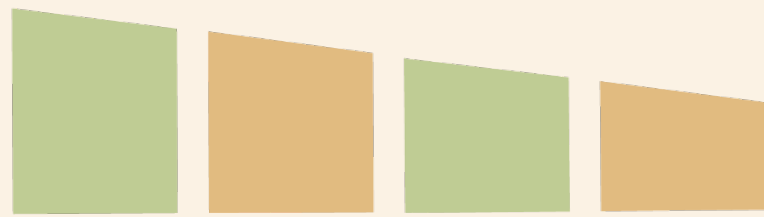


NOVEMBER 2023



PARKRAND

WADDINXVEEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING GARAGEBOXEN



INHOUDSOPGAVE

Algemeen	3
1) Peil en uitzetten	3
2) Grondwerk	3
3) Riolering	3
4) Aansluitingen	3
5) Terreininrichting	4
6) Fundering en constructie	5
7) Begane grondvloer	5
8) Verdiepingsvloer	5
9) Daken	5
10) Gevelbekleding	5
11) Buitenkozijnen, -ramen en -deuren	6
12) Scheidingswanden	6
13) Trappen	6
14) Installaties	6
15) Vereniging van eigenaren	6
16) Termijnregeling	6
17) Wijzigingen	7
18) Garanties	7
19) 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 garageboxen wordt een omgevingsvergunning aangevraagd met een lichte industriefunctie, waarbij het verblijf van mensen een ondergeschikte rol speelt. 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.

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 gebruikt 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 garagebox(en). 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 rioleringssysteem voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen. De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden stelsel en zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringssysteem (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.

4) AANSLUITINGEN

De aansluitingen ten behoeve van elektra worden tot in de garageboxen aangelegd door de verkopende partij. In de algemene technische ruimtes komen de benodigde meters te hangen. Deze ruimtes zijn alleen toegankelijk voor de beheerder.

5) TERREININRICHTING

Buiten de gebouwen en binnen de erfgrans wordt de straat verhard met een bestrating van betonklinkers en betontegels. 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. De parkeerplaatsen die zijn toegewezen aan de garageboxen zijn voor algemeen gebruik.

Terreinbeplanting

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

Verlichting

In de openbare ruimtes van het gebouw komen armaturen te hangen welke voor voldoende verlichting zorgen. Langs de gevels worden buitenlampen aangebracht.

Camerabeveiliging

Het gebouw wordt binnen voorzien van camera's in algemene ruimten welke 24/7 beelden vastleggen. Het beheer van de camerabeveiliging berust op de VvE.

Brievenbussen en huisnummers

Elke garagebox krijgt een eigen brievenbus buiten naast de algemene toegangsdeur. Daarnaast krijgen alle garageboxen een huisnummer. Daarmee behoort het vestigen van uw bedrijf tot de mogelijkheden.

Brandpreventie

In het gebouw worden blusmiddelen aangebracht volgens de eisen van de brandweer. Tevens zijn de verdiepingen verdeeld in separaten brandscheidingen.

Service unit

Op elke verdieping wordt er een sanitaire ruimte gerealiseerd. Hierin zijn de volgende voorziening aangebracht:

- Verlichting
- Toilet, wastafelcombinatie met koudwaterkraan en spiegel
- Handdroger
- Radiator met thermostaat t.b.v. vorstvrij houden van de service unit
- Uitstortgootsteen
- De wanden en vloeren van de sanitaire ruimte worden afgewerkt d.m.v. tegels
- Ventilatie

Tevens wordt er op de begane grond een technische ruimte gerealiseerd, die alleen toegankelijk is voor de beheerder, met de volgende voorzienig:

- Meterkast met tussenmeters voor garageboxen
- Watermeter
- De bediening en aansluitingen van de camerabeveiliging, buitenverlichting, hekken en internet

Om de verdiepingen te bereiken kan gebruikt gemaakt worden van de hellingbaan. Tevens zijn er meerdere trappenhuizen in het complex.

6) FUNDERING EN CONSTRUCTIE

De fundering wordt gevormd door in het werk gestort beton en 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.

7) BEGANE GRONDVLOER

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte gewapende betonvloer met een nuttige belasting van 1000 kg/m^2 . De begane grondvloer wordt monoliet afgewerkt. De Rc-waarde van de vloerisolatie bedraagt minimaal $3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

8) VERDIEPINGSVLOER

De vloeren op de verdieping worden uitgevoerd in een prefab betonnen plaatvloer. Deze vloer heeft een nuttige belasting van 500 kg/m^2 .

9) DAKEN

Het dak bestaat uit geprofileerd staalplaat. Het dak wordt voorzien van isolatie en dakafwerking. Tevens wordt het dak voorzien van de nodige hemelwaterafvoeren, Tevens worden er voldoende hwa afvoeren aangebracht om het dak te ontdoen van water tijdens regen. De isolatiewaarde bedraagt minimaal $6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

10) GEVELBEKLEDING

De buitengevels worden uitgevoerd met metalen gevelbekleding en geïsoleerde metalen sandwichpanelen. De Rc-waarde van de gevels bedraagt minimaal $4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

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

Langs de gevels (volgens tekening) zal begroeiing worden opgenomen. De exacte wijze van hulpconstructie en beplanting dient nog nader te worden bepaald.

11) BUITENKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN

Alle gevelkozijnen 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 zijn geïsoleerde metalen deuren, handbediend, in een standaard RAL kleur gespoten. De algemene overheaddeur van de toegang tot het complex op de begane grond is automatisch bediend.

12) SCHEIDINGSWANDEN

De scheidingswanden van de garageboxen onderling worden uitgevoerd in circa 60 mm geïsoleerde sandwichpanelen.

13) TRAPPEN

De trappen in de trappenhuisen worden uitgevoerd in verzinkt stalen trappen en bordessen met balustrade.

14) INSTALLATIES

De garageboxen worden uitgevoerd met een verlichtingsarmatuur met (opbouw) schakelaar. Bouwnummers 36 t/m 199 (eerste, tweede en derde verdieping) worden standaard voorzien van één dubbele wandcontactdoos. Bouwnummers 16 t/m 35 (begane grond) worden voorzien van twee dubbele wandcontactdozen. Tevens zal in elke garagebox een schakelaar worden geplaatst om de garagebox spanningsloos te maken. De groep met automatische schakelaar en tussenmeter zal in de technische ruimte worden geplaatst, welke alleen toegankelijk is voor de beheerder. Bouwnummers 36 t/m 199 zijn voorzien van 16A, 230V. Bouwnummers 16 t/m 35 zijn voorzien van twee keer 16A, 230V.

15) VERENIGING VAN EIGENAREN

De garageboxen maken onderdeel uit van de VvE (vereniging van eigenaren) welke het onderhoud en beheer van het gebouw verzorgt. Iedere eigenaar is verplicht lid van deze VvE. Daarnaast is de VvE van het gebouw lid van de VvE welke het onderhoud en beheer van het terrein verzorgt. De ontwikkelaar heeft voor het eerste jaar een contract gesloten met T&T VvE beheer.

16) 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

17) 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.

18) 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

19) VERGUNNINGEN

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

- Vestiging-, milieu- of Hinderwetvergunning, melding activiteitenbesluit