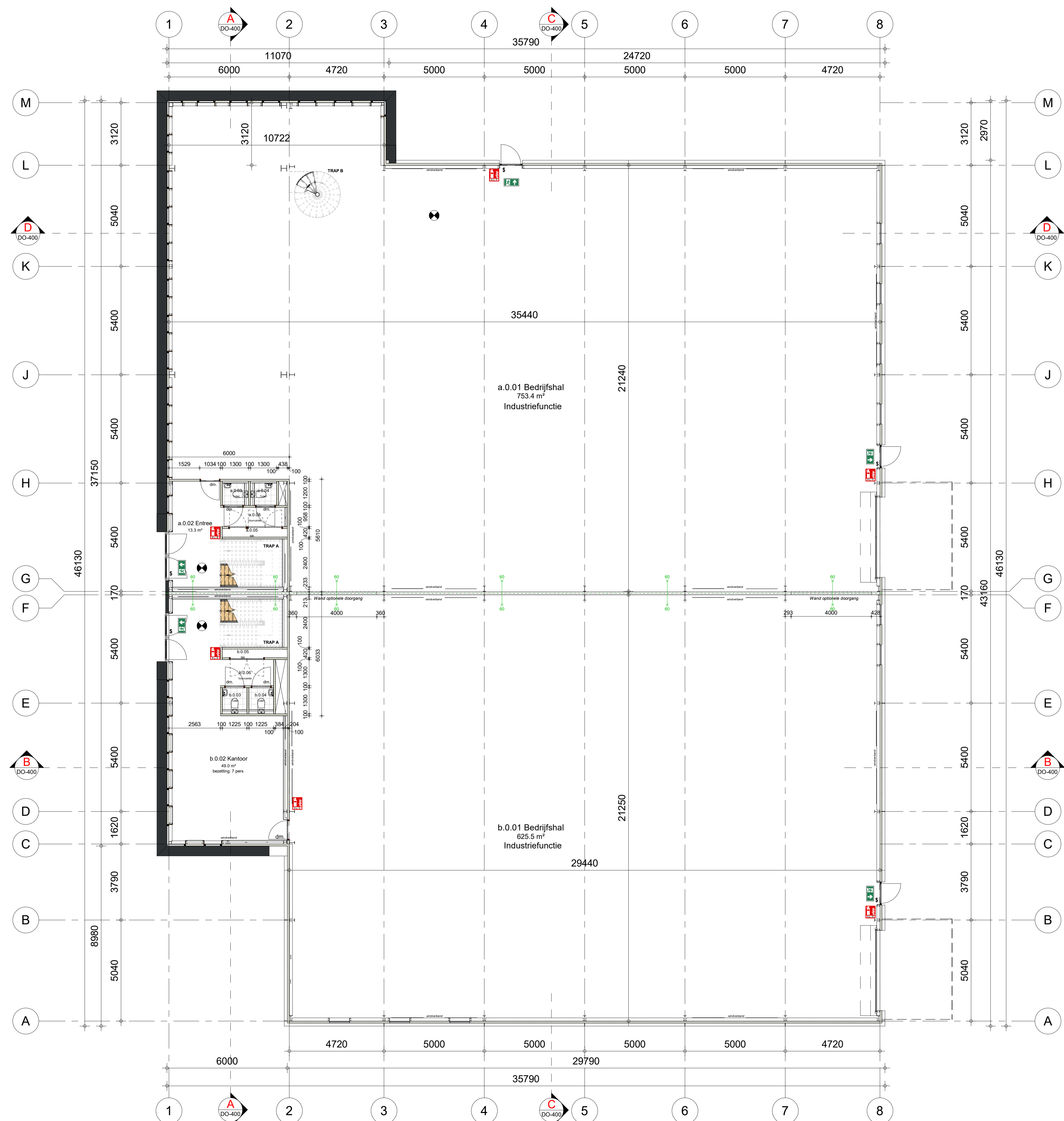
[| 12447_HER_Stramienstelsel 3D_A_20210210.ifc | 12447_HER_Stramienstelsel 3D_B_20210210.ifc | 12447_HER_Prefab_beton_A_20210622.ifc | 12447_HER_Prefab_beton_B_20210622.ifc | 12447_HER_Terreinindeling_20210622.ifc | 12447_HER_Bouwkundig_B_20210622.ifc | 12447_HER_Bouwkundig_A_20210622.ifc]

Project:	IJsselveld kavel 3, Montfoort	Fase:	Definitief Ontwerp
Opdrachtgever:	Over-IJssel 1882 Investment B.V. Hofdijk 63 3417 XE Montfoort Nederland	Schaal:	1:200
		Formaat:	A1
		Datum:	22-06-2021

	Touwslager 2, 5253 RK Nieuwkuijk Bedrijvenspark Het Hoog - nr. 5311 Postbus 67, 5250 AB Vlijmen T 088 205 34 00 I www.hercuton.nl E info@hercuton.jajo.com	Projectnummer:	12447
		Tekening:	DO-005

Niets van deze tekening mag zonder nadrukkelijke toestemming van Hercuton b.v. op enige wijze worden vernoemd of overgenomen





Oppervlakten en afmetingen van ruimten Unit A

Nr.	Ruimteomschrijving	BB [m²]	GO [m²]	VG [m²]	FG [m²]	Aantal pers.	VG	FG	Gebruiksfunctie
00	Begane grond								
a.0.01	Bedrijfshal	VKR	753.4			5			Industriefunctie
a.0.02	Entree	VKR	13.3						Kantoorfunctie
a.0.03	Toilet	TCR	1.2						Kantoorfunctie
a.0.04	Toilet	TCR	1.2						Kantoorfunctie
a.0.05	MK	TR	1.4						Kantoorfunctie
a.0.06	Voorruimte	VKR	3.1						Kantoorfunctie
01	Eerste verdieping								
a.1.01	Kantoor	VBR	124.1	124.1		17			Kantoorfunctie
			897.8						

Oppervlakten en afmetingen van ruimten Unit B

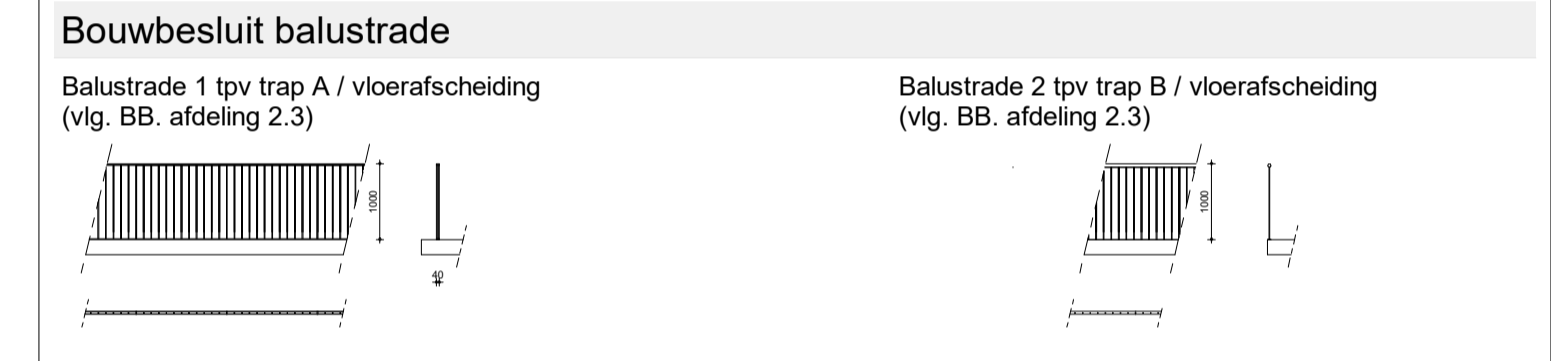
Nr.	Ruimteomschrijving	BB [m²]	GO [m²]	VG [m²]	FG [m²]	Aantal pers.	VG	FG	Gebruiksfunctie
00	Begane grond								
b.0.01	Bedrijfshal	VKR	625.5			5			Industriefunctie
b.0.02	Kantoor	VBR	49.0	49		7			Kantoorfunctie
b.0.03	Toilet	TCR	1.3						Kantoorfunctie
b.0.04	Toilet	TCR	1.3						Kantoorfunctie
b.0.05	MK	TR	1.4						Kantoorfunctie
b.0.06	Voorruimte	VKR	3.4						Kantoorfunctie
01	Eerste verdieping								
b.1.01	Kantoor	VBR	59.0	59		8			Kantoorfunctie
			741.1						

Brandpreventie

- Tweezijdige brandwerendheid ≥ 60 minuten conform NEN 6068.
- Voorziening waarmee zonder gebruik te maken van een los voorwerp de deur als onderdeel van een vluchtroute met afsluitfunctie kan worden geopend (v.b.: paniekslot, draaikopcilinder) (NEN 2535).
- Vluchtwegaanduiding (NEN 3011)
- Sproeischuimblusser (6 ltr.), postie markeren met pictogram cfr. NEN 3011
- De noodverlichting welke binnen 15 seconden na het uitvalven van de voorziening voor elektriciteit tenminste 60 min een op de vloer en het tredevlak gemeten verlichtingssterkte van tenminste 1 lux kan bieden. De installatie moet voldoen aan NEN 1010.

TRAP A
Stalen borde trap met hardhouten treden:
(cfr. BB 2012, tabel 2.33)
- optrede: 200mm
- aanrede: 200mm (tpv klimlijn)
- vrije breedte trap: 1000mm
- vrije hoogte: > 2100mm
- breedte tredevlak: 230mm (tpv klimlijn)
- hoogte balustrade: 1000mm (va. voorkant tredevlak)

TRAP B
Stalen split trap met stalen geperforeerde treden:
(cfr. BB 2012, tabel 2.33)
- optrede: 200mm
- aanrede: 200mm (tpv klimlijn)
- vrije breedte trap: 1000mm
- vrije hoogte: > 2100mm
- breedte tredevlak: 230mm (tpv klimlijn)
- hoogte balustrade: 1000mm (va. voorkant tredevlak)



Aangegeven balustraden voldoen aan de volgende eisen:
- Artikel 2.18, lid 1: Vanaf de vloer gemeten hoogte = 1.0m.
- Artikel 2.18, lid 2: Geen vloeren hoger dan 13m tov aangrenzende vloer en/of aansluitend terrein / water.
- Artikel 2.19, lid 1: Afscheiding heeft geen openingen breder dan 0,5m (verticaal) (vloerafscheiding wordt uitgevoerd zodat geen bol met diameter van 500mm door de vloerafscheiding kan worden bewegen).
- Artikel 2.20, lid 2, n.v.t. geen eisen ten aanzien van overkluisterbaarheid, opstapmogelijkheid tussen 0,2m tot 0,7m boven de vloer is toegestaan.

Toetsing Bouwbesluit incl. EPC-berekening & brandveiligheid
Zie rapportage: 210604-434-TBB01-D_Rapport Toetsing bouwbesluit_BENG, rapportnummer: 210604-434-TBB01-D

BVG 1&2

00_BHV_Referentiemodellen

RVT Link: File Name

12447_JEC_Constructie bovenbouw_bouwdeel A #5 2021-06-04 1029	12447_JEC_Constructie bovenbouw_bouwdeel B #5 2021-06-04 1029	12447_JEC_Constructie onderbouw_bouwdeel A #4 2021-06-04 1029	12447_JEC_Constructie onderbouw_bouwdeel B #4 2021-06-04 1029
---	---	---	---

|| 12447_HER_Stramienstelsel 3D_A_20210210.1fc | 12447_HER_Stramienstelsel 3D_B_20210210.1fc | 12447_HER_Prefab_beton_A_20210622.1fc | 12447_HER_Prefab_beton_B_20210622.1fc | 12447_HER_Terreinindeling_20210622.1fc | 12447_HER_Bouwkundig_B_20210622.1fc | 12447_HER_Bouwkundig_A_20210622.1fc

Project: **IJsselveld kavel 3, Montfoort**

Fase: **Definitief Ontwerp**

Opdrachtgever: Over-Lissel 1882 Investment B.V.
Hofdijk 83
3417 XE Montfoort
Nederland

Schaal: **1:100**

Formaat: **A1 - 1000**

Datum: **22-06-2021**

Projectnummer: **12447**

Tekening: **DO-100**

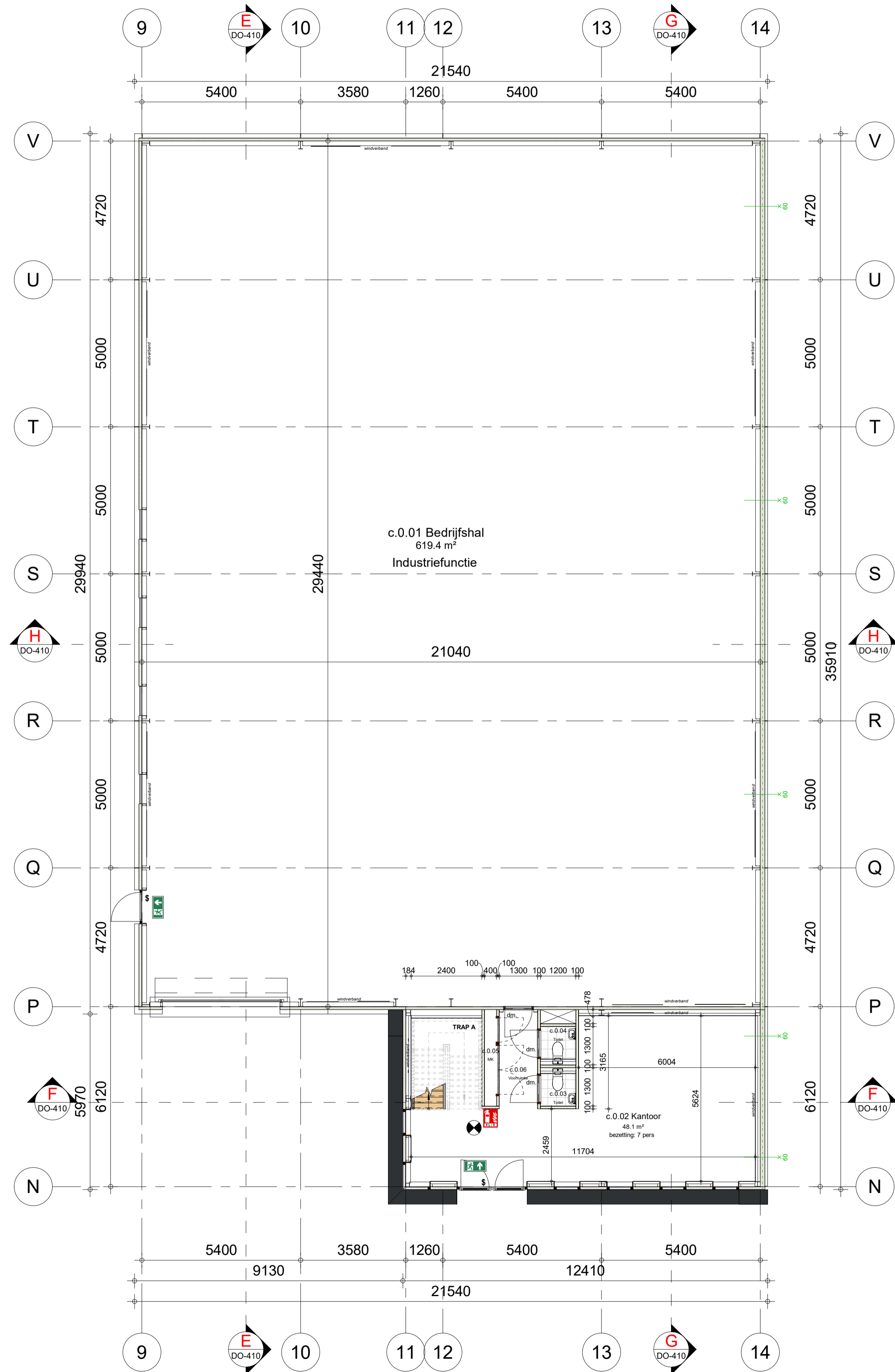
HERCUTON
BOUWEN MET VOORSPRONG

Touwslager 2, 5253 RK NieuwKuijk
Bedrijvenpark Het Hoog - nr. 5311
Postbus 67, 5250 AB Vijfhuizen
T 098 205 34 90
I www.hercuton.nl
E info@hercuton.jajo.com

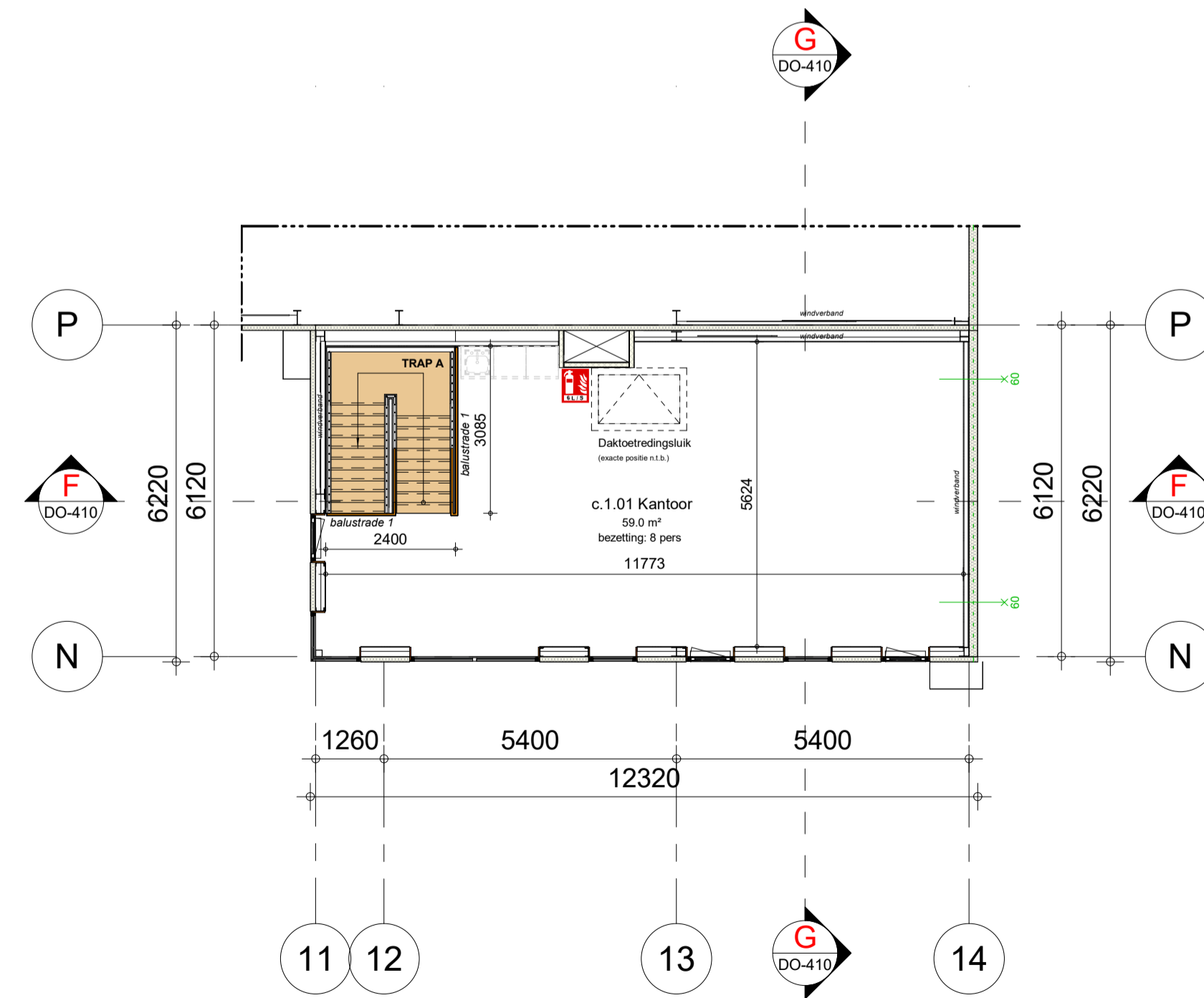
PLATTEGROND BEGANE GROND
1: 100

PLATTEGROND 1e VERDIEPING
1: 100

Niets van deze tekening mag zonder nadrukkelijke toestemming van Hercuton b.v. op enige wijze worden vernoemd of overgenomen



PLATTEGROND BEGANE GROND
1 : 100



PLATTEGROND 1e VERDIEPING
1 : 100

Oppervlakten en afmetingen van ruimten Unit C							
Nr.	Ruimteomschrijving	BB	GO [m²]	VG [m2]	FG [m2]	Aantal pers.	Gebruiksfunctie
00	Begane grond						
c.0.01	Bedrijfshal	VKR	619.4		619.4	5	Industriefunctie
c.0.02	Kantoor	VBR	48.1	48.1		7	Kantoorfunctie
c.0.03	Toilet	TR	1.3				Kantoorfunctie
c.0.04	Toilet	TR	1.3				Kantoorfunctie
c.0.05	MK	TCR	1.3				Kantoorfunctie
c.0.06	Voorruimte	VKR	4.4				Kantoorfunctie
01	Eerste verdieping						
c.1.01	Kantoor		59.0	59		8	Kantoorfunctie
			734.8				

Brandpreventie	
g x	Eenzijdige brandwerendheid ≥ 60 minuten conform NEN 6068.
g x → x g	Tweezijdige brandwerendheid ≥ 60 minuten conform NEN 6068.
s	Voorziening waarmee zonder gebruik te maken van een los voorwerp de deur als onderdeel van een vluchtroute met afsluitfunctie kan worden geopend (v.b.: paniekslot, draaiknopcilinder) (NEN 2535).
↑	Vluchtwegaanduiding (NEN 3011)
↑	Sproeischuimblusser (6 ltr.), positie markeren met pictogram cfr. NEN 3011
⊙	De noodverlichting welke binnen 15 seconden na het uitvalven van de voorziening voor elektriciteit tenminste 60 min een op de vloer en het tredevlak gemeten verlichtingssterkte van tenminste 1 lux kan bieden. De installatie moet voldoen aan NEN 1010.

TRAP A
Staken bordes trap met hardhouten treden:
(cfr. BB 2012, tabel 2.33)
- optrede: 200mm
- aantrede: 200mm (tpv klimlijn)
- vrije breedte trap: 1020mm
- vrije hoogte: > 4000mm
- breedte tredevlak: 230mm (tpv klimlijn)
- hoogte balustrade: 1000mm (va. voorkant tredevlak)

Bouwbesluit balustrade
Balustrade 1 tpv trap A / vloerafscheiding (vlg. BB, afdeling 2.3)

Balustrade kantoorfunctie

Aangegeven balustraden voldoen aan de volgende eisen:
- Artikel 2.18, lid 1: Vanaf de vloer gemeten hoogte = 1,0m.
- Artikel 2.19, lid 2: Geen visieren hoger dan 13m tov aangrenzende vloer en/of aansluitend terrein / water.
- Artikel 2.19, lid 1: Afscheiding heeft geen openingen breder dan 0,5m (verticaal) (vloerafscheiding wordt uitgevoerd zodat geen bol met diameter van 500mm door de vloerafscheiding kan worden bewogen).
- Artikel 2.20, lid 2: n.v.t. geen eis ten aanzien van overklauterbaarheid, opstapmogelijkheid tussen 0,2m tot 0,7m boven de vloer is toegestaan.

Toetsing Bouwbesluit incl. EPC-berekening & brandveiligheid
Zie rapportage: 210604-434-TBB01-D_Rapport Toetsing bouwbesluit_BENG, rapportnummer: 210604-434-TBB01D

BVG 3

00_BHV_Referentiemodellen

RVT Link: File Name

12447_JEC_Constructie bovenbouw_bouwdeel A #5 2021-06-04 1029
12447_JEC_Constructie bovenbouw_bouwdeel B #5 2021-06-04 1029
12447_JEC_Constructie onderbouw_bouwdeel A #4 2021-06-04 1029
12447_JEC_Constructie onderbouw_bouwdeel B #4 2021-06-04 1029

12447_HER_Stramienstelsel 3D_A_20210210.ifc | 12447_HER_Stramienstelsel 3D_B_20210210.ifc | 12447_HER_Prefab_beton_A_20210622.ifc | 12447_HER_Prefab_beton_B_20210622.ifc | 12447_HER_Terreinindeling_20210622.ifc | 12447_HER_Bouwkundig_B_20210622.ifc | 12447_HER_Bouwkundig_A_20210622.ifc

Project: **Jisselveld kavel 3, Montfoort**

Fase: **Definitief Ontwerp**

Opdrachtgever: Over-IJssel 1882 Investment B.V.
Hofdijk 63
3417 XE Montfoort
Nederland

Schaal: **1:100**

Formaat: **A1**

Datum: **22-06-2021**

Projectnummer: **12447**

Tekening: **DO-110**

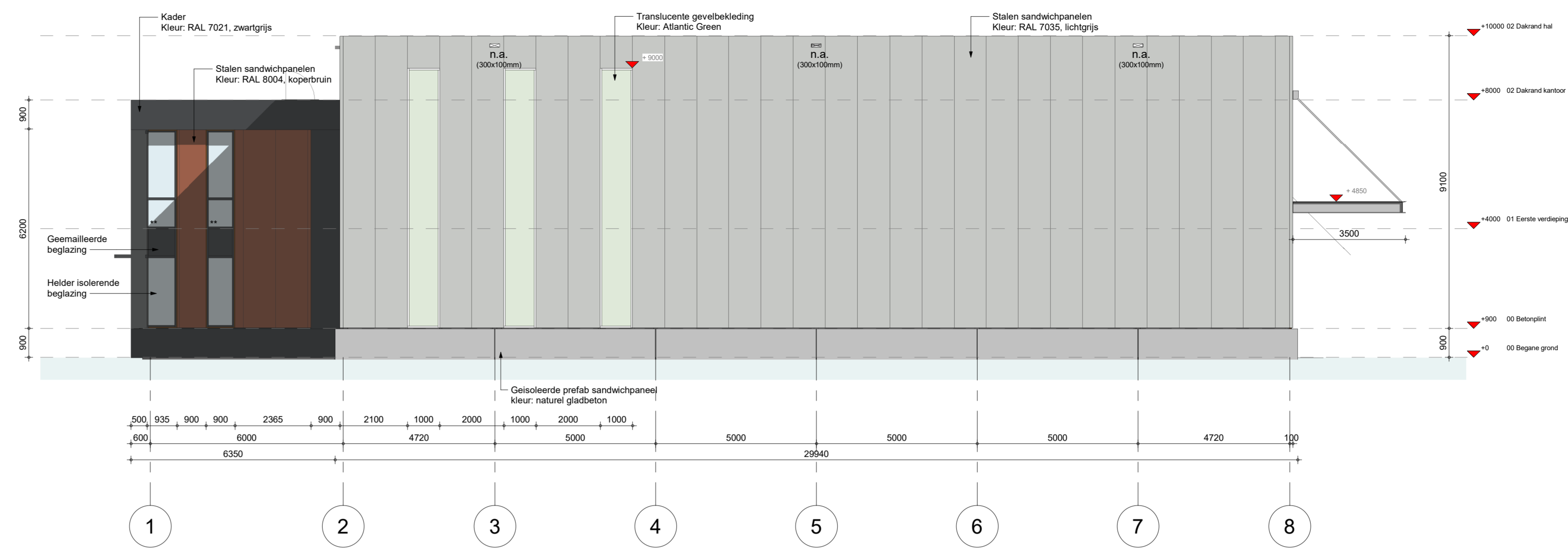
HERCUTON
BOUWEN MET VOORSPRONG

Touwslager 2, 5253 RK Nieuwkuijk
Bedrijvenpark Het Hoog – nr. 5311
Postbus 67, 5250 AB Vlijmen
T 088 205 34 00
I www.hercuton.nl
E info@hercuton.jajo.com



VOORGEVEL (AS 1)

1: 100



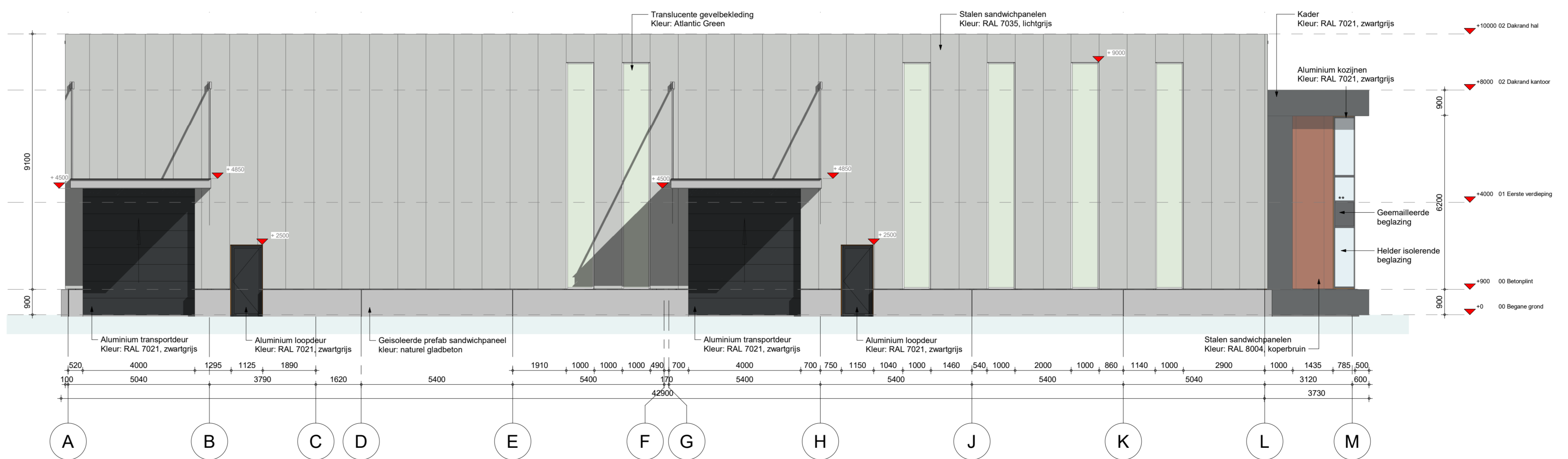
RECHTER ZIJGEVEL (AS A)

1: 100



LINKER ZIJGEVEL (AS M)

1: 100



ACHTERGEVEL (AS 8)

1: 100

Renverooi

- * gelaagd glas (nietveilig)
- ** gelaagd glas (doorvalveilig), binnenzijde is gelaagde zijde
- ⊠ Noodafvoeren conform opgegeve constructeur

Kleur- en materialenstaat

Kleur- en materialenstaat. Als omschreven in document: 12447 Kleur en materialenstaat 20210505

BVG 1&2

00_BHV_Referentiemodellen

RVT Link: File Name

12447_JEC_Constructie bovenbouw, bouwdeel A #5 2021-06-04 1029
 12447_JEC_Constructie bovenbouw, bouwdeel B #5 2021-06-04 1029
 12447_JEC_Constructie onderbouw, bouwdeel A #4 2021-06-04 1029
 12447_JEC_Constructie onderbouw, bouwdeel B #4 2021-06-04 1029

Project: IJsselveld kavel 3, Montfoort		Fase: Definitief Ontwerp
Opdrachtgever: Over-IJssel 1882 Investment B.V. Hedelijk 63 3417 XE Montfoort Nederland		Schaal: 1:100
Projectnummer: 12447		Formaat: A1 - 1200
Touwslager 2, 5253 RK Nieuwkuijk Bedrijvengrond Het Hoog - nr. 5311 Postbus 87, 5205 AB Vijlmer T 088 205 34 00 I www.hercuton.nl E info@hercuton.nl		Datum: 22-06-2021
Tewering: DO-300		



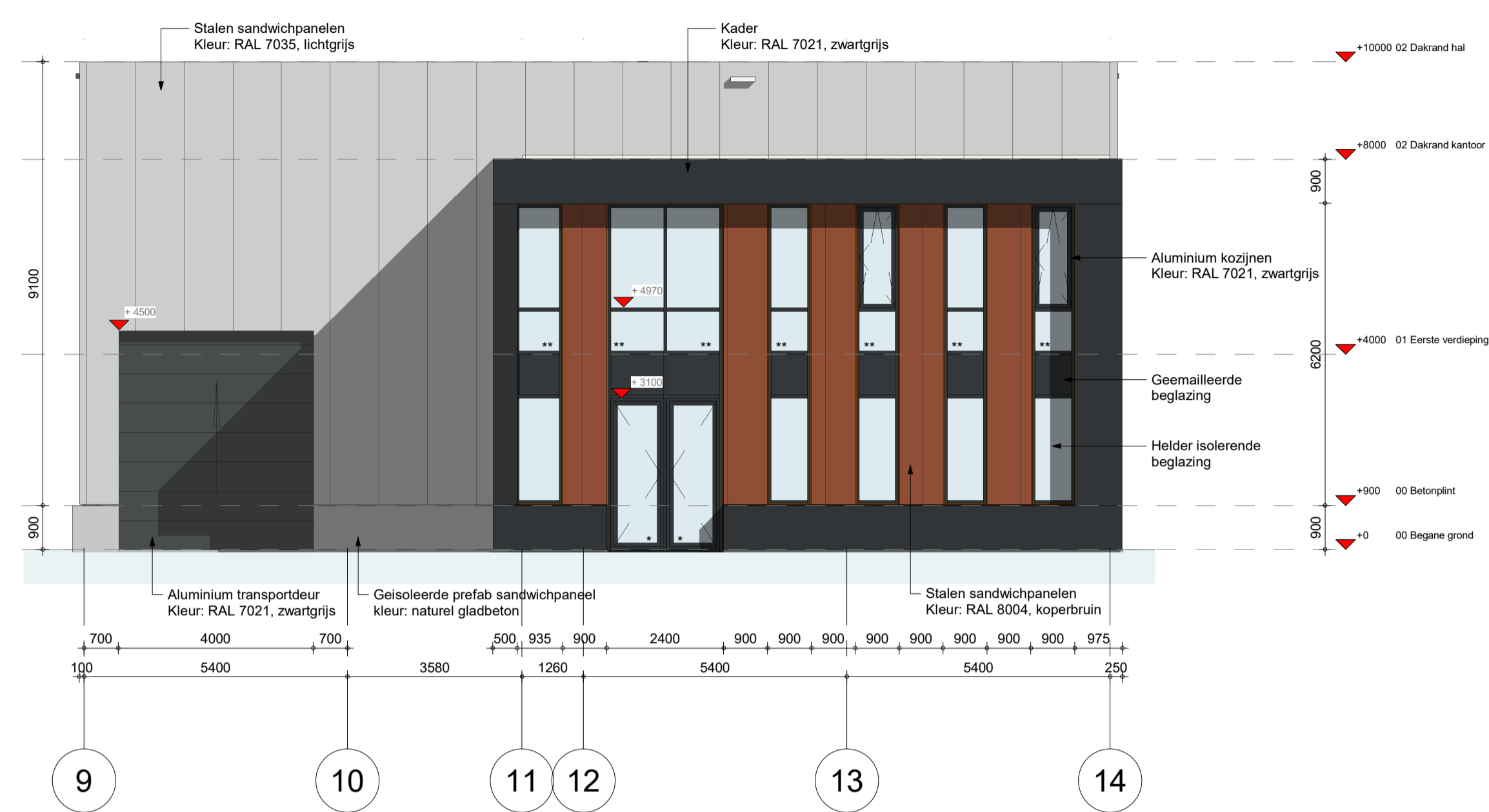
Niels van deze tekening mag zonder nadrukkelijke toestemming van Hercuton b.v. op enige wijze worden vermenigvuldigd of overgenomen

Renvooi

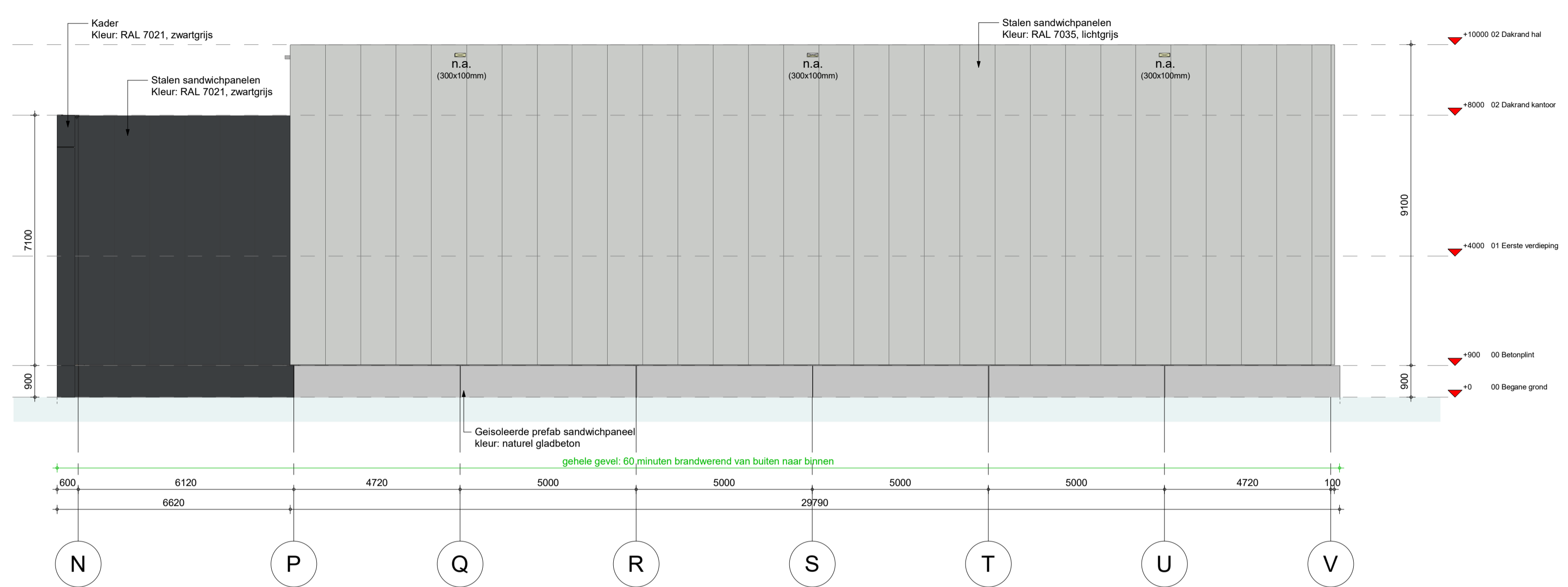
- * gelaagd glas (letsveilig)
- ** gelaagd glas (doorvalveilig), binnenzijde is gelaagde zijde
- ☒ Noodafvoeren conform opgave constructeur

Kleur- en materialenstaat

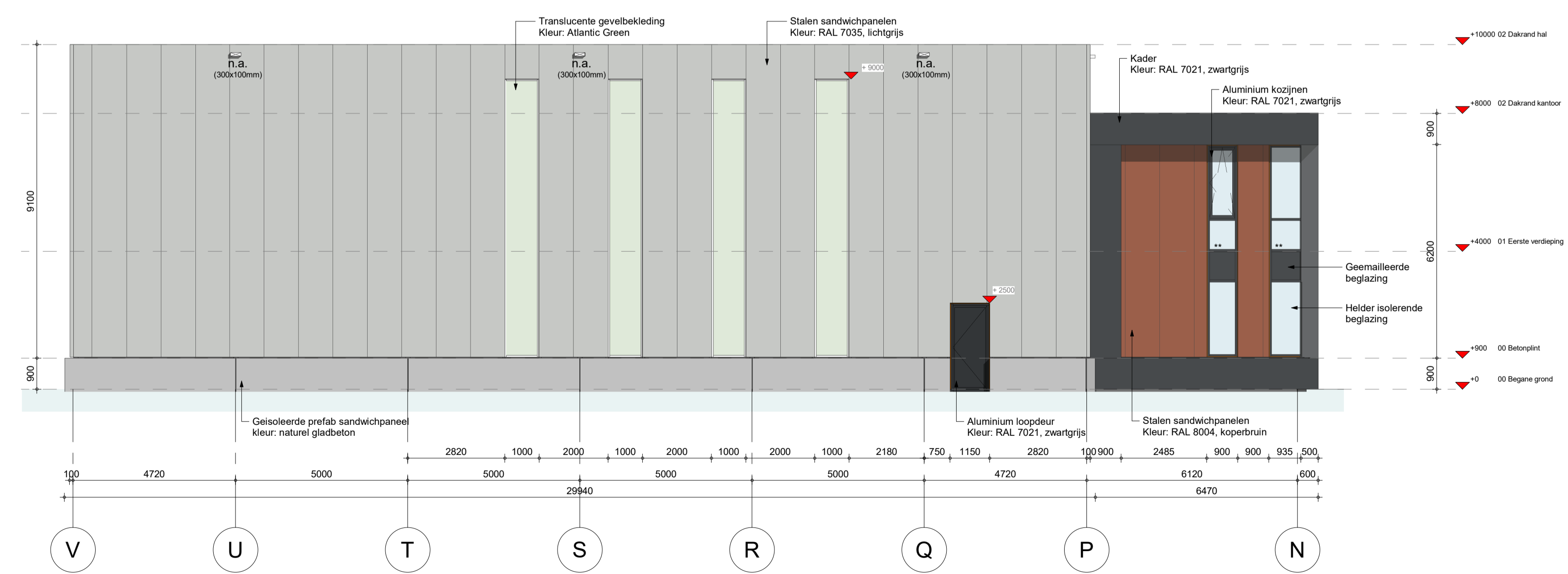
Kleur- en materialenstaat: Als omschreven in document: 12447 Kleur en materialenstaat 20210505



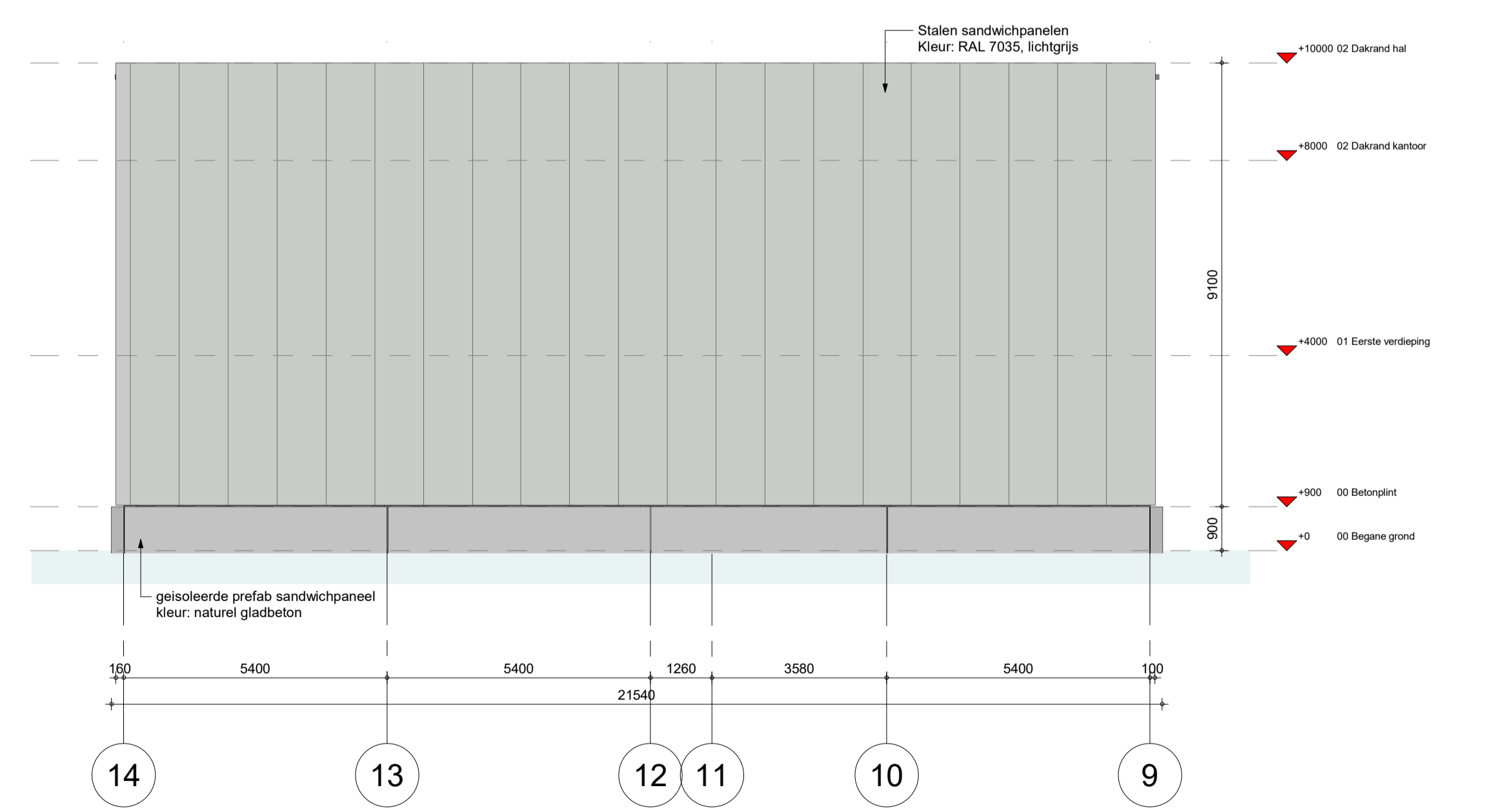
VOORGEVEL (AS N)
1 : 100



RECHTER ZIJGEVEL (AS 14)
1 : 100



LINKER ZIJGEVEL (AS 9)
1 : 100



ACHTERGEVEL (AS V)
1 : 100

BVG 3

00_BHV_Referentiemodellen

RVT Link: File Name	
12447_JEC_Constructie bovenbouw_bouwdeel A #5 2021-06-04 1029	
12447_JEC_Constructie bovenbouw_bouwdeel B #5 2021-06-04 1029	
12447_JEC_Constructie onderbouw_bouwdeel B #4 2021-06-04 1029	
12447_JEC_Constructie onderbouw_bouwdeel B #4 2021-06-04 1029	

|| 12447_HER_Stramienstelsel 3D_A_20210210.ifc | 12447_HER_Stramienstelsel 3D_B_20210210.ifc | 12447_HER_Prefab_beton_A_20210622.ifc | 12447_HER_Prefab_beton_B_20210622.ifc | 12447_HER_Terreinindeling_20210622.ifc | 12447_HER_Bouwkundig_B_20210622.ifc | 12447_HER_Bouwkundig_A_20210622.ifc

Project:	IJsselveld kavel 3, Montfoort	Fase:	Definitief Ontwerp
Opmachtgever:	Over-Lissel 1882 Investment B.V. Hofdijk B3 3417 XE Montfoort Nederland	Schaal:	1:100
		Formaat:	A1 - 1000
		Datum:	22-06-2021

 <p>HERCUTON BOUWEN MET VOORSPRONG</p>	<p>Touwslager 2, 5253 RK Nieuwkuijk Bedrijvenpark Het Hoog – nr. 5311 Postbus 67, 5250 AB Vijmen T 098 205 34 00 I www.hercuton.nl E info@hercuton.jajo.com</p>	Projectnummer:	12447
		Tekening:	DO-310

Niets van deze tekening mag zonder nadrukkelijke toestemming van Hercuton b.v. op enige wijze worden vernieuwd of overgenomen