

ROYALE NIEUWBOUW CASCO BEDRIJFSRUIMTES

Westkanaaldijk 19
Maarssen





INHOUDSOPGAVE

01 Locatie	03	07 Gevelaanzichten	13
02 Het gebouw, bedrijfsunits en kantoorunit	05	08 Technische omschrijving	15
03 Kenmerken	06	09 Kleuren- en materialenstaat	19
04 Inrichting terrein	07	10 Een goede koop	21
05 Overzicht units	09	11 Disclaimer	24
06 Plattegronden	10		



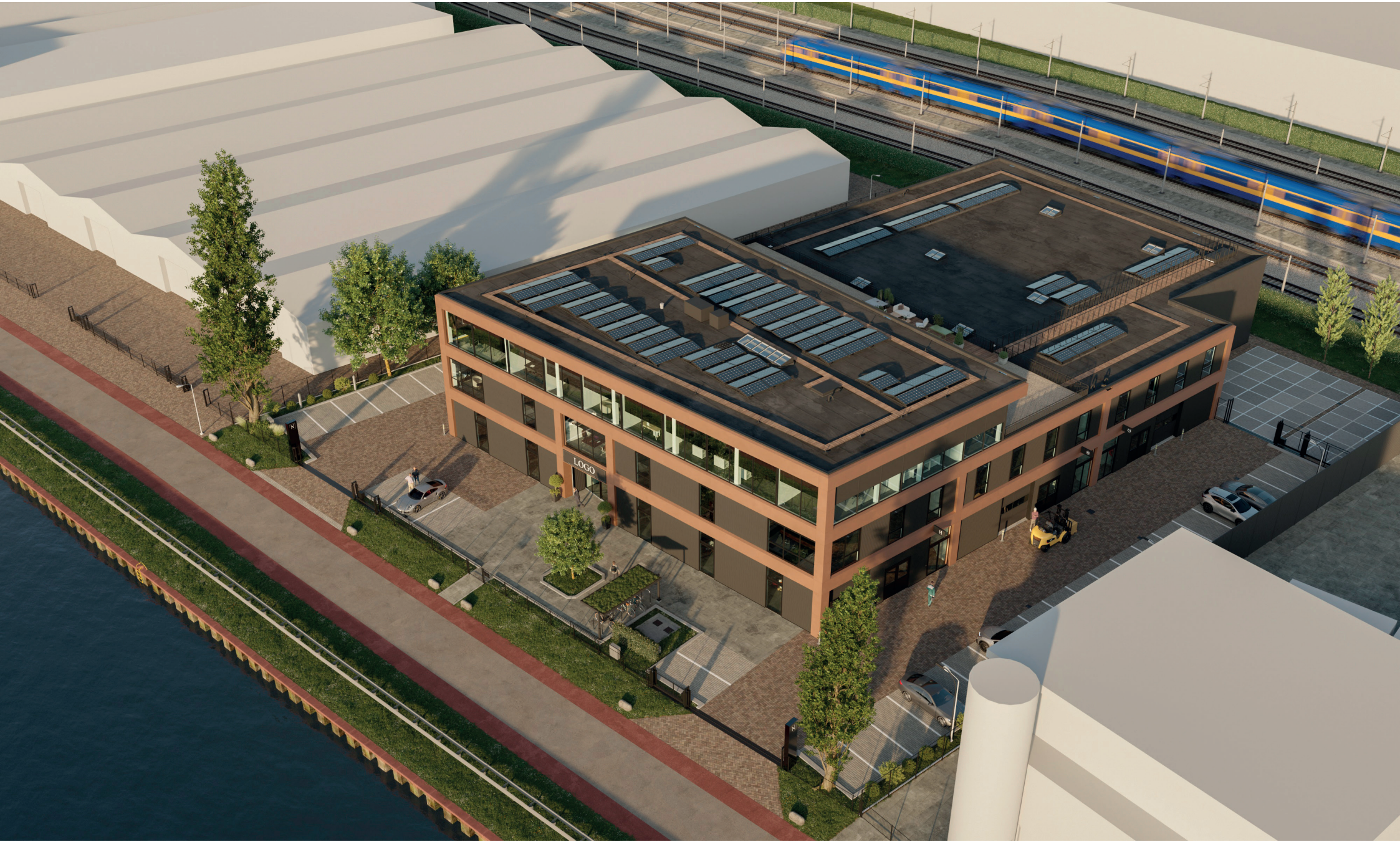
LOCATIE

De nieuwbouw bedrijfsunits zijn gesitueerd op het bedrijventerrein Westkanaaldijk te Maarsse gelegen tussen het Amsterdams-Rijnkanaal en het spoor. De locatie is centraal gelegen nabij de Rijksweg A2 die binnen enkele (auto)minuten bereikbaar is. Het treinstation van Maarsse ligt op slechts 800 meter loopafstand.

Het terrein

Het gebouw is centraal gepositioneerd op het perceel en voorzien van twee in- en uitritten vanaf de Westkanaaldijk. De toegang en de bereikbaarheid tot de bedrijfsunits is hierdoor uitstekend te noemen. Op het afsluitbare (deels) gemeenschappelijke terrein bevinden zich de parkeerplaatsen die als privé parkeerplaatsen zijn toebedeeld aan de bedrijfsunits.

"Op zoek naar een nieuwe en ideale plek voor jouw bedrijf? Zoek niet verder dan dit centraal gelegen bedrijfsverzamelgebouw in Maarsse! Met deze perfecte locatie en de juiste faciliteiten, biedt dit gebouw de mogelijkheid om te groeien en te bloeien als bedrijf. Het is niet alleen een investering in een pand, maar in de toekomst van jouw bedrijf."





02

HET GEBOUW

Het nieuw te realiseren bedrijfsverzamelgebouw bestaat uit 8 zelfstandige bedrijfsunits en 1 zelfstandige kantoorunit en heeft een hoogwaardige en moderne uitstraling. De bedrijfsunits zijn rug-aan-rug geschakeld en de zelfstandige kantoorunit is hoofdzakelijk gelegen op de 2^e verdieping en is voorzien van een zelfstandige entree in de kopgevel.

Bedrijfsunits

De gevel van de bedrijfsunits zijn individueel omkaderd met bronskleurig aluminium zetwerk en voorzien van een hoofdentree, elektrisch bedienbare overheaddeur en een loopdeur naar de bedrijfsruimte. De bedrijfsruimte op de begane grond heeft daglicht toetreding in de gevel, heeft een vloerbelasting van ca. 2.000kg/m² en heeft deels een vrije hoogte van ca. 7.40 meter, met uitzondering van bedrijfsunit A. Nabij de

Het vigerende bestemmingsplan is 'Bedrijventerrein Maarssenbroek Werkgebied' vastgesteld d.d. 27-02-2006 en aangevuld middels een 1^e partiële herziening vastgesteld d.d. 14-12-2009.

De gemeente Stichtse Vecht heeft het terrein bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bedrijvenlijst binnen de milieucategorie 3, zoals is opgenomen in het bestemmingsplan met een 'staat van bedrijfsactiviteiten'. In de akte van splitsing wordt vastgesteld welke bedrijven zich kunnen vestigen in WK19.

hoofdentree bevindt zich de meterkast, een afgewerkt toiletruimte en een vaste trap naar de eerste verdieping. Op de eerste verdieping bevindt zich een grote onbenoemde ruimte, met veel glasopeningen in de gevel, die door de koper naar eigen wens kan worden ingericht. Bedrijfsunit "E" is qua indeling en gevel afwijkend, zoals weergegeven op de verkooptekeningen.

Kantoorunit

De kantoorunit heeft de entree aan de voorzijde van het gebouw. Met op de begane grond een entree met trappenhuis en (privé) lift die leiden naar de eerste en tweede verdieping. De kantoren bevinden zich op de eerste en tweede verdieping. De kantoorunit heeft een dakterras op de 2^e verdieping, een vluchtweg over het dak naar het vluchtttrappenhuis aan de achterzijde van het gebouw.

KENMERKEN

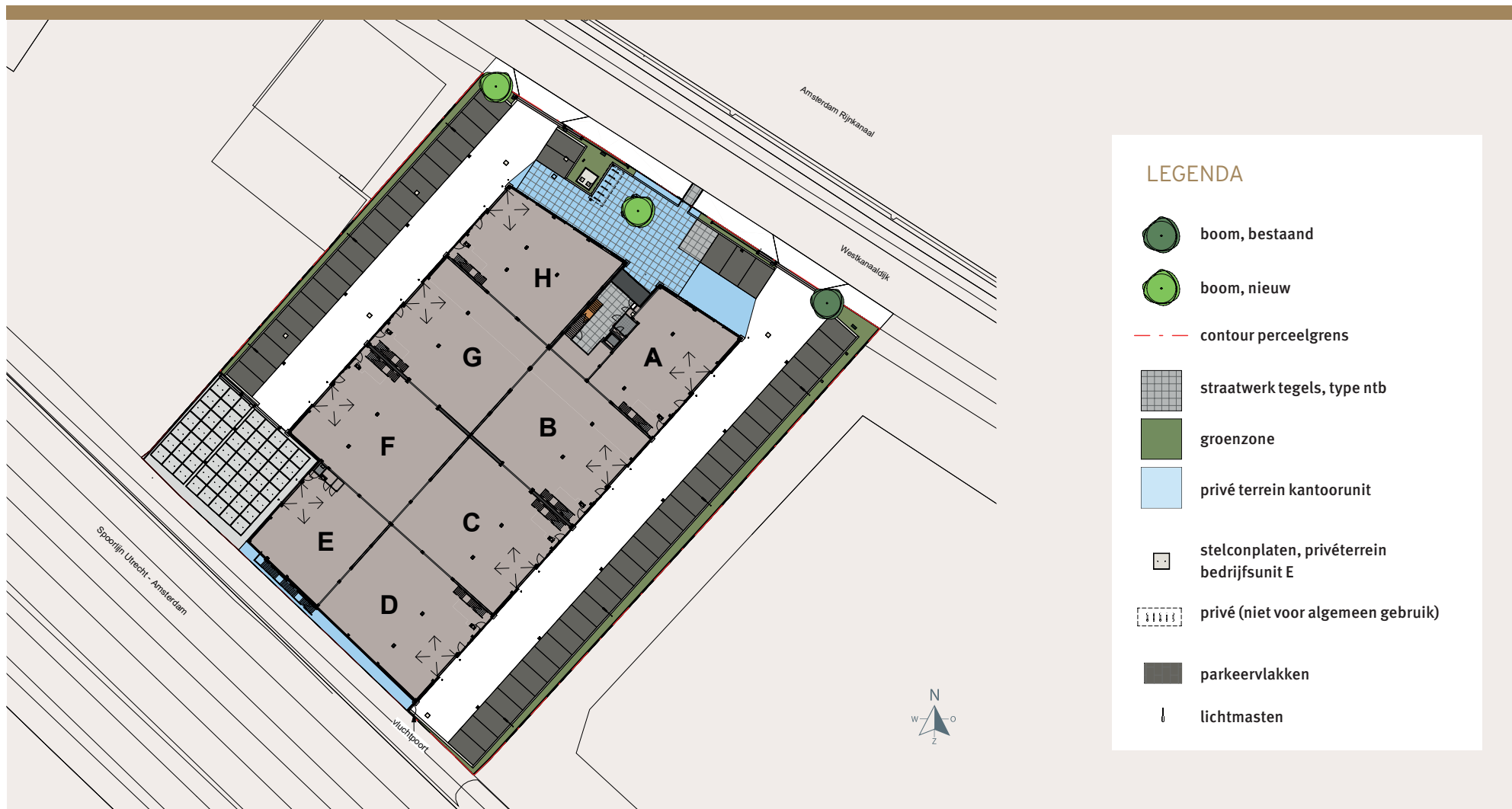
- hoogwaardig bedrijfsverzamelgebouw met een moderne uitstraling
- ruime flexibel in te richten bedrijfshal
- verdieping is geschikt te maken voor kantoorgebruik
- 5 of 6 eigen parkeerplaatsen inbegrepen
- vrije hoogte bedrijfshal circa 7,40 m¹ (met uitzondering van bedrijfsunit A), vrije doorgang overheaddeur circa 3,50 m¹
- nuttige vloerbelasting begane grond circa 2000 kg/m²
- vloerbelasting verdieping circa 400 kg/m²
- standaard nutsaansluiting voor water en elektra (3x 50 Amp) inbegrepen
- gasloos
- centraal gelegen met goede ontsluiting
- op loopafstand van NS station Maarsse
- cameratoezicht en beveiliging van het terrein



04 INRICHTING TERREIN

Het terrein is via twee in- en uitritten bereikbaar vanaf de openbare weg. Een deel van het terrein wordt gemeenschappelijk, waarvan het beheer en het onderhoud voor rekening is van de

Vereniging van Eigenaars, en een deel van het terrein wordt privé ingericht. Het gemeenschappelijke terrein is afsluitbaar, voorzien van verlichting en uitgerust met videobewaking.





05

OVERZICHT UNITS

> BEDRIJFSUNIT A

- Bvo totaal: 420 m²
- Bvo begane grond: 214 m²
- Bvo verdieping: 206 m²
- Aantal parkeerplaatsen: 6
- Oriëntatie gevel: zuid-oost

> BEDRIJFSUNIT B

- Bvo totaal: 422 m²
- Bvo begane grond: 299 m²
- Bvo verdieping: 123 m²
- Aantal parkeerplaatsen: 5
- Oriëntatie gevel: zuid-oost

> BEDRIJFSUNIT C

- Bvo totaal: 422 m²
- Bvo begane grond: 299 m²
- Bvo verdieping: 123 m²
- Aantal parkeerplaatsen: 5
- Oriëntatie gevel: zuid-oost

> BEDRIJFSUNIT D

- Bvo totaal: 410 m²
- Bvo begane grond: 289 m²
- Bvo verdieping: 121 m²
- Aantal parkeerplaatsen: 5
- Oriëntatie gevel: zuid-oost

> BEDRIJFSUNIT E

- Bvo totaal: 194 m²
- Bvo begane grond: 194 m²
- Aantal parkeerplaatsen: 0
- Oriëntatie gevel: noord-west

> BEDRIJFSUNIT F

- Bvo totaal: 424 m²
- Bvo begane grond: 300 m²
- Bvo verdieping: 124 m²
- Aantal parkeerplaatsen: 5
- Oriëntatie gevel: noord-west

> BEDRIJFSUNIT G

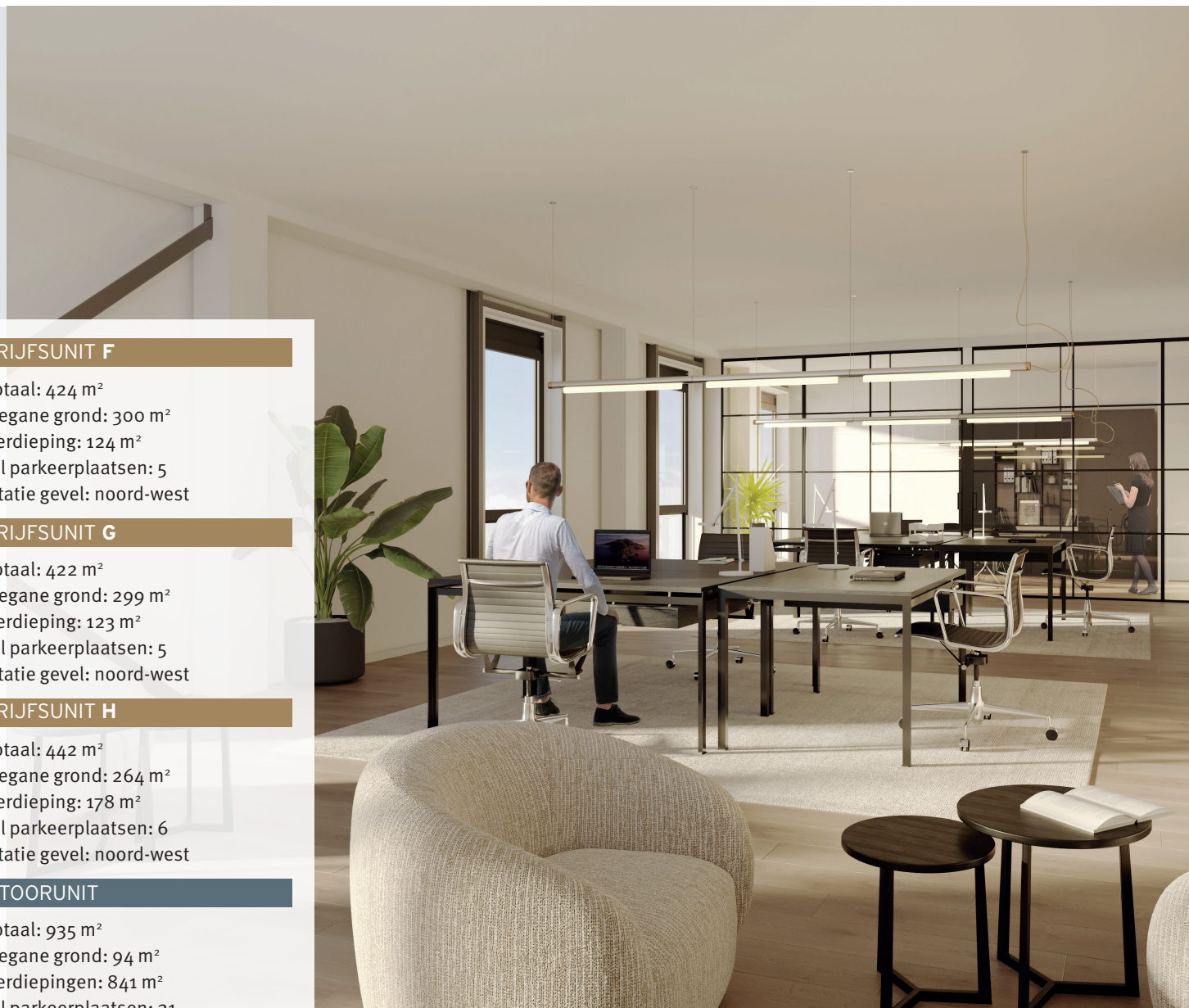
- Bvo totaal: 422 m²
- Bvo begane grond: 299 m²
- Bvo verdieping: 123 m²
- Aantal parkeerplaatsen: 5
- Oriëntatie gevel: noord-west

> BEDRIJFSUNIT H

- Bvo totaal: 442 m²
- Bvo begane grond: 264 m²
- Bvo verdieping: 178 m²
- Aantal parkeerplaatsen: 6
- Oriëntatie gevel: noord-west

> KANTOORUNIT

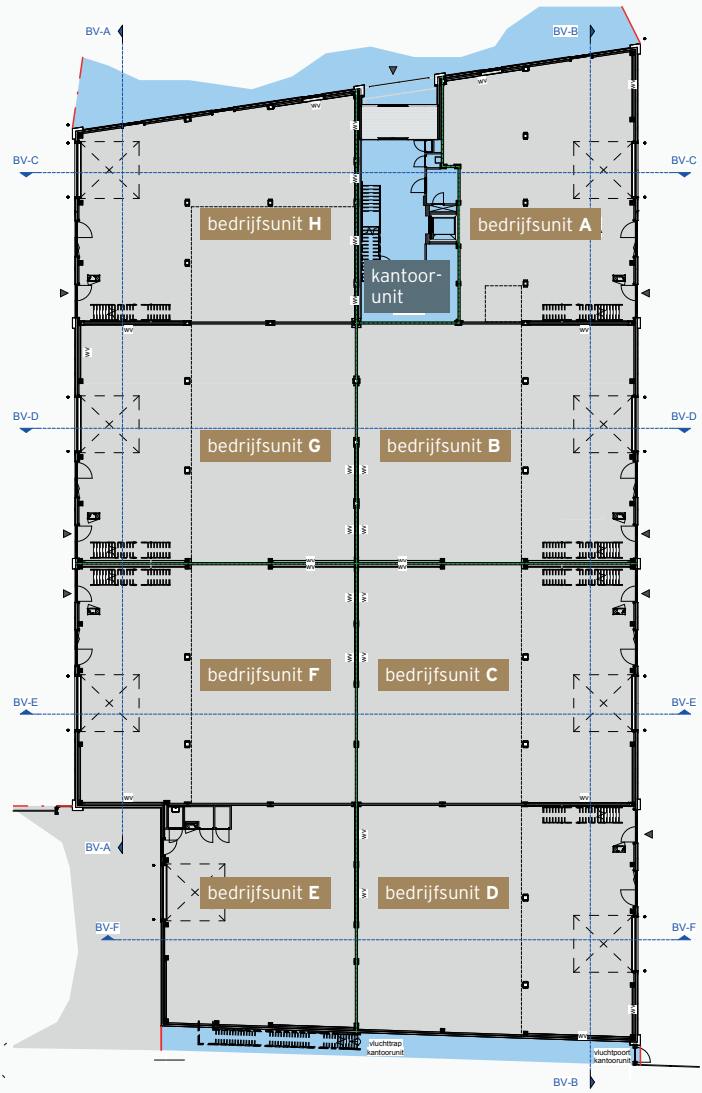
- Bvo totaal: 935 m²
- Bvo begane grond: 94 m²
- Bvo verdiepingen: 841 m²
- Aantal parkeerplaatsen: 21
- Oriëntatie gevel: noord-oost



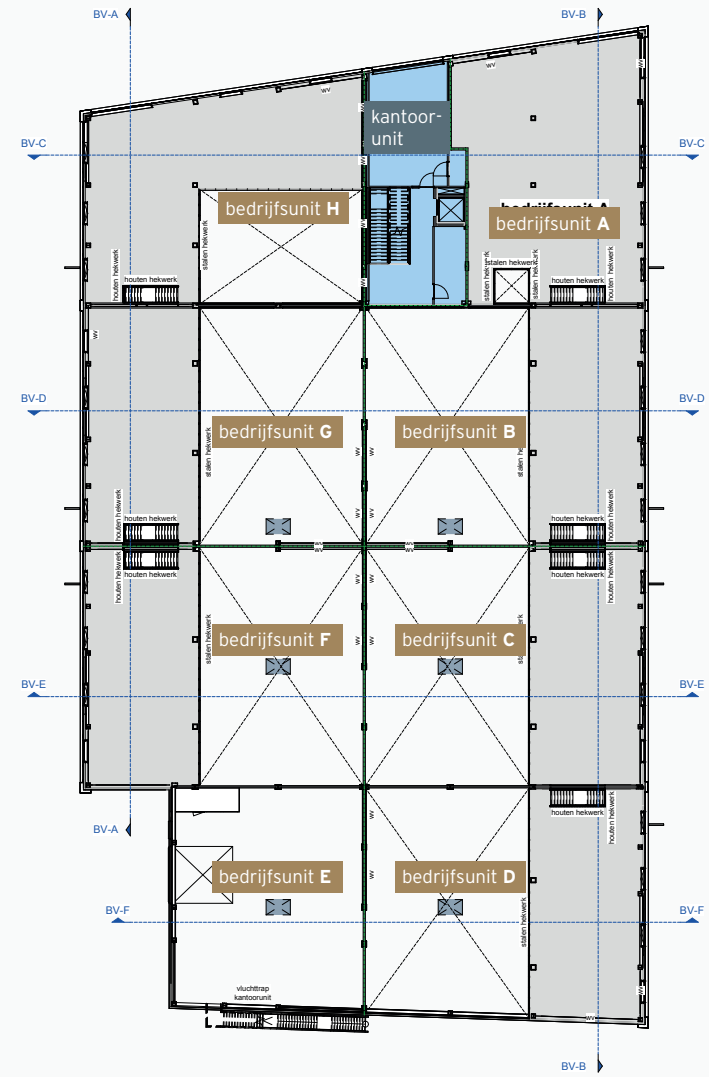
06 PLATTEGRONDEN



BEGANE GROND



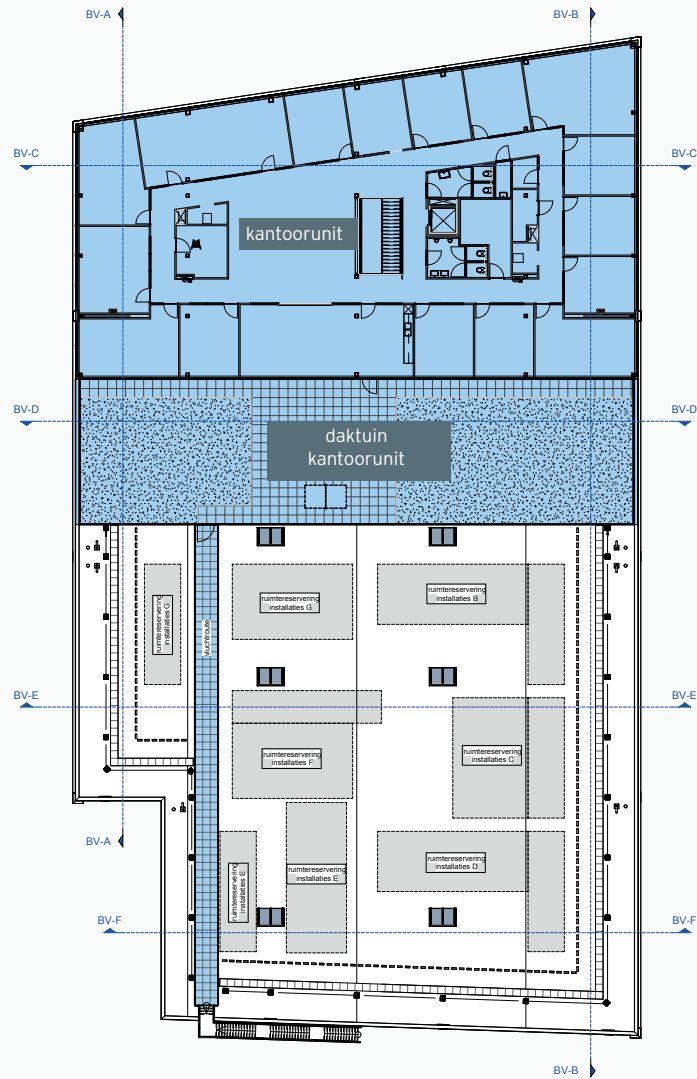
EERSTE VERDIEPING



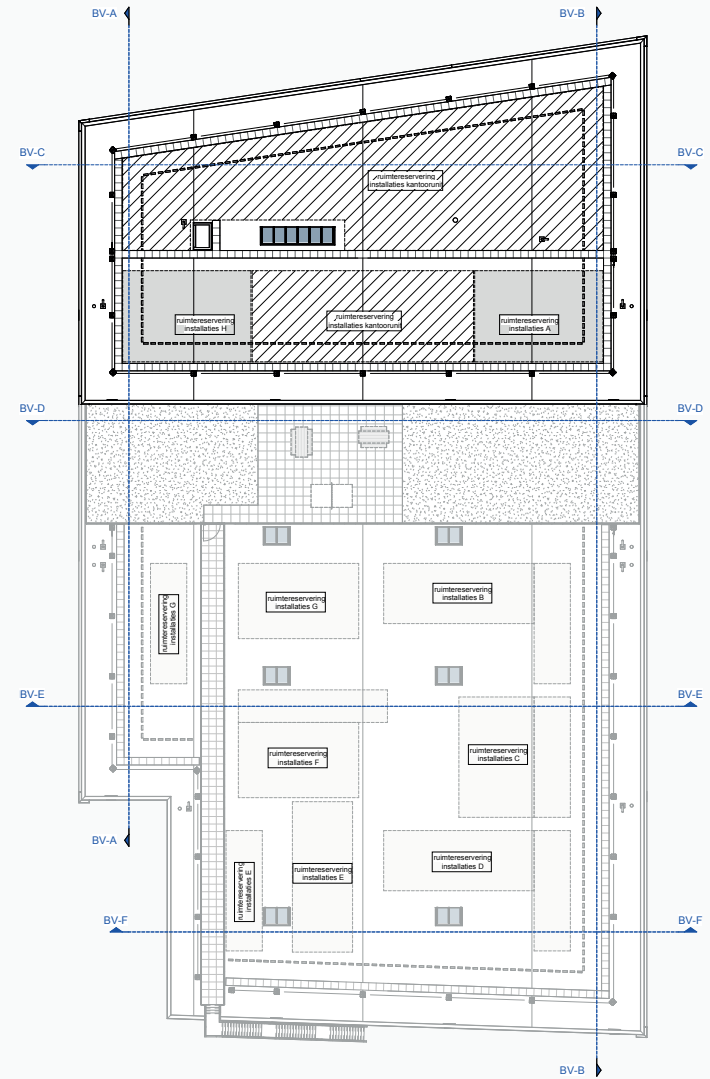
PLATTEGRONDEN



TWEDE VERDIEPING



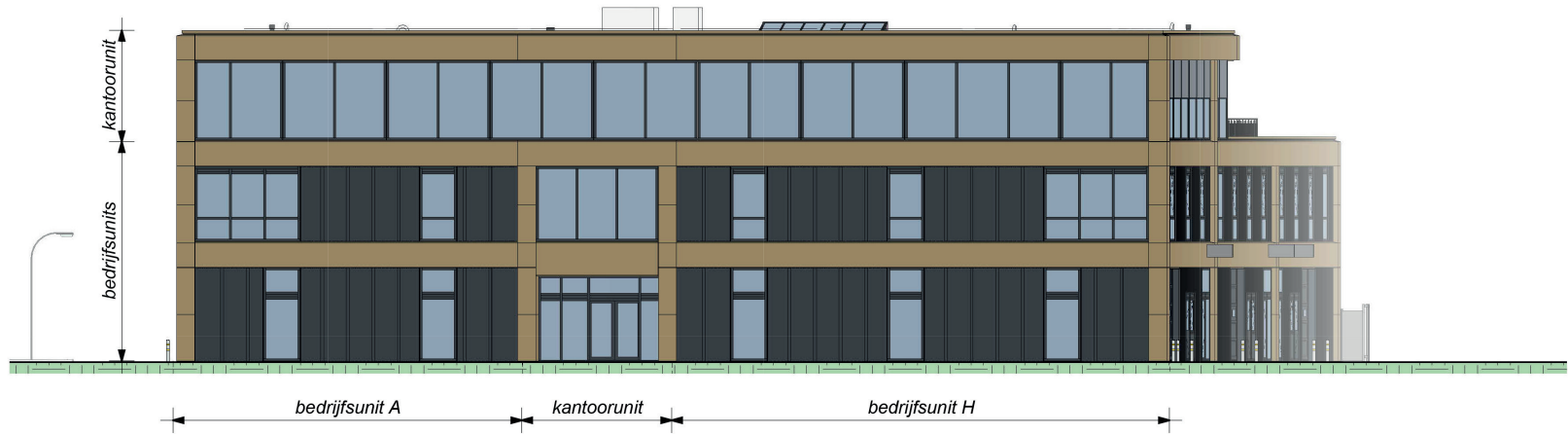
DAK



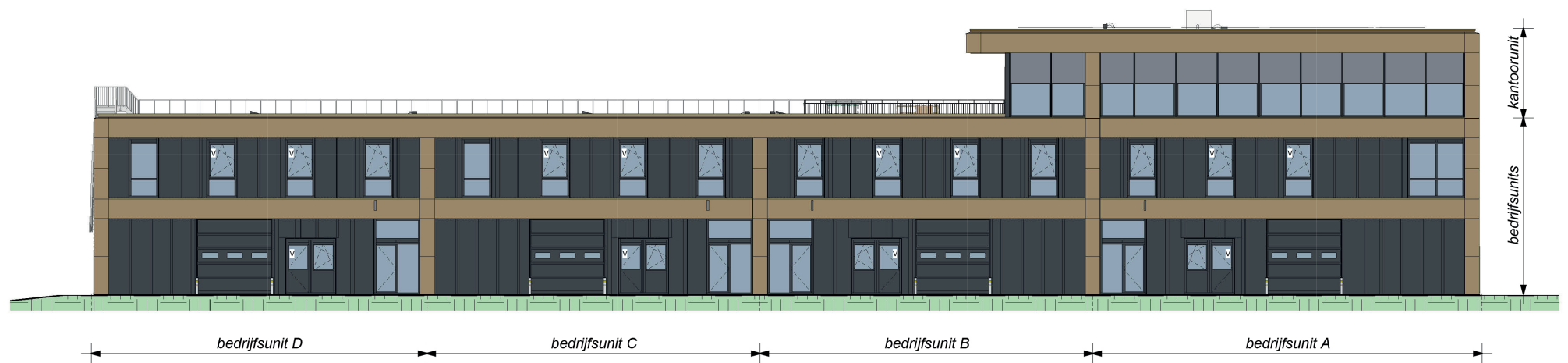


07 GEVELAANZICHTEN

NOORD-OOSTGEVEL



ZUID-OOSTGEVEL

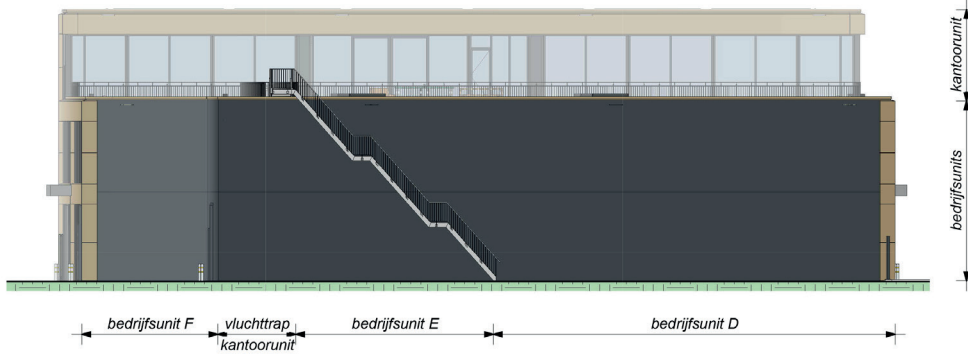


GEVELAANZICHTEN

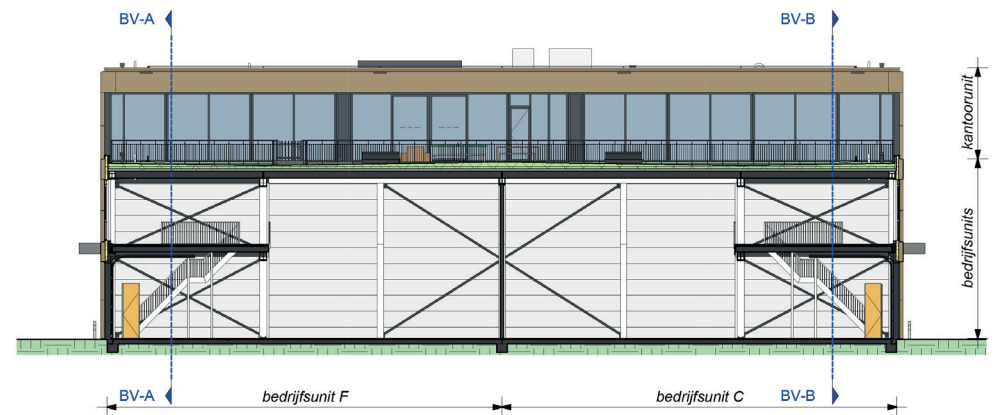
NOORD-WESTGEVEL



ZUID-WESTGEVEL



DOORSNEDE



TERREIN EN INRICHTING**› Peil en uitzetten**

Het peil, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entree. De definitieve peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Stichtse Vecht.

› Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken, als ontgravingen en aanvullingen, uitgevoerd ten behoeve van de fundering van het gebouw, bestratingen, kabels, leidingen, etc.

› Rioleringswerken

De riolering binnen en buiten het gebouw is overwegend van kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangebracht, conform de eisen van gemeente Stichtse Vecht. De hemelwaterafvoeren en de in het straatwerk aanwezige straatkolken worden aangesloten op een verzamelleiding en infiltratieleiding rondom het gebouw met een overstort. Het overtollig regenwater wordt geloosd op de aanwezige sloot. Het vuilwaterriool wordt in het terrein aangesloten op een verzamelleiding die aangesloten is op de op het terrein aanwezige pompput.

› Terreininrichting

Het terrein dat niet wordt bebouwd wordt ingedeeld zoals weergegeven op de situatietekening. Hierbij wordt een deel van het terrein gemeenschappelijk, waarvan het beheer en het onderhoud voor rekening

is van de Vereniging van Eigenaars en een deel van het terrein wordt privé ingericht.

› Gemeenschappelijk terrein

Het terrein wordt grotendeel ingericht met straatwerk ter plaatse van de rijbanen en de parkeerplaatsen. De bestrating bestaat uit hergebruikte betonklinkers. De parkeervakken zullen worden gemarkeerd.

Er worden in het terrein enkele plantvakken aangelegd, waarin groen en bomen worden aangebracht aan de voorzijde (straatzijde) van het gebouw. Het terrein zal langs de straatzijde worden afgesloten met een stalen verzinkt spijlen hekwerk voorzien van poedercoating. Ter plaatse van de in- en uitritten van het terrein zal worden voorzien in elektrisch bedienbare schuifpoorten. Deze elektrische schuifpoorten worden aangesloten op de centrale voorzieningskast (CVZ-kast) op het terrein.

In het straatwerk zal ter plaatse van de uitwendige hoeken van het gebouw en ter plaatse van de overheaddeuren aanrijdbeveiliging worden aangebracht in de vorm van paaltjes, zoals is aangegeven op de verkooptekeningen.

Bij de inritten van het gemeenschappelijke terrein worden reclamezuilen geplaatst waarop de bedrijfsnamen kunnen worden vermeld. De brievenbussen zijn geïntegreerd in deze reclamezuilen. Op het terrein zullen verlichtingsarmaturen worden geplaatst. Deze verlichting wordt gevoed vanuit de CVZ-kast op het terrein.

Vanaf iedere meterkast zal een loze flexibele buisleiding met trekdraad worden aangebracht onder het straatwerk naar de groenstrook achter één parkeerplaats ten behoeve van eventueel door de koper zelf aan te leggen laadpaal.

Ter beveiliging van het terrein zal er gemeenschappelijke camerabewaking worden toegepast.

› Terreininrichting privéterreinen

Naast alle parkeerplaatsen, die als privé worden uitgegeven aan de kopers van de bedrijfsunits en kantoorunit, zijn enkele delen van het terrein als privé terrein aan de eigenaar van een bedrijfsunit of kantoorunit uitgegeven. Het terrein aan de voorzijde van het gebouw betreft een privé terrein, behorend bij de kantoorunit. Dit terrein wordt deels voorzien van straatwerk bestaande uit betonklinkers en deels uit betontegels. Er wordt een boom aangeplant en er wordt een overdekte privé fietsenstalling geplaatst. Dit privé terrein wordt niet afgesloten van het gemeenschappelijke terrein. Een smalle strook van het terrein aan de achterzijde van het gebouw betreft een vluchtweg voor de kantoorunit vanaf de 2^e verdieping. Dit deel van het terrein betreft eveneens een privéterrein behorend bij de kantoorunit. Dit terrein zal afgesloten worden middels een spijlenhekwerk en een vluchtdeur van verzinkt metaal.

Het deel van het terrein direct naast bedrijfsunit E zal worden ingericht als een privé terrein behorend bij bedrijfsunit E. Dit deel van het terrein zal worden afgesloten van het gemeenschappelijke terrein middels een spijlen hekwerk met een schuifhekwerk van verzinkt metaal.

CONSTRUCTIE GEBOUW

› **Fundering en begane grondvloer**

De fundering wordt gevormd door een paalfundering, op basis van adviezen van de betrokken constructeur. De funderingsbalken bestaan uit in het werk gestorte betonnen balken en poeren. De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte gewapende betonvloer met een nuttige belasting van 2.000 kg/m^2 . De fundering en de betonvloer worden uitgevoerd volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. De begane grondvloer wordt monoliet afgewerkt. De begane grondvloer wordt deels (ongeveer de eerste 4 meter vanaf de gevel) voorzien van isolatie met een RC waarde van minimaal $3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Ter plaatse van de overheaddeuren zullen in de betonvloer een tweetal thermisch verzinkte hoekstalen worden aangebracht. Eén hoeklijn ter plaatse van de overgang naar het straatwerk en één hoeklijn als opstand bij de overheaddeur als overgang van buiten naar binnen.

Ter plaatse van de overheaddeur zal tevens een kantelplaat worden aangebracht onder het straatwerk op een stalen hoekprofiel tegen de fundering.

› **Staalconstructie**

De draagconstructie bestaat uit een staalconstructie, bestaande uit hoofdspanten met kolommen, liggers en de nodige windverbanden en staalconstructies ten behoeve van de gevel. De in het zicht blijvende stalen kolommen en liggers worden voorzien van grondverf. Waar vereist wordt de constructie brandwerend uitgevoerd door middel van brandwerende afwerking.

› **Scheidingswanden**

De scheidingswanden tussen de verschillende bedrijfsunits onderling en tussen de bedrijfsunits en de kantoorunit worden uitgevoerd als wand van cellenbetonpanelen, gemonteerd in de staalconstructie. Noodzakelijke windverbanden van de staalconstructie worden in het zicht voor deze wanden aangebracht, zoals weergegeven op de verkooptekeningen.

› **Verdiepingsvloer**

De verdiepingsvloer, die in een deel van de bedrijfsunit wordt aangebracht, zoals weergegeven op de verkooptekeningen, wordt uitgevoerd als een betonnen kanaalplaatvloer met een constructieve druklaag van gewapend beton. Deze verdiepingsvloer is berekend op een nuttige belasting van 400 kg/m^2 . Deze verdiepingsvloer wordt monoliet afgewerkt.

› **Dakvloer**

De dakvloeren worden eveneens uitgevoerd als betonnen kanaalplaatvloeren met een constructieve druklaag van gewapend beton.

GEVELS EN DAKEN

› **Gevel**

De gevels worden uitgevoerd als een geïsoleerd sandwichpaneel. Deze gesloten geveldelen hebben een R_c van $5,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ (kozijnen en beglazing uitgezonderd). Tegen de buitenzijde van deze sandwichpanelen, met uitzondering van enkele geveldelen, wordt aluminium zetwerk aangebracht, bestaande uit horizontale en verticale kaders, dat in kleur wordt gecoat. Tussen deze kaders zal tegen de sandwichpanelen een stalen golfplaat, in kleur gecoat, worden aangebracht als eindafwerking. De uitzondering betreft enkele delen van de gevel waar geen aluminium kaders en geen golfplaten worden aangebracht.

Deze geveldelen hebben als gevelafwerking de stalen sandwichpanelen, die in kleur worden gecoat. Dit betreft de achtergevel (zijgevels van unit D en E), de korte zijgevel van unit F en de gevel van unit E. De binnenzijde van de sandwichpanelen zijn in kleur gecoat en blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt.

› **Gevelkozijnen en -puien**

De gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium profielen in kleur gecoat. Deze gevelkozijnen worden gemonteerd in een stelkozijn van plaatmateriaal. Alle draaiende delen worden voorzien van tochtweringsprofielen. De kleur van de gevelkozijnen en -puien is, zowel van de vaste delen als van de draaiende delen, aan de binnenzijde gelijk aan die aan de buitenzijde. De kozijnen van de bedrijfsunits worden voorzien van isolerende dubbele beglazing HR++ en de kozijnen bij de kantoorunit worden voorzien van triple beglazing. Tevens zal bij de kantoorunit op de zongerichte gevels zonwering worden toegepast in de vorm van verticale screens.

De bedrijfsunit is toegankelijk via de voordeur die uitkomt in de entree en een tweede toegangsdeur die rechtstreeks toegang geeft tot de bedrijfshal. Het hang- en sluitwerk is uitgevoerd in blank aluminium veiligheidsbeslag en wordt inbraakwerend uitgevoerd. De toe te passen sloten en zijn voorzien van SKG** keurmerk en de cilinders worden uitgevoerd met kerntrekbeveiliging (SKG***).

› **Overheaddeur**

De elektrisch bedienbare overheaddeur wordt uitgevoerd als een dubbelwandige metalen, geïsoleerde sectionaaldeur die in kleur wordt gespoten. In de deur wordt één sectie uitgevoerd met glasopeningen met isolatieglas. De deur wordt inbraakwerend uitgevoerd met een weerstandsklasse RC 2.

De overhaddeur heeft een doorrijdhoogte van circa 3,50 m¹ en een dagmaatbreedte van eveneens circa 3,50 m¹.

› **Reclame**

Boven de voordeur van iedere bedrijfsunit wordt haaks op de gevel voorzien in een reclame element. Dit element bestaat uit een metalen frame met een kunststof plaat, waarop de bedrijfsnaam en/of het bedrijfslogo kan worden weergegeven.

De reclame uiting met bedrijfsnamen en logo's van de kantoorunit wordt aangebracht op de voorgevel, boven de entree van de kantoorunit.

› **Daken**

De platte dakconstructies worden voorzien van geïsoleerde dakbedekking. De dakconstructie heeft een gemiddelde Rc van 6,3 m² K/W. De dakbedekking wordt onder afschot aangebracht. Regenwater wordt middels een pluvia-systeem in pandig verzameld langs het plafonds door de verschillende bedrijfsunits en afgevoerd via een standleiding. De standleidingen bevinden zich in de schacht van de kantoorunit en in de bedrijfsunits B en F. De standleidingen worden aangesloten op de riolering onder de begane grondvloer, waar de riolering naar buiten wordt afgevoerd en aangesloten op de regenwaterinfiltratieleiding in het terrein.

Het dak wordt voorzien van een valbeveiliging door middel van ankerpunten en een staalkabel. Op een deel van het dak is een privé dakterras voorzien voor de kantoorunit op de 2^e verdieping. Dit dakterras bestaat voor een gedeelte uit betontegels op tegel dragers en voor een deel uit een groendak. Als afscheiding van het privé dakterras en het gemeenschappelijke dak wordt een metalen lamellenhek aangebracht, dat in kleur wordt gecoat.

Tevens wordt een looppad aangelegd als vluchtroute vanaf de kantoorunit op de 2^e verdieping over het dak naar het vluchtrappenhuis. Dit looppad wordt uitgevoerd met betontegels op tegel dragers. Aan weerszijden van dit looppad zal een leuning met balusters aangebracht worden. Het vluchtrappenhuis bevindt zich in de hoek naast bedrijfsunit E. Dit vluchtrappenhuis wordt ontsloten via de vluchtroute aan de achterzijde van het gebouw naar het gemeenschappelijke terrein aan de linkerzijde van het gebouw.

› **Voorzieningen dak**

Op het dak wordt ruimte gereserveerd per bedrijfs- en kantoorunit voor het plaatsen van pv panelen en voor het aanbrengen van installaties, zoals bijvoorbeeld een buitenunit voor een warmtepomp. Eén en ander zoals op de verkooptekeningen is aangegeven. Per bedrijfsunit zal een doorvoerpijp worden aangebracht in de dakbedekking waardoor leidingen of kabels naar binnen kunnen worden gevoerd voor bijvoorbeeld de warmtepomp en/of pv panelen.

› **Lichtstraat**

In het dak wordt bij de kantoorunit en bij de bedrijfsunits B, C, D, E, F en G voorzien in een lichtstraat, zoals weergegeven op de verkooptekeningen. Het vaste glas in deze lichtstraat wordt uitgevoerd met HR++ glas.

Het glas van bedrijfsunits B en G zullen worden voorzien van gematteerd glas. Het glas van de overige lichtstraten wordt als helder beglazing uitgevoerd.

BEDRIJFSUNITS

› **Binnenwanden en –kozijnen en –deuren**

De bedrijfsunits worden casco opgeleverd, zoals weergegeven in de verkooptekeningen. Er is niet

voorzien in binnenwanden en -kozijnen en -deuren, behoudens de prefab houten meterkast met een deur. Tegen een meerprijs kan de koper kiezen voor het aanbrengen van binnenwanden, kozijnen en deuren bij oplevering. In de optielijst zijn enkele indelingsvarianten opgenomen.

› **Binnenafwerking**

De vloeren bestaan uit monoliet afgewerkt betonvloeren en worden niet nader afgewerkt.

De wanden en de plafonds worden niet nader afgewerkt. In de bedrijfsunits A en H en voor een gedeelte in bedrijfsunits B en G wordt tegen de onderzijde van de betonvloer houtwolcementplaten met isolatie aangebracht. Dit betreft de vloer tussen de bedrijfsunits en de kantoorunit.

› **Trap**

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte, rechte vuren houten steektrap met tussenbordes. Het bordes wordt middels houten steunpilaren ondersteund. Langs de vrije zijden van de trap wordt voorzien in een vuren houten traphek. De trap, de steunpilaren, het hekwerk en de leuning worden voorzien van witte grondverf en worden niet nader geschilderd.

› **Hekwerk**

Het hekwerk langs de vide op de 1^e verdiepingvloer wordt uitgevoerd als een stalen, thermisch verzinkt, spijlenhekwerk met leuning en balusters.

› **Aftimmerwerk**

De vloerranden bij de vide en het trapgat en, indien van toepassing, de vloerrand bij de lichtstraat worden aan de binnenzijde afgewerkt met houten plaatmateriaal. Dit plaatmateriaal zal worden voorzien van grondverf.

› **Meterkast en nutsvoorziening**

Standaard worden water en elektra in de meterkast ingevoerd en door de netbeheerders voorzien van een verbruiksmeter. Een gasaansluiting wordt niet aangelegd. De meterkast wordt voorbereid, middels invoerbochten vanuit de meterkast tot buiten de gevel, voor later aan te leggen data en telefoon.

› **Riolering, water en sanitair**

De riolering in de bedrijfsunit wordt aangelegd en aangesloten op de riolering in het terrein met tussenkomst van een ontstoppingsstuk. In de bedrijfsunit wordt de riolering onder de begane grondvloer aangelegd en afgedopt boven de vloer onder de trap, als voorbereiding op de afvoer van het toilet.

Er wordt niet voorzien in sanitair en installaties ten behoeve van warm en koud tapwater.

› **Verwarmings- en ventilatieinstallatie**

De bedrijfsunits worden voorzien van vloerverwarmingsleidingen in de monoliet afgewerkte betonvloer op de begane grond en op de 1e verdieping. Op deze afgedopte leidingen kan de koper in eigen beheer en voor eigen rekening een verwarmingsinstallatie aansluiten. De bedrijfsunit wordt zonder een verwarmingsinstallatie opgeleverd.

Luchtverversing vindt plaats door middel van natuurlijke aanvoer via ventilatieroosters in de gevelkozijnen, zoals dat is weergegeven op de verkooptekeningen. Mechanische afvoer wordt niet aangebracht.

› **Elektrische installatie**

De elektrische overheaddeur wordt voorzien van een voeding en in de meterkast wordt voorzien in een dubbele wandcontactdoos, welke worden aangesloten op de groepenkast. De meterkast wordt ingericht met een standaard groepenkast voor elektra met vier groepen en een hoofdschakelaar. Vanaf de meterkast wordt voorzien in loze leidingen, met een trekdraad, naar de buitenlichtpunten en de deurbel.

09 KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT

EXTERIEUR		
Element	Materiaal	Kleur
kaders in de gevel horizontaal en verticaal	aluminium	bronskleurig
gevelvulling tussen de kaders	stalen golfplaat verticaal	donkergrijs
sandwichplaat	stalen geïsoleerde sandwichpanelen	donkergrijs
gevelkozijnen	aluminium profielen	donkergrijs
beglazing bedrijfunits	HR++ beglazing	helder blank
beglazing kantoorunit	triple beglazing	helder blank
zonwering omkasting en zijgeleiding kantoorunit	aluminium zetwerk en profielen	donkergrijs
zonwering doek kantoorunit	screen doek	donkergrijs
overheaddeur	stalen geïsoleerde sectionaaldeur met glasopeningen	donkergrijs / helder blank
dakbedekking	bitumen dakbedekking met grind	zwart/grijs
lichtstraat dak	aluminium profielen	donkergrijs
beglazing lichtstraat bedrijfsunits B en G	HR++ beglazing	mat glas
beglazing lichtstraat overige	HR++ beglazing	helder blank
hekwerken op het dak	thermisch verzinkt staal en gecoat	donkergrijs
tegels op het dak looppad	beton op tegel dragers	natuurlijk grijs
pv panelen	aluminium kader en glasplaat met zonnecellen	zwart
frames pv panelen	metaal (aluminium of verzinkt staal)	natuurlijk
vluchttrap achtergevel	thermisch verzinkt staal	natuurlijk

TERREININRICHTING GEMEENSCHAPPELIJK		
Element	Materiaal	Kleur
bestrating rijbaan	betonklinkers (hergebruik bestaand)	bont gekleurd
bestrating parkeervakken	betonklinkers (hergebruik bestaand)	donkergrijs
opsluitbanden	beton	natuurlijk grijs
spijlen hekwerk straatzijde	thermisch verzinkt staal en gecoat	donkergrijs
elektrische schuifhekken straatzijde	thermisch verzinkt staal en gecoat	donkergrijs

spijlen hekwerk overige hekwerk	thermisch verzinkt staal	naturel
hekwerk op priveterrein bedrijfsunit E	thermisch verzinkt staal	naturel
spijlenhekwerk op priveterrein kantoorunit	thermisch verzinkt staal	naturel
verlichtingsmasten	aluminium blank geanodiseerd	naturel
reclamezuil met brievenbussen	aluminium gecoat	donkergrijs
aanrijdpalen in straatwerk	thermisch verzinkt staal	naturel
cvz kast	metaal of kunststof	donkergrijs/zwart

INTERIEUR BEDRIJFSUNITS		
Element	Materiaal	Kleur
staalconstructie	staal in kleur	donkergrijs
scheidingswanden	gasbeton	naturel lichtgrijs
sandwich panelen (gevel) binnenzijde	stalen geïsoleerde sandwichpanelen	wit
binnenzijde gevelkozijnen en deuren	aluminium	donkergrijs
binnenzijde overheaddeur	stalen geïsoleerde sectionaaldeur met glasopeningen	donkergrijs
hang- en sluitwerk	aluminium blank geanodiseerd	naturel
trap, hekwerk en leuning	hout voorzien van grondverf	wit
aftimmering vloerrand, trapgat en lichtstraat	plaatmateriaal voorzien van grondverf	wit
brandwerende aftimmeringen	beplatingen	naturel
onderzijde betonvloeren	beton	naturel
vloeren	monolithisch afgewerkte beton	naturel
hekwerk langs vide	thermisch verzinkt staal	naturel

ENERGIE EN BODEM**› Energielabel**

Het gehele gebouw heeft een voorlopig energielabel van A+++ gekregen, als onderdeel van de omgevingsvergunning. Dit is echter een voorlopig energielabel op gebouwniveau. Het definitieve energielabel dient nog te worden vastgesteld na oplevering. In verband met een casco levering wordt door de verkoper en/of bouwonderneming geen energielabel verstrekt. De koper is zelf verantwoordelijk voor een eventueel verplicht energielabel. Ook is de koper verantwoordelijk om de in eigen beheer aan te leggen installaties te realiseren conform de gestelde eisen in het bouwbesluit en de verleende omgevingsvergunning.

› Bodem

Het perceel bevat in de bodem en in het grondwater verschillende verontreinigende stoffen die gemiddeld hoger zijn dan de in de Wet bodembescherming vastgestelde interventiewaarden. Daarom zal de verontreinigde bodem geschikt gemaakt worden voor het beoogde gebruik e.a. overeenkomstig het saneringsplan waarvoor door het Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht een beschikking is afgegeven. Na de sanering is er geen sprake meer van een risico. Wel blijft de restverontreiniging achter in de grond en in het grondwater. Hierdoor blijft er een gebruiksbepaling van kracht, zoals bijvoorbeeld het verbod op graafwerkzaamheden onder de verhardingen en een verbod op het onttrekken van grondwater.

GARANTIE**› MBB**

MBB, voorheen Maarssens Bouwbedrijf, is een familiebedrijf uit Maarssen dat bijna 64 jaar bestaat. Zij is actief in de bouw van woningen, commercieel vastgoed en in onderhoud en renovatie van bestaand vastgoed.

› Garantie

De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het gebouw tot 3 jaar en 3 maanden na oplevering, voor bepaalde onderdelen geldt een kortere termijn. Bij bepaalde ernstige gebreken geldt een termijn van 10 jaar en 3 maanden. In de periode tussen oplevering en aanvang garantietermijn dient de bouwonderneming alle in het opleveringsrapport opgenomen tekortkomingen te herstellen. Na oplevering geconstateerde gebreken die vallen onder de garantienormen, dienen binnen de daarvoor geldende termijn schriftelijk te worden gemeld bij de bouwonderneming.

VERENIGING VAN EIGENAREN

› Het bedrijfsverzamelgebouw is (of zal) in juridische zin (worden) gesplitst. We spreken dan van een ‘appartementsrecht’. Met de koop van een appartementsrecht wordt de koper dus mede-eigenaar van het hele bedrijfsverzamelgebouw met toebehoren, met het recht een bepaald gedeelte daarvan privé te gebruiken. Hiertoe wordt door de notaris een akte van splitsing opgesteld die bij het Kadaster wordt ingeschreven. In de akte van splitsing wordt onder andere door middel van ‘breukdelen’ geregeld in welke mate de diverse kopers aansprakelijk zijn voor de kosten

van het onderhoud en het gebruik en verbruik van gemeenschappelijke voorzieningen. De berekening van het breukdeel is voor ieder bedrijfs- en kantoorunit gebaseerd op de som van de bruto vloeroppervlaktes van de bedrijfsunit of kantoorunit, de vloeroppervlaktes of een percentage daarvan van de parkeerplaatsen voor voertuigen en de buitenruimtes (dakterrassen en privéterrein).

De eigenaren van de appartementsrechten verenigen zich, zoals wettelijk is voorgeschreven, in een zogenaamde Vereniging van Eigenaars (VvE). Bij de koop van een appartementsrecht wordt de koper automatisch lid van de VvE. Ambachtshuis Projectontwikkeling B.V. draagt zorg voor de oprichting van een VvE voor het bedrijfsverzamelgebouw. De eerste algemene ledenvergadering zal plaatsvinden vóór aangaan van de oplevering van de bedrijfsunit. De koper ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging. De VvE stelt een dagelijks bestuur samen dat haar vertegenwoordigt in het dagelijkse beleid. De afspraken die de leden van de Vereniging onderling maken, worden vastgelegd in een ‘huishoudelijk reglement’. Die afspraken mogen overigens niet strijdig zijn met hetgeen bepaald is in de akte van splitsing. De leden van de Vereniging betalen maandelijks servicekosten. De hoogte hiervan is afhankelijk van het breukdeel. Deze bijdrage gaat naar gemeenschappelijke zaken als: de verzekering van het gebouw, energieverbruik terreininstallaties, klein onderhoud en opbouw van een fonds ten behoeve van groot onderhoud. Voor de servicekosten van de bedrijfsunits wordt een voorlopige begroting gemaakt met een overzicht van de voorlopige maandelijks servicekosten per bedrijfsunit.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

- › Bij de koop van een bedrijfsunit wordt gewerkt met een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. Met het ondertekenen van de beide overeenkomsten bij de makelaar verplicht de koper zich tot respectievelijk het betalen van de koopprijs van de grond (aan de ontwikkelaar: Ambachtshuis Projectontwikkeling B.V. en de bouwkosten (aan de ondernemer: bouwonderneming MBB B.V.). Nadat de overeenkomsten door de ontwikkelaar en de ondernemer zijn getekend, ontvangt de koper hiervan een kopie via de makelaar. Tevens wordt een exemplaar van de koopovereenkomst doorgezonden naar de notaris. Het verschuldigd zijn van bouwkosten is afhankelijk van de vordering van het bouwproces. Als de bouw nog niet begonnen is, zijn nog geen bouwkosten verschuldigd, omdat er nog geen bouwtermijnen verstreken zijn.

In de koop-/aanneemsom zijn onderstaande kosten inbegrepen:

- aandeel in grondkosten;
- aandeel in bouwkosten;
- verzekering van uw in aanbouw zijde bedrijfsunit gedurende de bouw;
- honorarium van de architect, constructeur en adviseurs;
- makelaarscourtage en verkoopkosten;
- notariskosten behoudens kosten hypotheekakte;
- bouwleges;
- splitsing van het gebouw in appartementsrechten en oprichting van de VvE;
- aansluitkosten gemeentelijke riolering;
- aansluitkosten nutsbedrijven ten behoeve van standaard aansluitingen van water en elektra, zoals elders in de technische omschrijving beschreven.

Bijkomende kosten die niet in de koop-/aanneemsom zijn inbegrepen:

- BTW (21%) over bouw- en grondkosten (wijzigingen in BTW percentage worden verrekend);
- vergoeding c.q. bouwrente over vervallen bouwtermijnen;
- vergoeding c.q. grondrente over de koopprijs van de grond;
- financieringskosten;
- aansluitkosten centraal antenne systeem (CAI);
- aansluitkosten telefoonnet (vaste lijn/glasvezel);
- leveringscontracten voor water, elektra, signaal CAI, glasvezel en telefoon;
- andere gemeentelijke heffingen;
- servicekosten Vereniging van Eigenaars.

› Koopsom

De grond wordt bouwrijp geleverd en is van rechtswege belast met BTW.

› Betalingen

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst, en het eventueel verstrijken van de termijn financieringsvoorbehoud, ontvangt de koper eerst een factuur van de notaris ten behoeve van het transport. Hierop worden ook eventueel vervallen bouwtermijnen, vergoeding en rente vermeld. Deze kan de koper direct bij transport voldoen indien de koper eigen geld heeft, dat hiervoor ter beschikking kan worden gesteld. Indien dat niet het geval is, zal allereerst of gelijktijdig de hypotheekakte passeren zodat geld beschikbaar kan komen. Na het notariële transport ontvangt de koper de facturen rechtstreeks van de bouwonderneming voor vervallen bouwtermijnen. Bij de eventuele keuze voor opties ontvangt de koper de facturen rechtstreeks van de bouwonderneming. Zo nodig stuurt de koper de geaccordeerde facturen door naar de geldverstrekker.

› Zekerheidstelling

Koper dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom en 10% van de aanneemsom te voldoen. Eén en ander zoals nader beschreven in de concept koop- en aannemingsovereenkomsten.

› Omgevingsvergunning

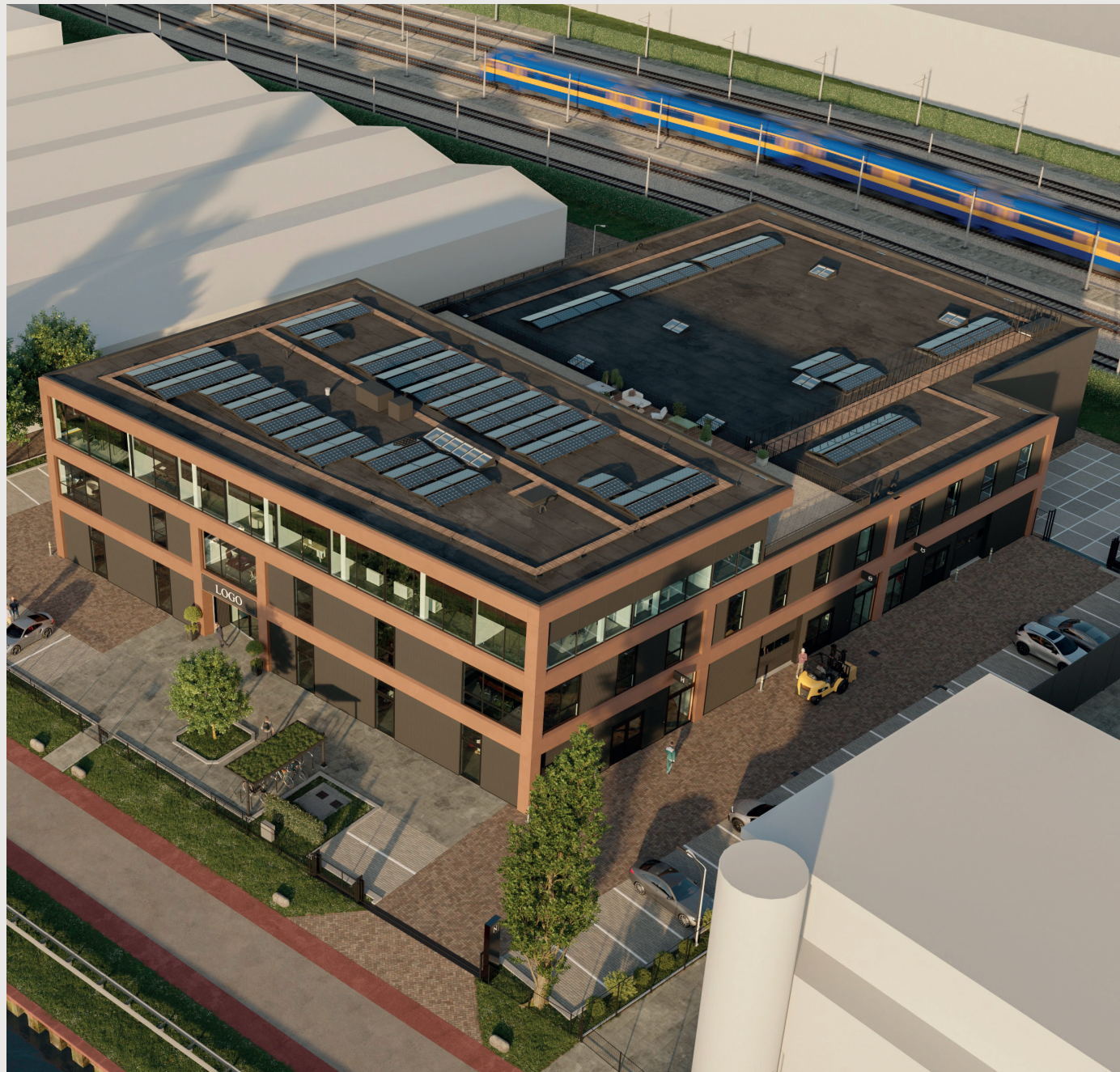
De omgevingsvergunning die nodig is voor de realisatie van de bouw is verstrekt en onherroepelijk. Eventuele specifieke vergunningen voor het gebruik zullen door de koper moeten worden aangevraagd.

De koper is zelf verantwoordelijk om, voor eigen rekeningen en risico, te voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen die zijn opgenomen in de omgevingsvergunning. De bedrijfsunits worden casco aangeboden en opgeleverd. Daarmee voldoen de bedrijfsunits nog niet aan deze voorwaarden en verplichtingen. Hierbij valt onder andere te denken aan het realiseren van veilige vluchtroutes en brandscheidingen bij een wijziging van de indeling; het aanbrenge van blusvoorzieningen; de bedrijfsruimte voorzien van een verwarmingssysteem en een ventilatiesysteem dat voldoet aan de BENG berekening; de bedrijfsruimtes voorzien van de minimaal benodigde pv-panelen conform de BENG berekening; en andere verplichtingen die nodig zijn voor het in gebruik nemen van de bedrijfsunit.

De optielijst voorziet in aanvullingen die optioneel gekozen kunnen worden en die passen binnen de voorwaarden en verplichtingen van de omgevingsvergunning.

› **Planning en oplevering**

In de aannemingsovereenkomst wordt geregeld binnen welke termijn de bouw van het bedrijfsverzamelgebouw moet starten en binnen hoeveel werkbare werkdagen het project opgeleverd dient te worden. De start is mede afhankelijk van het verkooppercentage in het project, dat als opschortende voorwaarde is opgenomen in de aannemingsovereenkomst. De bouwtijd is afhankelijk van werkbaar weer. Tijdens de bouw zult u door de bouwonderneming op de hoogte worden gehouden over de voortgang en met een opleveringsprognose. Bij de oplevering zal er een opleveringsronde worden gemaakt waarbij eventuele gebreken of tekortkomingen worden gedocumenteerd. De opleveringsdatum zal 14 dagen van tevoren door 'ondernemer' worden gecommuniceerd.



DISCLAIMER

Aan de met de computer vervaardigde 'artist impressions', 3D tekeningen van het exterieur en aan het beeldmateriaal (foto's en dergelijke) in de verkoopbrochure kunnen geen rechten worden ontleend, evenmin aan de daarin toegepaste kleuren. Op de tekening aangegeven apparatuur, meubilair glaswanden en dergelijke dienen uitsluitend ter oriëntatie van de plaatsingsmogelijkheden en zijn, voor zover niet uitdrukkelijk in deze informatie genoemd, niet in de koop- en aanneemsom begrepen. Er is gepoogd de kleuren van toe te passen materialen op de gevelaanzichten van de verkoopteekeningen en op de impressies in de verkoopbrochure waar mogelijk realistisch weer te geven. In werkelijkheid kunnen kleuren echter afwijken. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de weergegeven kleuren.

De bouwonderneming behoudt zich het recht voor andere materialen en/of producten te passen, van gelijkwaardige kwaliteit, indien materialen en/of producten voor of tijdens de bouw niet (meer) (volgens de bouwplanning) leverbaar zijn.

De verkoopteekeningen en de technische omschrijving zijn bindend. Bij tegenstrijdigheid prevaleert altijd de technische omschrijving.

De op de verkoopteekeningen weergegeven maten en oppervlaktes zijn circa maten en kunnen in werkelijkheid enigszins afwijken. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met de dikte van enige wandafwerking. Het advies is dan ook om bij het afwerken en inrichten de maten, na oplevering, ter plaatse op te (laten) nemen voorafgaand aan aanschaf.

De tekening met de terreininrichting waarop, naast het bedrijfsverzamelgebouw, ook de bestrating, de bomen en het overige groen, de privé parkeerplaatsen, paden, verlichting, de openbare straten et cetera, zijn vermeld, kunnen in de eindsituatie afwijken ten opzichte van die tekening. Aan de tekening terreininrichting kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

ONTWIKKELING

Ambachtshuis
Projectontwikkeling B.V.

BOUWBEDRIJF

MBB

MAKELAARS

zuidplas
& partners
BEDRIJFSHUISVESTING

Brecheisen
bedrijfsmakelaars

Brecheisen Bedrijfsmakelaars B.V.
Maliebaan 2, 3581 CM Utrecht
030 233 11 16
bedrijven@brecheisen.nl
www.brecheisen.nl/zakelijk

Zuijdplas & Partners Bedrijfshuisvesting B.V.
Sleepboot 7, 3991 CN Houten
030 634 22 25
info@zuijdplas.nl
www.zuijdplas.nl

ROYALE NIEUWBOUW
CASCO BEDRIJFSRUIMTES
Westkanaaldijk 19 Maarssen

CONTACT

