

BEDRIJVENPARK

VOLT

Technische omschrijving

Bedrijfsverzamelgebouw met 19 bedrijfsunits

**Verschillende groottes
Flexibele indeling**

**Volt fase 1, Schoterhoek
Nieuwveen**

Inhoudsopgave

Deel 1: Algemene Informatie en Voorwaarden

- 1 Projectomschrijving
- 2 Documentatie en Voorwaarden
- 3 Bestemmingsplan
- 4 Meer- en/of Minderwerk
- 5 Duurzaam Bouwen
- 6 Opleveren van de Bedrijfsruimte(n)
- 7 Kadastrale Splitsing
- 8 Gemeenschappelijke Voorzieningen en Beheer
- 9 Betalingen en Financiering
- 10 Vergunningen en Start Bouw

Deel 2: Technische Omschrijving

- 11 Peil van het Bedrijfsverzamelgebouw
- 12 Grondwerk
- 13 Beplanting
- 14 Riolering en Drainage
- 15 Bestrating
- 16 Fundering
- 17 Gevels en Binnenwanden
- 18 Vloeren
- 19 Daken
- 20 Ventilatievoorzieningen en Kanalen
- 21 Kozijnen, Ramen en Deuren
- 22 Trappen
- 23 Goten en Hemelwaterafvoeren
- 24 Vloerafwerkingen
- 25 Wandafwerkingen
- 26 Plafondafwerkingen
- 27 Overige Afwerkingen
- 28 Beglazing
- 29 Schilderwerk
- 30 Pantry
- 31 Sanitair
- 32 Waterinstallatie
- 33 Gasinstallatie
- 34 Verwarmingsinstallatie
- 35 Elektrische Installatie
- 36 Brandveiligheidsinstallatie
- 37 Voorzieningen Telecommunicatie

Deel 1: Algemene Informatie en Voorwaarden

01 Projectomschrijving

Het project betreft een bedrijfverzamel complex in Nieuwveen - gemeente Nieuwkoop op het bedrijventerrein Schoterhoek 2.

Het complex omvat 19 separate units onder één dak. De units worden als "Casco Plus" opgeleverd.

02 Documentatie en Voorwaarden

De bouw van het bedrijfverzamel complex wordt gerealiseerd conform de tekeningen en de bijbehorende stukken, te weten:

- Algemene informatie en voorwaarden
- Technische omschrijving
- Tekeningen, gevels en plattegronden

Maten zijn "circa" maten.

De op de artist-impressie aangegeven kleuren, gevelbelettering en metselwerkvlakken zijn indicatief.

03 Bestemmingsplan

Het ontwerp voldoet aan de eisen, gesteld aan bedrijfsgebouwen uit het vigerende bouwbesluit en het bestemmingsplan, ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

De units worden als "Casco Plus" opgeleverd, met meterkast, glasvezel aansluiting, houten trap, vloerverwarmingslangen in de begane grond, riool- en water aansluiting etc.

Voor eventuele wijzigingen van, en/of aanvullingen op, de bouwkundige indeling en inrichting, kan een aanvullende omgevingsvergunning van de gemeente Nieuwkoop noodzakelijk zijn.

04 Meer- en/of Minderwerk

Door de aannemer wordt een keuzelijst met meerwerkopties aangeboden.

Deze meerwerkopties bevatten onder andere een aantal veel voorkomende kopers wensen.

Deze opties zijn door Aannemingsbedrijf Van Wengerden en Visser B.V. met zorg samengesteld en hiermee kan de bedrijfsruimte naar wens van de koper voltooid worden op een door hem gewenst afwerkingsniveau.

Het laten uitvoeren van wensen die niet op de optielijst voorkomen is mogelijk onder de navolgende beperkingen:

Verkoper kan alleen verzoeken voor wijziging van de gevels of de constructies in behandeling nemen voor zover dit vroegtijdig en met goedkeuring van de architect en/of constructeur en passend in de bouwplanning mogelijk is.

05 Duurzaam Bouwen

De zorg voor het milieu staat bij Aannemingsbedrijf Van Wengerden en Visser B.V. hoog in het vaandel. Samen met de overige partners is getracht, daar waar mogelijk, maatregelen te treffen en materialen toe te passen die het milieu zo min mogelijk schaden en een hoge kwaliteit, lange levensduur en eigentijdse uitstraling hebben.

06 Opleveren van de Bedrijfsruimte(n)

Twee weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk in kennis gesteld van de datum en tijd waarop de oplevering en overdracht zal plaatsvinden.

Voor de overdracht van de sleutel dient de koper alle termijnnota's en de nota's van eventueel uitgevoerd meerwerk te hebben voldaan.

Op de dag van de oplevering is het pand geheel "bezemschoon" en is het sanitair, indien aanwezig, gereinigd en het vensterglas gewassen.

Bij oplevering zal het pand per auto bereikbaar zijn en de gemeenschappelijke weg zal worden opgeleverd aan de Vereniging van Eigenaren (V.v.E.).

07 Kadastrale Splitsing

De grond en de opstallen worden kadastraal gesplitst in separate units, d.w.z. dat elke koper juridisch eigenaar wordt van zijn eigen bedrijfsunit.

Elke unit is voorzien van een eigen index nummer, dat wordt aangegeven op de splitsingstekening. Hierdoor kan elke unit apart worden belast met een hypotheek en is ook apart te verkopen of te verhuren.

08 Gemeenschappelijke Voorzieningen en Beheer

Voor het beheer van het gemeenschappelijk eigendom, te weten de toegangsweg aan de zijde van de bedrijfsunits 11 t/m 23 waarvan de helft in eigendom van Volt I en de gemeenschappelijke energie invoerkast, wordt voor de oplevering van het gebouw een beheervereniging opgericht, de vereniging van eigenaren, de V.v.E.

De V.v.E. draagt zorg voor - en betaald het onderhoud aan het gemeenschappelijk eigendom zoals straatwerk, riool en nuts tracé en (inspectie) dak en sluit een opstalverzekering af.

Er wordt uit de groep van eigenaren een bestuur samengesteld. Het bestuur van de V.v.E bepaald, al dan niet na een ledenvergadering te hebben gehouden, op welke wijze zij beheer en onderhoudt regelt.

09 Betalingen en Financiering

Bij het aangaan van een overeenkomst met Aannemingsbedrijf Van Wengerden en Visser B.V. wordt bij de notaris een koop- en aannemingsovereenkomst getekend.

De koper dient 2 weken na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst 10% van de koop- en aanneemsom als zekerheid te stellen in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom.

De koopsom dient betaald te worden in termijnen. Deze termijnen zijn opgebouwd in een grondtermijn en bouwtermijnen.

De grondtermijn en de vervallen termijnen dienen voldaan te worden bij het passeren van de akte van levering bij de notaris. Het index nummer en de grond wordt op naam van de koper geschreven.

De overige termijnen, zijn bouwtermijnen die gerelateerd zijn aan de aannemingsovereenkomst, en volgen de vorderingen van de bouw.

10 Vergunningen en Start Bouw

Een koper dient zich ervan te vergewissen dat de bedrijfsunit in voldoende mate beschikt over de eigenschappen die noodzakelijk zijn voor het uitoefenen van zijn bedrijf.

De aangebrachte bouwkundige en brandwerende voorzieningen zijn gebaseerd op de casco uitvoering en oplevering.

Afhankelijk van de aard van het gebruik kunnen de betreffende overheden gemeente en brandweer aanvullende eisen stellen; deze zijn voor rekening van de koper.

In de koopakte of in een separaat schrijven van de aannemer aan de koper wordt aangegeven wanneer de start van de bouw zal plaats vinden.

Er moet minimaal een onherroepelijke omgevingsvergunning van kracht zijn en er moeten een minimum aantal bedrijfsunits onvoorwaardelijk verkocht zijn.

Deel 2: Technische Omschrijving

11 Peil van het Bedrijfsverzamelgebouw

Het peil – P – waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer van de bedrijfsruimten.

De juiste maat (ten opzichte van N.A.P.) wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Nieuwkoop.

12 Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, de bestrating, de riolering en de kabels en leidingen worden alle benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.

Onder de bestratingen en parkeervakken wordt een laag zand van voldoende dikte aangebracht. Er wordt onder de begane grondvloer geen kruipruimte aangebracht. Behoudens daar waar de nutsbedrijven dit eisen.

13 Beplanting

Geen beplanting opgenomen.

14 Riolering en Drainage

De aanleg en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling, met betrekking tot de riolering, zijn bij de koopsom in begrepen.

De riolering wordt uitgevoerd in PVC - buis in een gescheiden stelsel.

De binnen riolering wordt, aan bovenzijde begane grond vloer, aan de achterzijde van de unit, 1x links en 1x rechts op "peil" afgedopt en op de vuilwaterriolering aangesloten.

De hemelwaterafvoeren van het dak worden aangesloten op de schoonwaterriolering.

Het rioleringsstelsel zal waar nodig worden belucht en voorzien van ontstoppings-mogelijkheden.

In de bestrating zullen de benodigde straatkolken worden opgenomen, en aangesloten op de schoonwaterriolering.

15 Bestrating

Alle bestratingen zullen op afschot, naar de straatkolken, worden aangelegd.

De bestrating van de eigen inrit en het gemeenschappelijk gebied zal worden uitgevoerd in betonklinkers in keperverband, compleet met opsluitbanden, in een nader te bepalen kleur.

De aangegeven parkeervakken zullen in een afwijkende kleur betonklinker in elleboogverband worden uitgevoerd.

16 Fundering

De bedrijfsunits worden gebouwd op uit een fundering / vloer op betonpalen.

De diepte waarop de palen worden geheid en de afmetingen van de palen worden door de constructeur bepaald en hebben de goedkeuring van de gemeentelijke dienst Bouw- en Woningtoezicht.

17 Gevels en Binnenwanden

De dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen elementen, onafgewerkt. Daar waar aangegeven op de tekeningen worden de buitenspouwbladen van de gevels uitgevoerd in metselwerk van baksteen in wildverband en/of halfsteensverband.

Tussen de binnenspouw bladen en de gemetselde buitenspouwbladen wordt een thermische isolatie aangebracht.

Alle gevels hebben een Rc-waarde, die voldoet aan de omgevingsvergunning met $R_c = 4,7$.

18 Vloeren

De begane grondvloeren worden "in het werk" gestort als massief betonnen vloer met een Rc-waarde die voldoet aan de omgevingsvergunning met $R_c = 3,7$.

De begane grondvloeren zijn belastbaar tot 1500 kg/m^2 , gelijkmatig verdeeld, er is geen kruipruimte.

De verdiepingsvloer en dakvloer worden uitgevoerd in betonnen kanaalplaatvloeren.

De verdiepingsvloeren zijn onafgewerkt, hebben geen afwerkvloer en belastbaar tot 500 kg/m^2 , gelijkmatig verdeeld.

Ter plaatse van het trapgat bij de units B en C en D zal aan de onderzijde van de betonvloer een verzinkt stalen raveelbalk in het zicht blijven. Het maken van extra sparingen in de betonvloeren is alleen mogelijk na goedkeuring van vloerleverancier en constructeur.

19 Daken

Op de betonnen dakvloer wordt isolatieplaten (op afschot naar de regenwaterafvoeren) aangebracht, die voldoet aan de omgevingsvergunning met $R_c = 6,3$. De isolatieplaten zijn afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking.

De dakranden worden afgewerkt met metalen daktrimmen en/of dakkappen.

Er zijn in de betonnen dakvloer per unit 2 stuks sparing opgenomen (niet in de isolatie en in de dakbedekking).

20 Ventilatievoorzieningen en Kanalen

Kanalen, ventilatoren, dakdoorvoeren, plakplaten en ventilatiekappen zijn niet in de standaardvoorzieningen opgenomen.

21 Kozijnen, Ramen en Deuren

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in aluminium, fabrieksmatig voorzien van een laklaag.

De buitenkozijnen worden, ter plaatse van de draaiende delen, voorzien van tochtweringsprofielen in de sponning.

De entreedeur wordt uitgevoerd in aluminium, fabrieksmatig voorzien van een laklaag.

De geïsoleerde overheaddeur afmeting $3,6 \text{ m} \times 4,0 \text{ m}$ (B x H) is elektrische bedienbaar en voorzien van één glas sectie. Bij de units type A is er een loopdeur in de overheaddeur aangebracht.

Het binnendeurkozijn van de meterkast wordt uitgevoerd in plaatstaal en voorzien van een opdekdeur, fabrieksmatig afgelakt.

Het binnendeurkozijn tussen kantoor- en bedrijf unit D, wordt uitgevoerd als een houten kozijn en voorzien van een stompe deur, fabrieksmatig geground.

Alle buitenkozijnen worden voorzien van hangen sluitwerk veiligheidsklasse **SKG (twee sterren).

In de buitenkozijnen worden, zoals op tekening aangegeven, aluminium ventilatieroosters ten behoeve van de natuurlijke ventilatie aangebracht.

22 Trappen

De trappen worden, volgens de plattegrondtekening uitgevoerd, een open vurenhouten trap bij de kantoor units op de koppen nr.1 – 10 – 11 – 23 en een gesloten trap bij naast gelegen en overige units, e.a. voorzien van tussenbordes, leuning en een hekwerk rond het trapgat.

De trapgataftimmering ter plaatse van de verdiepingsvloer wordt uitgevoerd in gegrond multiplex plaatmateriaal.

De bomen, treden, stootborden, leuning, afwerkingen van de trappen en trapgat worden fabrieksmatig voorzien van een grondverflaag.

De bovenste trede zal ca. 80 mm boven de ruwe verdiepingsvloer uitsteken.

23 Goten en Hemelwaterafvoeren

De aansluiting van de hemelwaterafvoeren op de platte daken geschiedt met behulp van stads-uitlopen.

De platte daken worden naast de hemelwaterafvoeren tevens voorzien van spuwers of overstorten ter voorkoming van calamiteiten in geval van eventuele verstoppingen.

24 Vloerafwerkingen

De vloer van de begane grond heeft een monoliet afgewerkte toplaag.

De verdiepingsvloer is ruw / niet afgewerkt

Ter plaatse van de overheaddeuren wordt aan de binnen- en buitenzijde in de betonvloer een thermisch verzinkte stalen hoekbescherming opgenomen.

25 Wandafwerkingen

Tegen de achterwand van de afsluitbare meterkast wordt een meterbord aangebracht van houten plaatmateriaal op een regelwerk. De kalkzandsteen wanden worden niet afgewerkt.

26 Plafondafwerkingen

Plafondafwerking is niet in de standaard voorzieningen opgenomen, onbehandeld beton.

27 Overige Afwerkingen

Aan de binnenzijde van de buitenkozijnen (langs de zijkanten en de bovenkant) worden aftimmerlatten aangebracht in gegronde uitvoering.

Aan de binnenzijde (aan de onderkant) van de buitenkozijnen wordt een vensterbank aangebracht. Nabij de hoofdentree zal een huisnummerbordje op de gevel worden aangebracht.

28 Beglazing

Alle beglazingen in de buitenkozijnen en draairamen worden uitgevoerd als blank isolerend dubbelglas, die voldoet aan de omgevingsvergunning.

29 Schilderwerk

Alle gevelkozijnen, ramen, deuren en worden afgewerkt met een standaard fabrieksmatig aangebrachte coating conform het kleurenschema van de architect.

De overheaddeuren worden afgewerkt met een standaard fabrieksmatig aangebrachte coating conform het kleurenschema van de architect.

De trappen en de trapgat aftimmering(en) / hekken zijn gegrond en worden niet afgeschilderd.

30 Pantry

Een pantry is niet in de standaardvoorzieningen opgenomen, dit is een optie.

31 Sanitair

Het sanitair t.b.v. de toiletten is niet in de standaard voorzieningen opgenomen, dit is een optie.

32 Waterinstallatie

Een aansluiting op het waterleidingnet wordt binnengebracht door de betreffende nutsbedrijf tot in de meterkast en 1x keer verlengd en afgedopt naar de achterzijde van de unit.

De aanvraag voor levering van water wordt door Aannemingsbedrijf Van Wengerden en Visser B.V., bij het betreffende nutsbedrijf ingediend. De koper dient voor de oplevering de watermeter op zijn naam te zetten.

De kosten voor gebruik van water, tot de dag van oplevering, zijn voor rekening van de aannemer.

33 Gasinstallatie

Een gasaansluiting en gasinstallatie is niet opgenomen.

34 Verwarmingsinstallatie

Een verwarmingsinstallatie is niet in de standaard voorzieningen opgenomen.

In de begane grondvloer zijn wel vloerverwarmingslangen opgenomen en aangesloten op een verdeler, geplaatst op de achterwand van de unit. Vanuit de invoerkast op de kop van het verzamelgebouw (unit nr.10 + nr. 23), loopt een centrale warmtenet aanvoer- en retourleiding, welke vervolgens overgaat in een aftakkingen naar de achterwand van elke individuele unit. Deze aftakkingen worden voorzien van (regel) afsluiters.

Koper dient zelf de technische koppeling tussen warmtenet en (vloer) verwarmingsinstallatie zoals b.v. warmtewisselaar / vloerverwarmingspompunit / elektra en regeltechniek of warmtepomp installatie aan te kopen en te realiseren.

Het warmtenet vanuit de Coöperatie Beheersvereniging Schoterhoek II U.A. geeft een capaciteit van 12,9 watt per kavel m², waarmee de bedrijfsunits via de vloerverwarming en (verdeler en warmtepomp (niet in de levering) op de begane grond vorstvrij kan blijven.

35 Elektrische Installatie

Alle bedrijfsruimtes worden aangesloten op het openbare distributienet door de betreffende instanties. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen.

De aanvraag voor levering van elektra wordt door de aannemer, bij het betreffende nutsbedrijf ingediend. Koper dient voor oplevering de meter op zijn naam te laten zetten.

De kosten voor gebruik van elektra, tot de dag van oplevering, zijn voor rekening van de verkoper.

De elektrische installatie, op basis van 3 x 25 ampère en voorzien van 2 groepen en automaten van 220V/16A, wordt aangelegd vanuit de meterkast naar een dubbele wandcontactdoos in de meterkast.

De installatie is uitgerust met aardlekschakelaar en overige voorgeschreven aardingsvoorzieningen.

De buisleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Elke bedrijfsruimte met entree deur zal worden voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker, schel en transformator en een led buitenverlichtingsarmatuur met schemerschakeling.

36 Brandveiligheidsinstallatie

Alle bedrijfsruimtes worden uitgevoerd conform de geldende eisen van de plaatselijke brandweer er wordt een handbrandblusser op de begane grond en verdieping geplaatst. Er worden geen rookmelders en vluchtroute aanduidingen aangebracht.

De hiervoor genoemde voorzieningen zijn gebaseerd op de standaardindeling. Indien de koper deze indeling achterwege laat of overgaat tot het aanpassen en/of uitbreiden van de standaardindeling, dient Koper zelf contact op te nemen met de brandweer, ten einde hier goedkeuring voor te krijgen. Eventuele aanpassingen en/of uitbreidingen van de brandveiligheidsinstallatie zijn voor rekening van de Koper.

37 Voorzieningen Telecommunicatie

Er wordt een glasvezelkabel met afgemonteerd FTU punt in de meterkast van de individuele unit aangebracht.

De aanvraag voor abonnement voor aansluiting van de telefoon / data op dit glasvezel net moet door de koper zelf bij een telecomaandieder worden ingediend.

Zevenhoven

15 oktober 2021

Hoewel deze technische omschrijving met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, behoudt de ontwikkelaar zich het recht voor wijzigingen van technische of esthetische aard aan te brengen, indien dit voor de koper geen vermindering van de kwaliteit met zich meebrengt