



NO LIMITS *Noordwijk*

NIEUWBOUW · FASE I · VERKOOP GEOPEND

VERKOOPDOCUMENTATIE

Technische *omschrijving*

26 nieuwbouw bedrijfsunits · Zwarteweg · Noordwijk

26

UNITS · 7 TYPEN

130 – 240 m²

VLOEROPPERVLAK

ca. 4,30 m

VRIJE HOOGTE BG

52

EIGEN PARKEERPLAATSEN

ONTWIKKELING

Duynrijck B.V.

VERKOOP

Damen Makelaars

071 361 93 43

VERSIE

13 augustus 2026

nolimits-noordwijk.nl

INHOUD

Wat er *precies* gebouwd wordt.

Deze technische omschrijving hoort bij de verkoopdocumentatie van No Limits Noordwijk en beschrijft de uitvoering, materialen en voorzieningen van de 26 bedrijfsunits aan de Zwarteweg. De omschrijving vormt samen met de verkooptekeningen de basis van de koop-/aannemingsovereenkomst. Bij verschil tussen tekening en tekst is deze omschrijving leidend.

ALGEMEEN

00	Algemeen	5
01	Aanwijzing & peil	5

RUWBOUW & CONSTRUCTIE

02	Grondwerk	5
03	Heiwerk	5
04	Fundering	6
05	Begane grondvloer	6
06	Meterkast	6
07	Riolering	6
08	Draagconstructie	7
09	Unitscheidende wanden	7
10	Verdiepingsvloer	7

CASCO AFBOUW

11	Trappen	7
12	Aftimmerwerk	7
13	Daken	8
14	Hemelwaterafvoer	8

GEVEL, KOZIJNEN & DEUREN

15	Gevel	8
16	Buitenkozijnen, ramen en deuren	8
17	Beglazing	9
18	Overheaddeuren	9

VOORZIENINGEN & TERREIN

19	Reclame	9
20	Installaties	9
21	Nutsvoorzieningen	9
22	Bestratingen	10

GARANTIES & VERGUNNINGEN

23	Garanties	10
24	Vergunningen	10

KERNGEGEVENS

Het project in *cijfers*.

AANTAL UNITS	26 · zeven typen
OPPERVLAKTE	± 130 – 240 m ²
VRIJE HOOGTE BEGANE GROND	ca. 4,30 m
BOUWHOOGTE	8 – 10,85 m
OVERHEAD DEUR	3.000 × 3.000 mm (b × h)
PARKEREN	52 plaatsen op eigen terrein
GEVEL	Baksteen oranje-genuanceerd (Engels o.g.)
KOZIJNEN	Kunststof antraciet RAL 7016 · ramen wit RAL 9010
OPLEVERNIVEAU	Casco
START BOUW	Q4 2026
OPLEVERING	Q4 2027
BESTEMMING	Lichte industriefunctie

CASCO OPLEVERING

De units worden wind- en waterdicht opgeleverd, inclusief trap(pen), meterkast en aansluitpunten ten behoeve van riolering. Vloerafwerking, wanden, indeling en installaties verzorgt de koper zelf. De hoofdstukken hierna beschrijven per bouwdeel wat wel en niet tot de levering behoort.

ALGEMEEN

00 Algemeen

No Limits Noordwijk is gelegen aan de Zwarteweg 47 in Noordwijk. Het project omvat 26 casco bedrijfsruimten.

Voor de bestemming en gebruiksmogelijkheden verwijzen wij naar de gemeente Noordwijk. 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 plaats vinden, 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 (omgevings)vergunning(en).

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die 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 aangegeven maten op de tekening zijn "circa" maten. Het in kleur afgebeelde gevelaanzicht is een indicatieve weergave van het ontwerp. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

01 Aanwijzing & peil

Het uitzetten van het bouwplan geschiedt op een door Bouw- en Woningtoezicht nader aan te geven positie en peilhoogte. Het peil (P) van de bedrijfsruimte is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanaf peil worden de diepte en hoogte maatvoering gemeten.

RUWBOUW & CONSTRUCTIE

02 Grondwerk

De nodige grondwerken worden verricht voor funderingen, vloeren, leidingen, bestratingen en dergelijke. Ter plaatse aanwezige grond zal worden hergebruikt.

03 Heiwerk

Het bedrijfsverzamelgebouw wordt gefundeerd conform de sonderingen, funderingsadvies en de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

04 Fundering

De fundering is opgebouwd uit geïsoleerde betonnen funderingsbalken en eventuele poeren. De afmetingen van de betonnen funderingsbalken en eventuele poeren worden uitgevoerd volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur. Elke unit wordt voorzien van een invoerbochtenset ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

05 Begane grondvloer

De gehele begane grondvloer van het bedrijfsverzamelgebouw wordt gestort op drukvaste isolatie, waarvan de dikte is afgestemd op een warmteweerstandcoëfficiënt (R_c -waarde) van tenminste 3,7 m² K/W voor het vloerpakket. De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte, gewapende betonvloer met een maximaal toelaatbare veranderlijke vloerbelasting van 1.000 kg/m². De bovenkant van de begane grondvloer wordt, door middel van vlinderen, monolitisch afgewerkt. De vloerafmetingen, plaats van eventuele dilataties, dikte en hoeveelheid wapening volgen uit de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Kans op bandensporen van heftrucks en/of hoogwerkers is aanwezig, dit kan nimmer reden zijn voor afkeur. Een kruipruimte wordt niet toegepast.

06 Meterkast

Conform tekening wordt een meterkast geplaatst die voldoet aan de eisen van het bouwbesluit en de nutsbedrijven. Bij bouwnummers waar de meterkast niet tegen de wand wordt geplaatst zal deze aan de achterzijde afgewerkt worden met een witte meterkastplaat waarmee de meterkast aan de gevel wordt bevestigd.

07 Riolering

Elke unit wordt standaard voorzien van twee afgedopte vuilwaterafvoeren, positie onder de trap. Een afvoer met een diameter van 110 mm. Deze riolafvoer bevindt zich ongeveer onder de 6de trede van de trap. De tweede afvoer heeft een diameter van 110 mm en wordt in het verlengde ten hoogte van het einde van het trapgat geplaatst. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled PVC-buis welke tot 90 graden Celsius hittebestendig is.

Buiten de gevel wordt de riolafvoer aangesloten op het rioleringssysteem en voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken en zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringssysteem. Het rioleringssysteem voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen.

08 Draagconstructie

De draagconstructie bestaat onafgewerkte Kalkzandsteen elementen en gemonteerde stalen profielen en hulpstaal voor gevelconstructies en bekledingen en wordt gemonteerd volgens opgave van de constructeur. Voor de stabiliteit worden er waarnodig windverbanden opgenomen. De locatie wordt door de constructeur voorgeschreven. Deze windverbanden mogen in geen geval aangepast of verwijderd worden.

Het staal wordt afgewerkt met een coating in een standaard RAL-kleur. Eventuele beschadigingen worden in het werk bijgewerkt waarbij kleurverschillen kunnen optreden. Waar vereist door de brandweer wordt een brandwerende betimmering aangebracht. Het dak wordt uitgevoerd in betonnen kanaalplaten en is berekend op het later kunnen aanbrengen van PV-panelen.

09 Unitscheidende wanden

De unit scheidende wanden worden opgebouwd uit onafgewerkte Kalkzandsteen elementen. Conform tekening worden de brandwerende wanden uitgevoerd.

Kalkzandsteen elementen in combinatie met een betonnen kanaalplaten isoleren en absorberen 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.

10 Verdiepingsvloer

De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als een niet-afgewerkte kanaalplaatvloer met een nuttige belasting van 400 kg/m². Onderlinge naden tussen de kanaalplaten worden gevuld met cement. Peilhoogte bovenzijde kanaalplaatvloer ca. 4.550 mm +P.

CASCO AFBOUW

11 Trappen

De units worden voorzien van dichte vurenhouten trappen met leuning en balustrades. De trappen zullen gegrond afgewerkt worden opgeleverd.

12 Aftimmerwerk

Het trapgat wordt afgetimmerd met multiplex, schroefgaten worden afgedicht met plamuur. De aftimmering zal gegrond afgewerkt worden.

13 Daken

Het dak wordt opgebouwd uit een betonnen kanaalplaatvloer, gelijk aan de 1e verdiepingvloer, voorzien van een drukvaste isolatie. De waterdichte laag wordt uitgevoerd in een bitummen dakbedekking. Het dak heeft een isolatiewaarde van tenminste $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Er worden standaard 2 dakdoorvoeren opgenomen waarvan 1 voor de mechanische ventilatie en 1 als voorbereiding voor de PV-panelen.

Indien er sprake is van een dakterras dan wordt deze opgebouwd uit een betonnen kanaalplaatvloer met een drukvaste isolatie op en een waterdichte laag in een bitumineuze dakbedekking. Rondom wordt de buitenruimte voorzien van een stalen balustrade. Een terrasafwerking (houten delen, terrastegels etc) is in de prijs inbegrepen.

14 Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren van de bedrijfspanden worden uitgevoerd in een traditioneel verticaal hemelwaterafvoersysteem en worden aangesloten op de buitenriolering. De geïsoleerde afvoerbuizen lopen inpandig waardoor er aan de buitenzijde van de gevel geen storende buizen zichtbaar zijn. Er worden noodoverstorten gerealiseerd, positie en aantal conform opgave constructeur.

GEVEL, KOZIJNEN & DEUREN

15 Gevel

De buitengevels van de bedrijfsruimten zullen worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk conform tekeningen met waar van toepassing boven de overheaddeuren geïsoleerde sandwichpanelen, kleur als getekend. De R_c -waarde van de gevels bedraagt tenminste $4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De kleuren van de gevelmaterialen zijn volgens opgave van de architect. Zetwerken rondom de kozijnen, langs de gevelbekleding en dakkappen wordt uitgevoerd in de kleur van de naastliggende gevelbekleding of kozijnen.

16 Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in kunstof 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, met uitzondering van de overheaddeur. De draairichting van de ramen en deuren is op de geveltekening aangegeven. Alle units worden voorzien van een brievenbus in de entreedeur

De ventilatie van de bedrijfsruimten geschiedt d.m.v. aluminium ventilatieroosters in de gevelkozijnen, gemoffeld in kleur. De overheaddeuren worden voorzien van voorzien ventilatieroosters in een standaardkleur.

17 Beglazing

De kozijnen worden voorzien van isolerende dubbele beglazing, waar nodig uitgevoerd in veiligheids-glas. In de glasopeningen van de gevelkozijnen, wordt isolerende dubbele beglazing (HR++) toegepast met een U-waarde van minimaal 1,2 W/m² K. Ter hoogte van verdiepingsvloeren wordt een ondoorzichtig beglazingspaneel aangebracht.

18 Overheaddeuren

De overheaddeuren van de bedrijfsruimten zijn geïsoleerde aluminium deuren, handbediend en gespo-ten in een standaard RAL-kleur. De overheaddeuren hebben een afmeting van ca. 3 x 3 m¹ (bxh) en zijn voorzien van een schuifgrendel, rubber aanslag profielen en verzinkt beslag.

VOORZIENINGEN & TERREIN

19 Reclame

Voor elke unit is een positie voor reclame aangegeven op tekening. Reclame-uitingen dienen te vol-doen 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.

20 Installaties

De bedrijfsruimten worden niet voorzien van installaties.

21 Nutsvoorzieningen

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 beschik-baar 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 inclusief 10% coördinatiekos-ten worden aan de koper doorbelast met een maximum van EUR 5.000,-- exclusief BTW per unit. De koper is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van leveringsovereenkomsten voor water en elektra, met als ingangsdatum de opleverdatum van het project.

22 Bestratingen

Buiten de gebouwen en binnen de erfgrans worden de straat en parkeervakken verhard met betonklinkers, verkeersklasse D400. Het patroon, kleur en indeling volgens het nader vast te stellen bestratingsplan. De bestrating wordt opgesloten met trottoir- inrit en opsluitbanden. Het gehele terrein wordt voorzien van straatkolken met voldoende capaciteit die aangesloten worden op het gemeentelijk riool.

GARANTIES & VERGUNNINGEN

23 Garanties

De aannemer geeft de onderstaande garantie (indien van toepassing):

- 10 jaar op fundering en vloer tegen scheurvorming en verzakking;
- 10 jaar op dakbedekking en isolatiepakket tegen lekkage, inclusief alle opstanden;
- 5 jaar op buiten- en binnenwanden met betrekking tot waterdichtheid en goede hechting van het voegwerk;
- 5 jaar op timmerwerken tegen rotting en delaminatie van plaatmaterialen;
- 5 jaar op kitvoegen, op water- en winddichting en goede hechting;
- 3 jaar op de staalconstructie, op afbladderen en loslaten van de zinklagen;
- 2 jaar op de buitenriolering;
- 1 jaar op schilderwerk, op afbladderen en loslaten van de verflagen;
- 1 jaar op deuren tegen kromtrekken, op hang- en sluitwerk;
- 1 jaar op alle installaties;

24 Vergunningen

De koper van de bedrijfsruimte is zelf verantwoordelijk voor verkrijgen van de voor zijn bedrijfsvoering benodigde vergunningen, gebruikersmeldingen, en/of toestemming en dient deze derhalve zelf aan te vragen. Hieronder kunnen onder andere vallen:

- vestiging-, milieu- of hinderwetvergunning, melding activiteitenbesluit;
- reclamevoering;
- aanvraag omgevingsvergunning indien wijziging functie gebruik, zover een omgevingsvergunning hiervoor verplicht is.

COLOFON

Contact & *voorbehoud.*

PROJECT	No Limits Noordwijk · Zwarteweg 47, Noordwijk
ONTWIKKELAAR	Duynrijck B.V.
VERKOPEND MAKELAAR	Damen Makelaars, Parallel Boulevard 180, 2202 HS Noordwijk
TELEFOON	071 361 93 43
E-MAIL	info@damenmakelaars.nl
WEBSITE	nolimits-noordwijk.nl
DOCUMENTVERSIE	13 augustus 2026

VOORBEHOUD

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens van de gemeente, de architect en de constructeur. Wij maken een voorbehoud ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede afwijkingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven. Wijzigingen in materialen en afwerking blijven voorbehouden, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit. Aangegeven maten zijn circa-maten. Aan de inhoud en tekst van dit document kunnen geen rechten worden ontleend, inclusief schrijf- en spelfouten.