

TE HUUR

Project Octagon Leiden
Stationsweg 31 te Leiden



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Project Octagon Leiden

Stationsweg 31 te Leiden

Object

Het project 'Octagon Leiden' maakt deel uit van de herontwikkeling van het stationsgebied rond station Leiden Centraal. Octagon wordt gerealiseerd op de locatie van het voormalige ABN Amro gebouw en heeft dagelijks meer dan 77.000 passanten. Door de metamorfose van dit gebied ontstaat er een mooie ontsluiting met de binnenstad van Leiden.

Met de komst van Octagon Leiden wordt er in de plint van het complex een unieke commerciële ruimte gerealiseerd. De ruimte is prominent gesitueerd op de kop van het gebouw aan de Stationsweg en door de royale frontbreedte is deze ruimte niet te missen door de vele passanten. Deze multifunctionele ruimte is gelegen op de begane grond en 1e verdieping en heeft een vloeroppervlak van in totaal ca. 1.282 m² vvo.



Het nieuwbouwcomplex bestaat verder uit twee woontorens, een hotel met 115 kamers en een inpandige parkeergarage van 68 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Locatie

'Octagon Leiden' bevindt zich in het stationsgebied van Leiden. Het stationsgebied is een uniek stukje Nederland, met ruim 77.000 dagelijkse passanten is het een gebied met enorme potentie. Daarnaast bevindt dit gebied zich op loopafstand van het centrum van Leiden.

Het gebied voorziet in verschillende voorzieningen zoals restaurants, musea, winkels, bioscopen, supermarkten, monumenten zoals molen De Valk en de mogelijkheid tot een leuke wandeling over de singels. Tevens is Octagon pal gelegen aan het station Leiden Centraal, dit biedt een uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Naast het openbaar vervoer is de bereikbaarheid per auto goed door de gemakkelijke bereikbaarheid vanaf autosnelweg A44 welke ontsluiting biedt naar de grote steden Amsterdam en Den Haag. Een toplocatie binnen de regio, in het hart van de Randstad, op een steenworp afstand van Schiphol, Amsterdam, Den-Haag en Rotterdam.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Project Octagon Leiden

Stationsweg 31 te Leiden

Oppervlak

Totaal ca. 1.282 m² vvo bedrijfsruimte verdeeld over de begane grond en de 1^e verdieping;

BOG-1	Begane grond	ca. 172 m ² vvo
BOG-2	Begane grond	ca. 450 m ² vvo
BOG-3	1 ^e verdieping	ca. 660 m ² vvo
Totaal	Bg. + 1^e verd.	ca. 1.282 m² vvo

Wijze van oplevering

Conform de technische omschrijving welke als bijlage is opgenomen. Afbouw (geheel/gedeeltelijk) – tegen aanvullende opdracht bij (hoofd)aannemer – behoort tot de mogelijkheden.

Bestemming/gebruik

Conform het van toepassing zijnde bestemmingsplan: "gemengd", inhoudende dat diverse bestemmingen mogelijk zijn: horeca, detailhandel / retail en (maatschappelijke) dienstverlening.

Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs BOG-1

€ 550,- per m² per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Vraaghuurprijs BOG-2

€ 395,- per m² per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Vraaghuurprijs BOG-3

€ 195,- per m² per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

De voornoemde huurprijs is exclusief eventuele servicekosten.

Vraaghuurprijs parkeren

€ 2.250,- per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Huurtermijn

10 jaar + 5 verlengingsjaren.

Huurprijsbetaling

Per kwartaal vooruit.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurovereenkomst, conform het prijsindexcijfer Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg/Heerlen.

Zekerheidstelling

Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of waarborgsom storten ter grootte van een bruto betalingsverplichting van drie maanden huur.

Huurcontract

Model ROZ (Raad voor Onroerende Zaken).

BTW

Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Oplevering

Parkeervoorzieningen

Project Octagon Leiden

Stationsweg 31 te Leiden

Thans in aanbouw oplevering nader te bepalen.

In de parkeergarage van Octagon is het mogelijk om 4 parkeerplaatsen te huren. Daarnaast bevinden in de directe omgeving verschillende mogelijkheden tot betaald parkeren.

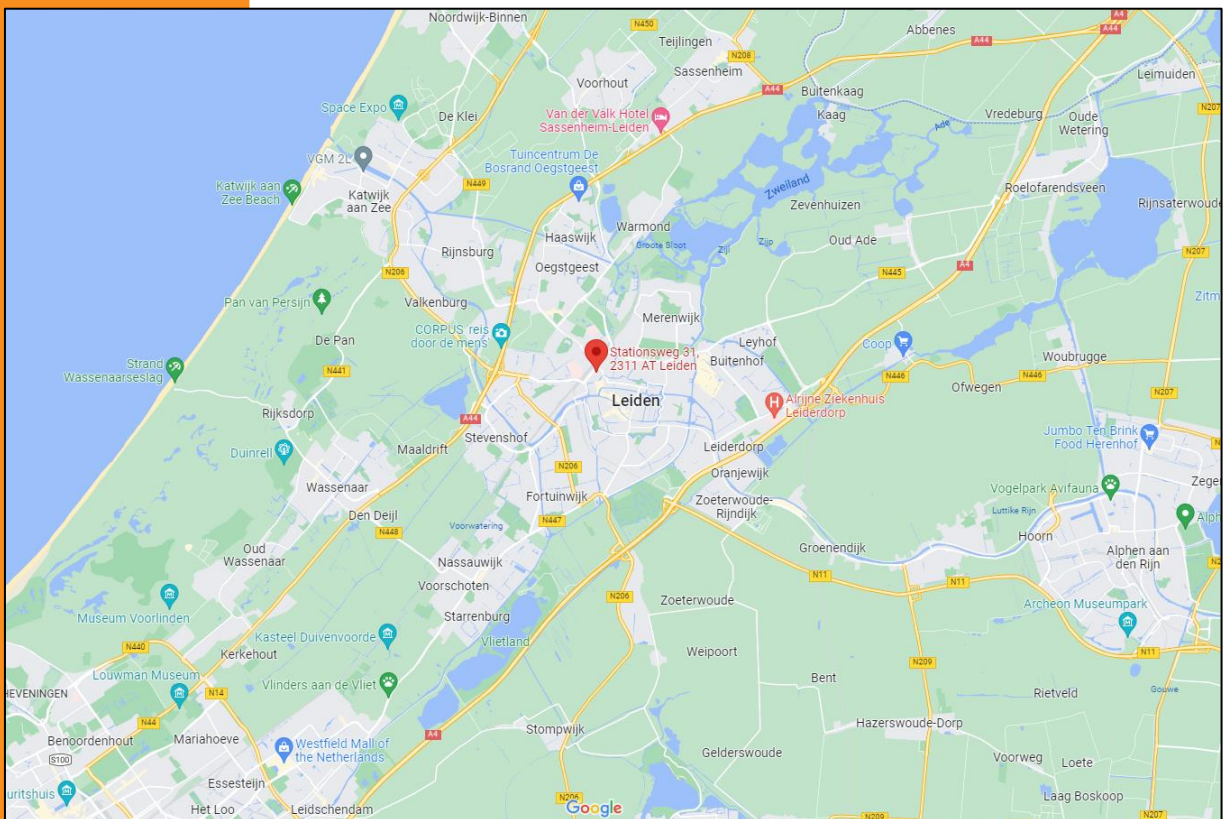
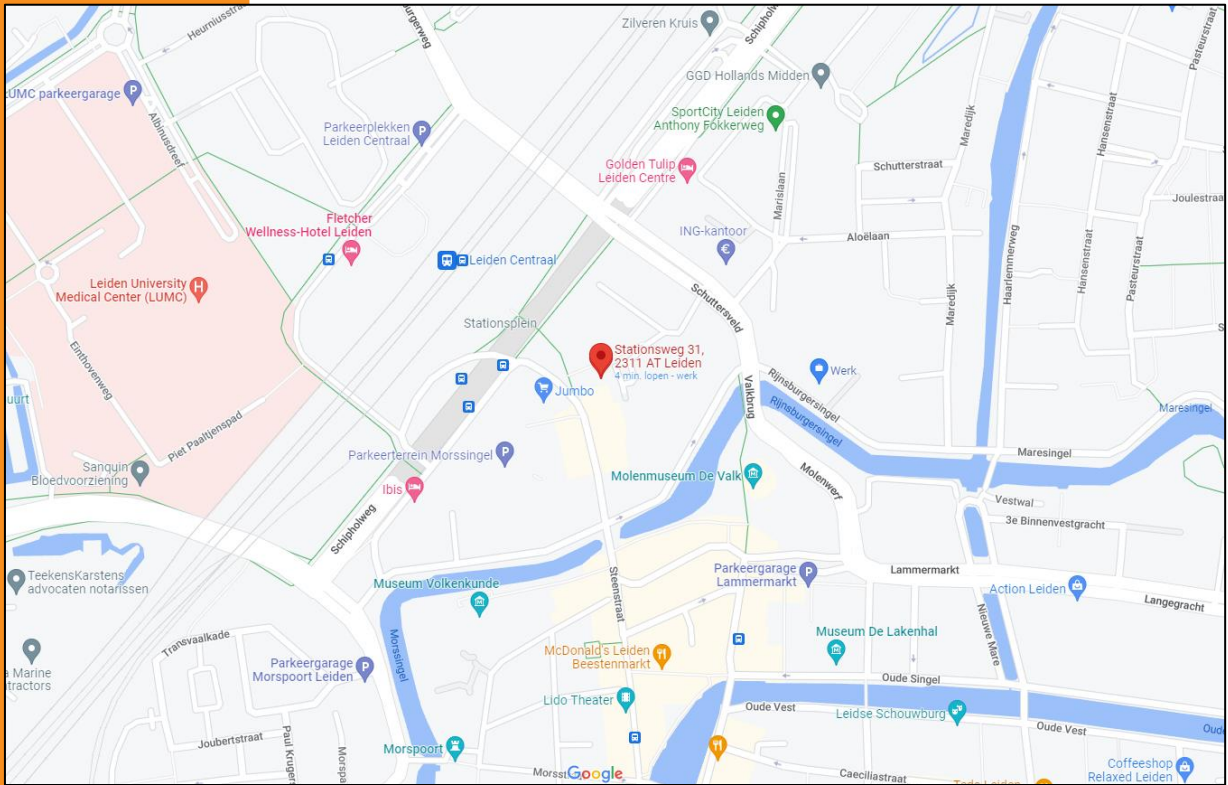


Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Project Octagon Leiden

Stationsweg 31 te Leiden

Locatie

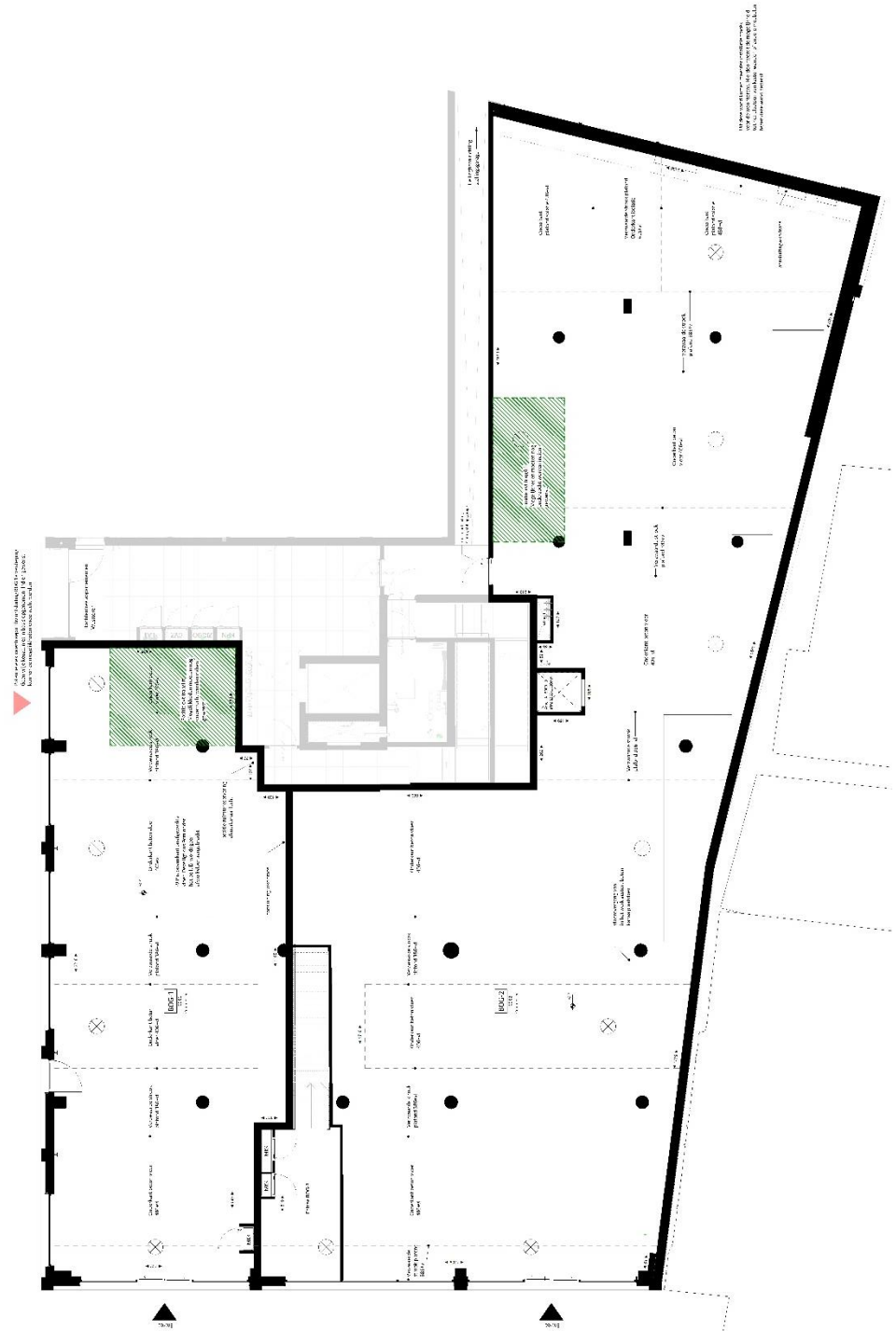


Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Project Octagon Leiden

Stationsweg 31 te Leiden

Plattegrond



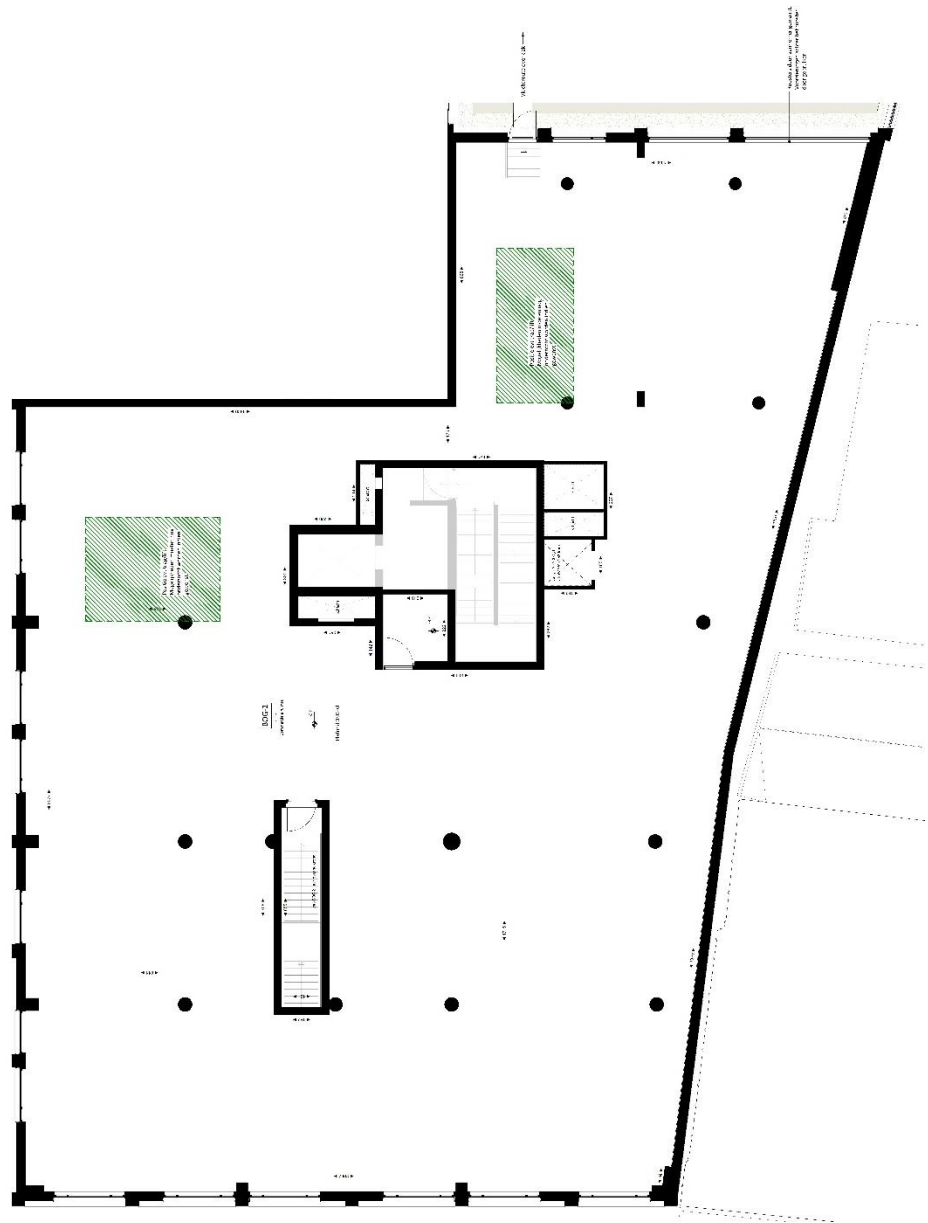
Begane grond, indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Project Octagon Leiden

Stationsweg 31 te Leiden

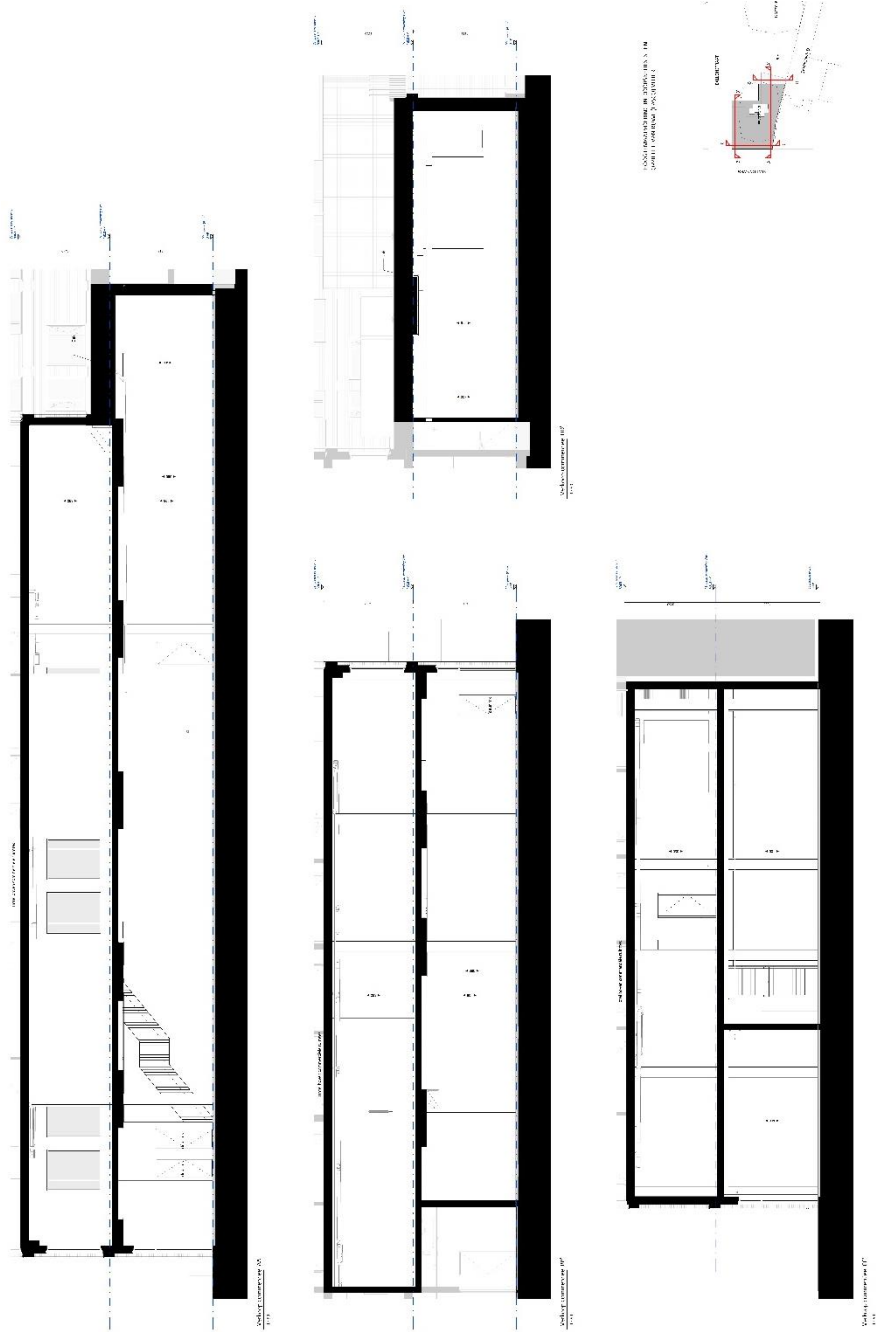


1^e verdieping, indeling/maatvoering kan afwijken



Project Octagon Leiden

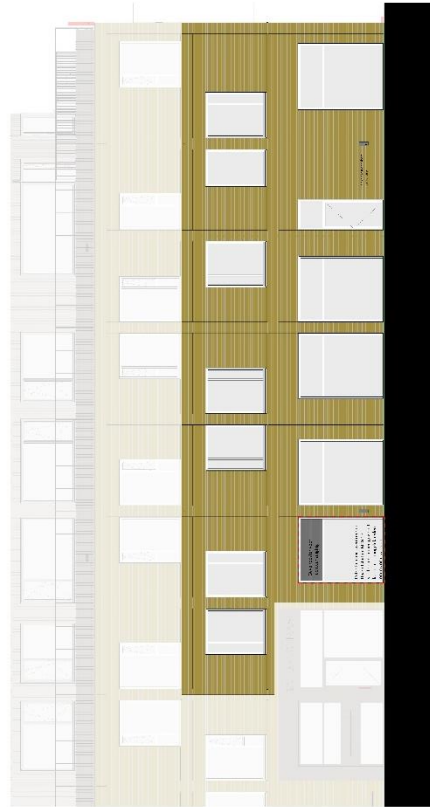
Stationsweg 31 te Leiden



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Project Octagon Leiden

Stationsweg 31 te Leiden



Architectuur
10/10



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Project Octagon Leiden

Stationsweg 31 te Leiden

Situatie

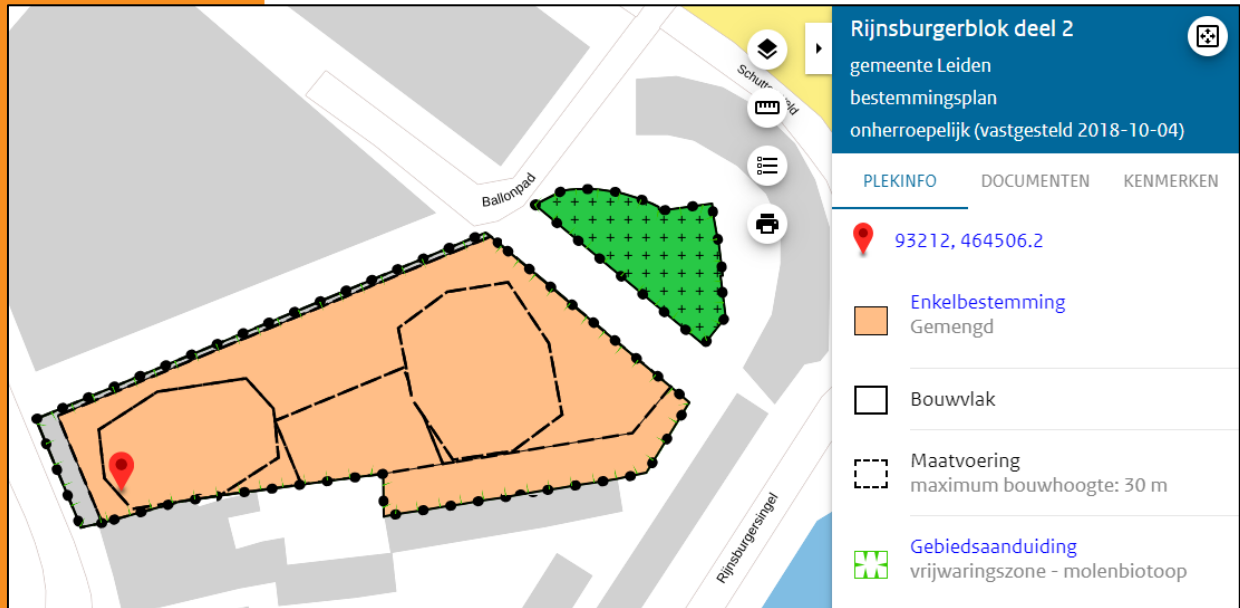


Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Project Octagon Leiden

Stationsweg 31 te Leiden

Bestemmingsplan



Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Gemengd](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca in de categorieën I, I*, II, III* en VI;
- wonen;
- aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten bij de woningen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- gebouwde inpandige parkeervoorzieningen;
- al dan niet gebouwde inpandige fietsenstallingen;
- in- en uitritten ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;
- voorzieningen voor laden en lossen;
- tuinen;
- verhardingen;
- nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen voor Warmte Koude Opslag (WKO);
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor Warmte Koude Opslag (WKO).



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Project Octagon Leiden

Stationsweg 31 te Leiden

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.
- b. Gebouwen moeten in de voorgevelrooilijn worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d. Dakterrassen zijn toegestaan op hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen ten behoeve van de onder lid 3.1 onder a t/m d genoemde functies binnen het gehele bouwvlak.
- e. Balustrades en/of borstweringen van dakterrassen zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 1,2 m gemeten vanaf de vloer van het betreffende dakterras waarbij de gevel optisch mag worden doorgetrokken in de balustrade en/of borstwering.
- f. Balkons aan gebouwen binnen het bouwvlak gelegen zijn toegestaan. Deze balkons mogen de maximale toegestane bouwhoogte van het betreffende hoogtezoningsvlak overschrijden maar mogen niet de voorgevelrooilijn overschrijden.
- g. Schermen ten behoeve van privacy en windklimaat zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter boven de vloer waarop het scherm zich bevindt.

3.2.2 Bouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan, met uitzonderingen van gebouwde fietsenstallingen. De maximale hoogte hiervan mag 3 meter bedragen en de maximale oppervlakte 100 m² bvo.
- b. De volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan buiten het bouwvlak:
 1. bouwwerken ten behoeve van nuts- en/of waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder een WKO;
 2. erfafscheidingen met een maximum hoogte van 2 meter;
 3. hefbomen en hekwerken ten behoeve van de toegang tot de panden gelegen binnen het plangebied van dit



Project Octagon Leiden

Stationsweg 31 te Leiden

bestemmingsplan alsmede tot omliggende panden buiten het plangebied van dit bestemmingsplan;

4. trappenhuizen;
5. fietsenstallingen;
6. gebouwde groenvoorzieningen in de vorm van vaste plantenbakken;
7. verlichtingsarmaturen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [3.2.1](#) onder b voor het bouwen van een voorgevel achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de afstand tussen de voorgevel en de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
- b. lid 3.2.1 onder e voor het bouwen van hogere balustrades, borstweringen of schermen bij of op de dakterrassen.

3.3.2 Algemene criteria afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 onder a en b verlenen, mits:

- a. dit aanvaardbaar is binnen de stedenbouwkundige structuur en karakteristiek van de omgeving;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Invulling functies

- a. De bestemming 'detailhandel' is toegestaan tot een maximum van 1.450 m² bvo.
- b. De bestemming 'dienstverlening' is toegestaan tot een maximum van 1.450 m² bvo.
- c. De bestemmingen 'horeca I, I*, II en III*' zijn toegestaan tot een maximum van 1.450 m² bvo.
- d. De bestemming 'horeca VI' is toegestaan tot een maximum van 6.650 m² bvo met een maximum van 132 hotelkamers.



Project Octagon Leiden

Stationsweg 31 te Leiden

- e. De bestemming 'wonen' is toegestaan tot een maximum van 10.000 m² bvo met een maximum van 80 woningen.
- f. onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie;

3.4.2 Beroep aan huis

De uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteiten mag in totaal niet meer bedragen dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning, voor zover gesitueerd binnen het bouwvlak.
- b. De activiteiten mogen alleen in de gebouwen worden uitgeoefend.
- c. Het gebruik mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten - aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [3.4.2](#) onder d voor het toestaan van een aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteit dat niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten - aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten, mits de activiteit naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie.

3.6 Voorwaardelijke verplichting groen dak

Op het gebouw of de gebouwen die worden gebouwd op basis van de regels zoals opgenomen in artikel 3.2 en artikel 3.3 van dit bestemmingsplan dient een groen dak als bedoeld in artikel 1.36 te worden aangelegd en in stand gehouden, met dien verstande dat:

- a. minimaal 450 m² van het totale dakoppervlak uitgevoerd moet worden als groen dak en;
- b. een groen dak minimaal een waterbergingscapaciteit moet hebben van 14,5 liter/m².



Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

Diepe wortels in de regio



Jesse Blonk

Vastgoedadviseur

jesse@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij heeft diepe wortels in het bedrijfsleven in de Leidse regio en dat van de Duin- en Bollenstreek. Barnhoorn benadert potentiële huurders of kopers proactief en maakt snel werk van uw verhuur- of verkoopopdracht. Wij beschikken over een uitgebreid netwerk van (institutionele) beleggers, ondernemers en ondernemingen, en kennen hun behoeftes. Onze mensen zijn ook beschikbaar voor consultancy.

Focus op bedrijfspanden

Ons team bestaat uit vier bedrijfsmakelaars die worden ondersteund door een secretariaat en een administratie. Onze makelaars hebben elk een volledige focus op de commerciële vastgoedmarkt en volop parate kennis van verhuur, verkoop en taxaties van bedrijfspanden. Wij zijn goed op de hoogte van de laatste ontwikkelingen op de markt voor commercieel onroerend goed en adviseren over onder andere:

- nieuwbouwontwikkelingen;
- bestemmingsplannen;
- huurrecht;
- taxaties;
- huurprijzen;
- huurprijsherzieningen;
- koopsommen.

Ons werkgebied

Bij Barnhoorn hebt u keuze uit een groot aanbod aan commercieel vastgoed. Wij zijn onder andere actief in: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuw-Vennep, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Roelofarendsveen, Sassenheim, Ter Aar, Voorhout, Voorschoten, Warmond, Wassenaar, Zoeterwoude.

Voor nadere inlichtingen en/of afspraak voor bezichtiging:



Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.

Rijnsburgersingel 59

2316 XX Leiden

Postbus 327

2300 AH Leiden

Telefoonnummer:

Email:

071 - 30 50 200

info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

funda in business

Bezoek ook onze website:

www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

Onder andere de opgegeven maten zoals oppervlakten en inhoud zijn indicatief en niet conform de NEN2580 opgemeten. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid over de juistheid van de indelingen en afmetingen. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN



Een ontwikkeling van
Synchroon B.V.
Stadsplateau 14
3521 AZ Utrecht
info@synchroon.nl
www.synchroon.nl

Realisatie
J.P. van Eesteren B.V.
Hanzeweg 16
2803 MC Gouda
088 - 523 0100

Inrichting en verkoop
Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij
Rijnsburgersingel 59
2316 XX Leiden
071 - 30 50 200

Datum: 09 november 2023

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

Inhoudsopgave

0. Planomschrijving.....	4
1. Algemeen.....	4
2. Maatvoering en materiaalkeuze.....	4
3. Peil van het gebouw.....	5
4. Grondwerken.....	5
5. Rioleringswerken.....	5
6. Bestratingen.....	5
7. Terreininventaris.....	5
8. Funderingen.....	6
9. Vloeren.....	6
10. Constructieve skelet.....	6
11. Gevels.....	6
12. Binnenwanden.....	6
13. Platte Daken.....	6
14. Trappen en vides.....	6
15. Gevelkozijnen.....	7
16. Binnenkozijnen en -deuren.....	7
17. Hang- en sluitwerk.....	7
18. Stukadoorswerk en plafondafwerking.....	7
19. Tegelwerk en kunststeen.....	7
20. Metaal en kunststofwerken.....	7
21. Binnentimmerwerk.....	7
22. Keuken.....	8
23. Beglazing.....	8
24. Vloerbedekking.....	8
25. Waterinstallatie.....	8

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

26. Sanitair	8
27. Elektrische installaties	8
28. Zwakstroominstallaties.....	8
29. Telecommunicatie-installaties	8
30. Gasinstallatie	8
31. Verwarming-/warmwaterinstallatie/koelinstallatie	8
32. Ventilatievoorzieningen	9
33. Brandmeldinstallatie.....	9
34. Inbraakinstallatie	9
35. Glazenwasinstallatie/ Gevelonderhoudsinstallatie.....	9
36. Opruimen en schoonmaken.....	9
37. Bouwbesluit	9
38. Veiligheidsbeglazing in gebouwen.....	9
39. Garanties.....	9
40. Kleurenstaat (concept)	10
41. Ruimtestaat	11
42. Verzekering.....	11
43. De kleine lettertjes	11
44. Beperkingen	12
45. Tenslotte.....	12

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

0. Planomschrijving

Aan het Stationsplein te Leiden (op de hoek Stationsweg/Ballonstraat) wordt het plan Octagon Leiden gerealiseerd. Dit "multi-functionele" plan bestaat onder meer uit twee "woontorens" met in totaal 79 koopappartementen, een stallingsgarage met 68 parkeerplaatsen (stallingsplaatsen), een hotelontwikkeling met ca. 115 kamers en een zogenaamde "commerciële plint". Deze "commerciële plint" herbergt drie (commerciële) bedrijfsruimten BOG-1, BOG-2 & BOG-3.

BOG-1 (ca. 184 m² BVO) is gelegen op de begane grond;

BOG-2 (ca. 484 m² BVO) is gelegen op de begane grond;

BOG-3 (ca. 725 m² BVO) is (grotendeels) gelegen op de 1^e verdieping .

Noot: Het metrage zal definitief worden vastgesteld middels een NEN2580-meting.

De bedrijfsruimten vormen samen één van de ondersplitsingen in de hoofdsplitsing van Octagon Leiden.

1. Algemeen

Voor u ligt de technische omschrijving van de bedrijfsruimten in plan Octagon Leiden. In deze technische omschrijving wordt per onderdeel uitgelegd hoe de bedrijfsruimten worden samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de bedrijfsruimten en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen. Ten behoeve van de contractvorming zijn in de deze technische omschrijving de volgende definities gebruikt:

"Verkoper": Synchron B.V.

"Koper": Toekomstig eigenaar

"Aannemer": J.P. van Eesteren B.V.

In geval van een (ver)huurtransactie kunnen de navolgende definities worden gebruikt:

"Verkoper" = "Verhuurder" = Synchron B.V.

"Koper" = "Huurder" = Toekomstig gebruiker

Deze technische omschrijving is nauwkeurig samengesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens van gemeentelijke diensten, architect, constructeurs en adviseurs. Desondanks moet er een voorbehoud gemaakt worden ten aanzien van architectonische, technische en constructieve wijzigingen, evenals eventuele afwijkingen die voortkomen uit nadere eisen en wensen van bijvoorbeeld overheden en nutsbedrijven. Tevens behouden wij het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen, afwerking en fabricaten zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de bedrijfsruimten. De maatvoering, zoals aangegeven op de bijhorende tekeningen, zijn circa maten en kunnen bij een verdere uitwerking van het plan enigszins worden aangepast.

2. Maatvoering en materiaalkeuze

Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken wordt dit door de Aannemer aan de koper gemeld door middel van errata of wijziging tijdens de bouw. De aangegeven theoretische maatvoering op de plattegronden zijn indicatief en kunnen iets afwijken. Indien Koper materialen gaat bestellen, dient Koper altijd vooraf in te meten.

Casco oplevering

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

Het project zal, tenzij anders overeen wordt gekomen, casco worden opgeleverd. Dit betekent dat er vóór de oplevering geen specifieke voorzieningen voor Koper of inrichting zijn meegenomen.

3. Peil van het gebouw

Het peil van het project is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes worden afgeleid. Het peil (Peil = 0) is de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond. De bedrijfsruimten worden casco opgeleverd, dat wil zeggen ook zonder afgewerkte vloer. De bovenkant van de onafgewerkte betonvloer van de bedrijfsruimten op de begane grond ligt ca. 9 cm onder het peil.

4. Grondwerken

Hiertoe behoren alle noodzakelijke werkzaamheden van ontgraven en aanvullen ten behoeve van funderingen, grondleidingen, nutsleidingen en bestratingen noodzakelijk zijn voor de realisatie van het project.

5. Rioleringswerken

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Dat houdt in dat het vuilwater- en hemelwaterrioleringsstelsel separaat wordt aangesloten op het gemeentelijke riool. Het rioleringsstelsel wordt indien noodzakelijk voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden en polderexpansiestukken. De rioleringsleiding wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De rioleringsleiding van het gebouw is van PE (o.g.), ook de hemelwaterafvoer wordt in PE (o.g.) uitgevoerd.

Vuilwaterafvoer

De bedrijfsruimten worden voorzien van een gezamenlijke aansluiting op het gemeenteriool. Tevens worden de ruimten voorzien van een aansluiting voor een ontspanningsleiding.

Ten behoeve van de vuilwaterafvoer worden er afdropt aansluitingen (rond 125 mm) aangebracht. In BOG-1 en BOG 2 worden deze aansluitingen in de kruipruimte onder de begane grondvloer aangebracht en voor BOG-3 op een nader te bepalen locatie (op de 1^e verdieping, nabij de kern).

Buiten het gebouw wordt er een vetvangput aangebracht ten behoeve van BOG-1 en BOG-2. De positie van de vetvangput is afgestemd met de gemeente Leiden.

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot het rioleringsstelsel tot in de markt onderdeel uit van de levering. Dit wordt door Aannemer in opdracht van de Verkoper uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

6. Bestratingen

De bestrating van het openbaar gebied op maaiveldniveau zoals op tekening is aangegeven is indicatief en dient nog in overleg met de gemeente definitief vastgesteld te worden. De bestrating maakt geen deel uit van de levering. Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.

7. Terreininventaris

De inrichting van het openbaar gebied op maaiveldniveau zoals op tekening is aangegeven is indicatief en dient nog in overleg met de gemeente definitief vastgesteld te worden. De inrichting maakt geen deel uit van de levering. Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.

Eventuele opslag van bedrijfsafval dient in de bedrijfsruimte zelf plaats te vinden.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

8. Funderingen

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken worden er grond verdringende beton(boor)palen en poeren/ funderingsbalken aangebracht.

9. Vloeren

De begane grond vloer wordt aan de onderzijde voorzien van isolatie.

Voor de door Koper aan te brengen afwerkvloer is ca. 9 cm ruimte gereserveerd. De koper dient deze afwerkvloer, inclusief eventuele vloerverwarming zelf aan te brengen na oplevering. Onder de begane grondvloer is een kruipruimte aanwezig. Deze kruipruimte is te bereiken via de kruipluiken. De op tekening aangegeven locatie van de kruipluiken is indicatief. De kruipruimte kan vochtig zijn afhankelijk van de grondwaterstand.

Voor de door de Koper aan te brengen afwerkvloer is een gewicht van maximaal 120 kg/m² toegestaan. De vloer mag in de gebruiksfase met maximaal 450 kg/m² (inrichting en gebruik) worden belast.

10. Constructieve skelet

Het skelet bestaat uit betonkolommen en constructieve betonwanden (buiten & binnen wanden), die op de funderingsbalken (balkenraster) en poeren afgedragen.

11. Gevels

De gevel (houtskeletbouw elementen) is geïsoleerd en wordt aan de buitenzijde voorzien van minerale strips.

Het is Koper niet toegestaan om te boren in de buitenwanden.

Het is de Koper toegestaan om - conform het gestelde in de definitieve akten van splitsingen en de eisen voortvloeiende uit het reclamebeleid van de gemeente Leiden - reclame-uitingen/naamsaanduidingen etc. aan te brengen. Koper dient rekening te houden met de technische (on-)mogelijkheden van het bouwkundige ontwerp.

12. Binnenwanden

De dragende binnenwanden zijn van beton en worden niet afgewerkt.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in metal stud en/of kalkzandsteen, deze wanden worden niet nader afgewerkt.

In de scheidingswand tussen de bedrijfsruimten onderling en de scheidingswand tussen de BOG-ruimte en de stallingsgarage mag niet geboord worden.

De wand tussen de bedrijfsruimte BOG-2 en de stallingsgarage wordt geïsoleerd.

13. Platte Daken

Een gedeelte van bedrijfsruimte BOG-2 heeft een plat dak. Dit dak wordt geïsoleerd en voorzien van waterbuffering en substraat ten behoeve van de begroeiing. Dit dak is bereikbaar via een vluchtroute vanaf BOG-3 op de 1^e verdieping. Deze daktuin is niet voor recreatief gebruik maar kan alleen als vluchtroute gebruikt worden.

14. Trappen en vides

Bedrijfsruimte BOG-3 wordt voorzien van een niet nader afgewerkte prefabbetontrap met een tussenbordes naar de eerste verdieping.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

15. Gevelkozijnen

De geïsoleerde gevelkozijnen, -ramen worden uitgevoerd in aluminium. Alle bewegende delen worden zoveel mogelijk voorzien van tochtprofielen en kierdichtingen.

De entreedeuken van de bedrijfsruimten BOG-1 en BOG-2 zijn, volgens tekening, voorzien van één dubbele automatische schuifdeur. De schuifdeuren zijn bij de oplevering handmatig te bedienen (in verband met het ontbreken definitieve elektra aansluiting). De entredeur van bedrijfsruimte BOG-3 zal worden uitgevoerd in een reguliere deur met zijpaneel/brievenbus.

De hoofdentrees van de bedrijfsruimten zijn gelegen aan de Stationsweg. Bedrijfsruimte BOG-1 heeft een extra ontsluiting aan de Ballonstraat in de gevel. Bedrijfsruimte BOG-2 heeft intern een extra ontsluiting naar de stallingsgarage. Bedrijfsruimte BOG-3 heeft is voorzien van een vluchtdeur richting het dak.

Voor de ventilatie (aanzuiging lucht) van de bedrijfsruimten zijn de puien voorzien van roosters (regeninslagvrij): Het gevel(aanzuig)rooster van BOG-1 bevindt zich in de gevel van de begane grond (zijde Ballonpad). De gevel(aanzuig)roosters van BOG-2 en BOG-3 bevinden zich ter plaatse van de 1^e verdieping.

16. Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeuren en de binnenkozijnen worden uitgevoerd in hout.

17. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen die door Verkoper worden aangebracht zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De producten voldoen aan de referentie, zoals het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelelementen (SKG) afgegeven keurmerk SKG**.

18. Stukadoorswerk en plafondafwerking

De kolommen/ wanden en het plafond van de bedrijfsruimten worden niet nader afgewerkt. Onder de vloer van de bovenliggende verdieping zijn leidingen, kanalen en kabelgoten bevestigd ten behoeve van bovenliggende appartementen/gebruikseenheden. Deze blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt.

19. Tegelwerk en kunststeen

De bedrijfsruimten worden niet voorzien van tegelwerk. De entreedeuken worden voorzien van een onderdorpel.

20. Metaal en kunststofwerken

Per bedrijfsruimte wordt er een brievenbus op een nader te bepalen plaats aangebracht.

21. Binnentimmerwerk

De achterwand en zijwanden van de aan te brengen meterkast worden voorzien van plaatmateriaal, op de achterwand wordt het meterbord gemonteerd.

Tegen de wanden zijn leidingen, kanalen en kabelgoten bevestigd ten behoeve van bovenliggende appartementen/gebruikseenheden. Deze blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt.

In de bedrijfsruimten wordt geen affimpering aangebracht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

22. Keuken

De bedrijfsruimten worden niet voorzien van een keukenaansluiting en/of keukeninrichting.

23. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende dubbele beglazing, indien vereist vanuit het Bouwbesluit uitgevoerd als veiligheidsbeglazing.

Het beplakken van de beglazing met bijvoorbeeld stickers is vanwege het risico op thermische breuk niet toegestaan.

24. Vloerbedekking

De bedrijfsruimten worden casco opgeleverd en dus niet voorzien van vloerbedekking.

25. Waterinstallatie

In de bedrijfsruimten zal een wateraansluiting worden gerealiseerd, welke is aangesloten op een (tussen)meter ten behoeve van een later door Koper aan te brengen koud tapwater installatie.

De bedrijfsruimten dienen na oplevering door Koper te worden voorzien van de wettelijk benodigde brandslanghaspels.

26. Sanitair

In de bedrijfsruimten wordt geen sanitair aangebracht.

27. Elektrische installaties

In de bedrijfsruimten zal een elektra-aansluiting worden gerealiseerd, welke is aangesloten op een (tussen)meter ten behoeve van een later door Koper aan te brengen elektra installatie.

Tevens wordt in BOG-1 en BOG-2 een loze leiding van de schuifdeuren naar een wandcontactdoos in de meterkast aangebracht.

De bedrijfsruimten wordt niet voorzien van een elektrotechnische installatie.

28. Zwakstroominstallaties

De bedrijfsruimten worden niet voorzien van een zwakstroominstallatie.

29. Telecommunicatie-installaties

In de bedrijfsruimten wordt ten behoeve van een later door Koper aan te brengen installatie een C.A.I./glasvezel-aansluiting aanbracht.

30. Gasinstallatie

De bedrijfsruimten worden niet voorzien van een gasaansluiting of voorbereidingen daartoe.

31. Verwarming-/warmwaterinstallatie/koelinstallatie

De bedrijfsruimten zijn aangesloten op een WKO-installatie. Door de energieleverancier (Vaanster) wordt een scheidingswisselaar aangebracht met een afleverset voor levering van warmte en koude. Deze afleverset wordt in de bedrijfsruimte geplaatst.

Koper is verplicht een leveringsovereenkomst te sluiten met de energieleverancier (Vaanster).

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

32. Ventilatievoorzieningen

Ruimteventilatie

De ruimteventilatie vindt plaats door middel van mechanische toe- en afvoer m.b.v. een door Koper inpandig te plaatsen luchtbehandelingskast voorzien van warmteterugwinning.

Voor het aanzuigen van lucht voor de ruimteventilatie zijn de puien voorzien van roosters (regeninslagvrij). Voor bedrijfsruimte BOG-1 is er één rooster voorzien op begane grondvloerniveau, voor bedrijfsruimte BOG-2 en BOG-3 is er (per ruimte) een rooster voorzien op de 1^e verdieping. Het 'aanzuig' rooster van BOG-2 is middels kanaal gekoppeld aan de wandaansluiting op de begane grond.

Voor het afblazen van de lucht van bedrijfsruimte BOG-1 komt er op begane grondniveau een kanaal (wandaansluiting) tot aan het dak. Op het dak wordt een dakkap geplaatst.

Voor het afblazen van de lucht wordt in de bedrijfsruimte voorzien van een (vloer- of wandaansluiting op een) kanaal. Op het dak wordt een dakkap geplaatst.

Afzuiging keuken

Een eventueel door Koper aan te brengen afzuiging voor een keuken kan worden aangesloten op de kanalen van de ruimteventilatie.

Koper is verantwoordelijk voor het treffen van voldoende voorzieningen ter voorkoming van (geur-)overlast naar de omgeving.

33. Brandmeldinstallatie

In de bedrijfsruimte wordt geen brandmeldinstallatie aangebracht. Indien dit noodzakelijk is voor de inrichting van Koper dan dient deze door Koper te worden aangebracht.

34. Inbraakinstallatie

In de bedrijfsruimten wordt geen inbraakinstallatie aangebracht. Indien dit noodzakelijk is voor Koper dient deze door Koper te worden aangebracht.

35. Glazenwasinstallatie/ Gevelonderhoudsinstallatie

De bedrijfsruimten vallen buiten het bereik van de glazenwasinstallatie/ gevelonderhoudsinstallatie.. Glasbewassing en gevelonderhoud dient vanaf maaiveld plaats te vinden.

36. Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is de bedrijfsruimte bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd.

37. Bouwbesluit

Het project wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, behoudens de onderdelen die tijdens de afbouw van de casco bedrijfsruimte nog dienen te worden aangebracht.

38. Veiligheidsbeglazing in gebouwen

Bereikbaar glas wordt letselveilig en doorvalveilig uitgevoerd volgen NEN3569.

39. Garanties

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

Op het geleverde zijn de volgende garanties van toepassing

Garantie met een minimale looptijd van 10 jaar

- op de isolerende beglazing (m.u.v. thermische breuk);
- op de fundering, alsmede het optrekken van vocht tot aan bovenzijde begane grondvloer;
- waterdichtheid alsmede vochtdoorslag van de wanden;
- op de water- en winddichtheid van de totale gevel;
- op de waterdichtheid van daken;
- op de gevelmetselwerken (minerale steenstrips);
- op de betonconstructies;
- op de prefab betonconstructies;
- op de staalconstructies;
- op de gevelisolatie, zodat de ontwerpeis gehandhaafd blijft;
- op de dakbedekking, isolatie en dakafwerking.

Garantie met een minimale looptijd van 5 jaar

- op alle kit- en dilatatievoegen in de gevel;
- op de kozijnen, ramen en deuren (buiten);
- op de stalen trappen en hekwerken;
- op al het overige kitwerk (aflopend);
- 1^e jaar 100%, 2^e jaar 65%, 3^e jaar 50%, 4^e jaar 25%, 5^e jaar 20%.
- op de weerbestendigheid van hang- en sluitwerk (conform SGT);
- op alle aangebrachte betimmeringen zowel binnen als buiten.

Garantie met een minimale looptijd van 2 jaar

- op de waterdichtheid van goten;
- op de vlakheid van de buitendeuren;
- op binnendeuren & kozijnen.

Garantie met een minimale looptijd van 1 jaar

- op de klimaatinstallatie en bijbehorende elementen;
- op de werktuigbouwkundige installaties;
- op de elektrotechnische installaties;
- op de transportinstallaties;
- op de buiten- en binnenriolering, alsmede de hemelwaterafvoer;
- op hang- en sluitwerk.

40. Kleurenstaat (concept)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Minerale strips	Conform n.t.b. monster
Dakrand	Samengestelde balustrade	Bronskleur
Beglazing	Isolerend glas	Transparant
Panelen/roosters in winkelpui	Gevelroosters	wit

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

Toegangsdeuren en winkelpui	Aluminium	wit
--------------------------------	-----------	-----

41. Ruimtestaat

Ruimte (benaming volgens Bouwbesluit)	Afwerking Wand	Afwerking Plafond	Afwerking Vloer
Bedrijfsruimten (verblijfsruimten)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Meterkast (technische ruimte)	Onafgewerkt voorzien van achterhout	Onafgewerkt	Onafgewerkt met doorvoerleidingen

42. Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van de oplevering, is het project door de Aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin als Koper zelf te voorzien.

43. De kleine lettertjes

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de Aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de bedrijfsruimte en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie op de tekeningen over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de Nutsbedrijven.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in centimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- De situatie geldt alleen voor de erfgronden van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de Aannemer en Verkoper geen verantwoording op zich nemen.
- Krachtens het Bouwbesluit moeten in de bouwwereld benamingen van ruimten in de bedrijfsruimte anders worden benoemd dan in het normale spraakgebruik gewoon is. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en andere ruimten.
- Installaties van derden lopen door de bedrijfsruimten. Deze installaties dienen bereikbaar te blijven voor inspecties en eventuele reparaties. Koper dient derden toegang te verlenen voor deze werkzaamheden.
- De riolering van bedrijfsruimte BOG-2 en BOG-3 wordt in de kruipruimte van bedrijfsruimte BOG-1 aangesloten op de riolering van bedrijfsruimte BOG-1. Daarna wordt de riolering van de bedrijfsruimten gezamenlijk (één aansluiting) aangesloten op het gemeenteriool.
- De invoerbuis nutsvoorzieningen van ene bedrijfsruimte lopen gedeeltelijk in de kruipruimte van andere bedrijfsruimte(n).
- De mantelbuis water voor de appartementen loopt gedeeltelijk in de kruipruimte van bedrijfsruimte BOG-1.
-

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

44. Beperkingen

De bedrijfsruimte dient bij oplevering te voldoen aan het Bouwbesluit, de N.E.N.-normen (niet zijnde adviserende N.E.N.-normen) en de eisen van Nutsbedrijven. In verband met deze eisen is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkast;
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten.

45. Tenslotte

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. U zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstallen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de bedrijfsruimte inhouden en voor Koper geen financiële gevolgen hebben. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel kleiner of groter wordt bestaat er geen recht op verrekening.