

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING BEDRIJFSLOODSEN BOUWBLOK A

Bedrijventerrein BPO – Oude Tonge

25 oktober 2022

### 1 PROJECTOMSCHRIJVING

#### 1.1 Projectinformatie

Op het nieuwe bedrijvenpark BPO te Oude Tonge ontwikkelt FRaa-i B.V. 36 moderne bedrijfsloodsen. Ten zuidoosten van het bedrijventerrein wordt Bouwblok A, een hoogwaardig bedrijvencomplex ontwikkeld met hierin 14 bedrijfsloodsen en twee kantoren. Eigendomsuitgifte van de units wordt uitgegeven in kadastrale percelen.

#### 1.2 Locatie en bereikbaarheid

Het bedrijvenpark BPO is een nieuw bedrijventerrein te Oude Tonge. Enerzijds begrensd door de N59 aan de zijde van de bebouwde kom en anderzijds begrensd het bedrijventerrein. De hoofdontsluiting van het bedrijvenpark is gelegen aan de N498.

BPO heeft door de nabijgelegen aansluiting op de snelweg A59 (Rotterdam-Bergen op Zoom) en de ligging aan de N59 een zeer goede bereikbaarheid. Daarnaast zijn diverse routes per openbaar vervoer mogelijk om het terrein te bereiken. Het bedrijventerrein zal worden afgewerkt met verscheidene bomen en hagen voor een groene en duurzame uitstraling.

#### 1.3 Parkeerplekken

De bedrijfsloodsen worden elk voorzien in twee parkeerplekken. Alle parkeerplekken worden geleverd op eigen terrein.

#### 1.4 Bestemmingsplan

De bedrijfsloodsen zijn ontwikkeld binnen het bestemmingsplan BPO en voldoen aan een functie van lichte industriefunctie. Een lichte industriefunctie is een functie waarin activiteiten plaatsvinden, waarbij het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt. Indien het toekomstig gebruik van de bedrijfsunits hiervan afwijkt, kunnen vanuit wet en regelgeving aanvullende (bouwkundige) eisen worden gesteld om het beoogd gebruik mogelijk te maken. Koper is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde toestemmingen en/of vergunningen en is gebonden aan het binnen de bestemming voorgeschreven gebruik.

### 2 AANKOOP BEDRIJFSRUIMTE

#### 2.1 Koop-/aannemingsovereenkomst

De (ver)koop van de bedrijfsloodsen geschiedt middels een koop- aannemingsovereenkomst. Verkoper heeft hiertoe een standaard koop-aannemingsovereenkomst opgesteld, voorzien van diverse bijlagen zoals verkooptekening(en), technische omschrijving en een situatietekening.

#### 2.2 Waarborgsom of bankgarantie

Conform de koopovereenkomst, dient de Koper binnen twee maanden na ondertekenen van de koop-aannemingsovereenkomst, maar in ieder geval uiterlijk bij levering, een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de totale koopsom V.O.N. (koop- aannemingssom inclusief BTW). De koper kan, in plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom, ook een bankgarantie stellen. Eén en ander conform de koop-aannemingsovereenkomst. De waarborgsom of bankgarantie geldt als zekerheid voor het nakomen van de verplichtingen van de koper.

#### 2.3 Koopsom en rente

De koopsom en eventuele rente dienen betaald te worden bij het passeren van de leveringsakte van de notaris. De rente bedraagt 7% excl. BTW per jaar en wordt gerekend vanaf het moment dat de opschortende voorwaarden uit de koop- aannemingsovereenkomst zijn vervuld, tot het moment dat de levering bij de notaris plaatsvindt. Dit betekent dat u, mits u tijdig bij de notaris passeert, geen rente hoeft te betalen zolang de bouw nog niet aangevangen is.

De koopsom bevat:

- Grondkosten;
- Kosten van de architect en overige adviseurs;
- Aanlegkosten voor aansluitingen van water, elektra, riolering en glasvezel;
- Gemeentelijke leges;

- Notariskosten voor de aankoop van de bedrijfsloods.

#### 2.4 Aanneemsom en –rente

De aanneemsom wordt aan u in rekening gebracht in termijnen. De termijnen zijn gekoppeld aan de vordering van de bouw. De termijnen verschillen per fase en worden berekend over de aanneemsom. Een en ander zoals in de koop-aanneemovereenkomst vermeld.

De rente bedraagt 7% excl. BTW per jaar en wordt gerekend over reeds vervallen bouwtermijnen, tot het moment dat de levering bij de notaris plaatsvindt.

De aanneemsom bevat:

- Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkosten.

#### 2.5 Overige kosten:

Het betreft hier de kosten welke niet in de koop- aanneemsom zijn inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie van uw hypothecaire geldlening;
- Notariskosten inzake hypotheekakte;
- Renteverlies tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen.

Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen:

- Kosten eventueel meerwerk;
- Abonnee-, entreegelden en aansluitkosten voor telefoon.

#### 2.6 Datum start/bouw en oplevering

De start/bouw zal gebaseerd worden op:

- De voortgang van de verkoop. Uitgangspunt is dat minimaal 70% van de bedrijfsloodsen verkocht dient te zijn middels een getekende koop- en aanneemovereenkomst.

De oplevering per bouwblok zal plaatsvinden binnen 275 werkbare werkdagen na het gereedkomen van de fundering van betreffende bouwblok. Verkoper zal u regelmatig op de hoogte houden van de voortgang van de bouw. Uiterlijk 14 dagen voor oplevering ontvangt u een uitnodiging waarin de datum en tijdstip van de geplande oplevering vermeld staan. Eén en ander volgens het bepaalde in de koop-aannemingsovereenkomst.

#### 2.7 Verzekering

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering, overeenkomstig de koop-en aannemingsovereenkomst, is bedrijfsloods door de aannemer verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering, overeenkomstig de koop- en aannemingsovereenkomst, dient de koper hierin te voorzien (voor uw inboedel dient u zelf na oplevering een verzekering af te sluiten).

### 3 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

#### 3.1 Algemeen

Uw bedrijfsloods maakt onderdeel uit van een bedrijfsgebouw waarin meerdere bedrijfsloodsen zijn gesitueerd. Het terrein waar de bedrijfsloodsen zijn gelegen wordt ontsloten via een mandelige weg naar de Waterfront en de Zonnekracht.

#### 3.2 Onderbouwconstructie

##### 3.2.1 Peil en uitzetten

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Dit peil zal worden uitgezet op aanwijzing van de betreffende gemeentelijke instantie.

##### 3.2.2 Grondwerken

Het grondwerk bestaat uit werkzaamheden die te verrichten zijn voor funderingen, rioleringen en invoerleidingen nutsbedrijven.

##### 3.2.3 Riolering

De riolering bestaat uit een zogenaamd gescheiden stelsel. Dit houdt in dat het regenwater gescheiden van het afvalwater wordt verzameld en afgevoerd. De binnen- en buitenriolering wordt samengesteld uit PVC-buizen met de nodige hulpstukken en aangesloten op het gemeenteriool. Diameter van de verschillende rioleringsbuizen is volgens de voorschriften. In de bestratingen worden de nodige straatkolken geplaatst en aangesloten op de buitenriolering.

### 3.2.4 Fundering

De funderingsbalken, vloeren en heipalen worden uitgevoerd overeenkomstig de opgave van de constructeur en volgens goedkeuring van Bouw- en woningtoezicht.

### 3.2.5 Betonwerk

De kwaliteit van de betonvloer en de aan te brengen wapening is volgens de opgave van de constructeur. De maximaal toelaatbare vloerbelasting is 1.000 kg/m<sup>2</sup> voor de begane grond. De verdiepingsvloer heeft een belasting van 500 kg/m<sup>2</sup>. De bovenkant van de begane grondvloer wordt, door middel van vlinderen, vlak afgewerkt. De verdiepingsvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer.

## 3.3 Opbouwconstructie

### 3.3.1 Dragende constructie

De hoofddragconstructie is opgebouwd uit kalkzandsteen, stalen kolommen en liggers (waar benodigd). De plaats en afmetingen volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur. De gehele staalconstructie wordt voorzien van een coating in grijs. Eventuele, tijdens de bouw ontstane, beschadigingen worden in het werk door middel van een kwast bijgewerkt. Enige optische kleurverschillen kunnen hierdoor optreden.

### 3.3.2 Binnenwanden

De scheidende wanden tussen de verschillende bouwnummers worden uitgevoerd in kalkzandsteen-elementen die niet nader afgewerkt zullen worden. De elementen worden tussen de kolommen en liggers geplaatst. Eventuele kleurverschillen en/of bijgewerkte plekken blijven zichtbaar.

### 3.3.3 Verdiepingsvloeren

In de loodsen wordt een betonnen kanaalplaatverdiepingsvloer aangebracht, waarvan de dikte wordt bepaald door de constructeur. De verdiepingsvloer heeft een nuttige vloerbelasting van 500 kg/m<sup>2</sup>. Oppervlakte en maatvoering van de vloeren conform verkooptekening.

## 3.4 Gevel

### 3.4.1 Gevelbeplating

De gevel wordt voorzien van een gevelisolatiesysteem (Rc-waarde 4,5 m<sup>2</sup> K/W) in kleur en afwerking conform tekeningen. De gevelbekleding wordt voorzien van de benodigde lekdorpels, dakrandprofielen, hoek- en aansluitprofielen in een bijpassende kleur bij de gevelafwerking.

### 3.4.2 Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminiumprofielen, gepoedercoat in kleur volgens tekening. Alle loopdeuren worden voorzien van het benodigde inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG\*\*).

### 3.4.3 Overheaddeuren

De bedrijfsruimten worden voorzien van een stalen/ aluminium geïsoleerde en elektrische bediende overheaddeur met de afmetingen 3000 x 3400 mm (b x h) of 3400 x 3400 mm in de kleur volgens tekening. De overheaddeuren worden in een railsysteem aangebracht.

### 3.4.4 Gevelreclame

Het is toegestaan om een standaard reclame bord boven de toegangsdeur te plaatsen, afmetingen van het bord nader te bepalen door de V.V.E. / beheervereniging.

## 3.5 Dak

### 3.5.1 Dakconstructie

Het dak van het bedrijfsverzamelgebouw wordt samengesteld uit kanaalplaten en dakisolatieplaten (Rc waarde 6,0 m<sup>2</sup> K/W) met afschot richting de hemelwaterafvoeren. De dakbedekking is voorzien van alle benodigde plakstukken t.b.v. dakranden, afvoeren en dak doorvoeren.

### 3.5.2 Hemelwaterafvoeren

In het dak worden voldoende hemelwaterafvoeren aan de buitengevel opgenomen. Deze lopen tot onder aan maaiveld alwaar deze worden aangesloten op de buitenriolering. Bovendien worden in de gevel voldoende

noodoverlopen aangebracht waarbij de plaats, afmetingen en het aantal worden bepaald door de constructeur.

### 3.6 Nutsvoorzieningen

Per bedrijfsloods wordt een meterkast geplaatst conform tekening, voorzien van:

- De standaard capaciteit van de wateraansluiting;
- Het standaard vermogen van de elektra-aansluiting bedraagt per bedrijfsunit 3 x 25 Ampère;
- Een standaard glasvezel aansluiting.

U heeft standaard geen gasaansluiting.

De eenmalige aansluitkosten van genoemde standaard vermogens zijn bij de koopsom inbegrepen.

Gewenste overige aansluitingen dienen door de koper zelf te worden aangevraagd en gefinancierd.

### 3.7 Buitenverharding

De inrichting van het buitenterrein is onder voorbehoud en kan nog wijzigen. De rijbaan en de parkeerplaatsen worden geheel verhard door middel van beton klinker bestrating. Het terrein wordt door middel van een mandelige toegangsweg aangesloten op het openbaar gebied. De terreinverharding bevat voldoende straatkolken voor de benodigde afwatering van het terrein, eventueel aangesloten op de riolering. Het gehele rioleringssysteem wordt aangebracht conform de eisen van de gemeente. Schade aan het straatwerk, als gevolg van zetting van de grond, is van garantie uitgesloten.

### 3.8 Afbouw

#### 3.8.1 Trappen en balustraden

De begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping zijn met elkaar verbonden door een vaste houten trap welke zal worden uitgerust met open houten treden. Totale breedte van de trap bedraagt ca. 1,00 m.

#### 3.8.2 Stukadoorswerk N.V.T.

#### 3.8.3 Plafonds

De bouwkundige constructie blijft in het zicht en wordt niet nader afgewerkt.

#### 3.8.4 Afbouw-timmerwerk

Daar waar nodig brandwerende aftimmeringen. Aftimmeringen rondom trapgaten en wandopeningen t.p.v. overgang kozijn en wand-/staalconstructie.

#### 3.8.5 Schilderwerk

Niet in het zicht blijvende delen van aan te brengen timmerwerken die met de buitenlucht in aanraking komen, zijn met grondverf behandeld.

#### 3.8.6 Binneninrichting

Elk bedrijfsunit wordt casco opgeleverd en is niet voorzien van een binneninrichting. Binneninrichting kan als individueel meerwerk aangeboden worden.

#### 3.8.7 Binnen riolering

Iedere afzonderlijke bedrijfseenheid heeft een afzonderlijke vuilwaterafvoer. De bedrijfsloodsen worden in casco staat opgeleverd, dit betekent dat de Riolering voor een pantry en/of toilet is aangebracht. Op de begane grond aan de achterzijde van de loods wordt standaard deze loze rioolleiding aangebracht voor het eventueel aanleggen van een toiletruimte en/of pantry.

#### 3.8.8 Waterinstallatie

De koud waterleiding wordt aangelegd tot aan de watermeter.

#### 3.8.9 Brandmelders

Er worden geen brandmelders aangebracht.

#### 3.8.11 Verwarmingsinstallatie

Er wordt geen verwarmingsinstallatie aangebracht. Deze installatie kan als individueel meerwerk aangeboden worden.

#### 3.8.12 Elektrische installatie

Er wordt een casco laagspanningsinstallatie aangebracht. Montagedozen en buizen zullen aangelegd worden volgens gebruikelijke montagewijze type opbouw. Montagehoogte schakelaars ca. 1.10 m boven vloer.

De standaard installatie bestaat uit:

- 1 dubbele WCD per loods wordt aangebracht in de meterkast.
- 1 verlichtingsarmatuur aan de buitengevel te bedienen met een schakelaar naast de entree binnen.
- 1 centraaldoos voor verlichting in de entreehal te bedienen met een schakelaar naast de entree binnen.
- 1 centraaldoos voor verlichting op de verdieping boven aan de trap te bedienen met een schakelaar naast de entree binnen.

In het zicht komen de materialen van kunststof, kleur grijs. De overheaddeur wordt aangesloten op een separate groep. De verlichtingsarmaturen, type opbouw, worden bevestigd aan plafond in bedrijfsruimten (max 1 lichtpunten per verdieping). Ieder bedrijfsunit is voorzien van een buitenlamp gesitueerd naast de overheaddeur en entree.

#### **4 AANSPRAKELIJKHEID NA OPLEVERING**

- 4.1 Na oplevering is verkoper niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het werk tenzij sprake is van verborgen gebreken een en ander als overeengekomen in de koop- en aannemingsovereenkomst. De aansprakelijkheidstermijn geldt vanaf datum van oplevering en indien alle (financiële) verplichtingen door koper zijn voldaan. Schade als gevolg van extreme weersomstandigheden vallen buiten de aansprakelijkheid. Mechanische beschadiging is tevens uitgesloten van aansprakelijkheid. Wijzigingen c.q. herstel van het gebouw door derden laten eventuele aansprakelijkheid vervallen. Bouwdelen die zich buiten of in een agressief milieu bevinden, dienen onderhouden en vrij van vervuiling gehouden te worden.