



# ProSpaces

## Technische Omschrijving Businessunits

13 januari 2026

## Inhoudsopgave

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Algemeen.....                                    | 3  |
| 1. Maatvoering en Peil.....                      | 4  |
| 2. Grondwerk.....                                | 4  |
| 3. Heiwerk .....                                 | 4  |
| 4. Fundering .....                               | 4  |
| 5. Begane grondvloer en verdiepingsvloeren ..... | 4  |
| 6. Riolering .....                               | 5  |
| 7. Draagconstructie .....                        | 5  |
| 8. Ruwbouwtimmerwerk.....                        | 5  |
| 9. Unitscheidende wanden .....                   | 5  |
| 10. Verdiepingsvloer en dakvloer.....            | 5  |
| 11. Trappen .....                                | 6  |
| 12. Dakbedekking .....                           | 6  |
| 13. Hemelwaterafvoeren .....                     | 6  |
| 14. Gevelafwerking.....                          | 6  |
| 15. Buitenkozijnen, ramen en deuren.....         | 7  |
| 16. Beglazing .....                              | 7  |
| 17. Overheaddeuren .....                         | 7  |
| 18. Reclame .....                                | 7  |
| 19. Meterkast .....                              | 7  |
| 20. Elektrotechnische installaties.....          | 7  |
| 21. Nutsvoorzieningen .....                      | 8  |
| 22. Terreininrichting .....                      | 8  |
| 23. Energielabel.....                            | 9  |
| 24. Oplevering en Schoonmaken .....              | 9  |
| 25. Vereniging van Eigenaren (VvE) .....         | 9  |
| 26. Vergunningen en Bedrijfsvoering .....        | 10 |
| 27. Voorbehoud en Wijzigingen .....              | 10 |

## Algemeen

### **ProSpaces Zutphen: De Ruimte voor Uw Ambities.**

Bent u klaar voor de volgende stap in uw onderneming? Aan de Hanzeweg in Zutphen realiseert Wayland Real Estate met ProSpaces een vastgoedconcept dat speciaal is ontworpen voor de ambitieuze ondernemer. Deze 30 businessunits vormen niet alleen een waardevaste investering, maar bieden bovenal een professionele uitvalsbasis waar kwaliteit, duurzaamheid en architectonische allure samenkomen.

### **Een toekomstbestendige keuze**

Het ProSpaces-concept is ontwikkeld voor ondernemers en investeerders die geen concessies willen doen aan hun werkomgeving. De units zijn vergund voor lichte industrie functies (milieucategorie 2), wat een breed scala aan zakelijke activiteiten mogelijk maakt. Of het nu gaat om een kantoor met showroom, hoogwaardige opslag of een werkplaats; ProSpaces biedt de flexibele ruimte die naadloos met uw ambities meegroeit.

### **Waarom kiezen voor ProSpaces?**

- **Architectonische Uitstraling:** Het gebouw is ontworpen met een scherp oog voor esthetiek. De combinatie van moderne sandwichpanelen, lokaal metselwerk en geïntegreerde gevelbegroeiing zorgt voor een representatief visitekaartje voor uw bedrijf.
- **Optimale Bereikbaarheid:** Dankzij de strategische ligging aan de N348 en het slimme ontwerp met ruime rijbanen, zijn alle units moeiteloos bereikbaar voor uw logistieke processen.
- **Zorgeloos Eigendom:** Elke unit is een volwaardig appartementsrecht. Het beheer en onderhoud van het complex en het terrein worden volledig verzorgd door een professionele Vereniging van Eigenaren (VvE), zodat u zich kunt focussen op wat echt telt: uw business.

### **Ervaring en Betrouwbaarheid**

ProSpaces is een concept van Wayland Real Estate, een gerenommeerde ontwikkelaar met een sterke staat van dienst in innovatief vastgoed. Met jarenlange ervaring en een scherp oog voor kwaliteit biedt Wayland u de zekerheid van een solide partner en een hoogwaardig eindproduct.

## 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 dit peil wordt de hoogtemaatvoering gemeten.

## 2. Grondwerk

De nodige ontgravingen worden verricht voor de aanleg van de fundering, rioleringen, hoofdleidingen en bestratingen. De vrijkomende grond zal zoveel mogelijk worden hergebruikt; overtollige grond wordt afgevoerd.

## 3. Heiwerk

De businessunits worden gefundeerd op betonnen heipalen op basis van sonderingen, het funderingsadvies en de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

## 4. Fundering

De fundering is opgebouwd uit betonnen funderingsbalken en is onderheid. De afmetingen van de betonnen funderingsbalken en eventuele poeren worden uitgevoerd volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur. De units worden voorzien van de nodige invoerbochten voor de nutsvoorzieningen.

## 5. Begane grondvloer en verdiepingsvloeren

De gehele begane grondvloer van de businessunits wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte, gewapende betonvloer. De constructie wordt op isolatie gestort, waarbij de dikte van de isolatielaag is afgestemd op een warmteweerstand ( $R_c$ -waarde) van minimaal  $3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

### Constructie en afwerking

- Belasting: De vloer is berekend op een maximaal toegestane veranderlijke vloerbelasting van  $1.000 \text{ kg/m}^2$ .
- Afwerking: De bovenzijde wordt monolithisch afgewerkt door middel van vlinderen, resulterend in een glad en slijtvast oppervlak.
- Vlakheid: De minimale vlakheid voldoet aan NEN 2747:2001, tabel 1, klasse 4.
- Specificaties: De definitieve vloerafmetingen, dikte, wapening en de positie van dilataties worden bepaald conform de berekeningen en tekeningen van de hoofdconstructeur.
- Kruipruimte: Er wordt in dit project geen kruipruimte toegepast.

### Kwaliteit en Gebruikseigenschappen

- Krimpscheuren: Door natuurlijke droging, verhardingskrimp of externe invloeden kan lichte scheurvorming optreden. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de constructieve veiligheid, kwaliteit of stabiliteit van de vloer of het gebouw.
- Bandensporen: Het gebruik van voertuigen zoals heftrucks of hoogwerkers kan bandensporen achterlaten. Dit wordt beschouwd als gevolg van normaal gebruik en vormt geen reden tot afkeur.

## 6. Riolering

De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled PVC-buis en voldoet aan de overheidsnormen. Het systeem wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel en aangesloten op het rioleringsnetwerk

De units worden op de begane grond voorzien van een vuilwaterafvoer, zoals aangegeven op de tekening. Deze afvoer heeft een diameter van 110 mm en wordt circa 100 mm boven de afgewerkte begane grondvloer afgedopt. De riolering wordt uitgevoerd in hittebestendige PVC-buis (tot 90°C).

### Terreinontwatering

Ten behoeve van de ontwatering van het mandelig gebied worden de noodzakelijke straat- en trottoirkolken in de terreinverharding opgenomen.

## 7. Draagconstructie

De dragende constructie bestaat uit betonnen wanden die de systeemplaatvloeren van de verdiepingsvloer(en) en de dakvloer dragen. Dit wordt volledig uitgevoerd conform de berekeningen en tekeningen van de hoofdconstructeur.

## 8. Ruwbouwtimmerwerk

De constructie wordt, daar waar vereist door de brandweer, voorzien van brandwerende bekleding. Deze bekleding wordt niet nader afgewerkt.

De units worden standaard casco opgeleverd. De afbouwwerkzaamheden die door de koper worden verricht, zijn voor eigen risico. Deze werkzaamheden dienen volledig te voldoen aan de geldende eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), evenals aan de eisen van de gemeente en de brandweer.

## 9. Unitscheidende wanden

De unitscheidende wanden worden uitgevoerd in prefab betonnen wanden. Deze wanden vormen een robuuste scheiding tussen de diverse units en dragen bij aan de geluidsisolatie en brandveiligheid.

De wanden worden opgeleverd als industrieel betonwerk. Dit houdt in dat de wanden niet nader worden afgewerkt met stuc- of schilderwerk. Vanwege het productieproces en de aard van het materiaal kunnen de volgende kenmerken zichtbaar blijven:

- Naden tussen de verschillende prefab elementen
- Kleurverschillen en kleine luchtbelletjes (gietvlakken) in het beton
- Eventuele vochtplekken of technisch bijgewerkte plekken

## 10. Verdiepingsvloer en dakvloer

De verdiepingsvloer(en) en de dakvloer worden uitgevoerd als betonnen kanaalplaatvloeren. De onderlinge plaatnaden tussen de kanaalplaten worden gevuld met beton. Ten behoeve van de trap wordt een sparing in de vloer aangebracht.

### Afwerking en belasting

De verdiepingsvloer wordt standaard afgewerkt met een zandcementdekvloer. De maximaal toelaatbare nuttige belasting is als volgt vastgesteld:

- Standaard units: 500 kg/m<sup>2</sup>
- Kopunits (bouwnummers 244, 245, 262 en 263): 300 kg/m<sup>2</sup>. Deze units beschikken over een bredere beukmaat.

## 11. Trappen

De units worden voorzien van vurenhouten trappen, inclusief leuning en balustrades. Alle houten onderdelen worden standaard wit gegrond opgeleverd en worden niet nader afgeschilderd.

Standaard units (m.u.v. BN 244, 245, 262 en 263)

De standaard units worden voorzien van open vurenhouten trappen.

- Hekwerken: De balustrade op de trapboom wordt uitgevoerd met spijlen
- Leuning: Langs de wand wordt een ronde houten leuning gemonteerd
- Verdieping: Rondom de trapsparing op de verdieping wordt een traphek geplaatst

Kopunits (BN 244, 245, 262 en 263)

- De kopunits worden voorzien van dichte vurenhouten trappen
- Leuning: Aan één zijde wordt op de wand een ronde houten leuning gemonteerd
- Afwerking: Ook hier worden de trap, leuning en affimmeringen uitsluitend wit gegrond opgeleverd

## 12. Dakbedekking

Het dak wordt voorzien van isolatie met een warmteweerstand (Rc-waarde) van minimaal 6,3 m<sup>2</sup> K/W, conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Als waterdichte laag wordt een PVC kunststof dakbedekking aangebracht. Het volledige dakpakket wordt compleet opgeleverd, inclusief alle benodigde muurafdekkers, zetwerken en waterslagen.

Ter plaatse van de kopunits (bouwnummer 244, 245, 262 en 263) wordt de dakrand voorzien van een metalen balustrade, zoals aangegeven op tekening.

## 13. Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC en aangesloten op het gescheiden gemeenschappelijke buitenriool. De afvoerpijpen worden met beugels op de gevelbeplating gemonteerd.

## 14. Gevelafwerking

De gebouwen worden grotendeels uitgevoerd met blind bevestigde sandwichpanelen met een microprofilering.

- Isolatie: De panelen hebben een isolatiewaarde van minimaal Rc 4,7 m<sup>2</sup>K/W.
- Achterconstructie: De panelen worden gemonteerd op de fabrieksmatig afgewerkte staalconstructie en tegen de dragende betonwanden.

- Hout-look lamellen: Daar waar aangegeven op tekening, worden aluminium lamellen met een hout-look afwerking toegepast. Deze combineren een natuurlijke uitstraling met de duurzaamheid en het lage onderhoud van aluminium.
- Gevelbegroeiing: Op de daarvoor aangewezen posities op de tekening wordt gevelbegroeiing (klimop) aangebracht.
- Metselwerk: Op de posities zoals aangegeven op de tekening wordt plaatselijk metselwerk aangebracht.
- Afwerking: Het benodigde zetwerk wordt uitgevoerd in een kleur die aansluit op de gevelbeplating en/of de kozijnen. De exacte kleuren en coatings worden bepaald door de architect.

## **15. Buitenkozijnen, ramen en deuren**

Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium 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. De draairichting van de ramen en deuren is op de geveltekening aangegeven. De kozijnen worden voorzien van ventilatieroosters en de toegangsdeur wordt voorzien van een brievenbus.

## **16. Beglazing**

De kozijnen worden voorzien van isolerende dubbele beglazing, waarbij waar nodig veiligheidsglas wordt toegepast. In de glasopeningen van de gevelkozijnen wordt HR++ isolatieglas geplaatst met een U-waarde van minimaal 1,2 W/m<sup>2</sup>K.

## **17. Overheaddeuren**

De bedrijfsruimten worden voorzien van geïsoleerde overheaddeuren met een afmeting van circa 2,8 x 3,1 m (bxh).

- Bediening en veiligheid: De deuren zijn handbediend en worden uitgevoerd met een deugdelijk slot, rubberen aanslagprofielen en verzinkt beslag.
- Afwerking: De deuren worden gespoten in een standaard RAL-kleur volgens opgave van de architect.

## **18. 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.

## **19. Meterkast**

Conform tekening wordt de prefab meterkast geplaatst welke voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de voorschriften van de nutsbedrijven.

## **20. Elektrotechnische installaties**

De meterkast wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van NEN 2768. De units worden standaard casco opgeleverd, wat betekent dat er in de unit geen aansluitpunten, wandcontactdozen of lichtpunten worden aangebracht.

## Leveringsomvang

Elke unit wordt standaard voorzien van de volgende basisvoorzieningen:

- Aarding: Een deugdelijke aardingsinstallatie
- Hoofdschakelaar: Een aansluiting van 3 x 25 ampère
- Verdeelkast: Een groepenverdeelkast voorzien van twee groepen
- Buitenverlichting: bij de entree, gestuurd door een schemerschakelaar
- Bel-installatie met beldrukker wordt bij de voordeur gemonteerd

## Afbouw door koper

Na oplevering dient de koper in eigen beheer de verdere elektrotechnische installatie te laten aanbrengen. Deze installatie moet volledig voldoen aan de actuele NEN 1010-normering.

## 21. Nutsvoorzieningen

De aansluitingen voor water, elektriciteit en (indien beschikbaar) data worden tot in de meterkast aangelegd.

### Capaciteit en aansluitwaarden

- Elektra: De aansluiting heeft een standaardcapaciteit van 3 x 25A.
- Water: De wateraansluiting wordt uitgevoerd met een capaciteit van Qn 1,5.
- Data: Een data-aansluiting wordt gerealiseerd mits de lokale infrastructuur dit toelaat.

### Kosten en doorbelasting

De kosten voor de aanleg van de nutsvoorzieningen zijn niet in de koopsom inbegrepen. Alle kosten die gemoeid zijn met de realisatie, inclusief 10% coördinatiekosten, worden aan de koper doorbelast. Deze doorbelasting is gemaximeerd op € 4.500,- exclusief BTW per unit.

### Verantwoordelijkheden en aansprakelijkheid

- Leveringscontracten: De koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig afsluiten van leveringsovereenkomsten voor water, elektra en data, met als uiterste ingangsdatum de dag van oplevering.
- Netcapaciteit: De ontwikkelaar aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van beperkingen op het elektriciteitsnet (zoals netcongestie), zowel met betrekking tot de afname als het terugleveren van elektriciteit.

## 22. Terreininrichting

### Verharding en groenvoorziening

Het terrein binnen de erfgrens wordt verhard met hoogwaardige materialen:

- Materialen: Er wordt gebruikgemaakt van betonklinkers en betontegels.
- Afwerking: De bestrating wordt waar nodig opgesloten met trottoir-, inrit- en opsluitbanden.
- Inrichting: Het definitieve patroon, de kleur en de exacte indeling worden bepaald volgens het nader vast te stellen bestratingsplan.
- Ontwatering: Ten behoeve van de terreinontwatering worden de noodzakelijke straat- en trottoirkolken in de terreinverharding opgenomen.
- Beplanting: Op de locaties zoals aangegeven op de situatietekening worden groenperken en bomen aangeplant.
- Uitwerking: De definitieve invulling van het terreinplan dient nog nader te worden uitgewerkt door de architect/ontwikkelaar.

## **Parkeren en Eigendomssituatie**

De parkeervoorzieningen zijn als volgt geregeld:

- **Eigen parkeerplaatsen:** De parkeerplaatsen die direct voor de eigen unit zijn gelegen, behoren tot het individuele appartementsrecht en zijn daarmee volledig eigendom van de betreffende koper. De splitsingstekening is hierin leidend.
- **Mandelig terrein:** Het overige terrein, waaronder de rijwegen en algemene zones, is mandelig. Dit betekent dat alle eigenaren gezamenlijk eigenaar zijn van dit gedeelte.
- **Beheer:** Het volledige terrein (zowel de eigen parkeerplaatsen als het mandelige gedeelte) wordt beheerd en onderhouden door de Vereniging van Eigenaren (VvE).
- **Normering:** Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de geldende parkeernorm van de gemeente Zutphen.

## **Restzetting terrein**

Hoewel het terrein is ontworpen voor een stabiele en functionele inrichting, dient de koper rekening te houden met mogelijke restzetting in de periode na oplevering. Dit is een gebruikelijk verschijnsel bij nieuwe verhardingen die op recent aangelegde grondlichamen zijn geplaatst. Hoewel dergelijke zettingen de bruikbaarheid van het terrein doorgaans niet beïnvloeden, kunnen ze op termijn leiden tot visuele of functionele aanpassingen. De ontwikkelaar aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

## **23. Energielabel**

De units worden opgeleverd met een hoogwaardige isolatieschil (Dak Rc 6,3, Gevel Rc 4,7, Vloer Rc 3,7), wat voldoet aan de casco-eisen uit het Bbl.

- **Geen energielabel:** Omdat de units casco en zonder installaties worden geleverd, is een energielabel bij oplevering niet verplicht en niet aanwezig.
- **Verantwoording koper:** De koper is verantwoordelijk voor een afbouw die voldoet aan de BENG-eisen. De koper dient hiervoor zelf de bewijslast te verzamelen (zoals documentatie van geplaatste installaties).
- **Opmaak label:** Het wordt geadviseerd om na de afbouw voor eigen rekening een energielabel te laten opstellen door een gecertificeerd adviseur. De reeds aanwezige isolatiewaarden vormen hiervoor een gunstige basis.

## **24. Oplevering en Schoonmaken**

Minimaal twee weken voor de officiële oplevering ontvangt u schriftelijk bericht over de datum en het tijdstip. Uw unit wordt op de dag van oplevering volledig bezemschoon aan u overgedragen.

## **25. Vereniging van Eigenaren (VvE)**

Het beheer en onderhoud is professioneel georganiseerd via de VvE.

- **Lidmaatschap:** Als eigenaar wordt u automatisch lid van de VvE. Deze vereniging draagt zorg voor het onderhoud en beheer van het gebouw en het omliggende terrein.
- **VvE-beheerder:** Om een goede start en een professioneel beheer te waarborgen, heeft de ontwikkelaar voor het eerste jaar reeds een contract gesloten met een professionele VvE-beheerder.
- **Structuur:** Elk gebouw heeft een eigen VvE. Deze afzonderlijke verenigingen hebben elk een aandeel in het mandelige terrein.

### Garanties

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

- 10 jaar op fundering en vloer tegen verzakking;
- 10 jaar op 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
- 1 jaar op kitvoegen, schilderwerk, deuren, hang- en sluitwerk en installaties.

## 26. Vergunningen en Bedrijfsvoering

De koper 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 in de omgevingsvergunning is verkregen

## 27. Voorbehoud en Wijzigingen

Deze technische omschrijving en de bijbehorende tekeningen zijn met grote zorg samengesteld. Omdat de omgevingsvergunning momenteel in procedure is en het plan technisch nog verder wordt gedetailleerd, zijn wijzigingen soms onvermijdelijk.

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