



# Bedrijvenpark "Ter Biest" Sint-Truiden

Technische brochure - April 2024

**LCV**  
REAL ESTATE



# INHOUDSTAFEL

<b>1. TECHNISCHE OMSCHRIJVING</b> _____	<b>3</b>
1.1 Voorafgaande werken _____	<b>3</b>
1.2 Constructie van het gebouw _____	<b>3</b>
1.3 Nutsvoorzieningen KMO units _____	<b>7</b>
1.4 Buitenaanleg en wegenis _____	<b>9</b>
1.5 Afwerking kantoren _____	<b>10</b>

# 1. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## 1.1 Voorafgaande werken

### Algemeen

De units en kantoren worden standaard aangeboden als casco gebouwen, volgens plan en tekeningen van de architect, conform de technische omschrijving (die de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft). De uitvoeringsplannen kunnen afwijkingen vertonen t.o.v. de architectuurplannen. De uitvoeringsplannen primeren steeds boven de architectuurplannen.

De KMO-units zijn vergund en uitgerust als brandklasse C, volgens de norm van brandpreventie voor industriële gebouwen. De tienjarige aansprakelijkheid verloopt volgens de wettelijke officiële voorschriften, welke aanvangt bij voorlopige oplevering.

De plannen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met de promotoren voor zoverre dit nog mogelijk is. Eventuele meerprijzen worden verrekend en worden gestaafd middels een voorstel tot verrekening

### Vorbereidende werken

Het uitvoeren van de voorbereidende werken omvat:

- Opmaken veiligheidsplan
- Coördinatie met de verschillende instanties
- Inrichten werf
- Stabiliteitsstudies

## 1.2 Constructie van het gebouw

### Grondwerken en funderingen

Het uitvoeren van de grondwerken omvat:

- Het uitzetten van de werken
- De nivelleringswerken en onderkoffer
- Afvoeren van overtollige grond, aanvoeren van grond waar nodig
- Bouwrijp maken van het terrein

Het uitvoeren van de funderingen omvat:

- De dimensionering en wapening van de fundering wordt berekend door het studiebureau van de aannemer, conform de vigerende normeringen.
- De uitgravingen voor de funderingen.
- Het uitvoeren van ter plaatse gestorte en gewapende betonsokkels waarop de structuur bevestigd wordt.
- Het beton voor de funderingen voldoet aan NBN B 15-001, sterkteklasse C20/25, en is drager van het merk van overeenkomstigheid BENOR.

## Structuur: kolommen en liggers in beton of staal

De stabiliteitsstudie gebeurt in het studiebureau van de aannemer volgens de Eurocodes. De structuur wordt uitgevoerd in beton of staal.

### Specificaties structuur in beton:

Gewapend en getrild beton, glad afgewerkt. Het gewapend beton is samengesteld op basis van gewone granulaten en voldoet aan de sterkteklasse C50/60 volgens de norm Eurocode 2. Het wapeningsstaal heeft de kwaliteit BE 500.

### Specificaties structuur in staal:

Staalstructuur met kwaliteit Fe360. Profielkeuze en afmetingen door stabiliteitsstudie van het eigen studiebureau volgens de Belgische norm NBN B 51 en Eurocode 3. De studiekosten zijn in de prijs inbegrepen. Eveneens inbegrepen zijn alle regelprofielen, versterkingen, koppelingen en bouten. De afwerking van de staalstructuur gebeurt in een roestwerende verf op basis van zinkfosfaat, kleur RAL7044.

De kolommen zijn voorzien van de nodige verankerings-elementen en consoles voor de bevestiging van de balken/liggers en wandelementen. Alle nodige elementen om de horizontale en verticale stabiliteit te waarborgen, zijn voorzien.

## Buitengevels

De buitengevels bestaan uit geprefabriceerde geïsoleerde sandwichelementen in beton of metalen sandwichpanelen of een combinatie van beide.

### Betonnen sandwichelementen met de volgende kenmerken:

- Een gladde betonlaag aan de buitenzijde, op basis van lichtgrijze cement.
- In het midden een isolerende laag.
- Aan de binnenzijde een laag beton die effen afgestreeken wordt.
- Beton bestaat uit natuurlijk ontgonnen grondstoffen, waardoor verschillende tinten tussen de elementen kunnen optreden.
- Een wolkachtig uitzicht ten gevolge van ontkistingsolie is niet te vermijden.
- Een verschil in dilatatie van binnenlaag en buitenlaag kan resulteren in een kromming van de elementen. Hiermee dient bij de afwerking van het gebouw rekening gehouden te worden.
- U-waarde paneel aan de buitenzijde van het gebouw:  $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$ .
- Opvoegen van de panelen aan de buitenzijde met een voegvulling op basis van polyurethaan die elastisch blijft.



Op de betonpanelen van de KMO-units wordt een houten gevel bekleding aangebracht in een open structuur. In de gevels van de kantoren worden een aantal vlakken ingevuld met een dichtere houten beplanking.

### **Metalen sandwichelementen met de volgende kenmerken:**

- Een geprofileerde buitenplaat in verzinkt staal, dikte 0.5 mm, siliconenpolyester 25 $\mu$ , standaardkleur.
- In het midden een isolerende kern.
- Een binnenplaat in verzinkt staal.
- U-waarde paneel aan de buitenzijde van het gebouw: 0,24 W/m<sup>2</sup>K.
- De sandwichpanelen worden verticaal of horizontaal gemonteerd.

### **Tussenwanden in volle beton 14 cm of gelijkwaardig**

De scheidingswanden tussen de units bestaan uit geprefabriceerde gevelementen in beton met volgende eigenschappen:

- Wandelementen uit gewapend en getrild beton, effen afgewerkt aan de buitenzijde en effen afgestreeken langs de binnenzijde.
- Een wolkachtig uitzicht ten gevolge van het gebruik van ontkistingsolie is niet te vermijden.
- Brandwerend opvoegen van de panelen aan de binnenzijde met een voegvulling op basis van polyurethaan die elastisch blijft, conform de huidige Rf vereisten indien de wanden een brandwerende functie hebben.

### **Dakopbouw KMO-units / Kantoren**

De dakafwerking voor de KMO-units is een wit gelakte staalplaat, in bijzonder een geprofileerde zelfdragende staalplaat. De platen worden mechanisch op de spanten bevestigd en onderling verbonden. Op de staalplaat van de units wordt een dampscherm aangebracht, zijnde 1 laag polyethyleenfolie. Hierop is een isolerende laag voorzien met daarop een kunststof dakdichting. De U-waarde van de dakopbouw aan de buitenzijde van het gebouw bedraagt 0,24 W/m<sup>2</sup>K.

De totale overlast is berekend op 100kg/m<sup>2</sup>. Deze berekening is inclusief het plaatsen van zonnepanelen met een overlast van 20kg/m<sup>2</sup>. Voor technieken is een overlast van 10kg/m<sup>2</sup> in rekening genomen.

### **Rookluiken KMO units**

Elke KMO-unit wordt van natuurlijk daglicht voorzien door middel van een rookluik of lichtstraat met opengaande delen bevestigd op geïsoleerde opstanden. De koepels hebben een Ug waarde conform de EPB-vereisten. Afmetingen zijn overeenkomstig het plan van de bouwaanvraag/verkoopplannen.

### **Vloer KMO Units**

In de KMO-units wordt een gewapende, gepolierde betonplaat gestort met voorziene vloerbelasting van 3.000kg/m<sup>2</sup>, een hogere belasting is mogelijk mits meerprijs. De vloer wordt mechanisch gepolierd, waarbij tijdens de werking van de beton het oppervlak wordt ingestrooid met kwarts. Deze kwarts wordt mechanisch ingewerkt in de bovenste laag van het beton waardoor een slijtlaag ontstaat. Na het polieren wordt hierop een curing compound gespoten om het snel uitdrogen van het beton te verhinderen. De vlakheidtolerantie is klasse IV.



De vloerplaat is uitgevoerd op de volle grond. Na gedeeltelijke verharding wordt de vloer volgens de regels van de kunst in vakken gezaagd (krimpvoegen) om latere uitzetting mogelijk te maken en om de krimp scheuren tot een minimum te herleiden. Deze voegen blijven open (geen elastische vulling). De afwerking, vlakheid, toleranties en uitzicht zijn voorzien overeenkomstig de normen van het Buildwise technische voorlichting 267 van februari 2019. De kleur is cementgrijs en heeft geen egaal uitzicht. Aan de poorten worden ingewerkte hoekijzers voorzien.

## Riolering KMO Units / Kantoren

Per twee KMO units (indien units < 500 m<sup>2</sup>) wordt een regenwaterput voorzien met een volume van 10.000 liter. De regenwaterput is voorzien van een wachtleiding tot binnen de unit om eventuele aansluiting aan een pomp te kunnen realiseren voor hergebruik van regenwater. Units met een oppervlakte groter dan 500m<sup>2</sup> hebben een eigen regenwaterput van 10.000 liter. In elke unit/kantoor wordt een afvoer voor zowel grijs als zwart water voorzien. Een conform de vigerende wetgeving afwateringsplan met bijhorende technische info van de inrichting dient door de koper/huurder tijdig overhandigd te worden.

De verkoopprijzen zijn exclusief de pompinstallatie en hun aansluitingen of eender elke andere elektrische installatie.

Per gebouw wordt er voor de kantoren een regenwaterput van 10.000 liter voorzien. De verkoopprijzen zijn exclusief de pompinstallatie en hun aansluitingen of eender elke andere elektrische installatie.

## Buitenschrijnwerk KMO / Kantoren



Het schrijnwerk is uitgevoerd in aluminium voorzien van een structuurlak (RAL 9005). Alle beglazing heeft een isolatiewaarde van  $k = 1.0 \text{ W/m}^2$  en is dubbel beglaasd, waar nodig is de beglazing gelaagd uitgevoerd. Voor het schrijnwerk is een 3-kamerprofiel van Aliplast (of gelijkwaardig) voorzien.

EPDM of dichtingskit wordt voorzien rondom de ramen, alsook het opschuimen tussen het raamkader en de betonstructuur. De ramen worden standaard voorzien met een verdoken afwatering.

De nooddeuren worden voorzien zoals aangeduid op plan. De deuren worden aan de binnenzijde voorzien van een anti-panieksluiting, aan de buitenzijde wordt een klassiek slot voorzien. De deur wordt voorzien van een ketting tegen overwaaien, en staan geplaatst op een arduinen dorpel. De binnenafwerking van ramen en deuren wordt standaard voorzien in een aluminium profiel door de verkoper.

## Sectionaalpoorten KMO units

In het gebouw worden elektrische bediende, geïsoleerde sectionaalpoorten van 4,00m x 4,50m voorzien opgebouwd uit geïsoleerde secties en voorzien van een kleurcoating langs de buitenzijde, de binnenzijde is standaard wit gelakt (RAL 9002).

De poort is uitgerust met:

- Een standaard valbeveiliging, die standaard uitgebreid is met een veerbreukbeveiliging in akkoord met de veiligheidswetgeving.
- Oliegeharde torsieveren.
- Verticale afdichtingen.
- Rubberen afdichtingen in bodem- en topsectie.
- Looprails.

De poorten worden standaard door de verkoper aangeboden.

Eventueel codeklavieren, afstandsbediening,... kunnen mits meerprijs bekomen worden.

Motorisatie van de poort is standaard voorzien door de verkoper.

## 1.3 Nutsvoorzieningen KMO Units

De nutsaansluitingen voor de KMO-units zijn allen binnengebracht tot in de hoek van de unit, conform de plannen. De definitieve aansluitingskosten van alle nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper, zijnde onder andere aansluitingskosten elektriciteit, water, Proximus / Telenet (of gelijkaardig). Een gasaansluiting is niet standaard voorzien in het project (noch voor het KMO gedeelte, noch de kantoren).

De meerkost voor het plaatsen van de teller van water en elektriciteit bedraagt voor de koper € 3800. De levering en plaatsing van de tellers wordt steeds gecoördineerd door de verkoper.

### Elektriciteit (KMO units)

- Net 3x400V+N, aansluiting tot binnen de unit
- Door de verkoper worden 2 stopcontacten van 220V en 1 stopcontact van 380V voorzien, geplaatst naast de sectionaalpoort. Andere stopcontacten voor de zorgen van de koper.
- Voor KMO-units kleiner dan 200m<sup>2</sup> is een aansluiting voorzien van 25A. Voor units tussen 200m<sup>2</sup> en 500m<sup>2</sup> is een aansluiting van 32A voorzien. Voor units met een oppervlakte vanaf 500 m<sup>2</sup> wordt standaard 63A voorzien. In geval van zwaardere aansluitingen dient de huurder/koper zich voorafgaandelijk te informeren of er voldoende vermogen door de maatschappij kan geleverd worden. Eventuele uitbreidingen aan het net van nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper.
- De installatie is voorzien van de nodige aarding en equipotentiaalverbindingen.
- Er is reeds 1 buitenverlichting voorzien boven elke poort (5 lux).
- Standaard binnenverlichting voorzienteneinde een gemiddelde luxwaarde van 200 te halen op 1m80 hoogte.
- Een algemeen laagspanningsbord voor de voeding van de branddetectie, sectionaalpoort, stopcontacten en verlichting zoals in de basis voorzien, wordt standaard voorzien door de verkoper.



## Water (KMO units)

- 1 aansluiting per unit. Bolkraan voorzien door de verkoper.
- Teller wordt voorzien door de verkoper.

## Telecom

Ringleidingen geplaatst door Proximus of Telenet, aansluiting voor zorgen van de koper.

## Nutsleidingen algemeen (elektriciteit, water, telecom)

In geval van zwaardere aansluitingen, dient de huurder/koper zich voorafgaandelijk te informeren of er voldoende vermogen door de diverse maatschappijen kan geleverd worden. Eventuele uitbreidingen aan het net van nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper/huurder.

## Brand technische voorzieningen

Het gebouw moet uitgerust worden conform de vigerende normeringen en eisen van de brandweer (klasse C-inrichting). Alle naderhand door de koper bijgeplaatste constructies en activiteiten dienen een apart akkoord van de brandweer te verkrijgen. De verkoper/verhuurder laat bovengrondse hydranten plaatsen conform de vereisten van de brandweer. De verkoper coördineert de plaatsing van noodverlichting en automatische branddetectie conform de vigerende normeringen en brengt pictogrammen aan waar dit vereist is, deze kosten zijn ten laste van de koper (€3000 voor units tot 500 m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte). Voor units groter dan 500m<sup>2</sup> wordt een apart voorstel uitgewerkt. Brandblussers worden geplaatst door de koper op de plaatsen aangeduid op de plannen. De koper is verantwoordelijk voor de keuring van de brand technische voorzieningen van de aangekochte unit.



## 1.4 Buitenaanleg en wegenis

### Publiciteitspanelen

Publiciteitspanelen mogen enkel aangebracht worden op de daarvoor voorziene plaats, volgens een huisstijl beschreven in de basisakte alsook conform de stedenbouwkundige bepalingen van toepassing op deze zone. Teneinde de publiciteit uniform te houden op het volledige park zal de coördinatie van de publiciteit gebeuren door de VME, die hiervoor een onderaannemer zal aanstellen in samenspraak met de mede-eigenaars.

### Bestrating

De gemeenschappelijke rijweg langs de gebouwen is voorzien in 2 laagse asfalt en wordt afgeboord met betonnen boordstenen. De bestrating loopt ter hoogte van de poorten en deuren af, weg van het gebouw. De looppaden worden voorzien in klinkers, al dan niet waterdoorlatend.

### Groenaanleg

Groenvoorzieningen en waterbuffering worden onderhoudsvriendelijk aangelegd conform de plannen en zoveel mogelijk in streekeigen groen. Onderhoud groen ten laste van de VME (Vereniging Mede-Eigenaars).

### Brievenbus

Wordt voorzien door de verkoper. Elke koper of huurder zal een aluminium brievenbus ter beschikking hebben van ongeveer breedte = 31cm x hoogte = 40cm x diepte = 24cm voorzien van een klep met inwerpopening, slotje en 2 sleutels.

### Fietsenstalling

De mogelijkheid voor het plaatsen van fietsen zal worden voorzien door de verkoper.

### Oplaadpunten wagens / bestelwagens




Laadpalen worden op het bedrijvenpark voorzien voor het kantoorgebouw (minimale ratio 1 laadpaal (2 laadpunten) per 500m<sup>2</sup> kantooroppervlakte). Oplaadpunten / wachtleidingen voor de KMO units apart te bespreken bij uitvoering, standaard niet voorzien in de vraagprijs.



# LCV

---

REAL ESTATE

-  Kouter 3, 9790 Wortegem-Petegem
-  [info@lcvrealestate.be](mailto:info@lcvrealestate.be)
-  056 28 49 00

