



DOBBEKWARTIER

BEDRIJFSUNITS

Ruimte voor ondernemen

14 WERKPLAATSEN & KANTOREN | CENTRAAL IN
DE RANDSTAD | PARKEREN OP EIGEN TERREIN



DOBBEKWARTIER

B E D R I J F S U N I T S

Centraal gelegen tussen Leiden en Den Haag, aan de Dobbeweg in Voorschoten, wordt een nieuw bedrijfsverzamelgebouw ontwikkeld met 14 eenheden. Het gebouw heeft een moderne uitstraling en is ontworpen met hoogwaardige, degelijke materialen. Het is bedoeld voor bedrijven die behoefte hebben aan een werkplaats met daarbij eventueel een bedrijfskantoor op de verdieping en parkeerplaatsen op eigen terrein.

De bedrijfsunits zijn geschikt voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2 en de beschreven regels in het bestemmingsplan 'Dobbewijk' Voorschoten. De gebruiksvergunning dient uzelf te verzorgen.

MEER INFORMATIE & INTERESSE

Voor meer informatie over het project of over de koop van een bedrijfsunit kunt u contact opnemen met de verkopende makelaar. Zij hebben uitgebreide informatie en bespreken graag met u de mogelijkheden.

Frans Spendel Makelaardij | Voorstraat 35 | Voorschoten
T (071) 562 00 02 | info@spendel.nl

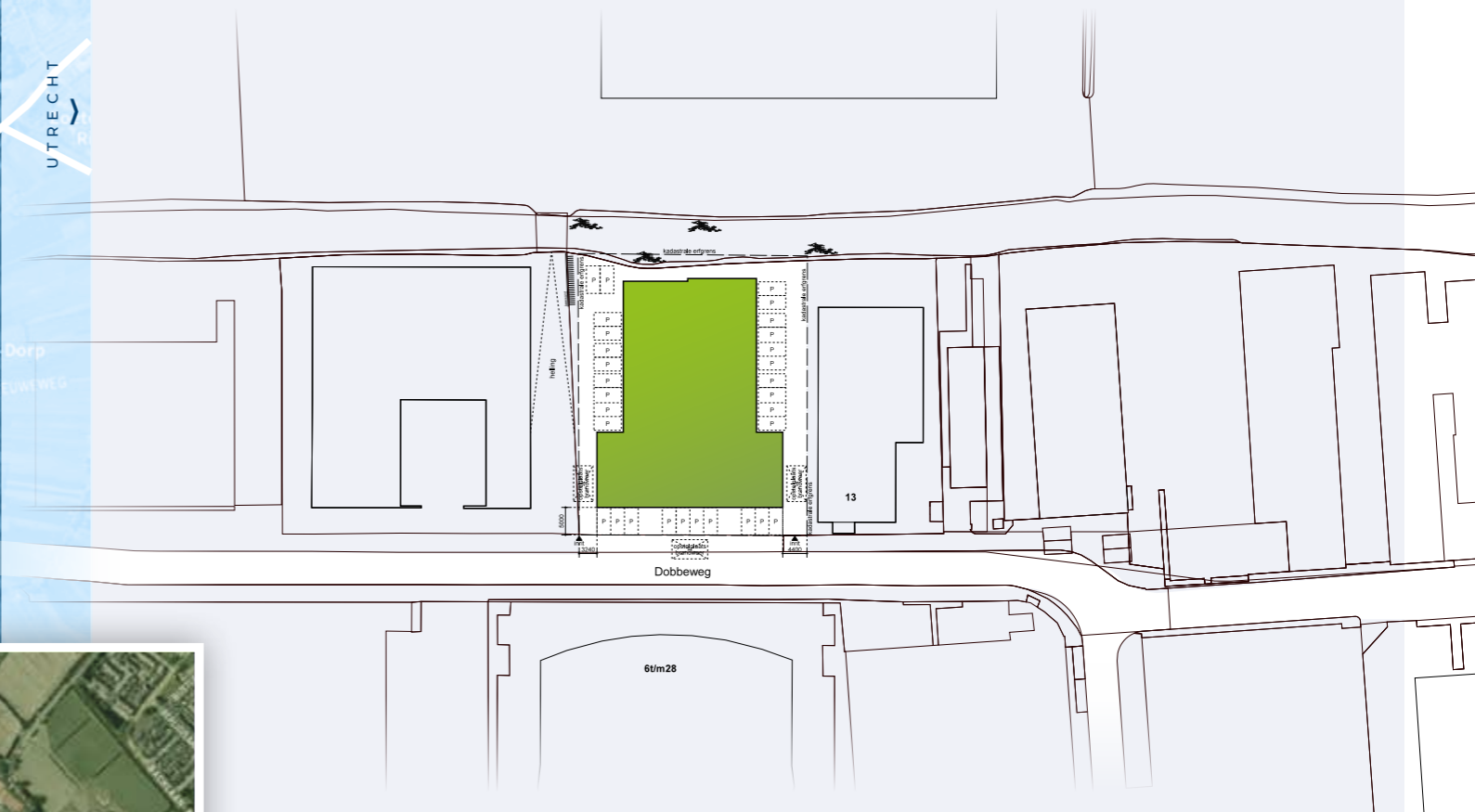
*Werkplaats,
kantoor & parkeer-
plaats centraal in
de Randstad*





OPTIMALE BEREIKBAARHEID

Centraal in de Randstad



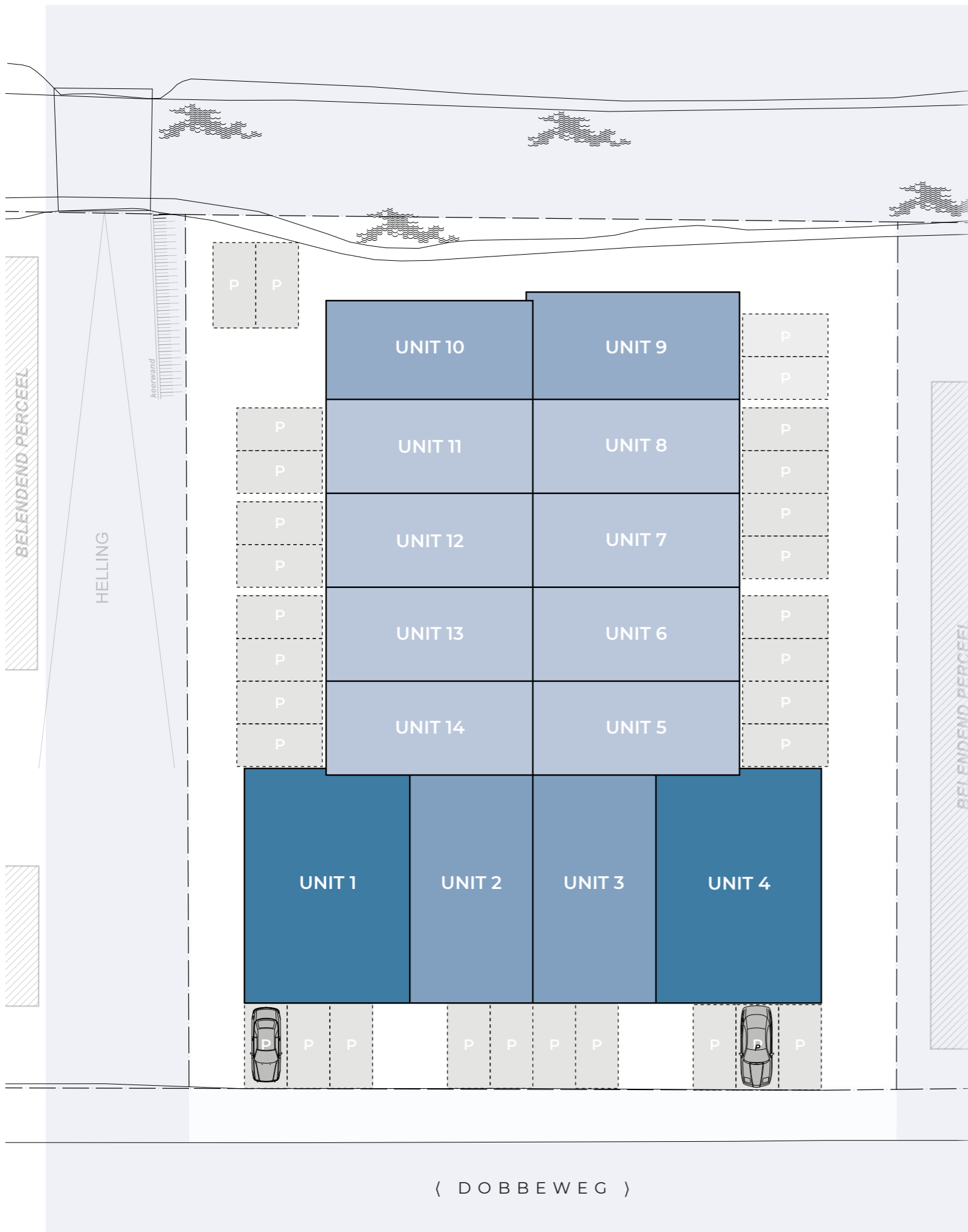
De bereikbaarheid is optimaal met parkeergelegenheid op eigen terrein, gelegen langs de doorgaande weg Voorschoten – Wassenaar. Vlakbij ligt de A44 welke u loopt richting Den Haag – Leiden – Amsterdam. Midden in de randstad is het een prima locatie voor aanbieders van producten en diensten in de Leidse en Haagse regio, maar ook de aansluiting met de A4 en A44 ligt vlakbij, waardoor de bereikbaarheid optimaal is. Op 700 meter loopafstand van het NS Station en bushaltes, alsmede enkele minuten van het centrum van Voorschoten.

BRUTO VLOEROPPERVLAKTES EN PARKEERPLAATSEN

Overzicht kenmerken per bedrijfsunit

UNIT	BEGANE GROND	EERSTE VERDIEPING	TOTAAL M ²	PARKEER PLAATSEN
[1]	131 m ²	130 m ²	261 m ²	3
[2]	96 m ²	96 m ²	192 m ²	2
[3]	96 m ²	96 m ²	192 m ²	2
[4]	131 m ²	130 m ²	261 m ²	3
[5]	66 m ²	66 m ²	132 m ²	2
[6]	66 m ²	66 m ²	132 m ²	2
[7]	66 m ²	66 m ²	132 m ²	2
[8]	66 m ²	66 m ²	132 m ²	2
[9]	76 m ²	75 m ²	151 m ²	2
[10]	69 m ²	69 m ²	138 m ²	2
[11]	66 m ²	66 m ²	132 m ²	2
[12]	66 m ²	66 m ²	132 m ²	2
[13]	66 m ²	66 m ²	132 m ²	2
[14]	66 m ²	66 m ²	132 m ²	2

Alle maten zijn circa maten



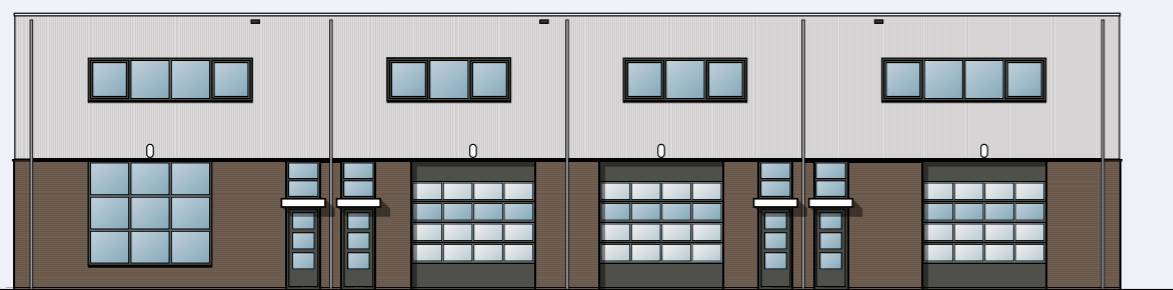
(DOBBEWEG)



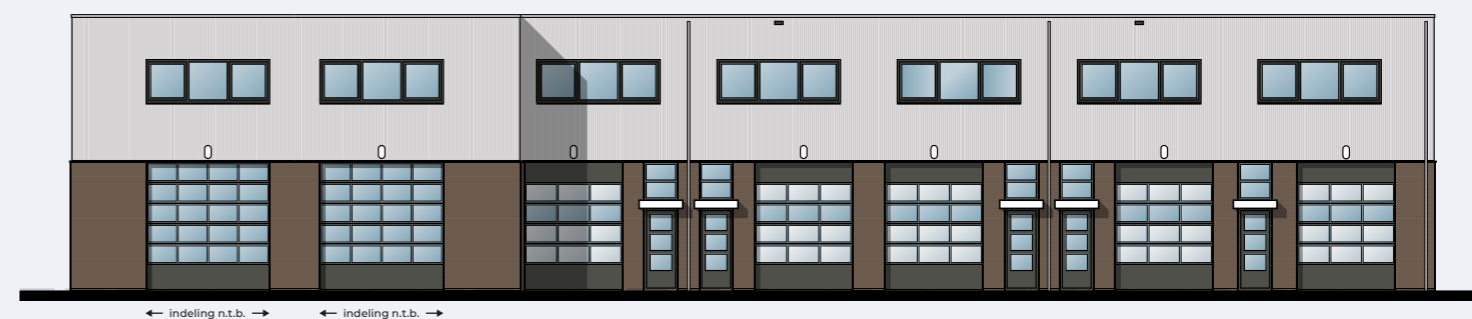


GEVELAANZICHTEN

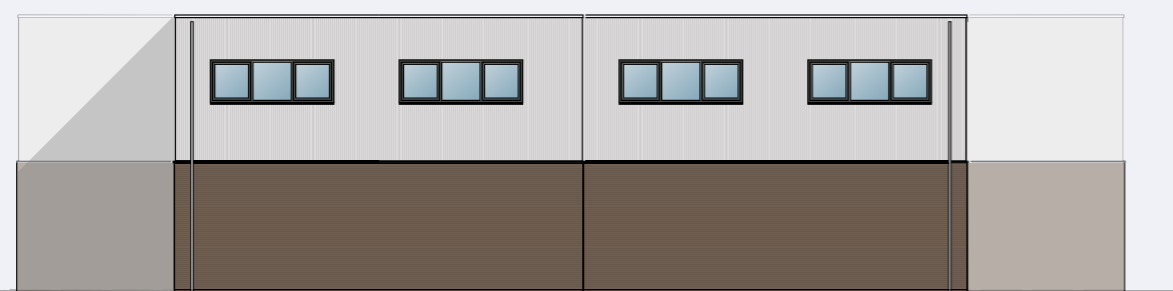
Dobbeweg 11



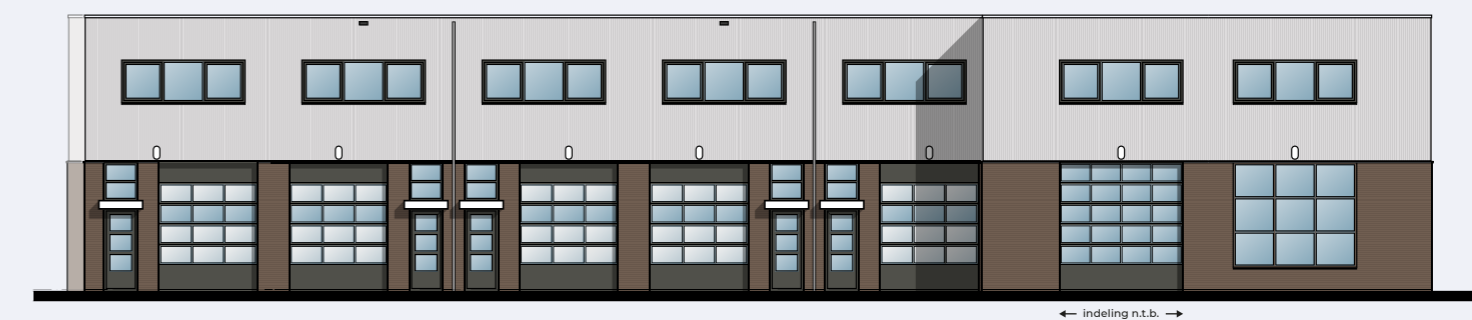
Voorgevel



Rechter zijgevel



Achtergevel

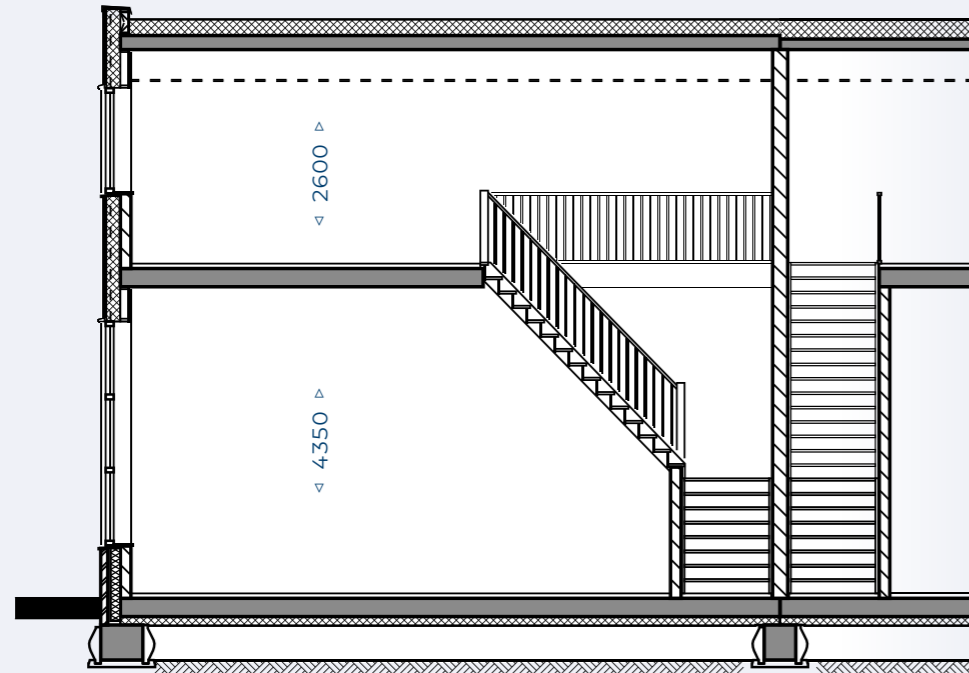


Linker zijgevel

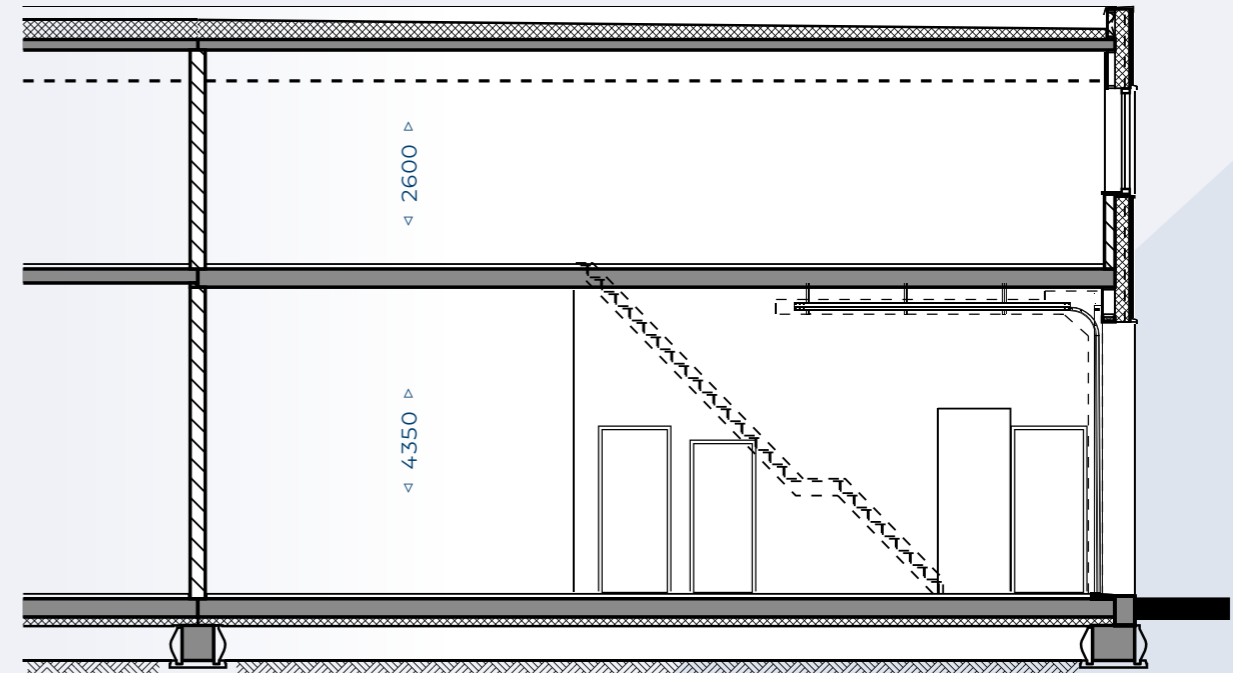
14 WERKPLAATSEN & KANTOREN
CENTRAAL IN DE RANDSTAD
PARKEREN OP EIGEN TERREIN



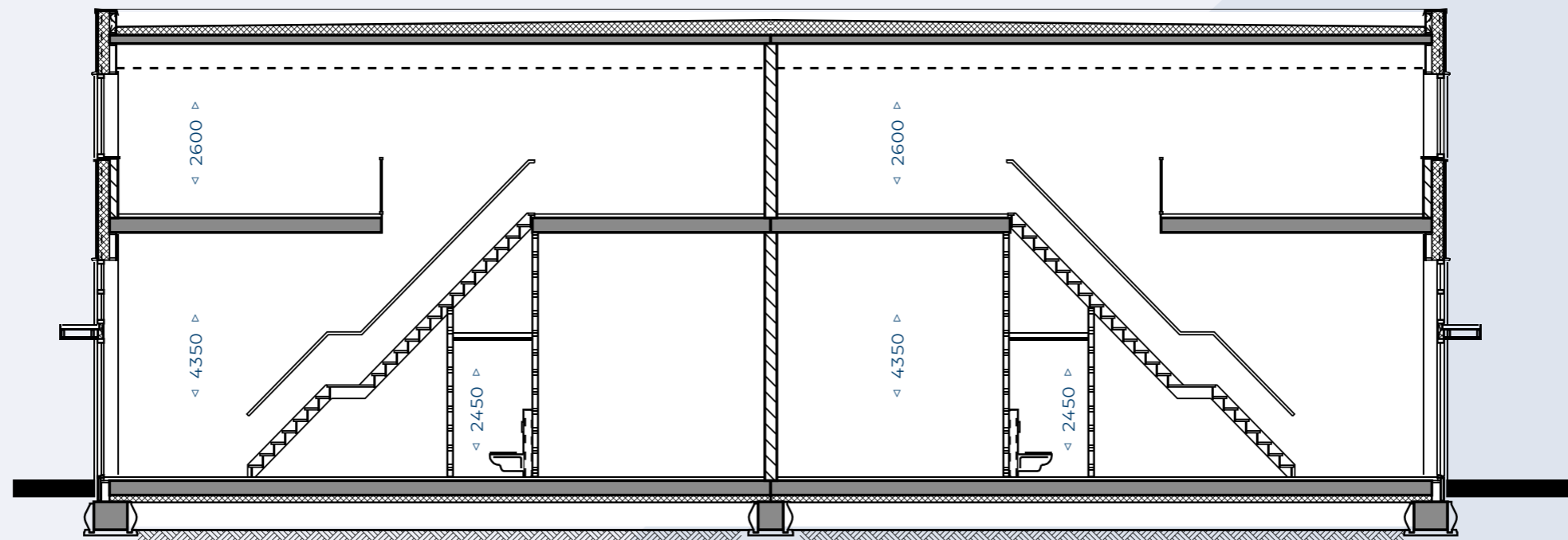
DOORSNEDEN



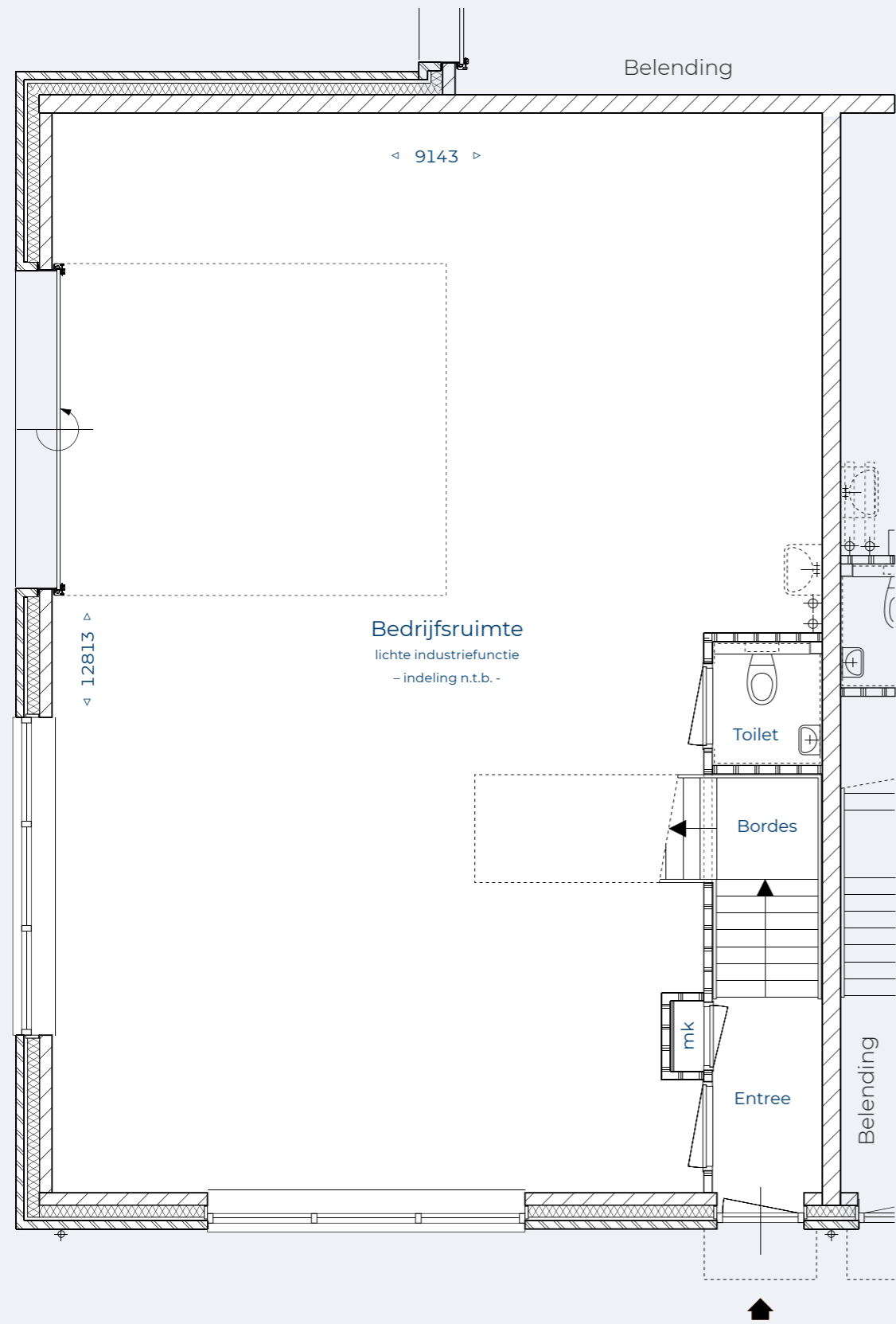
Vooraanzicht



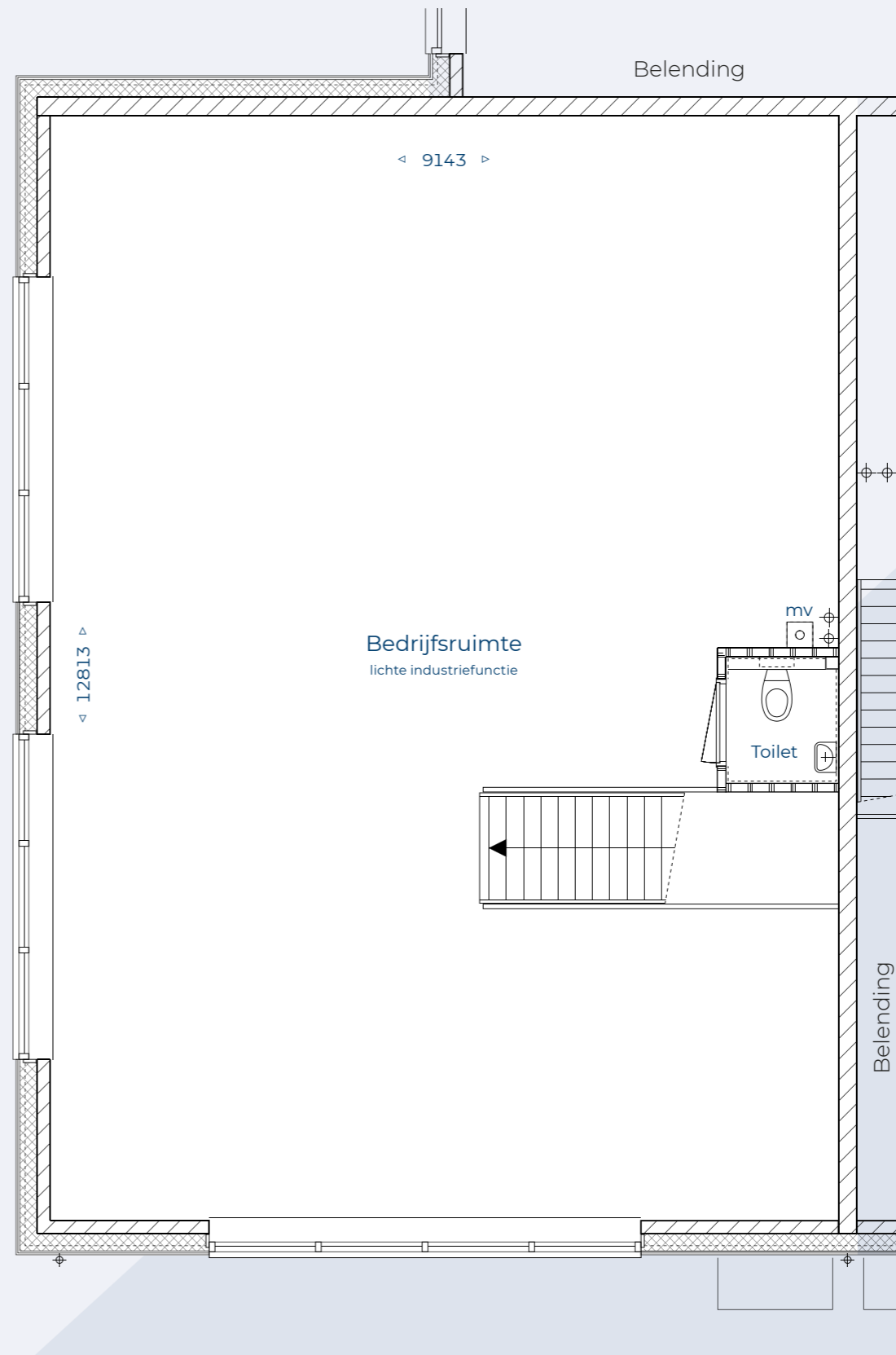
Zijaanzicht



Doorsnede units 5-14



Begane grond
Bvo 131 m²



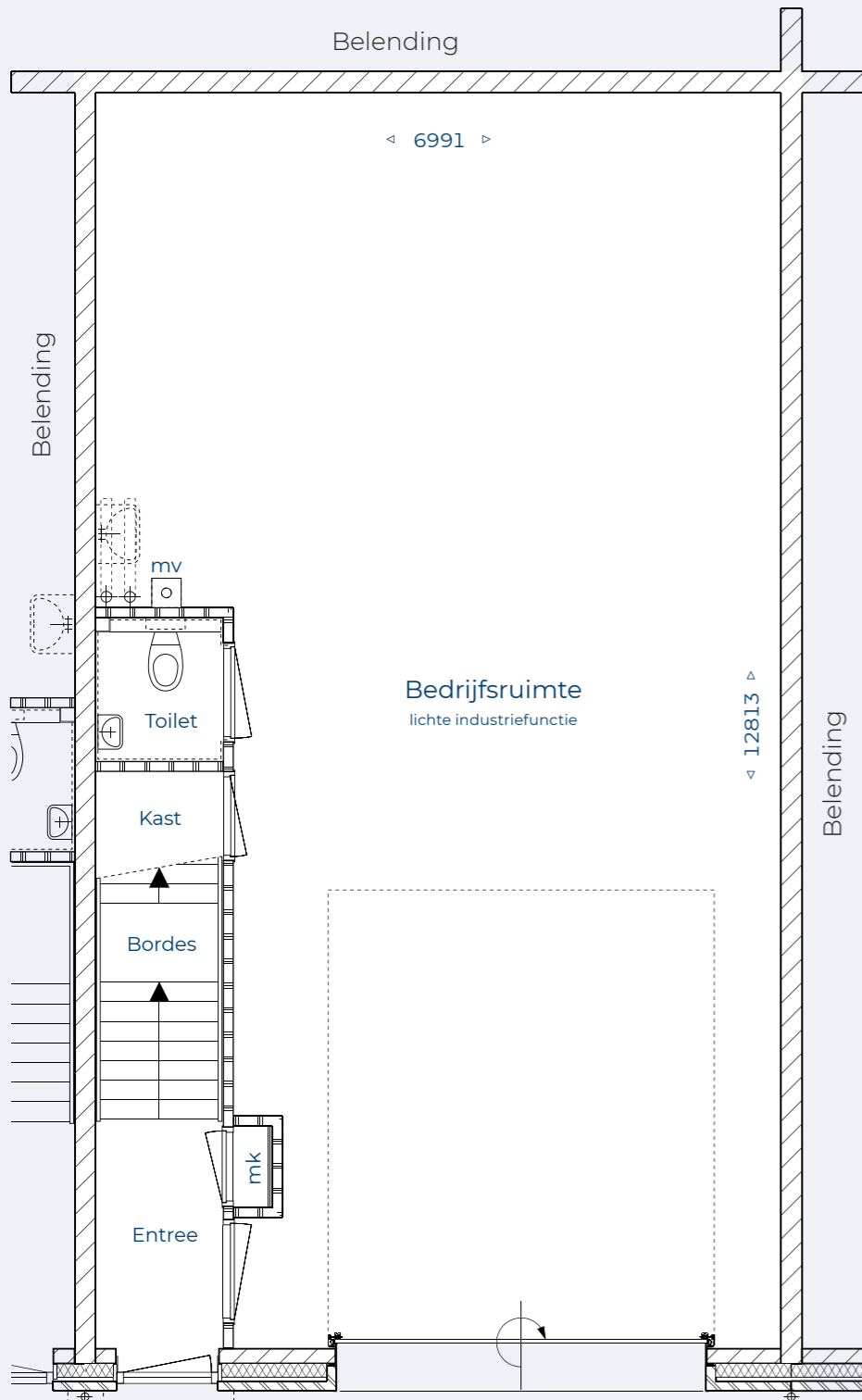
Eerste verdieping
Bvo 130 m²



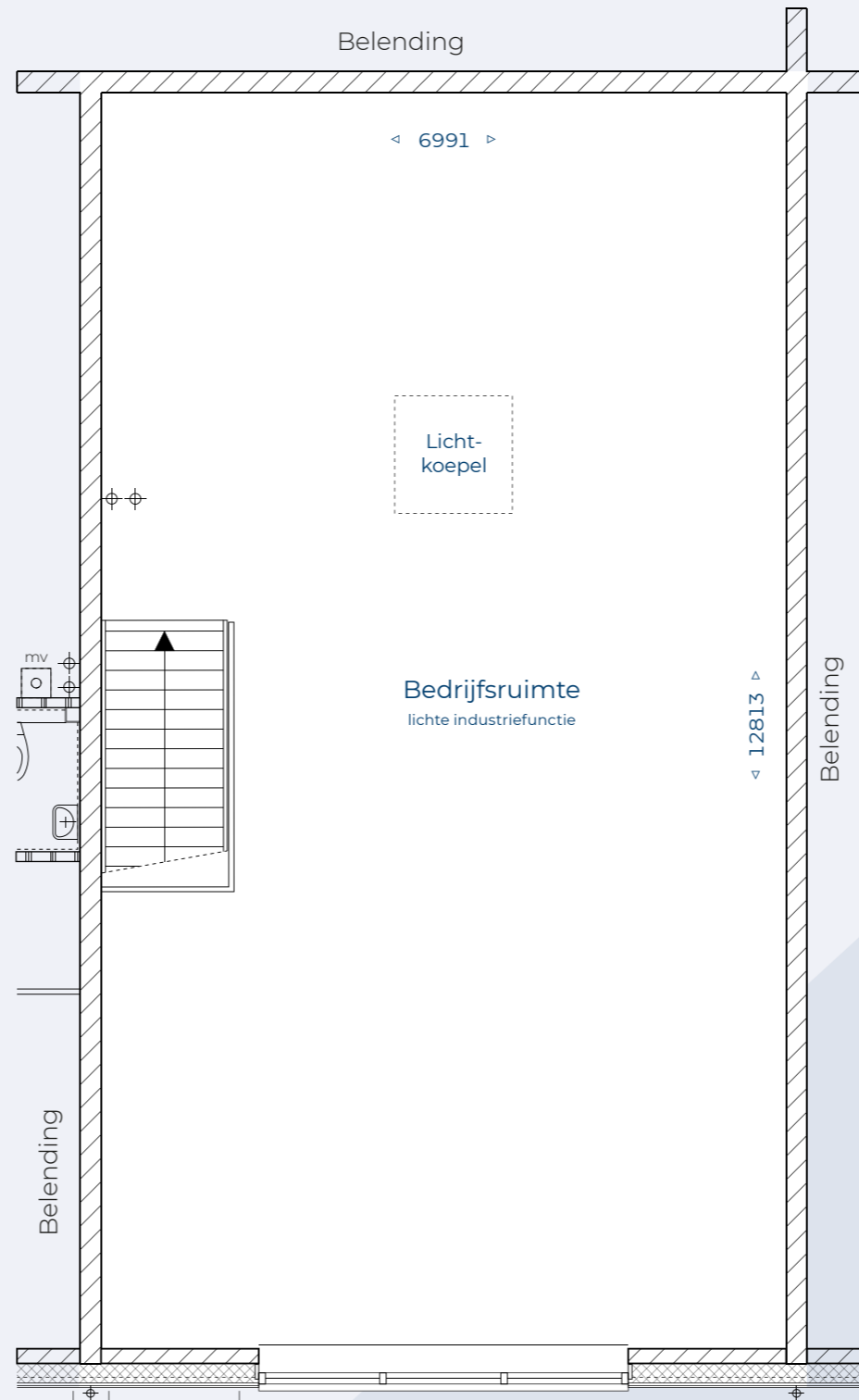
TYPE 1

10	9
11	8
12	7
13	6
14	5
1	2
3	4

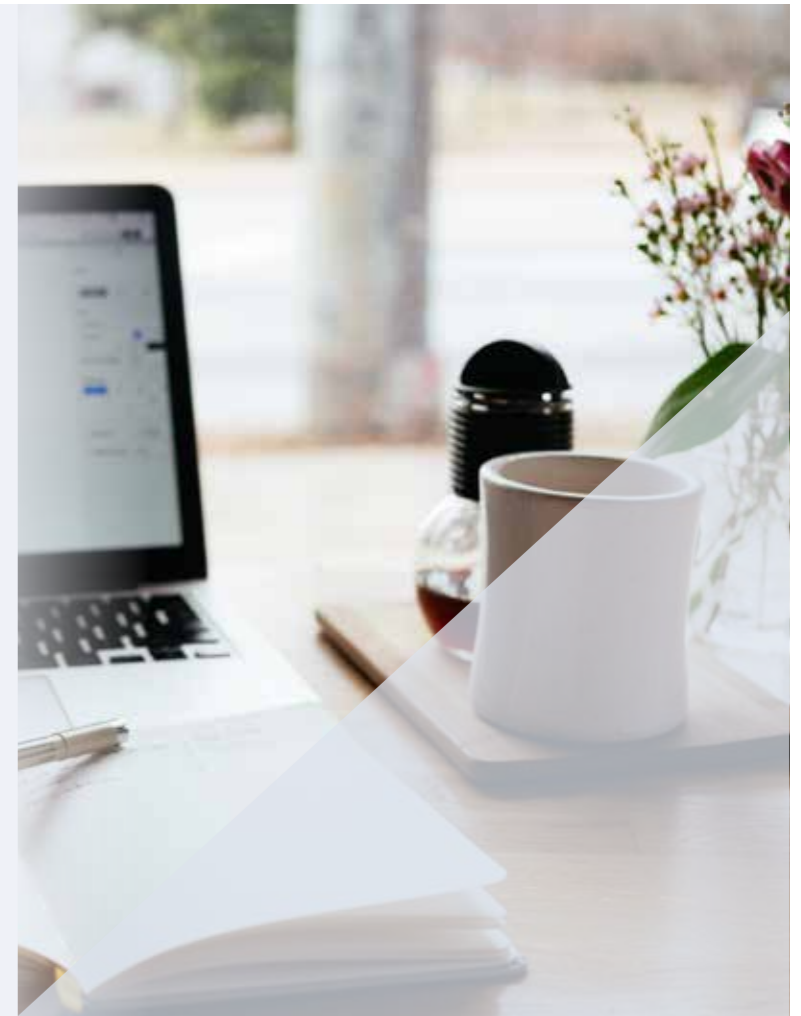
UNIT 1



Begane grond
Bvo 96 m²



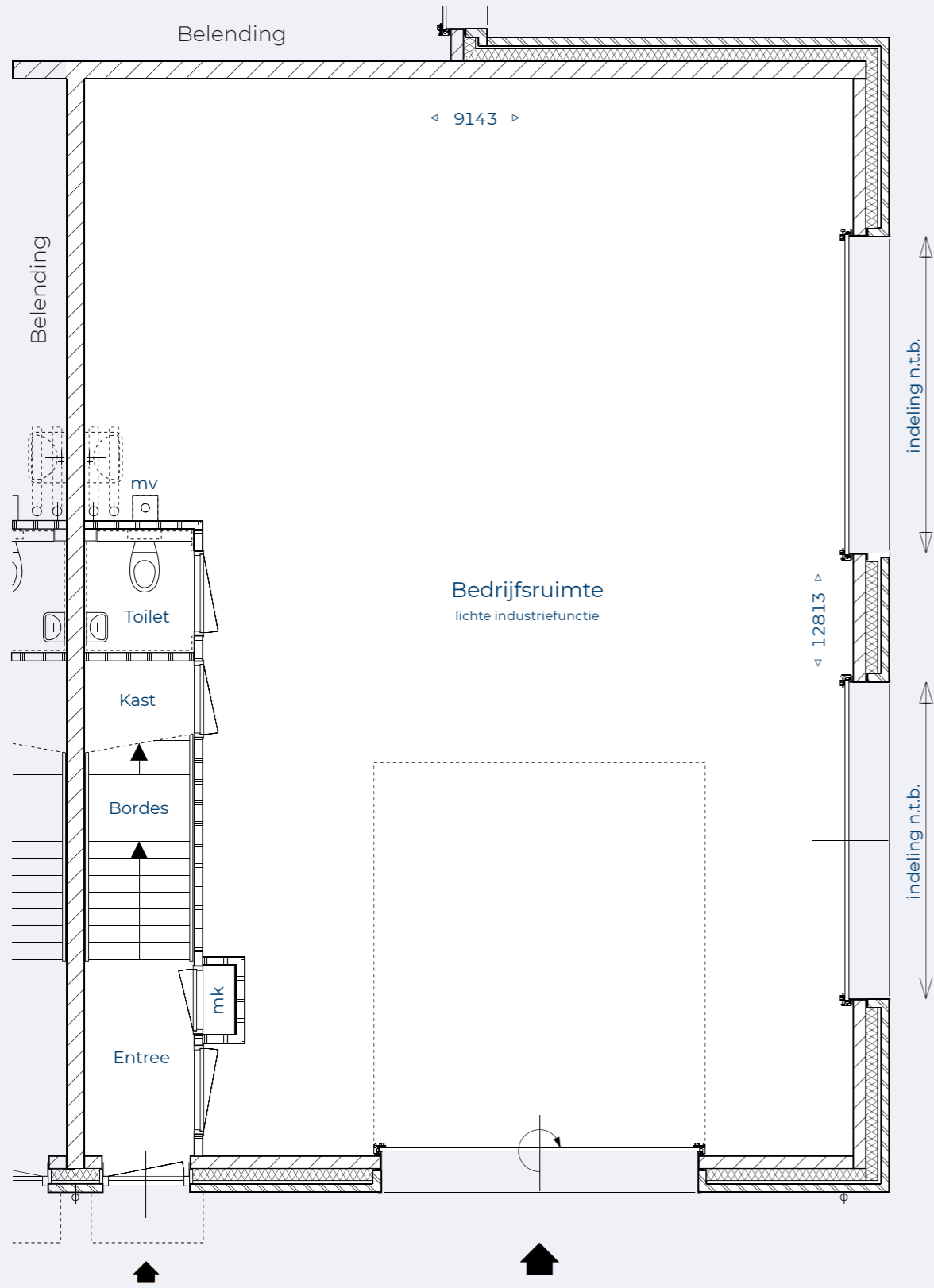
Eerste etage
Bvo 96 m²



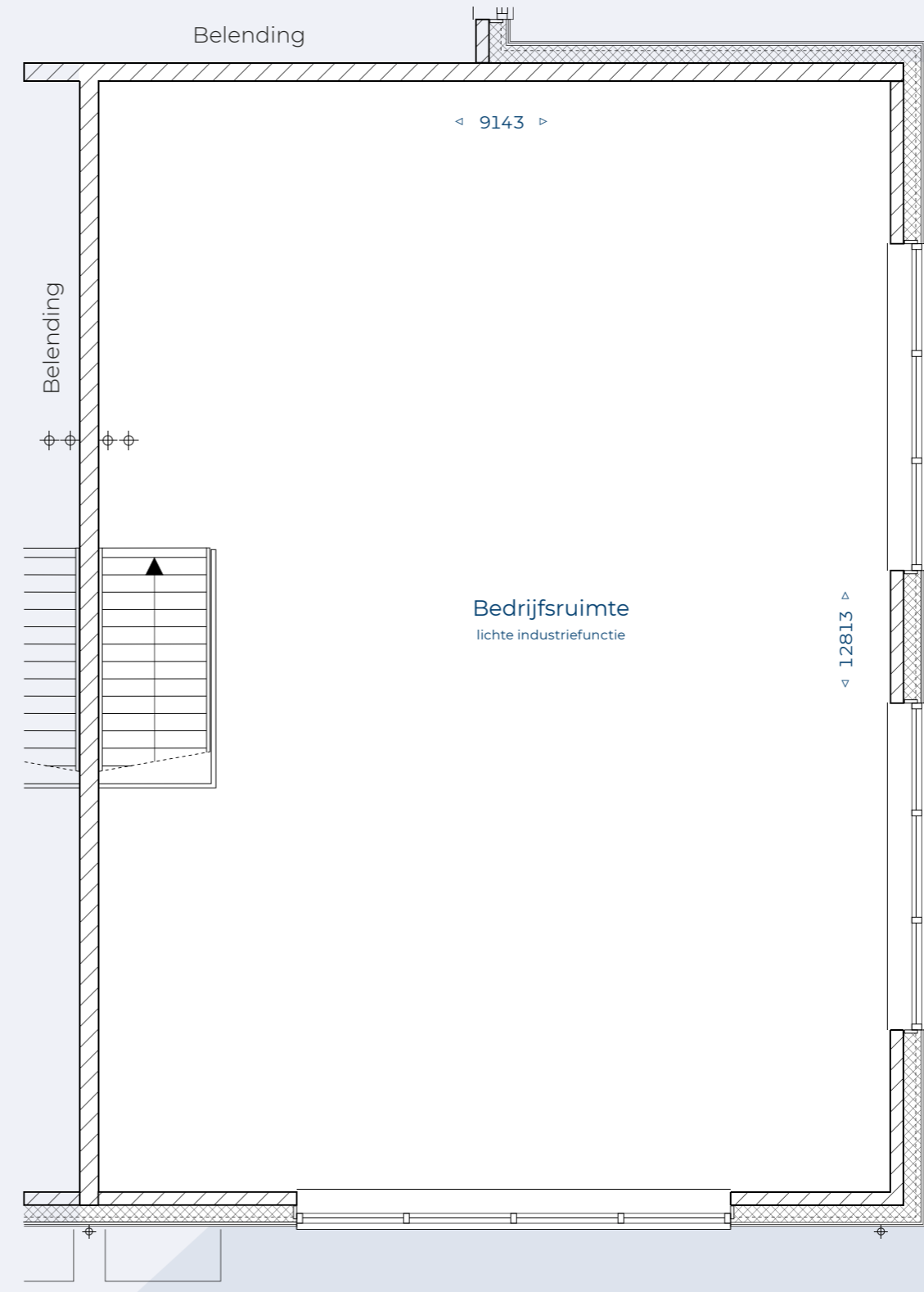
TYPE 2

10	9
11	8
12	7
13	6
14	5
1	2
3	4

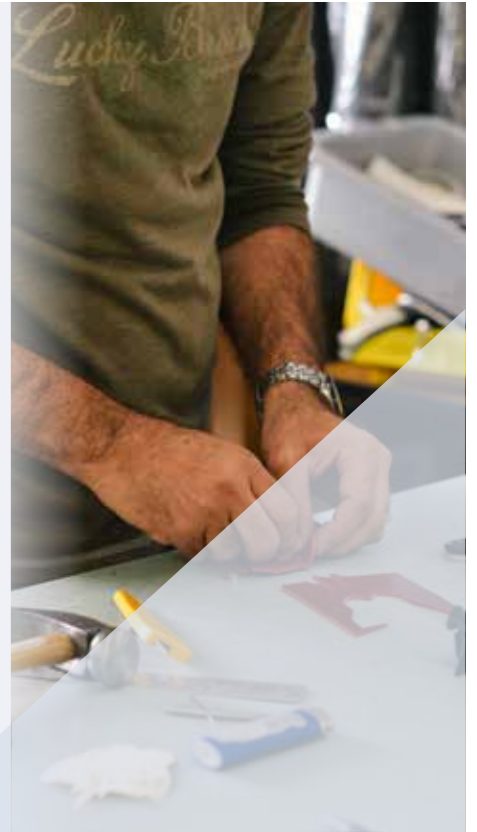
UNIT 2 (als getekend)
& 3 (gespiegeld)



Begane grond
Bvo 131 m²



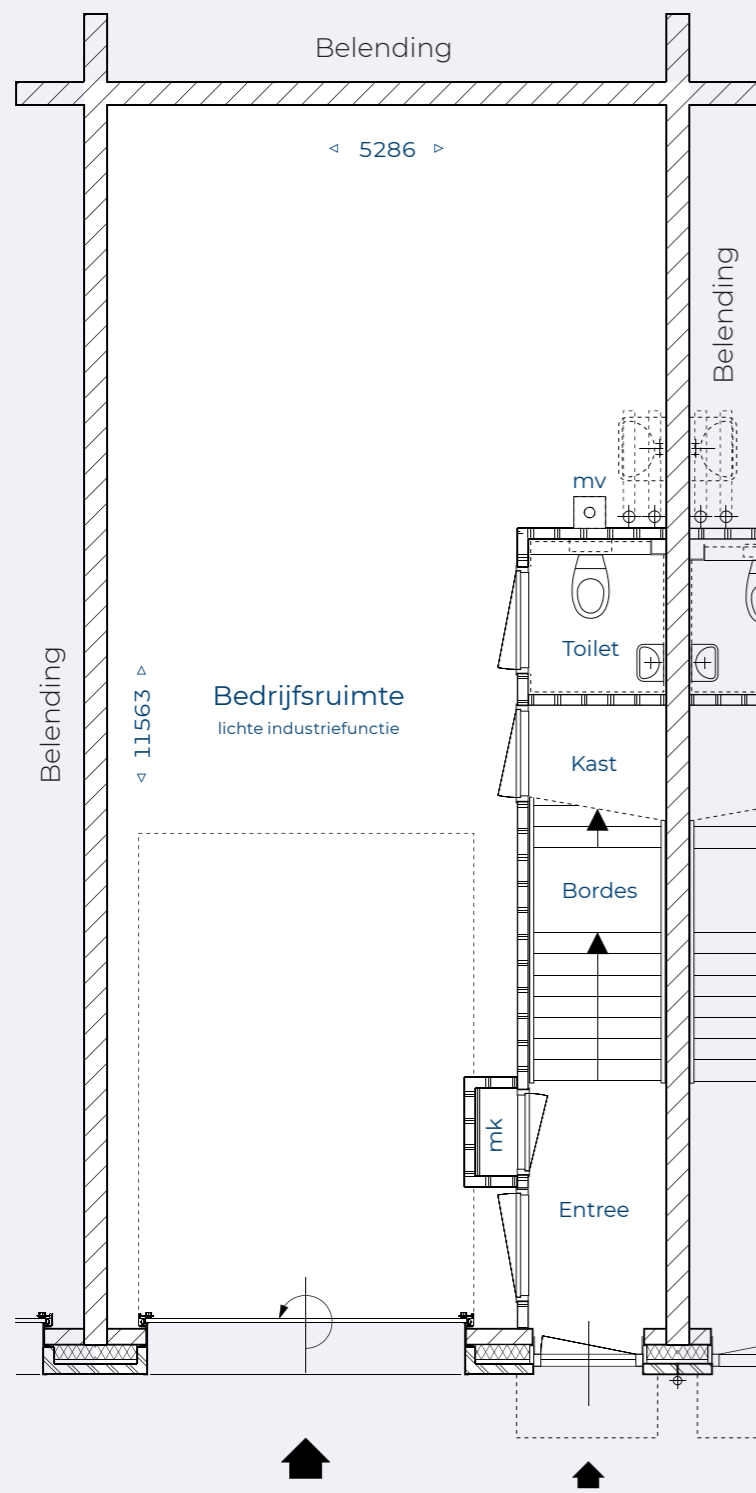
Eerste verdieping
Bvo 130 m²



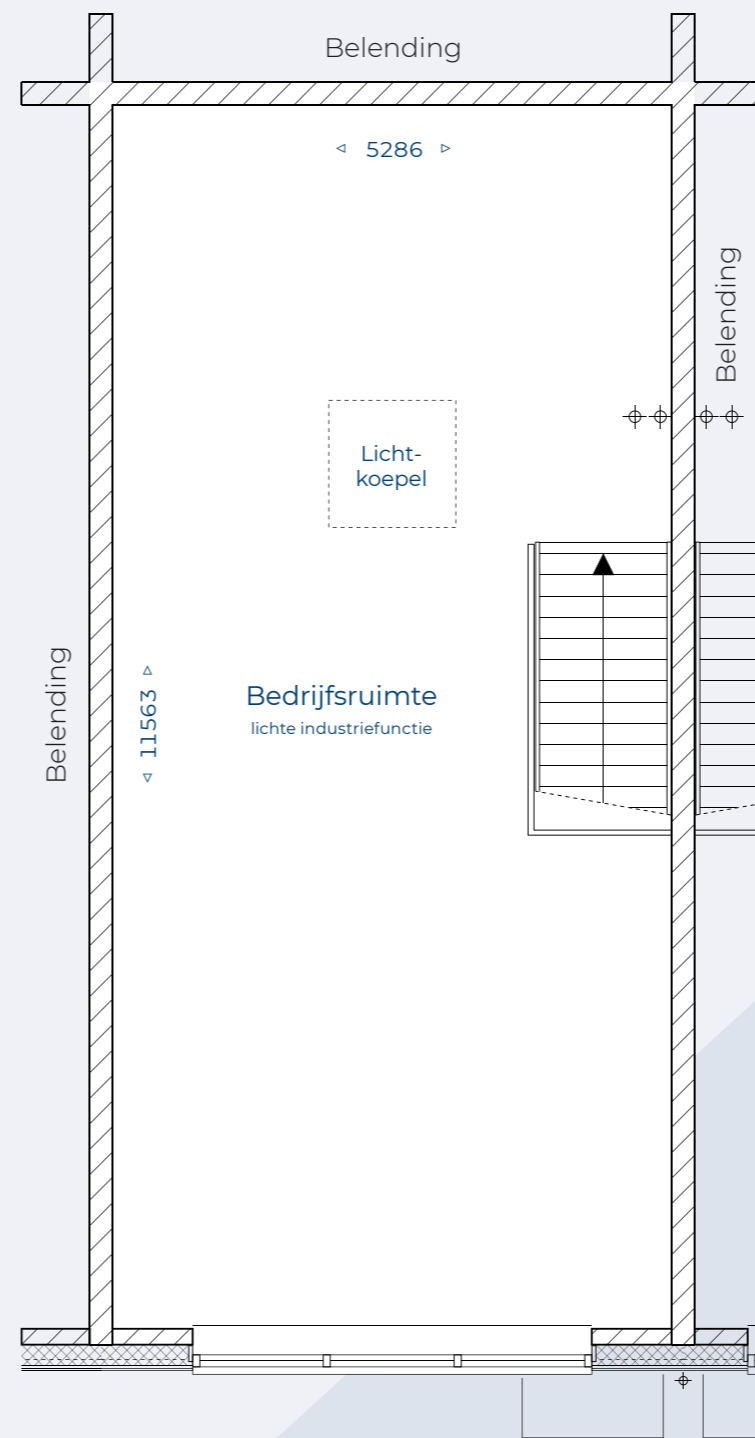
TYPE 3

10	9		
11	8		
12	7		
13	6		
14	5		
1	2	3	4

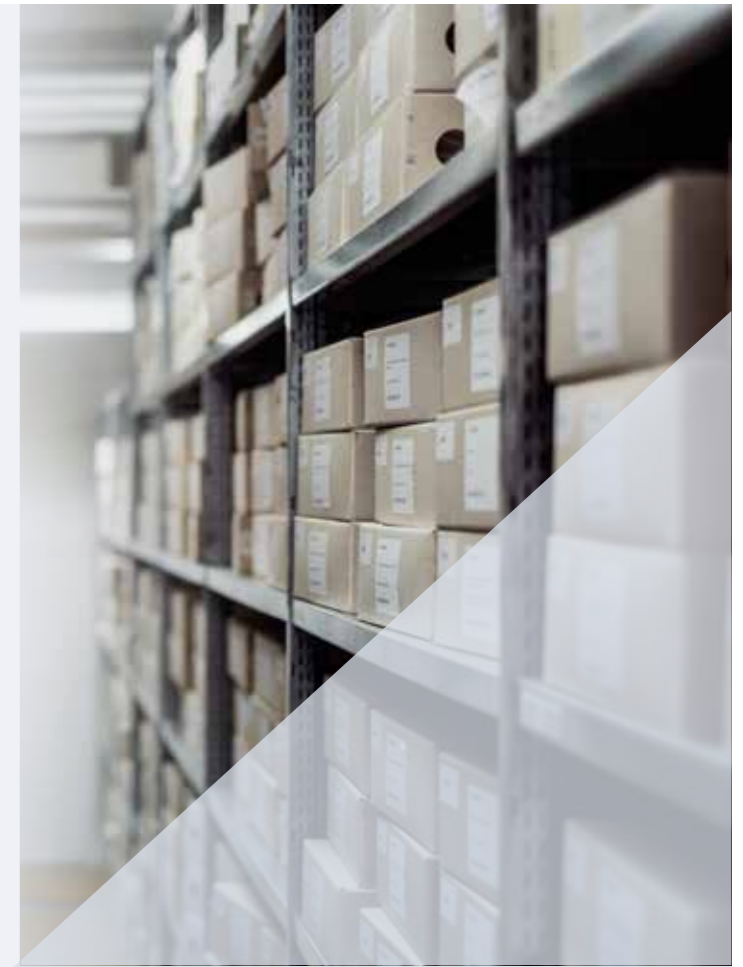
UNIT 4



Begane grond
Bvo 66 m²



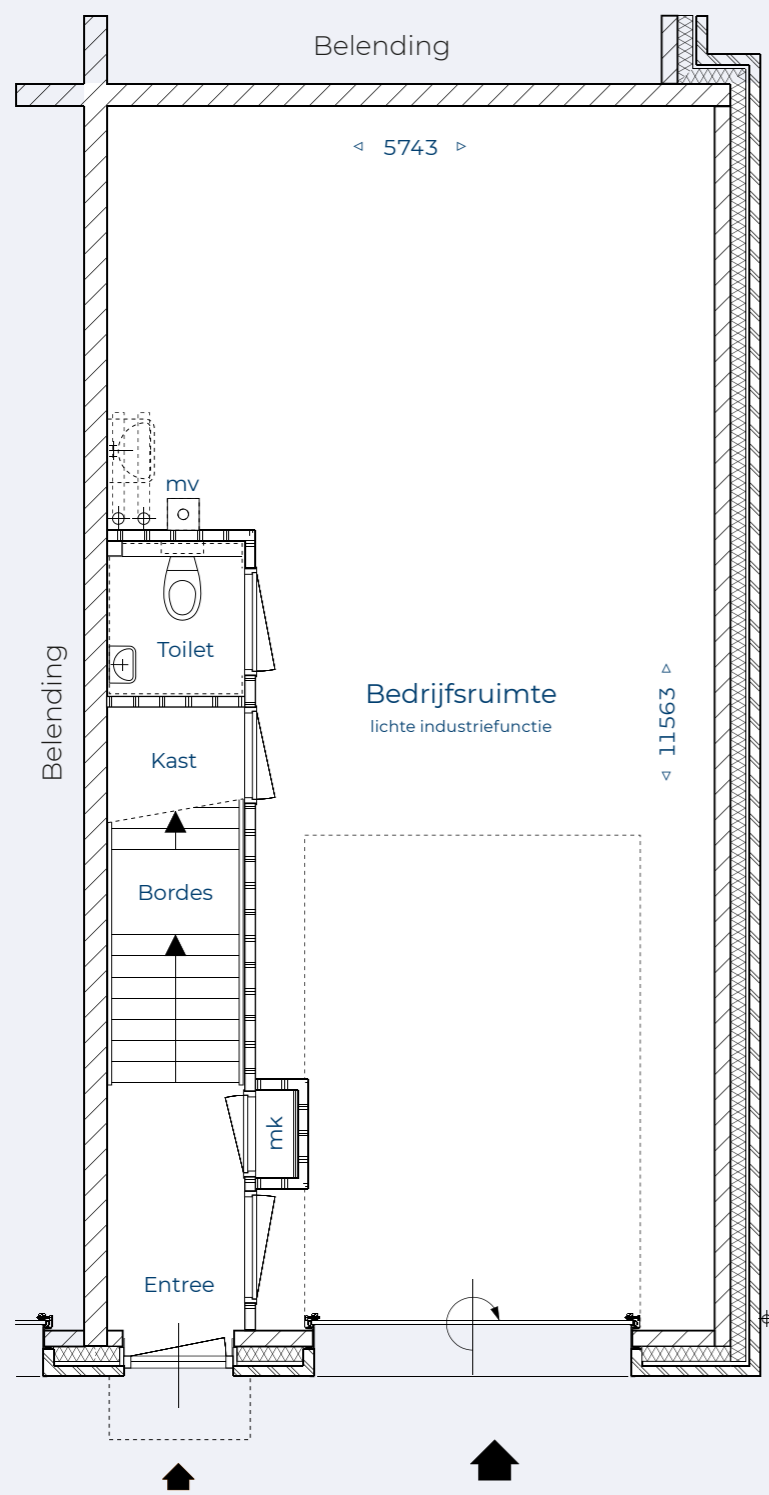
Eerste verdieping
Bvo 66 m²



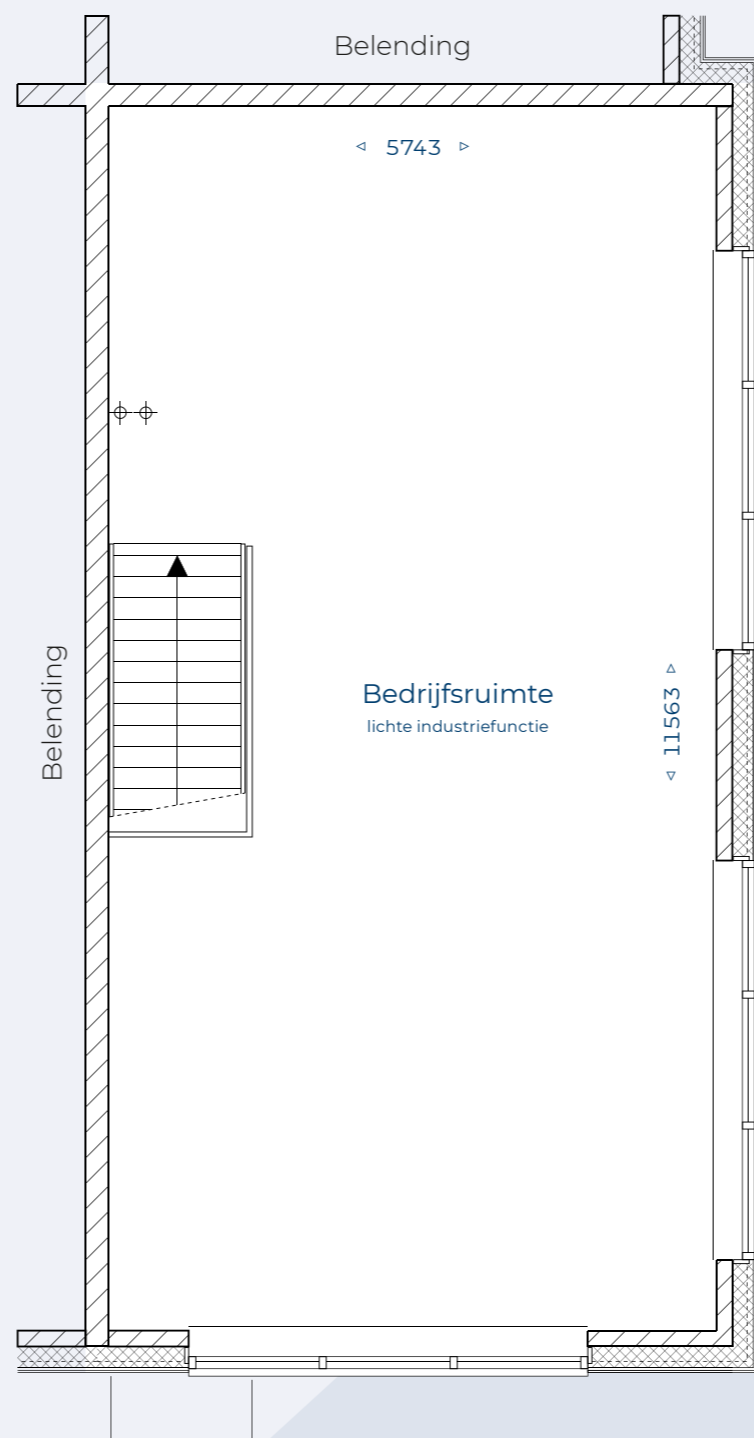
TYPE 4

10	9		
11	8		
12	7		
13	6		
14	5		
1	2	3	4

UNIT 5, 7, 11 & 13 (als getekend)
en 6, 8, 12 & 14 (gespiegeld)



Begane grond
Bvo 76 m²



Eerste verdieping
Bvo 75 m²

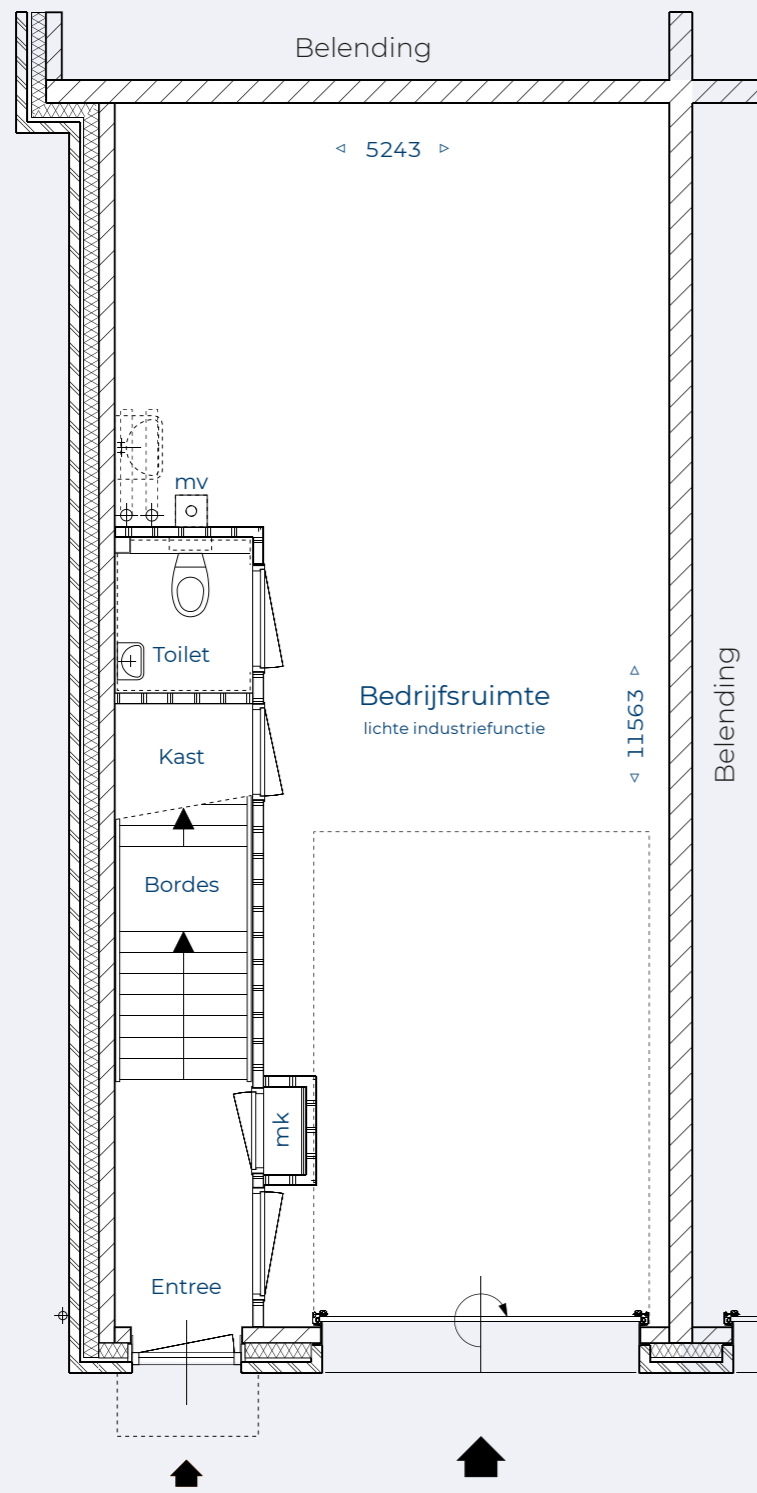


TYPE 5

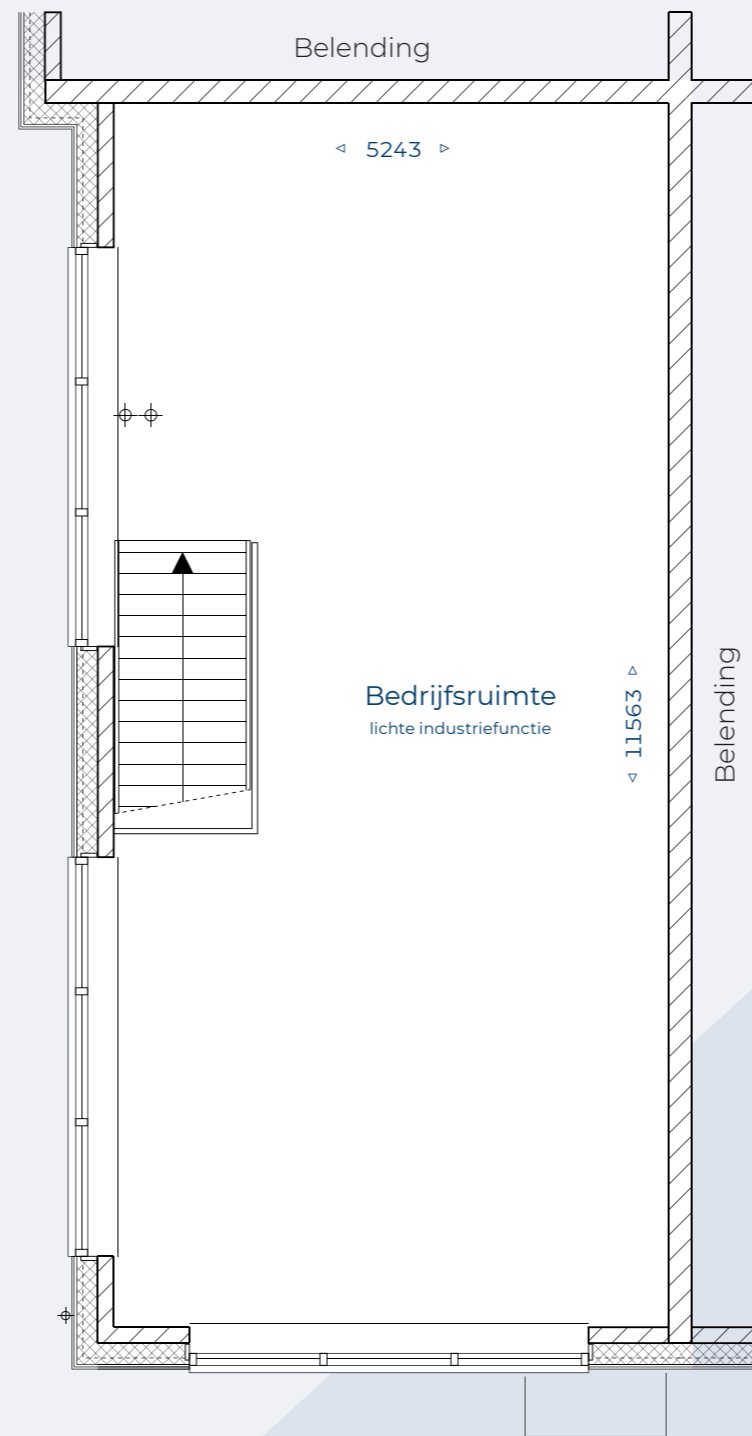
10	9
11	8
12	7
13	6
14	5

1	2	3	4
---	---	---	---

UNIT 9



Begane grond
Bvo 69 m²



Eerste verdieping
Bvo 69 m²



TYPE 6

10	9		
11	8		
12	7		
13	6		
14	5		
1	2	3	4

UNIT 10

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Vereniging van Eigenaars

De units en het buitenterrein worden ondergebracht in een vereniging van eigenaars. Naast het alleenrecht tot het gebruik van de bedrijfsunit wordt tevens een vast aantal parkeerplaatsen per unit toegewezen voor eigen gebruik. De kosten voor het beheer en het onderhoud worden gemeenschappelijk gedragen. Het terrein is bereikbaar middels 2 in- en uitritten, beide gelegen aan de Dobbeweg.

Bereikbaarheid locatie

De bereikbaarheid is optimaal met parkeergelegenheid op eigen terrein, gelegen langs de doorgaande weg Voorschoten – Wassenaar. Vlakbij ligt de A44 welke loopt richting Den Haag – Leiden – Amsterdam. Midden in de randstad is het een prima locatie voor aanbieders van producten en diensten in de Leidse en Haagse regio, maar ook de aansluiting met de A4 en A44 ligt vlakbij, waardoor de bereikbaarheid optimaal is. Op 700 meter loopafstand van het NS Station en bushaltes, alsmede enkele minuten van het centrum van Voorschoten.

Bestemming/bedrijfscategorie

Op de begane grond en 1^e verdieping is in de units 1 t/m 14 ruimte gereserveerd voor een industriefunctie (bijv. magazijn, opslag, werkplaats). Op de 1^e verdieping is per bedrijfsunit eventueel een ruimte gereserveerd voor de functie van bedrijfskantoor. De bedrijfsunits zijn geschikt voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2 en de beschreven regels in het bestemmingsplan 'Dobbewijk' Voorschoten. De gebruiksvergunning dient uzelf te verzorgen.

Afwerkingsniveau

De bedrijfsunits worden casco uitgevoerd. Dit houdt in dat de plafonds ruw en onafgewerkt worden opgeleverd. De wanden worden uitgevoerd als onafgewerkte kalkzandsteen elementen. De begane grondvloer wordt uitgevoerd in beton en monoliet (glad) afgewerkt. De installatie bestaat uit een meterkast, een toiletruimte en de aanleg van nood- en vluchtwegverlichting. Elke unit wordt opgeleverd met een eigen entreeruimte en een trappenhuis naar de verdieping. De units zijn voorzien van een grote sectionaaldeur.

Ontwerp

Het bedrijfsgebouw is ontworpen door 10kwadraat tekenteam uit Noordwijk



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Van toepassing zijnde voorschriften

- Het Bouwbesluit
- De van toepassing zijnde normbladen uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut
- Bepalingen van de Nutsbedrijven en de Brandweer

Indelingen en hoofdafmetingen

De indelingen en hoofdafmetingen zijn op de tekening(en) aangegeven. Als peil geldt de bovenkant van de begane grondvloer. De hoogte hiervan t.o.v. Dobbeweg wordt, evenals de rooilijnen, in overleg met de gemeente Voorschoten bepaald.

Grondwerk

De benodigde grondwerken worden verricht ten behoeve van funderingen, rioleringen en bestratingen.

Riolering

Ten behoeve van op tekening aangegeven toiletten wordt een rioleringsleiding onder de begane grondvloer aangebracht. Deze riolering wordt buiten het gebouw aangesloten op de vuilwater riolering. Boven de toiletruimte wordt op de verdieping een standleiding gemonteerd met een dakdoorvoer als ontluchting. De hemelwaterafvoeren van de daken en de riolering van de straatkolken in de terreinverharding, worden aangesloten op de schoonwater riolering in het buitenterrein. De schoon- en vuilwater riolering worden aangesloten op het openbare riool en/of open water. De aansluitkosten voor de standaard afvoeren zijn in de koopsom begrepen.

Bestrating

Het buitenterrein wordt ingericht voor expeditie en parkeren. De verharding bestaat uit betonklinkers in nader te bepalen kleur. De parkeervakken worden gemarkeerd. In de bestrating worden waar nodig straatkolken opgenomen.

Heiwerk en fundering

Het hoofdgebouw zal worden onderheid. De aantallen en de afmetingen van de prefab betonpalen worden door de constructeur bepaald in overleg met de gemeente Voorschoten. Alle buitengevels en de unitscheidende binnenmuren worden geplaatst op een gewapende betonnen fundering.

Vloeren

De geïsoleerde grondvloer wordt uitgevoerd als een monoliet afgewerkte betonvloer met een nuttige belasting van 1.000 kg/m² (10 kN/m²). De vrije hoogte op de begane grond is circa 4,30 meter. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een kanaalplaatvloer met een nuttige belasting van 500 kg/m² (5 kN/m²). De afwerklaag op de kanaalplaatvloer (verdiepingsvloer) wordt middels een zandcementvloer afgewerkt. De vrije hoogte op de verdiepingen is circa 3 meter.

Draagconstructie

De draagconstructie van de verdiepingsvloeren en de daken wordt grotendeels uitgevoerd in kalkzandsteen. Staalprofielen, windverbanden e.d. volgens berekeningen en opgave van de constructeur.

Gevels

De buitengevel wordt uitgevoerd met metalen sectionaaldeuren, kunststofkozijnen, gevelmetselwerk en een gecoaten stalen beplating. De kunststof buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden in een nader door de architect te bepalen kleur uitgevoerd en voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. De metalen sectionaaldeur is handmatig bedienbaar. De sectionaaldeur is in een geïsoleerde uitvoering en wordt aan de buitenzijde afgewerkt in een nader door de architect te bepalen kleur. Een deel van het glas in de sectionaaldeur wordt standaard uitgevoerd in diffuus glas. De kleur van de gevelbeplating wordt nader door de architect bepaald. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd als spouwmuurconstructie in een nader door de architect te bepalen gevelsteen en voegwerk. Alle gevels hebben een Rc-waarde van tenminste 4,5 m².K/W.

Dakconstructie

De dakvloer wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer, voorzien van isolatie en een tweelaagse bitumineuze dakbedekking. De dakconstructie heeft een Rc-waarde van tenminste 6,0 m².K/W. De dakconstructie wordt voorzien van de benodigde doorvoeren, hemelwaterafvoeren en overloopspuwers. De dakbedekking wordt geleverd met een 10-jarige garantie. Standaard worden, waar aangegeven op tekening, in de dakvloer lichtstraten aangebracht.

Scheidingsmuren

De scheidingsmuren tussen de units worden uitgevoerd in kalkzandsteen elementen met een dikte van minimaal 150 mm, niet nader afgewerkt. De binnenwanden van de entreehal, het trappenhuis en het toilet worden uitgevoerd in Metal stud wanden, behoudens het wandtegels in de toiletruimte, niet nader afgewerkt.

Tegelwerk

De vloer van de toiletruimte wordt voorzien van vloertegels, afmeting 200x200mm in een grijze kleur. De wanden van de toiletruimte worden voorzien van wandtegels tot 1,20 m boven vloerpeil, afmeting 150x150mm in de kleur wit.

Glaswerk

De glasopeningen in de kunststof buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden voorzien van hoogrendement isolerende beglazing.

Schilderwerk

De houten binnenbetimmeringen worden afgewerkt in dekkende beitsverf, in een nader door de architect te bepalen kleur.

Inrichting

De trappen en het bordes naar de verdieping worden uitgevoerd in vurenhout. De houten binnenkozijnen zonder bovenlicht worden uitgevoerd met stompe deuren. In de toiletruimte wordt een verlaagd systeem plafond aangebracht. Elke unit wordt voorzien van een standaard meterkast met een houten achterwand conform de eisen van de nutsbedrijven.

Nutsvoorzieningen

In de meterkast worden dienstleidingen aangebracht voor:

- standaard wateraansluiting Qn 2,5;
- standaard elektrisch vermogen 3 x 25 ampère 230 V (aansluiting 400 V is optioneel mogelijk);
- loze invoerleidingen voor telefoon.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De kosten van bovenvermelde aansluitingen zijn in de koopsom begrepen, behoudens voor telefoon en internet. Aanvullende vermogens dienen door de koper zelf te worden aangevraagd en betaald.

Elektra

Lichtpunten worden aangebracht in de entreehal, het trappenhuis en de toiletruimte. Per unit wordt een buitenlichtpunt opgenomen en een bedrukker met schel nabij de entree.

Centrale verwarming

Buiten een elektra aansluiting in de meterkast zijn er geen voorzieningen getroffen voor een installatie van de centrale verwarming. Er kan geen gasaansluiting meer worden aangevraagd.

Loodgieterwerk en sanitair

De toiletruimte wordt voorzien van een closet type Sphinx 300 en een fontein type Sphinx 300 met koudwaterkraan, beide aangesloten op de waterleiding en de vuilwater riolering. In de bedrijfsunits worden, daar waar nodig volgens de voorschriften van de brandweer, brandslanghaspels en/of poederblusapparaten aangebracht.

Ontluchting en ventilatie

De toiletruimte wordt mechanisch afgezogen middels een ventilatiemotor geschakeld op het lichtpunt. De afvoer gaat via het dak naar buiten. Er is verder geen mechanische ventilatie voorzien. De buitengevelkozijnen op de verdieping worden voorzien van een ventilatiooster. Conform de eisen worden t.b.v. de beluchting van de riolering en de ventilatie van de toiletruimte de benodigde voorzieningen, dakkappen e.d. aangebracht.

Reclame

Reclame op de buitengevel kan worden aangebracht direct boven de overheaddeuren. De reclame-uitingen dienen vlak op de gevel te worden gemonteerd en dient te worden uitgevoerd in losse letters. De vergunning/goedkeuring dient uzelf te verzorgen bij de gemeente Voorschoten.

Afbouw

Voor het afbouwen en eventueel geheel "op maat" opleveren van de bedrijfsunit kunnen wij u van dienst zijn. U kunt hiervoor geheel vrijblijvend advies en een offerte opvragen. Indien u dat na oplevering zelf wenst te realiseren dient u er rekening mee te houden dat daar een aanvullende bouwvergunning voor benodigd kan zijn.

Niet opgenomen

- Op tekening aangegeven opties;
- Aanvraag vergunning Wet Milieubeheer met de eventueel daarbij behorende nadere eisen;
- Telecommunicatie- en data installaties;
- Inbraakbeveiliging (elektronisch) anders dan vermeldt;
- Brand- en milieuvorzieningen ten gevolge van specifiek gebruik;
- Zonwering, stoffering en inrichting;
- Voorzieningen en kosten leges in verband met eventuele milieuvergunningen (Wet Milieubeheer);
- Geluidwerende voorzieningen ten behoeve van specifiek gebruik;
- Vestigings- of Hinderwet vergunning;
- Gasaansluiting

Wijzigingen

Kleine wijzigingen in ontwerp, kleuren, constructie, materiaalkeus en afwerking zijn voorbehouden, mits deze geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het gebouwde.

Tot slot

De getoonde artist impressions geeft een goede indruk van de bedrijfsunits en de directe omgeving. Ondanks dat deze informatie met grote zorg is samengesteld kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



ONTWIKKELING EN REALISATIE:

NI **NIERSMAN**
BOUW | ONTWIKKELING | VASTGOED

www.niersman.com

INFORMATIE EN VERKOOP:

**FRANS SPENDEL**
MAKELAARDIJ

T 071 562 00 02 | info@spendel.nl | www.spendel.nl