Waddinxveen II



ProSpaces

Technische Omschrijving
Bedrijfsruimtes

september 2026

Inhoudsopgave

1. Locatie en Eigenschappen 3
2. Regelgeving 3
3. Duurzaamheid 4
4. Buitenterrein 4
5. Fundering 5
6. Gevels 5
7. Dak 5
8. Warehouse 6
9. Mezzanine 7
10. Kantoor 7
11. Elektrische installatie 8
12. Ventilatie en verwarmingsinstallatie 9
13. Drinkwaterinstallatie 9
14. Brandveiligheid 10
15. Riolering en afwatering 10
16. Liftinstallatie 11
17. Garanties 11
18. Vergunningen en bedrijfsvoering 11
19. Voorbehoud en wijzigingen 12

1. Locatie en Eigenschappen

Project
ProSpaces Waddinxveen II, gelegen aan de Polderweg te Waddinxveen, bestaat uit de realisatie van drie gebouwen met in totaal vier bedrijfsruimtes.

Elke bedrijfsruimte is voorzien van een warehouse, een mezzaninevloer ten behoeve van opslag en kantoorverdiepingen met sanitaire en installatietechnische voorzieningen.

Het geheel wordt omringd door een bestraat en afgewerkt buitenterrein.

Percelen

Kadastrale percelen:	6481 / 6482 – C – WDV01
Adres:	Polderweg 100, 102, 104 & 106 2742 LM, Waddinxveen

Bouwrijp perceel
Het perceel wordt ter beschikking gesteld in huidige situatie. De bodemkwaliteit is geschikt voor vigerende bestemming. Water dient gegraven te worden.

Gebouw
Gecombineerd distributiecentrum met ondersteunend kantoor, totaal 4 bedrijfsruimtes:
- Vrije hoogte warehouse circa 10,5 meter (met uitzondering van staal);
- Vrije hoogte kantoor 1e en 2e verdieping: circa 3,5 meter;
- Vrije hoogte kantoor 3e verdieping: circa 3,1 meter (met uitzondering van staal)
- Vrije hoogte expeditie circa 3,5 meter;
- Vrije hoogte mezzanine circa 7,2 meter;
  (e.e.a. conform nadere uitwerking constructeur).

Eigenschappen
- Warehouse met overheaddeuren
- Kantoor
- Mezzanine
- Parkeren buitenterrein
- Laden/lossen trucks; manoeuvreren op eigen terrein
- Groenstroken rondom en graskeien ter plaatse van parkeerplekken

Bouwplaats
Bouwplaatsinrichting op eigen terrein, in nader overleg met bevoegd gezag.

2. Regelgeving

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- Voldoet aan Besluit bouwwerken leefomgeving
- Voldoet aan omgevingsvergunning
- Voldoet aan de lokale wetgeving en eisen bevoegd gezag

WKB
Kwaliteitsborger aan te stellen door aannemer.

3. Duurzaamheid

GPR
Nader te beoordelen. Maatregelen om te komen tot GPR 8,0 en 8,5 optioneel aanbieden.

Zonnepanelen
Aantal PV-panelen volgens BENG-berekening.

4. Buitenterrein

Parkeren
Voldoende parkeergelegenheid volgens situatietekening architect en terreintekening Grasveld Civiele Techniek.

Terreininrit en afsluiting
Er zijn geen hekwerken en schuifpoorten voorzien.
Inrit wordt aangelegd volgens voorschriften bevoegd gezag. Evenals dam-/ duikerconstructie 2e ontsluiting.

Terrein
Het terrein wordt ingericht en geschikt voor een trekker met oplegger circa 17 meter lang.

Straatwerk
Bestrating van parkeerterrein, in- en uitrit en vrachtwagengebied wordt uitgevoerd in H-klinkers, inclusief belijning en markeringen op terreinverharding en parkeerplaatsen.

Funderingsconstructie volgens zettingadvies.

Haaksparkeerplaatsen tegen het gebouw wordt uitgevoerd met biggenruggen.

Aanrijdbeveiligingspalen worden aan weerszijden van de maaivelddeuren geplaatst.

Parkeerplaatsen worden uitgevoerd volgens terreinplein in gras-/betonkeien.

Verlichting
Verlichting wordt uitgevoerd met ledgevellampen en lantaarnpalen.
Lantaarnpalen worden ter plaatse van entree, logistiek plein en langs de buitenrand van de parkeerzone, volgens tekening Grasveld Civiele Techniek, geplaatst.

Stelpost opnemen á € 5.000,- per kantoor voor gevelverlichting en het aanlichten van de kantoorfunctie, inclusief grondspots tussen de houten lamellen.

Verkeersborden
Terreinbebording wordt uitgevoerd als onderdeel van het privaat logistiek terrein, bestaande uit “privéterrein”, “verboden voor onbevoegden” en aanduiding dat verkeersregels conform RVV 1990 op het terrein van toepassing zijn verklaard. Plaatsing op strategische in- en uitritten conform situatietekening.

Reclamezuil ten behoeve van bewegwijzering en huurderaanduiding, conform ontwerp en in overleg met opdrachtgever.

5. Fundering

Met palen
Prefab heipalen onder de fundering. In het werk gestorte betonnen funderingsbalken en poeren. Aarding via funderingspalen. Bedrijfsvloeren onderheid uitgevoerd.

Definitieve paalkeuze en dimensionering op basis van sonderingsonderzoek door de geotechnisch adviseur.

6. Gevels

Beglazing
De aluminium vliesgevels en kozijnen zijn voorzien van isolatieglas HR++. Waar nodig voorzien van letsel- en doorvalbeveiliging. De beglazing voldoet aan eisen Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), rapportages brandveiligheid.

Aluminium kozijnen
Uit te voeren in aluminium profielen, profilering en kleur conform opgave architect.

Hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in aluminium kleur (naturel). Hang en sluitwerk op de begane grond wordt uitgevoerd in SKG**. De geveldeuren ter plaatse van de entree zijn voorzien van 3-puntssluiting.

Alle buitendeuren zijn voorzien van deurdranger en stormketting.

Kozijnaansluitingen met stelkozijnen worden rondom afgekit met overschilderbare kit. Hardstenen dorpels worden toegepast ter plaatse van de entreedeuren kantoor. Raamkozijnen zijn deels kiepbaar conform tekening.

Overheaddeuren
Geïsoleerde overheaddeuren ter plaatse van de toegangen op maaiveld, zonder kijkvenster, elektrisch bedienbaar, in standaardkleur en afmetingen conform tekening architect. Deze zijn voorzien van horizontaal hefbeslag en anti-inbraakvoorzieningen, inclusief schuifgrendel en slot, uitgevoerd in WK2 conform NEN 5090.

Sandwichpanelen
De gevelbeplating wordt uitgevoerd in sandwichpanelen, verticaal gemonteerd. De sandwichpanelen worden uitgevoerd in vlakke panelen met microrib met een Rc-waarde van 4,7 m^2 K/W. Kleur buitenzijde zie geveltekeningen architect, kleur binnenzijde in RAL 9002.

7. Dak

Dak warehouse en kantoor
De dakconstructie is opgebouwd uit stalen dakplaten op staalconstructie volgens opgave constructie en afschotplan architect.

Dak wordt uitgevoerd met voldoende draagvermogen voor volledige plaatsing van zonnepanelen.

Dakopbouw bestaande uit PVC dakbedekking 1,5 mm op PIR isolatie, met een Rc-waarde van 6,3 m^2 K/W.

Daktoegang via geïsoleerd en afsluitbaar dakluik, gesitueerd in de technische ruimtes van de bedrijfsruimtes.

Windlastberekening wordt uitgevoerd conform NEN EN 1991. Noodoverstorten in dakopstanden, afmetingen conform opgave constructeur.

8. Warehouse

Vrije hoogte
Vrije hoogte hoge deel: circa 10,5 meter (bovenkant vloer/onderkant staal)

Vloer
Gewapende betonvloer, dikte volgens opgave constructeur. Monolithisch afgewerkte vloer.

- Vlakheid: volgens DIN 18.20.2, Zeile 4
- Vloerbelasting: 30 kN/m^2
- Draagvermogen Expeditie onder de mezzanine: 2.500 kg/m^2

Draagconstructie
De hoofddraagconstructie bestaat uit stalen kolommen, liggers, windverbanden, vakwerken, strippen, voetplaten, gordingen, etc. De ruimtescheidingen worden uitgevoerd met dubbele constructie (gescheiden constructie). Zie constructieve stukken constructeur.

Trappen
Stalen trappen, thermisch verzinkt met roostertreden. Balustrade wordt uitgevoerd in buishekwerk volgens tekening architect.

Binnenkozijnen en -deuren
Houten kozijnen tussen warehouse en kantoren zijn voorzien van een grondlaag, geschikt voor eenmalig aflakken door de schilder in nader te bepalen RAL-kleur, uitgangspunt donkergrijs.

HPL deuren worden in houtlook met nerf uitgevoerd, voorzien van deurdrangers conform tekening architect.

Kunststenen dorpels worden toegepast ter plaatse van de overgang kantoor naar warehouse, meterkasten en natte cellen.

Ruimtescheidende wand
De ruimtescheidende wand in gebouw C, ter plaatse van as 4, wordt brandwerend uitgevoerd in cellenbeton.

In elke scheidingswand is een voorbereiding opgenomen voor een brandwerende doorvoering, met op circa 3,0 meter hoogte een stalen ligger tussen de kolommen. Het gedeelte onder de ligger wordt opgevuld met Ytong blokken, met aan de onderzijde een prefab betonnen element over circa 1,0 meter.

Deze uitvoering biedt ruimte voor het aanbrengen van tweemaal een overheaddeur met een doorgangsbreedte van circa 3,5 tot 4,0 meter.

Aanrijdbeveiliging
Aanrijdbeveiligingspalen, chemische ankers in de betonvloer. Uitvoering thermisch verzinkt met geel-zwarte markering.

De aanrijdbeveiliging langs lichte scheidingswanden (buitenomtrek kantoren), ter plaatse van meter-opstelling/kasten en ter plaatse van overheaddeuren.

Aanrijdbeveiliging wordt uitgevoerd in vangrail op staanders (beveiliging die voldoende loopruimte garandeert), hoogte circa 350 mm tussen overheaddeuren en overig circa 700 mm.

Aanrijdbeveiliging wordt bevestigd met chemische ankers in de betonvloer. Uitvoering thermisch verzinkt. Aanrijdbeveiligingspalen ter plaatse van standleidingen HWA.

9. Mezzanine

Vloer
Mezzaninevloer wordt uitgevoerd op circa 4.000 mm + peil in kanaalplaatvloeren van 400 mm met druklaag van 100 mm. Vloerbelasting 800 kg/m^2.

Balustrade ter plaatse van de vloerrand van de mezzanine wordt uitgevoerd in thermisch verzinkt staal conform tekening architect. Balustrade bestaat uit een handregel en één horizontale knieregel. Een deel van de balustrade per bedrijfsruimte wordt uitgevoerd met een te openen deel.

10. Kantoor

Vloer
Verdiepingsvloeren kantoor op 3.500 mm en 7.000 mm + P uitgevoerd in kanaalplaatvloeren 400 mm + 100 mm druklaag. Vloerbelasting 400 kg/m^2.

Toiletgroep
Kantoren worden uitgerust met een toiletgroep voorzien van fonteinkraan en vrijhangend toilet.

Vloerafwerking
Vloertegels ter plaatse van sanitaire ruimten. 600x600 mm, kleur antraciet. Vloer kantoor onafgewerkt.

Trappen
Stalen trap, gecoat in nader te bepalen RAL-kleur met beukenhouten treden met RVS antislipprofiel ter plaatse van kantoren wordt uitgevoerd volgens tekening architect.

De balustraden ter plaatse van vrije zijden, gecoat in nader te bepalen RAL-kleur. Balustrade wordt uitgevoerd in buishekwerk volgens tekening architect. Leuning langs de wanden en bordes.

Draagconstructie
Geïntegreerd met staalconstructie warehouse.

Plafond
Standaard Rockfon Krios systeemplafond: 600x600 mm.
Plafondraster zichtbaar, standaard kleur wit (24 mm breed) afgehangen met instelbare snelhangers. Randafwerking met kantlat éénzijdig zwart met witte hoeklijn.

Toepassing:
- Kantoorruimtes en overige verkeersruimtes
- Entree en trappenhuis

Plafonds worden voorzien van voldoende achterhout en sparingen ten behoeve van inbouwen installaties en verlichting.

Wanden en kozijnen
Het kantoor wordt opgeleverd als open ruimte (kantoortuin). De indeling is optioneel en door de huurder te realiseren. Door verhuurder worden uitsluitend de sanitaire groep en trapopgang gerealiseerd.

De binnenkozijnen worden opgenomen in metal stud wanden en voorzien van HPL-deuren. Wandaansluitingen detailleren conform de gestelde eisen ten aanzien van brandwerendheid. Natte ruimtes worden uitgevoerd met WR beplating. Deuren zijn voorzien van deurstoppers.

Wandafwerking
Toiletten inclusief voorruimten zijn voorzien van wandtegelwerk tot plafond, met RVS hoekstrippen op uitwendige hoeken.

Alle overige wanden in het kantoor worden behangklaar afgewerkt.

Vensterbanken worden uitgevoerd in Werzalit, FSC gecertificeerd.

Vast meubilair
Pantry's door huurder.

11. Elektrische installatie

Nutsaansluiting meterkast
Individuele aansluiting is aangevraagd. Iedere bedrijfsruimte 3x80Amp.

Eén meterkast per bedrijfsruimte op de begane grond, voorzien van hoofdmeter. In de kantoren tevens een groepenkast.

Zonnepanelen
Nader te bepalen.

Laadpaal/punten
Er zijn geen laadvoorzieningen opgenomen.

Voedingen kantoren
Basis elektra, kabelgoot rondom langs gevel.

Warehouse/mezzanine
Dubbele WCD slagvast (10 per bedrijfsruimte).

\/\/-installatie
Alle benodigde voedingen. Gesplitst per gebruiker.

Mantelbuizen
Mantelbuizen: ten behoeve van de volgende componenten:
- Toegangscontrole voordeuren bedrijfsruimtes
- 2 laadpalen op parkeerterrein per bedrijfsruimte

Noodverlichting
Volgens eisen Bouwbesluit.

Verlichtingseisen
- Warehouse/mezzanine 250 Lux
- Kantoren 500 Lux
- Buitenterrein 50 Lux

Bewegingssensoren
De verlichting in de bedrijfsruimtes wordt aangestuurd door middel van bewegingsdetectie.

12. Ventilatie en verwarmingsinstallatie

Koeling
VRF-units met warmtepomp in kantoren (3-pijpssysteem) voor gelijktijdig koelen en verwarmen. Volgens installatie-advies HBA.

Verwarming
Kantoren worden verwarmd met VRF-unit en WTW. Eis: maximale temperatuur van 28 graden Celsius.

Warehouse: onverwarmd

Luchtbehandeling / Ventilatie
WTW-installatie met ventilatie. Eis kantoren: ventilatievoud van 1,5 per m^3 per uur.

13. Drinkwaterinstallatie

Waterinstallatie
Uitgevoerd in kunststofbuis van voldoende diameter.

Drinkwater
Drinkwateraansluiting.
Boilers voor warm water voor pantry's in kantoren.
Waterleidingen ten behoeve van watertoevoer toiletten.
1x waterpunt per bedrijfsruimte ten behoeve van schoonmaak in warehouse.
1x waterpunt aan de buitenzijde ten behoeve van glasbewassing.

14. Brandveiligheid

Algemeen
Het gebouw wordt uitgevoerd conform de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de door de brandveiligheidsadviseur opgestelde brandveiligheidsrapportages. De benodigde brandveiligheidsvoorzieningen worden aangebracht overeenkomstig de geldende regelgeving en verleende omgevingsvergunning.

WBDBO
Het gebouw wordt onderverdeeld in afzonderlijke brandcompartimenten conform de brandveiligheidsrapportage. Scheidingsconstructies tussen brandcompartimenten worden uitgevoerd met de vereiste brandwerendheid, zodat uitbreiding van brand gedurende ten minste 60 minuten wordt beperkt.

Doorvoeringen en sparingen
Alle doorvoeringen sparingen in brandwerende gevels , wanden en vloeren brandwerend afgedicht door middel van gecertificeerde systemen. Waar vereist worden brandmanchetten, brandkleppen en overige brandwerende voorzieningen aangebracht.

Vluchtveiligheid
Het gebouw wordt voorzien van de benodigde vluchtwegen, vluchtwegaanduiding en noodverlichting conform de geldende regelgeving en het goedgekeurde brandveiligheidsplan.

Brandmelding en ontruimingsinstallatie
Voor zover vereist wordt een brandmeldinstallatie aangebracht conform de uitgangspunten van de brandveiligheidsrapportage en de geldende normen. De installatie wordt voorzien van de vereiste certificering en inspectie.

Blusmiddelen
Het gebouw wordt voorzien van de wettelijk vereiste brandslanghaspels en draagbare blusmiddelen. Aantal, positie en uitvoering worden afgestemd op de brandveiligheidsrapportage en de eisen van het bevoegd gezag.

15. Riolering en afwatering

VWA
Binnenriolering uitvoeren in PVC met voldoende capaciteit voor de afvoer van al het afvalwater.

Buitenriolering voor de vuilwaterafvoer ten behoeve van de gebouwaansluiting op het gemeentelijk riool uitvoeren in een voldoende diameter, met afschot conform advies. Inclusief alle benodigde hulpstukken, inspectie- en ontstoppingsputten. Het rioleringstracé afstemmen op de door de gemeente aangewezen aansluitpunten en beëindigen op de erfgrens met een aansluitput.

Buitenriolering voor de terreinwaterafvoer ter plaatse van de terreinverharding uitvoeren inclusief straat- en trottoirkolken. Leidingen uitvoeren in voldoende diameter, afschot volgens advies.

HWA
HWA uitvoeren in PVC met voldoende capaciteit, middels een QuickStream-systeem (Wavin of gelijkwaardig), met per trechter een standleiding.

De buitenriolering voor de hemelwaterafvoer ten behoeve van de gebouwaansluiting op het gemeentelijk (of open water) schoonwaterriool uitvoeren in voldoende diameter, met afschot conform advies.

Inclusief alle benodigde hulpstukken, ontlastputten met roosterdeksel ter plaatse van de standleidingen, alsmede inspectie- en ontstoppingsputten.

16. Liftinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van een spindellift (platformlift) ten behoeve van het personenvervoer tussen de verdiepingen. De lift wordt uitgevoerd zonder liftput en zonder separate machinekamer.

De lift wordt compleet gebruiksklaar opgeleverd, inclusief bediening, verlichting en benodigde veiligheidsvoorzieningen.

De vloer van de liftcabine wordt afgewerkt met dezelfde vloertegels als toegepast in de centrale hal, zodat de vloerafwerking visueel wordt doorgezet in de lift.

Kleur en materiaalgebruik van de overige liftafwerking worden nader bepaald en afgestemd op het ontwerp van de algemene ruimten.

17. Garanties

De aannemer verstrekt de volgende garanties op bouwkundige onderdelen en installaties:

- 10 jaar op fundering en vloer tegen verzakking
- 10 jaar verzekerde garantie dakbedekking en isolatie tegen lekkage
- 5 jaar op waterdichtheid van de gevelwanden
- 5 jaar op timmerwerken tegen rot en delaminatie
- 3 jaar op conservering van de staalconstructie
- 3 jaar op kitvoegen, water- en winddichting en goede hechting
- 1 jaar op schilderwerk, deuren, hang- en sluitwerk en installaties

18. Vergunningen en bedrijfsvoering

De huurder is zelf verantwoordelijk voor de benodigde vergunningen die horen bij zijn of haar specifieke bedrijfsvoering. Denk hierbij aan:

- Omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten (MBA): Voorheen de milieuvergunning of melding Activiteitenbesluit.
- Reclamevergunning: Voor het aanbrengen van gevelreclame of andere uitingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.
- Omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten: Voor eventuele afbouwpakketten anders dan waarvoor de omgevingsvergunning is verkregen.

19. Voorbehoud en wijzigingen

Deze technische omschrijving en de bijbehorende tekeningen zijn met grote zorg samengesteld.

De ontwikkelaar behoudt zich daarom het recht voor om wijzigingen aan te brengen in de architectuur, de constructie, de materialen en de afwerking. Dit gebeurt alleen wanneer dit noodzakelijk is, bijvoorbeeld:

- Om te voldoen aan nadere eisen van de brandweer, nutsbedrijven of gemeentelijke instanties;
- Als gevolg van de definitieve technische berekeningen door de constructeur;
- Indien materialen niet (tijdig) leverbaar zijn, waarbij altijd wordt gekozen voor een gelijkwaardig alternatief dat geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Alle opgegeven maten op de tekeningen zijn circamaten. De definitieve maatvoering kan na technische uitwerking en realisatie geringe afwijkingen vertonen. De getoonde impressies en 3D-afbeeldingen zijn bedoeld om je een beeld te geven van het eindresultaat; aan de kleurstelling en details in deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.