

NOVEMBER 2023



PARKRAND

WADDINXVEEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING BEDRIJFSRUIMTES



INHOUDSOPGAVE

Algemeen.....	3
1) Peil en uitzetten.....	3
2) Grondwerk.....	3
3) Riolering.....	3
4) Aansluitingen.....	4
5) Terreininrichting.....	4
6) Fundering en constructie.....	4
7) Begane grondvloer.....	5
8) Verdiepingsvloer.....	5
9) Daken.....	5
10) Gevelbekleding.....	5
11) Buitenkozijnen, -ramen en -deuren.....	5
12) Trappen.....	6
13) Installaties.....	6
14) Vereniging van eigenaren.....	6
15) Termijnregeling.....	6
16) Wijzigingen.....	6
17) Garanties.....	7
18) Vergunningen.....	7

ALGEMEEN

Business ParkRand wordt gerealiseerd aan de rand van de nieuwe wijk Park Triangel. In fase 1 komen 184 garageboxen, 24 business units, 3 bedrijfsruimtes en 2 kantoorruimtes. Ten behoeve van de bedrijfsruimtes wordt een omgevingsvergunning aangevraagd met een industriefunctie. Indien het toekomstige gebruik hiervan afwijkt, kunnen uit wet- en regelgeving aanvullende (bouwkundige) eisen worden gesteld om het beoogd gebruik mogelijk te maken. De koper is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van benodigde toestemmingen en/of vergunningen. De bedrijfsruimtes worden allen casco opgeleverd.

Alle oppervlaktes zijn aangegeven in bruto vloeroppervlaktes (BVO). De bruto vloeroppervlakte wordt gemeten op vloerniveau inclusief de opgaande scheidingsconstructies.

1) PEIL EN UITZETTEN

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw. Dit peil wordt door bouw- en woningtoezicht van de gemeente Waddinxveen vastgesteld.

2) GRONDWERK

De benodigde grondwerken worden verricht voor funderingen, leidingen, bestratingen en dergelijke. Als aanvulling rond de funderingsstroken en dergelijke wordt gebruik gemaakt van de ter plaatse aanwezige grond en waar nodig aangevuld met repak en zand.

Zettingen

De grond waarop gebouwd wordt, is geschikt bevonden voor bebouwing. Gezien de samenstelling van de grond kunnen er echter bovengemiddelde zettingsverschillen optreden na oplevering van uw bedrijfsruimte(s). Wij zullen de nodige maatregelen nemen om dit, waar mogelijk, te voorkomen. Als zich ondanks de door ons genomen maatregelen, zetting voordoet op de kavel van uw aankoop, aanvaardt u dit bij deze uitdrukkelijk. Dit zal geen aanleiding zijn tot enige rechtsvordering tot schadevergoeding en/of ontbinding van de overeenkomst.

3) RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled pvc-buis. Het rioleringsstelsel voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen. De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden stelsel en zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel (vuil water) en open water (hemelwater). Ten behoeve van de terreinontwatering van het openbaar gebied, worden de nodige straat- en trottoirkolken in de verharding opgenomen. In de bedrijfsruimtes wordt voor de binnenriolering standaard een afgedopte afvoer opgenomen (rond 125 mm) ten behoeve van de in te bouwen toiletten, welke niet in de koopsom zijn opgenomen.

4) AANSLUITINGEN

Standaard worden de bedrijfsruimtes voorzien van aansluitingen ten behoeve van elektra en water. De kosten voor deze aansluitingen zijn niet in de koop- en aanneemsom opgenomen en bedragen circa €3.500,00 exclusief BTW. Dit bedrag wordt separaat aan de kopers gefactureerd zodra deze bij de verkoper in rekening wordt gebracht, doch niet voor de levering bij de notaris. Alle bedrijfsruimtes beschikken over een eigen meterkast met een groepenkast met vier groepen, een hoofdschakelaar en aardlekschakelaar.

De aansluitkosten voor data-aansluiting zijn voor rekening van de verkoper en zijn in de koopsom inbegrepen. Er wordt een glasvezel of coaxkabel tot in de meterkast aangelegd. Het abonnement dient door de koper zelf afgesloten te worden en zit niet in de koopsom inbegrepen. Gewenste telefoon en/of alarm (alleen VOIP) dient door de koper zelf te worden aangevraagd en betaald.

5) TERREININRICHTING

Buiten de gebouwen en binnen de erfgrans wordt de straat verhard met een bestrating van betonklinkers. Het patroon, kleur en indeling wordt volgens het nader vast te stellen bestratingsplan bepaald. De bestrating wordt waar nodig opgesloten met trottoir-, inrit- en opsluitbanden.

Parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met betonklinkers of grasbetontegels. Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de parkeernorm die door de gemeente Waddinxveen wordt gehanteerd. De toewijzing van de parkeerplaatsen is aangegeven op tekening.

Terreinbeplanting

Daar waar op de situatietekening is aangegeven, worden groenperken en bomen geplant. Een en ander zal nog nader worden uitgewerkt.

Buitenverlichting

Nabij de voorgevel van iedere bedrijfsruimte wordt een buitenlamp aangebracht. De elektrakabel waarmee de lamp van stroom wordt voorzien, is doorgetrokken naar de meterkast en aangesloten.

Brievenbussen

Elke bedrijfsruimte krijgt een eigen brievenbus in de voorgevel.

Reclame

Alle bedrijfsruimtes beschikken over een vaste plaats voor het voeren van reclame.

6) FUNDERING EN CONSTRUCTIE

De fundering wordt gevormd door in het werk gestort beton en is onderheid. De fundering wordt uitgevoerd volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. De dragende constructie is vervaardigd in staal. De hoofddraagconstructie wordt uitgevoerd overeenkomstig de berekeningen van de staalleverancier. De staalconstructie wordt vanuit de fabriek voorbehandeld. Waar vereist, worden

brandwerende voorzieningen aan de staalconstructie aangebracht. De scheidingswanden tussen de bedrijfsruimtes onderling of tussen de bedrijfsruimte(s) en kantoorruimte worden uitgevoerd in cellen beton of kalkzandsteen.

7) BEGANE GRONDVLOER

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte gewapende betonvloer met een nuttige belasting van 2000 kg/m². De begane grondvloer wordt monoliet afgewerkt. De Rc-waarde van de vloerisolatie bedraagt minimaal 3,7m² K/W.

8) VERDIEPINGSVLOER

Bouwnummer 212 krijgt een verdiepingsvloer. Optioneel kan gekozen worden om deze uit te breiden. Bouwnummer 001 en bouwnummer 002 krijgen standaard geen verdiepingsvloer. Optioneel kan gekozen worden voor een verdiepingsvloer.

De verdiepingsvloer zal uitgevoerd worden als een prefab betonnen plaatvloer en een nuttige belasting van 500 kg/m². Bovenkant verdiepingsvloer ligt op 3960+ P.

9) DAKEN

Het dak bestaat uit geprofileerd staalplaat. Tevens worden er voldoende hwa afvoeren aangebracht om het dak te ontdoen van water tijdens regen. De isolatiewaarde bedraagt minimaal 6,3m² K/W. Het dak wordt voorzien van isolatie en dakafwerking.

10) GEVELBEKLEDING

De buitengevels van de bedrijfsruimtes worden uitgevoerd met metselwerk steenstrips op HSB binnenspouwelementen, metalen gevelbekleding en geïsoleerde metalen sandwichpanelen. De Rc-waarde van de gevels bedraagt minimaal 4,7m² K/W.

De kleuren van de gevelmaterialen zijn volgens opgave van de architect. Zetwerken rondom de kozijnen en langs de gevelbekleding worden uitgevoerd in de kleur van de naastliggende gevelbekleding.

11) BUITENKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN

Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd met aluminium profielen in een kleur volgens opgave van de architect. Al het toe te passen hang- en sluitwerk wordt inbraakwerend uitgevoerd. De toe te passen sloten in de buitendeuren en toegangsdeuren worden voorzien van SKG** veiligheidssloten. De draairichting van de ramen en deuren is op de geveltekening aangegeven.

De overheaddeuren van de bedrijfsruimtes zijn geïsoleerde metalen deuren (afm. ca. 3,30 x 3,40 m (bxh), handbediend, in een standaard RAL kleur gespoten. Alle deuren zijn voorzien van een schuifgrendel, rubber aanslagprofielen en verzinkt beslag. Op de tekeningen is op de overheaddeuren een nummer aangebracht. Dit nummer is fictief en zal worden aangepast in het huisnummer volgens het nog af te geven

huisnummerbesluit.

12) TRAPPEN

De trap naar de verdiepingsvloer van bouwnummer 212 wordt uitgevoerd als een verzinkt stalen trap met balustrade.

13) INSTALLATIES

Het standaard vermogen van de wateraansluiting bedraagt per bedrijfsruimte 2,5 m³/uur. Het standaard vermogen van de elektra aansluiting bedraagt per bedrijfsruimte 3 x 25A op basis van 230V, hiermee behoort krachtstroom tot de mogelijkheden. Ten aanzien van de aanwezige aansluiting voor elektriciteit geldt dat, wanneer er geen levering wordt afgenomen bij een leverancier naar keuze, de netbeheerder het recht heeft om de aansluitingen voor rekening van koper te verwijderen. Koper kan desgewenst ook kiezen voor een zogeheten leegstandscontract.

14) VERENIGING VAN EIGENAREN

De bedrijfsruimtes maken onderdeel uit van de VvE (vereniging van eigenaren) voor gebouw A (bouwnummer 001 en 002) of de VvE van gebouw B (bouwnummer 212) welke het onderhoud en beheer van het gebouw verzorgen. Iedere eigenaar is verplicht lid van deze VvE. Daarnaast zijn de beide VvE's lid van de VvE die het onderhoud en beheer van het terrein verzorgd. De ontwikkelaar heeft voor het eerste jaar een contract gesloten met T&T VvE beheer.

15) TERMIJNREGELING

In de aanneemovereenkomst is voor de betalingen een termijnregeling opgenomen. Deze termijnregeling is gerelateerd aan het stadium waarin het bouwproces verkeert. Losse bouwonderdelen worden buiten beschouwing gelaten bij de vervaldatum van de termijnen.

Bouwonderdelen die opgedragen zijn vanuit de optielijst, vallen niet onder de termijnregeling, evenmin als eventueel meerwerk.

De termijnen zijn:

Termijn 1 – 48% grondkosten bij notariële levering

Termijn 2 – 10% start heiwerk

Termijn 3 – 20% bij gereed staalconstructie

Termijn 4 – 15% bij gereed dak

Termijn 5 – 7% oplevering, te betalen voor oplevering

16) WIJZIGINGEN

Alle documenten zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de ontwikkelaar van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische wijzigingen, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, ook 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 een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. De ingeschreven maten op de tekeningen zijn “circa” maten. De in kleur afgebeelde gevelaanzichten en de 3D afbeeldingen zijn een impressie, zodat hieraan geen rechten kunnen worden ontleend.

17) GARANTIES

De aannemer geeft de onderstaande garantie:

- 10 jaar op fundering en vloer tegen verzakking
- 10 jaar op dakafwerking en isolatiepakket tegen lekkage, inclusief alle opstanden e.d.
- 5 jaar op buiten- en binnenwanden met betrekking tot waterdichtheid
- 5 jaar op timmerwerken tegen rotting en delaminatie van plaatmaterialen
- 3 jaar op kitvoegen, op water- en winddichting en goede hechting
- 3 jaar op de conservering van de staalconstructie
- 1 jaar op schilderwerk, op bladders en loslaten van de verflagen
- 1 jaar op deuren tegen kromtrekken, op hang- en sluitwerk
- 1 jaar op installaties

18) VERGUNNINGEN

De koper is zelf verantwoordelijk voor zijn bedrijfsvoeringen en dient zelf de benodigde vergunningen aan te vragen. Hieronder vallen onder andere:

- Vestiging-, milieu- of hinderwetvergunning, melding activiteitenbesluit
- Reclamevoering
- Eventuele afbouwpakketten anders dan in de omgevingsvergunning is verkregen

De bedrijfsruimtes worden casco opgeleverd. De afbouwwerkzaamheden dienen uiteraard wel volgens de daartoe uitgevaardigde wet- en regelgeving door de koper zelf te worden uitgevoerd. Verkoper is niet verantwoordelijk voor deze afbouwwerkzaamheden.