

Technische Omschrijving

Bedrijfsunits en Kantoren *Origin & Nexus*

1^e fase 'VONK Businesspark'



Versie 1.4 d.d. 16-10-2026

Contractstuk bij Koop- & Aannemingsovereenkomst

ALGEMEEN

VONK Businesspark wordt gerealiseerd aan de Hoekeindseweg in Bergschenhoek.

In de 1^e fase komen 32 bedrijfsunits en 2 kantoorruimten, verdeeld over twee bouwblokken genaamd Origin en Nexus.

Ten behoeve van fase 1 is een omgevingsvergunning aangevraagd met de bestemmingsomschrijving “bedrijf van milieucategorie 1 of 2, inclusief kantoor”.

Voor de bestemming en gebruiksmogelijkheden verwijzen wij naar de gemeente.

Kopers c.q. gebruikers zijn er zelf verantwoordelijk voor om na te gaan of hun beoogde gebruik is toegestaan conform het vigerend bestemmingsplan. 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 in dat geval zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van benodigde toestemmingen en/of vergunningen.

De bedrijfsunits en kantoorruimten worden allen casco opgeleverd.

Eventuele afbouwwerkzaamheden (zoals toiletten inclusief tegelwerk, pantry's, scheidingswanden e.d.) maken geen onderdeel uit van de casco levering.

De afbouwwerkzaamheden dienen door de koper zelf te worden uitgevoerd, uiteraard wel volgens de vigerende wet- en regelgeving en eventuele nadere eisen van gemeente en/of brandweer. Verkoper is niet verantwoordelijk voor deze afbouwwerkzaamheden.

De bedrijfsunits en kantoren worden zo schoon en netjes mogelijk opgeleverd (bezemschoon), maar eventuele lijmnaden, bijgewerkte plekken en kleurverschillen kunnen aanwezig zijn bij de oplevering.

1) PEIL EN UITZETTEN

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Dit is het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten. Dit peil wordt in overleg met Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente vastgesteld.

2) GRONDWERK

De benodigde grondwerken, zoals ontgravingen, worden verricht voor funderingen, leidingen, bestratingen en dergelijke. Als aanvulling rond de funderingsstroken en dergelijke wordt zoveel als mogelijk gebruikgemaakt van de ter plaatse aanwezige grond en waar nodig aangevuld met repak en/of zand.

3) RIOLERING / SANITAIR

De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden stelsel en zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel (vuil water) en open water (hemelwater). De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled pvc-buis en is hittebestendig tot 90 graden Celsius. Het leveren en aanbrengen van de binnen riolering maakt geen onderdeel uit van de casco levering. Buiten de gevel wordt de riolering per bedrijfsunit en kantoor voorzien van een ontstoppingsstuk en aangesloten op het gezamenlijk rioleringsstelsel. Elke bedrijfsunit wordt op de begane grond conform tekening voorzien van een afgedopt aansluitpunt op de vuilwaterafvoer. Deze afvoer zal op circa 100mm boven de afgewerkte vloer worden afgedopt en heeft een capaciteit die is afgestemd (rond 125 mm) op de eventueel in te bouwen toiletten, welke niet in de koopsom van de bedrijfsunits zijn opgenomen. De kantoren zijn op beide verdiepingen conform tekening voorzien van een toiletruimte met standaard tegelwerk en sanitair.

4) HEMELWATERAFVOER

De daken van de bedrijfsunits en kantoren worden voorzien van aluminium hemelwaterafvoer met voldoende capaciteit. De HWA-leidingen worden met beugels aan de gevel bevestigd. Ter hoogte van de dakopstanden worden noodoverlopen gerealiseerd. Posities en aantallen volgens opgave constructeur. Om ecologische redenen worden de kantoren standaard voorzien van een sedumdak en krijgen de bedrijfsunits een eigen groenvoorziening op de luifel aan de gevel. Ten behoeve van de terreinontwatering van het gemeenschappelijk gebied, worden de nodige straat- en trottoirkolken in de verharding opgenomen.

5) NUTS-AANSLUITINGEN

Standaard wordt elke bedrijfsunit en kantoor voorzien van aansluitingen ten behoeve van elektra en water. Deze aansluitingen worden tot in de meterkast aangelegd. Alle bedrijfsunits en kantoren beschikken over een eigen meterkast met een groepenkast voorzien van drie groepen, een hoofdschakelaar en aardlekschakelaar. Tevens wordt t.b.v. een data-aansluiting een glasvezel of coaxkabel tot in de meterkast aangelegd.

De elektra-aansluiting heeft een capaciteit van 3x35A [maximaal, afhankelijk van beschikbare capaciteit Nutsbedrijven] op basis van 230V , waarmee krachtstroom tot de mogelijkheden behoort. De wateraansluiting heeft een capaciteit van $Q_n=1,5$ [maximaal, afhankelijk van beschikbare capaciteit Nutsbedrijven]. De aanleg- en aansluitkosten voor deze NUTS-aansluitingen zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Deze aansluitkosten worden verrekend op basis van nacalculatie en separaat in rekening gebracht, met een maximum van € 5.000,00 exclusief BTW per bedrijfsunit of kantoor, inclusief coördinatiekosten. Dit bedrag wordt separaat aan de kopers gefactureerd zodra deze door de Nutsbedrijven bij de verkoper in rekening worden gebracht, doch niet eerder dan het passeren van de leveringsakte bij de notaris.

De koper dient zelf de leveringsovereenkomsten voor elektra, water en internet af te sluiten, met als ingangsdatum de oplevering van het project.

Ten aanzien van de aanwezige aansluiting voor elektriciteit geldt dat, wanneer er geen levering wordt afgenomen bij een leverancier naar keuze, de netbeheerder het recht heeft om de aansluitingen voor rekening van koper te verwijderen. De koper kan desgewenst ook kiezen voor een zogeheten leegstandscontract.

De verkoper aanvaardt op geen enkele wijze aansprakelijkheid ten aanzien van beperkingen op het elektriciteitsnet met betrekking tot afname of terug levering van elektriciteit. Verkoper is afhankelijk van de netbeheerders en kan derhalve geen garantie geven wat betreft leveringscapaciteit en mogelijkheden voor terug levering.

6) E-INSTALLATIE

De bedrijfsunits en de kantoren worden casco opgeleverd met een standaard basisinstallatie, die na oplevering door de koper kan worden uitgebreid.

Alle bedrijfsunits en de kantoren worden standaard voorzien van:

- Aarding;
- Hoofdschakelaar met 3x35A huisaansluiting;
- Verdeelkast met 3 groepen;
- Belinstallatie nabij voordeur;
- 1 stuks dubbele wandcontactdoos in de meterkast (opbouw);
- 1 stuks dubbele wandcontactdoos op de begane grond (opbouw);
- 1 lichtpunt aansluitpunt op schakelaar op de begane grond;
- Aansluitpunt buitenverlichting onder luifel, inclusief armatuur op schemerschakelaar;
- Aansluitpunt buitenverlichting gevelreclame, aan voorkant luifel.

De kantoren worden daarnaast standaard voorzien van:

- 1 stuks dubbele wandcontactdoos op de 1^e verdieping (opbouw);
- 1 lichtpunt aansluitpunt op schakelaar op de 1^e verdieping;
- 14 PV-panelen met omvormer, aangesloten in de meterkast.

Alle elektrische installaties worden uitgevoerd conform de NEN 1010 en de meterkast daarbij conform de NEN 2768. De installaties zullen aan de BENG berekeningen voldoen. Voor oplevering zal in opdracht van de aannemer een Scope 10 keuring plaatsvinden voor de kantoren en bedrijfsunits en een Scope 12 keuring van de PV-installaties op de kantoren.

Alle latere uitbreidingen door de koper na oplevering dienen tevens aan deze normen te voldoen. Eventuele aanvullende inspecties ná oplevering, bijvoorbeeld 'Scope 12' voor na oplevering geïnstalleerde PV-installaties, zijn voor rekening van de eigenaar.

7) VERWARMINGS INSTALLATIE (Kantoren)

De kantoren worden standaard voorzien van een warmtepompinstallatie met vloerverwarming op de begane grond en de 1^e verdieping. De capaciteit van deze verwarmingsinstallatie wordt nader bepaald aan de hand van de transmissieberekeningen door de installateur. Uitgangspunt voor de berekeningen en het ontwerp van de installatie zijn de casco indelingsplattegronden conform verkooptekening. De installatie zal aan de BENG berekening voldoen.

8) MECHANISCHE VENTILATIE (Kantoren)

De kantoren worden standaard voorzien van een mechanische afzuiginstallatie ten behoeve van de ventilatie en luchtverversing. De capaciteit van deze installatie en de posities van de aan- en afzuigpunten worden nader bepaald aan de hand van de ventilatieberekeningen door de installateur. Uitgangspunt voor de berekeningen en het ontwerp van deze installatie zijn de casco indelingsplattegronden conform verkooptekening. De installatie zal aan de BENG berekening voldoen.

9) TERREININRICHTING

Buiten de gebouwen en binnen de erfgrans wordt de straat verhard met een klinkerbestrating en betontegels. De wegen worden uitgevoerd in verkeersklasse 3 (VK-3 conform CROW). Het verband, het patroon, de kleur en de indeling worden volgens het nader vast te stellen inrichtingsplan bepaald. De bestrating wordt waar nodig opgesloten met trottoir-, inrit- en opsluitbanden.

Parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met betonklinkers en/of grasbetontegels. Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de parkeernorm die door de gemeente wordt gehanteerd. De toewijzing van de parkeerplaatsen per bedrijfsunit of kantoor is aangegeven op tekening.

Terreinbeplanting

Daar waar op de situatietekening is aangegeven, worden groenperken en bomen geplant. Een en ander zal nog nader worden uitgewerkt conform het inrichtingsplan.

Terreinverlichting

Daar waar op de situatietekening is aangegeven, wordt terreinverlichting aangebracht. Een en ander zal nog nader worden uitgewerkt conform het inrichtingsplan.

Buitenverlichting

Aan de voorzijde van iedere bedrijfsunit en bij de entree van ieder kantoor wordt een buitenlamp aangebracht. De elektrakabel met schemerschakelaar waarmee de lamp van stroom wordt voorzien, wordt aangebracht is de betreffende meterkast.

Brievenbussen

Elke bedrijfsunit en kantoor krijgt een eigen deurbrievenbus in de voorgevel.

Reclame voorzieningen

Alle bedrijfsunits beschikken over een vaste aangewezen plaats voor het voeren van reclame. Reclame-uitingen dienen te voldoen aan het door de Vereniging van Eigenaars opgestelde reglement en aan de regels en voorschriften van de gemeente. Het verkrijgen van toestemming en/of een eventuele vergunning m.b.t. het aanbrengen van gevelreclame is voor rekening en risico van de koper.

10) FUNDERING

De fundering wordt gevormd door in het werk gestort en/of prefabbeton en is onderheid met betonnen funderingspalen. De fundering wordt uitgevoerd volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. Elke bedrijfsunit en kantoor krijgt in of onder de fundering de benodigde voorzieningen ten behoeve van NUTS-aansluitingen.

11) CONSTRUCTIE

De hoofddraagconstructie van de bedrijfsunits en de kantoren zijn vervaardigd van staal, overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur. De constructie onderdelen, de stabiliteitsvoorzieningen, de bevestigingsmiddelen en het hulpstaal worden uitgevoerd overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de betreffende leverancier. Ten behoeve van de benodigde stabiliteit worden windverbanden in de constructie opgenomen.

De posities van de windverbanden worden door de constructeur bepaald. De windverbanden mogen in geen geval worden aangepast of verwijderd.

De staalconstructie zal worden geconserveerd en voldoen aan corrosieklasse C2 in een nader te bepalen standaard RAL-kleur. De wanden tussen de bedrijfsunits onderling en tussen de bedrijfsunits en kantoren worden uitgevoerd in cellenbeton en voldoen aan de geëiste brandwerendheidsklasse en bedraagt 60 minuten WBDBO. Waar vereist worden aanvullende brandwerende voorzieningen en brandwerende scheidingen aangebracht.

12) BEGANE GRONDVLOER

De begane grondvloer van een bedrijfsunit wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte monolithische gewapende betonvloer, zonder kruipruimte, met een maximaal toelaatbare nuttige vloerbelasting van 1500 kg/m^2 , geschikt voor heftrucks met een vooraslast klasse FL2. De betonvloer heeft sterkteklasse C30/37 en is voorzien van een kwarts slijtlaag. Het complete begane grondvloer pakket heeft een RC-waarde van minimaal $3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

De bovenkant van de begane grondvloer wordt monolithisch afgewerkt. Indien noodzakelijk zal een dilatatie in de vloer worden aangebracht conform opgave constructeur. Als gevolg van droog- en verhardingskrimp kan aan het oppervlak van de monolithisch afgewerkte betonvloer lichte scheurvorming optreden. Deze krimp-scheuren zijn inherent aan het toegepaste bouwsysteem en doen niets af aan de functie, kwaliteit of veiligheid van de vloer en het gebouw.

De begane grondvloer van een kantoor wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer, met kruipruimte, met een maximaal toelaatbare nuttige vloerbelasting van 400 kg/m^2 . De vloer wordt afgewerkt met een zandcement dekvloer met een dikte van circa 80 mm, kwaliteit Cw30. Het complete begane grondvloer pakket heeft een RC-waarde van minimaal $3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

13) VERDIEPINGSVLOER

De verdiepingvloeren van de bedrijfsunits en kantoren worden uitgevoerd als een afgewerkte kanaalplaatvloer met een maximaal toelaatbare nuttige vloerbelasting van respectievelijk 500 kg/m^2 voor de bedrijfsunits en 400 kg/m^2 voor de kantoren.

De vloer wordt afgewerkt met een zandcement dekvloer met een dikte van circa 80 mm, kwaliteit Cw30. In de verdiepingvloer wordt een sparing aangebracht t.b.v. het trapgat en een sparing t.b.v. de standleiding. Op de verdiepingvloeren worden behalve het traphek geen andere hekwerken of doorvalvoorzieningen aangebracht.

De bovenkant van de verdiepingsvloeren van de bedrijfsunits ligt op circa 4500+ P en de bovenkant van de verdiepingsvloeren van de kantoren ligt op circa 4000+ P.

14) TRAPPEN

De bedrijfsunits en kantoren worden voorzien van een open vurenhouten trap met leuningen en hekwerken. De trappen, leuningen en hekwerken worden voorzien van een wit grondverfsysteem en worden niet afgelakt of nader afgewerkt.

15) DAKEN

Het dak van de bedrijfsunits en kantoren bestaan uit geprofileerde staalplaat. Het dak wordt aan de bovenzijde voorzien van isolatie en een wind- en waterdichte dakafwerking. Het dakpakket heeft een RC-waarde van ten minste $6,3\text{m}^2$ K/W. In het dak worden per bedrijfsunit en kantoor standaard 2 dakdoorvoeren met kappen opgenomen. Waarvan 1 voor de beluchting van de riolering en 1 als natuurlijke ventilatie en ter voorbereiding op eventuele mechanische ventilatie. Daarnaast wordt per bedrijfsunit en kantoor een metalen dakdoorvoer met zwanenhals opgenomen voor toekomstige bekabeling van bijvoorbeeld zonnepanelen, airconditioning en/of een warmtepomp. De dakconstructie is berekend op het aanbrengen van PV-zonnepanelen met een maximaal totaalgewicht, inclusief ballast, van $20\text{kg}/\text{m}^2$.

Er is in dit project sprake van een VvE. Eigenaren mogen zonder toestemming van de VvE geen openingen (sparingen) in daken en gevels maken.

In het dak worden enkele ankerpunten opgenomen t.b.v. het later na oplevering kunnen aanhaken van een beveiligingslijn om personen te kunnen zekeren. De levering van de beveiligingslijn, harnassen en overige valbeveiligingen zijn niet bij de koop inbegrepen. De daken van de kantoren worden standaard voorzien van een sedumdak.

16) GEVELBEKLEDING

De buitengevels van de bedrijfsunits worden uitgevoerd met blind bevestigde metalen gevelbekleding en/of geïsoleerde metalen sandwichpanelen. De metalen gevelbekleding en het zetwerk worden verzinkt en gepoedercoat.

De Rc-waarde van de gevels bedraagt minimaal $4,7\text{m}^2$ K/W. De kleuren van de gevelmaterialen zijn volgens opgave van de architect. Tevens zal het benodigde zetwerk worden aangebracht, o.a. rondom kozijnen, langs de gevelbekledingen en t.p.v. dakkappen. De kleuren van het zetwerk zijn overeenkomstig de kleuren van de kozijnen. De natuurlijke ventilatie van de bedrijfsunits geschiedt d.m.v. aluminium ventilatieroosters in de gevelkozijnen, gemoffeld in een standaard RAL-kleur.

De penanten en de plinten op de begane grond van de bedrijfsunits en de gevels van de kantoren worden opgetrokken uit schoon metselwerk d.m.v. waalformaat gevelstenen in twee nader door de architect te bepalen kleuren. Het voegwerk wordt uitgevoerd als een terugliggende doorgestreken voeg in een nader te bepalen kleur.

17) BUITENKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN

Alle gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd met geïsoleerde aluminium profielen en panelen, gepoedercoat in een kleur volgens opgave van de architect. De draairichting van de ramen en deuren is op de geveltekening aangegeven. De ramen worden uitgevoerd als draai-kiepramen. Al het toe te passen hang- en sluitwerk, inclusief cilinders, wordt inbraakwerend uitgevoerd (SKG**).

De overheaddeuren van de bedrijfsunits zijn geïsoleerde metalen deuren met minimale vrije doorgang van ca. 3,00 x 3,75 m (bxh), elektrisch bedienbaar en aangesloten op één van de beschikbare E-groepen, in een standaard RAL kleur gespoten.

Alle overheaddeuren zijn voorzien van een schuifgrendel, rubber aanslagprofielen en verzinkt beslag. Op de overheaddeuren zal een huisnummer worden aangebracht volgens het straatnaam en huisnummerbesluit.

De buitenkozijnen worden voorzien van isolerende dubbele beglazing (HR++) conform de NEN 2608 en met een U-waarde (W/m^2K) volgens opgave van de BENG berekening. De buitenkozijnen van de kantoren zijn standaard voorzien van zonwerende screens.

18) OPLEVERING EN SCHOONMAKEN

Minimaal twee weken voorafgaand aan de oplevering wordt de koper/verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering zal plaatsvinden. De bedrijfsunit / het kantoor wordt 'bezemschoon' opgeleverd en de beglazing zal zijn gewassen.

19) VERENIGING VAN EIGENAREN

De bedrijfsunits en kantoren maken onderdeel uit van de VvE (vereniging van eigenaars) welke het onderhoud en beheer van het terrein verzorgd. Iedere eigenaar is verplicht lid van deze VvE. De verkoper zal voor het eerste jaar een contract afsluiten met T&T VvE beheer.

20) ENERGIELABEL

De bedrijfsunits en kantoren worden casco opgeleverd. Voor dit deel zijn bij de aanvraag van de vergunning gegevens aangeleverd in de vorm van beschrijvingen, tekeningen en berekeningen. Er wordt voldaan aan de eisen van casco oplevering.

Voor wat betreft de afbouw van de bedrijfsunits is de koper verantwoordelijk om te voldoen aan de BENG eisen. De benodigde bewijslast ligt bij de koper. Een koper van een bedrijfsunit dient zelf een energielabel te verkrijgen bij een gecertificeerd bedrijf. De kantoren worden opgeleverd met een energielabel.

21) TERMIJNREGELING

In de koop- & aannemingsovereenkomst is voor de betalingen een termijnregeling opgenomen. Deze termijnregeling is gerelateerd aan het stadium waarin het bouwproces verkeert. De termijnen zijn:

Termijn 1 – 55% grondkosten bij notariële levering;

Termijn 2 – 10% bij heiwerk gereed;

Termijn 3 – 15% bij ruwbouw staalconstructie gereed;

Termijn 4 – 15% bij bouwdeel wind- en waterdicht;

Termijn 5 – 5% bij oplevering, te betalen voor oplevering.

Losse bouwonderdelen worden buiten beschouwing gelaten bij de vervaldatum van de termijnen. Bouwonderdelen die opgedragen zijn vanuit de optielijst of overig meerwerk, vallen niet onder de termijnregeling.

22) GARANTIES

Voor de volgende onderdelen gelden de gebruikelijke garantietermijnen vanaf oplevering:

- De staalconstructie voor structurele gebreken, lassen en boutverbindingen;
- De funderingen en vloeren tegen verzakking;
- De dakafwerking, inclusief alle dakranden en opstanden, m.b.t. wind- en waterdichtheid;
- De volledige buitengevels m.b.t. wind- en waterdichtheid;
- De timmerwerken tegen rotting;
- De aluminium kozijnen op onthechting van coatings;
- De metalen gevelbekledingen en zetwerk op onthechting van de coatings;
- De plaatmaterialen op delaminatie en onthechting;
- Het kitwerk op goede hechting en wins- & waterdichtheid;
- De staalconstructie op de conservering;
- Het schilderwerk op bladderen en loslaten van de verflagen;
- De deuren tegen kromtrekken;
- Het hang- en sluitwerk op goed en deugdelijk functioneren;
- Alle gebouwinstallaties op goed en deugdelijk functioneren.

23) VERGUNNINGEN

De koper van een bedrijfsunit of kantoor is zelf verantwoordelijk voor zijn bedrijfsvoeringen en dient zelf de benodigde vergunningen aan te vragen.

Hieronder vallen onder andere, maar niet uitsluitend:

- a. Vestiging-, milieu- of Hinderwetvergunning, melding activiteitenbesluit;
- b. Reclamevoering;
- c. Eventuele afbouwpakketten anders dan in de onherroepelijke omgevingsvergunning is opgenomen.

DISCLAIMER

Voorliggende technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, de constructeur en de (lokale) overheden. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van tekstuele fouten, architectonische wijzigingen, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede afwijkingen en wijzigingen die vanuit nadere eisen van overheden en nutsbedrijven, garantieverstrekkende leveranciers of uit bouwkundige overwegingen noodzakelijk zijn. Wij garanderen echter dat dergelijke onverhoopte wijzigingen niet ten koste gaan van bruikbaarheid en kwaliteit.

De aangegeven maten op de tekeningen zijn 'circa' maten. De toegepaste materialen zijn qua kleur en uitstraling zo goed als mogelijk in lijn zijn met de gepresenteerde impressies. De visualisaties, Artist's Impressions en overige sfeerbeelden dienen uitsluitend een beeld geven van het beoogde resultaat. De kleuren en structuren op deze afbeeldingen zijn indicatief en aan deze afbeeldingen kunnen om die reden geen rechten worden ontleend.