



TO Zoetermeer  
Garageboxen

## **Algemeen**

Het nieuw te bouwen bedrijvencomplex is gelegen aan de Platinastraat 10 te Zoetermeer. Het project omvat 29 éénlaagse businessunits en 116 garageboxen. Deze technische omschrijving heeft enkel betrekking op de garageboxen. Voor de bestemming en gebruiksmogelijkheden verwijzen wij naar de gemeente Zoetermeer. Kopers/gebruikers zijn er zelf verantwoordelijk voor, om na te gaan of het beoogde gebruik toegestaan is conform het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zullen de garageboxen aangevraagd worden als lichte industriefunctie. Een lichte industriefunctie is een industriefunctie waarin activiteiten plaatsvinden, waarbij het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt.

Indien het toekomstig gebruik van de garagebox 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 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 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 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. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## **1. Maatvoering en peil**

Het uitzetten van het bouwplan geschiedt op een door Bouw- en Woningtoezicht nader aan te geven positie en peilhoogte. Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanaf peil wordt de hoogte-maatvoering gemeten.

## **2. Grondwerk**

De nodige ontgravingen worden verricht voor de aanleg van de fundering, rioleringen, hoofdleidingen en bestratingen. De uitkomende grond zal zoveel als mogelijk worden hergebruikt.

### *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. Heiwerken**

De gebouwen zullen worden gefundeerd aan de hand van de sonderingen en het funderingsadvies en berekeningen en tekeningen van de constructeur.

## **4. Fundering**

De fundering is opgebouwd uit betonnen funderingsbalken. De afmetingen van de betonnen funderingsbalken en eventuele poeren worden uitgevoerd volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

## **5. Hemelwaterafvoer**

De hemelwaterafvoeren van het complex worden uitgevoerd in PVC en worden aangesloten op de buitenriolering. De HWA afvoeren worden in pandig uitgevoerd en kunnen derhalve in de units worden gerealiseerd. Ontwikkelaar aanvaard daartoe geen enkele aansprakelijkheid.

Er worden ter hoogte van de dakopstanden nood overstorten gerealiseerd, de positie en aantal zal volgens opgave van de constructeur.

## **6. Terreininrichting & algemene ruimten**

Binnen de erfgrans wordt het terrein verhard met een bestrating van betonklinkers. Het patroon, kleur en indeling wordt volgens het nader vast te stellen bestratingsplan bepaald. De bestrating wordt opgesloten met trottoir- inrit en opsluitbanden. Het gehele terrein wordt voorzien van straatkolken met voldoende capaciteit. Op de verdieping zijn de hellingbaan en het rijgedeelte een afgewerkte betonvloer.

### *Parkeerplaatsen*

De parkeerplaatsen op de begane grond worden uitgevoerd met betonklinkers. Bij de parkeerplaatsen worden witte markeringsstenen aangebracht. Er zijn voldoende algemene parkeerplaatsen waar de eigenaren/gebruikers van de garageboxen gebruik van kunnen maken. De algemene parkeerplaatsen zijn zichtbaar op tekening.

### *Buitenverlichting*

In de openbare ruimtes van het gebouw komen LED-armaturen te hangen welke voor voldoende verlichting zorgen. Tevens wordt er buitenverlichting geplaatst conform opgaaf architect.

### *Camerabeveiliging*

Het buitenterrein wordt voorzien van camera's welke 24/7 beelden vastleggen. Het beheer van de camerabeveiliging berust bij de VvE.

### *Brievenbussen*

Iedere garagebox krijgt een eigen postbus.

### *Service unit*

Op de begane grond en tweede verdieping wordt er een sanitaire ruimte gerealiseerd. Hierin zijn de volgende voorziening aangebracht:

- Verlichting en wcd (wandcontactdozen)
- Toilet, wastafelcombinatie met koudwaterkraan
- Elektrische 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

Tevens wordt er op de begane grond een technische ruimte gerealiseerd met de volgende voorziening:

- Meterkast met tussenmeters voor garageboxen (alleen toegankelijk voor de beheerder)
- Watermeter (alleen toegankelijk voor de beheerder)
- De bediening en aansluitingen van de camerabeveiliging, buitenverlichting en internet (alleen toegankelijk voor de beheerder)

Om de verdiepingen te bereiken kan gebruikt gemaakt worden van de hellingbaan. Tevens bevindt zich een trappenhuis in het complex.

## **7. Vloeren**

De vloeren van de garageboxen worden uitgevoerd als een plaatvloer met een nuttige belasting van 500 kg/m<sup>2</sup>.

## **8. Draagconstructie**

De hoofddraagconstructie wordt uitgevoerd overeenkomstig de berekeningen van de staalconstructeur. De staalconstructie wordt poedercoat afgewerkt in een nader te bepalen kleur. Waar vereist door de brandweer wordt een brandwerende betimmering aangebracht. Om de draagkracht van het complex te kunnen waarborgen worden conform opgave constructeur draagkolommen en windverbanden aangebracht. Draagkolommen en windverbanden kunnen indien nodig in de units worden gerealiseerd. Ontwikkelaar aanvaard daartoe geen enkele aansprakelijkheid.

## **9. Gevelbekleding**

De gevel wordt voorzien van geprofileerde sandwichpanelen, inclusief een coating in de kleur zoals op tekening aangegeven. De kleuren van de gevelmaterialen worden bepaald door de architect.

## **10. Daken**

Het dak wordt uitgevoerd in stalen dakplaten en/of betonnen dakvloer met dakbedekking. Tevens wordt het dak voorzien van de nodige hemelwaterafvoeren.

## **11. Kozijnen, ramen en deuren**

De sloten van de service units worden voorzien van hang- en sluitwerk van inbraakwerende uitvoering.

## **12. Scheidingswanden**

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

## **13. Beglazing**

De eventuele kozijnen worden voorzien van isolerende dubbele beglazing (HR++) en conform NEN2608.

## **14. Overheaddeuren**

De overheaddeuren van de garageboxen zijn geïsoleerde deuren, handbediend en gespoten in een standaard RAL-kleur. De overheaddeuren zijn voorzien van een schuifgrendel, rubber aanslag profielen en verzinkt beslag. De overheaddeuren zijn circa (afwijking is mogelijk) 2,50 meter x 2,50 meter.

## **15. E-Installatie**

De garageboxen worden uitgevoerd met een LED-armatuur met (opbouw) schakelaar en één stopcontact (opbouw). Tevens krijgt elke garagebox een eigen hoofdschakelaar welke is voorzien van 16A, 230V. De tussenmeters worden in de service unit geplaatst.

## **16. Nutsaansluitingen**

De aansluitingen t.b.v. elektra wordt tot in de garageboxen aangelegd door de verkopende partij. In de service unit komen de benodigde (tussen)meters te hangen.

De aansluit- en bijbehorende kosten voor de aanleg van de nutsvoorzieningen zijn niet bij de koopsom inbegrepen en worden separaat in rekening gebracht. De kosten hiervoor bedrage € 1.500,- exclusief BTW.

### *Beperkingen elektriciteitsnet*

Ontwikkelaar aanvaardt op geen enkele wijze aansprakelijkheid ten aanzien van beperkingen op het elektriciteitsnet (Stedin) met betrekking tot afname of terug leveren van elektriciteit.

## **17. Brandbeveiligingsinstallaties**

Brandwerende voorzieningen worden conform het brandbeveiligingsadvies rapport aangebracht. Uitgangspunt is een casco opslagunit. In geval van afbouw van de garagebox door koper, is koper verantwoordelijk om te voldoen aan de eisen vanuit het besluit bouwwerken leefomgeving, brandwerende eisen en overige overheidseisen.

## **18. Oplevering en schoonmaken**

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering zal plaatsvinden. De garagebox wordt 'bezemschoon' opgeleverd. De beglazing zal nat worden afgenomen.

## **19. Wijzigingen**

Het is mogelijk dat uit nader overleg met de gemeente, nutsbedrijven, garantieverstrekkende leveranciers of uit bouwkundige overwegingen wijzigingen noodzakelijk zijn. Wij garanderen echter dat eventuele wijzigingen niet ten koste gaan van kwaliteit en bruikbaarheid van de garageboxen.

## **20. Gebruiksvergunning**

Voor gedetailleerde informatie omtrent toegestaan gebruik en omgevingsplan verwijzen wij u naar de gemeente en/of website [omgevingsloket.nl](http://omgevingsloket.nl)

## **21. Vereniging van eigenaren (VVE)**

De garageboxen maken onderdeel uit van de 'VvE The Core Zoetermeer' welke het onderhoud en beheer van de garageboxen verzorgt. Iedere eigenaar is een verplicht lid van deze VvE en daar een maandelijkse bijdrage aan te voldoen. De ontwikkelaar heeft voor het eerst jaar een contract gesloten met een VvE-beheerder. Om de vereniging direct van een gezond startkapitaal te voorzien, worden bij de notariële levering eenmalige opstartkosten berekend (€ 100,- voor een garagebox).

Indicatie VvE-bijdrage: € 2,30 per m<sup>2</sup> per maand. De VvE-bijdrage is onder andere bestemd voor de volgende gezamenlijke kosten:

- Verzekeringen: opstal-, rechtsbijstand- en aansprakelijkheidsverzekering
- Onderhoud en schoonmaak:
  - I.* Divers klein onderhoud (o.a. groenvoorziening, overheaddeuren, blusmiddelen en brandschermen)
  - II.* Reiniging van de buitenschil (2 beurten per jaar)
  - III.* Schoonmaak van de sanitaire ruimten
- Algemene elektriciteit en water
- Reservering voor groot onderhoud
- Administratie, beheer en bankkosten

### **Disclaimer**

*Deze informatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, de constructeur en de (lokale) overheden.*

*Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van tekstuele, architectonische wijzigingen, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit een specifieke perceelsituatie en/of nadere eisen van overheden 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 verschijningsvorm wordt mogelijk aangepast op last van Welstand. De ingeschreven maten op de tekening zijn "circa" maten. De in kleur afgebeelde gevelaanzicht is een impressie, hieraan geen rechten ontleend kunnen worden.*