



ProSpaces

ProSpaces

Technische Omschrijving Garageboxen

6 februari 2026

1. Inhoudsopgave

Algemeen.....	3
1. Maatvoering en Peil	4
2. Grondwerk.....	4
3. Heiwerk	4
4. Fundering	4
5. Begane Grondvloer en Verdiepingsvloeren.....	4
6. Riolering	4
7. Hoofddraagconstructie.....	5
8. Ruwbouwtimmerwerk.....	5
9. Unitscheidende wanden	5
10. Trappen	6
11. Daken.....	6
12. Hemelwaterafvoeren	6
13. Gevel.....	6
14. Buitenkozijnen, ramen en deuren.....	6
15. Overheaddeuren	7
16. Meterkast	7
17. Elektrotechnische installaties.....	7
18. Sanitaire voorzieningen en algemene ruimten.....	8
19. Werktuigbouwkundige installatie	8
20. Nutsvoorzieningen	9
21. Terreininrichting	9
22. Oplevering en Schoonmaken	10
23. Vereniging van Eigenaren (VvE)	10
24. Garanties.....	10
25. Vergunningen en Bedrijfsvoering	11
26. Voorbehoud en Wijzigingen	11

Algemeen

ProSpaces Zutphen: De Ruimte voor uw ambities

Zoekt u een waardevaste investering, een professionele uitvalsbasis voor uw onderneming of een veilige plek voor uw bezit? Aan de Hanzeweg in Zutphen ontwikkelt Wayland Real Estate een toekomstbestendig vastgoedconcept: ProSpaces. Hier komen duurzaamheid, flexibiliteit en kwaliteit samen in een moderne omgeving.

Een toekomstbestendige keuze

Het ProSpaces-concept is ontwikkeld voor particulieren, ondernemers en investeerders die geen concessies willen doen aan kwaliteit. De garageboxen zijn vergund voor lichte industrie functies (milieucategorie 2), wat ze bij uitstek geschikt maakt voor een breed scala aan activiteiten. Of het nu gaat om zakelijke opslag, materieel of stalling; ProSpaces biedt de ruimte die met u meegroeit.

Waarom kiezen voor ProSpaces?

- Optimale bereikbaarheid: Dankzij het slimme ontwerp met ruime rijbanen en hellingbanen zijn de garageboxen op alle verdiepingen moeiteloos bereikbaar met voertuigen.
- Veiligheid en technologie: Elk complex is voorzien van moderne beveiliging, waaronder 24/7 cameratoezicht en een centraal elektronisch toegangssysteem.
- Zorgeloos eigendom: Elke garagebox is een volwaardig appartementsrecht. Het onderhoud en beheer van het gebouw en het omliggende terrein worden professioneel verzorgd door de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Ervaring en betrouwbaarheid

ProSpaces is een concept van Wayland Real Estate, een gerenommeerde ontwikkelaar met een sterke staat van dienst in innovatief vastgoed. Met jarenlange ervaring en een scherp oog voor kwaliteit biedt Wayland u de zekerheid van een solide partner en een hoogwaardig eindproduct.

1. Maatvoering en Peil

Het uitzetten van het bouwplan geschiedt op een door Bouw- en Woningtoezicht nader aan te geven positie en peilhoogte. Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanaf dit peil wordt de hoogtemaatvoering gemeten.

2. Grondwerk

De nodige ontgravingen worden verricht voor de aanleg van de fundering, rioleringen, hoofdleidingen en bestratingen. De vrijkomende grond zal zoveel mogelijk worden hergebruikt; overtollige grond wordt afgevoerd.

3. Heiwerk

Het garageboxencomplex wordt gefundeerd op betonnen heipalen op basis van sonderingen, het funderingsadvies en de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

4. Fundering

De fundering is opgebouwd uit betonnen funderingsbalken en is onderheid. De afmetingen van de funderingsbalken en eventuele poeren worden uitgevoerd volgens de tekeningen van de constructeur. Het complex wordt voorzien van de nodige invoerbochten ten behoeve van de collectieve nutsvoorziening.

5. Begane Grondvloer en Verdiepingsvloeren

- Begane grondvloer: Uitgevoerd als een in het werk gestorte, gewapende betonvloer op isolatie (Rc-waarde minimaal 3,7 m²K/W). De maximaal toegestane veranderlijke vloerbelasting bedraagt 1.000 kg/m².
- Verdiepingsvloeren: Uitgevoerd als een prefab betonnen kanaalplaatvloer met een monolithisch afgewerkte druklaag. De nuttige belasting bedraagt minimaal 500 kg/m².
- Afwerking en vlakheid: De begane grond- en verdiepingsvloeren (met uitzondering van de hellingbanen) worden monolithisch afgewerkt door middel van vlinderen. Dit zorgt voor een glad en slijtvast oppervlak. De minimale vlakheid van de vloer voldoet aan NEN 2747:2001, tabel 1, klasse 4.
- Hellingbanen: Deze worden gebezemd (ruw) uitgevoerd voor een optimale antislipwerking.
- Eigenschappen: Lichte krimpscheuren of bandensporen door gebruik van voertuigen zijn een natuurlijk kenmerk van betonvloeren en vormen geen reden voor afkeur. Er wordt geen kruipruimte toegepast.

6. Riolering

De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled PVC-buis en voldoet aan de overheidsnormen. Het systeem wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel en aangesloten op het rioleringsnetwerk.

Het complex wordt voorzien van gemeenschappelijke toiletten en werkkasten. De toiletten, wastafels en uitstortgootstenen worden aangesloten op de binnenriolering. Specifiek voor de garageboxen 14 t/m 21 op de begane grond geldt dat deze worden voorzien van een vuilwaterafvoer, zoals aangegeven op de tekening. Deze afvoer heeft

een diameter van 110 mm en wordt circa 100 mm boven de afgewerkte begane grondvloer afgedopt. De riolering wordt uitgevoerd in hittebestendige PVC-buis (tot 90°C).

7. Hoofddraagconstructie

De hoofddraagconstructie van het gebouw bestaat uit prefab betonwanden en een stalen constructie, opgebouwd uit stalen kolommen en liggers met bijbehorend hulpstaal. De montage en uitvoering vinden volledig in het werk plaats, conform de constructieve berekeningen en tekeningen van de hoofdconstructeur.

Ten behoeve van de stabiliteit van de totale constructie worden windverbanden toegepast. De exacte positie, uitvoering en dimensionering van deze windverbanden zijn op het moment van verkoop nog niet definitief vastgesteld en worden bepaald tijdens de technische uitwerking op basis van de constructieve berekeningen van de constructeur.

De in de verkooptekeningen opgenomen tekeningen zijn indicatief van aard. Windverbanden zijn hierin niet opgenomen dan wel slechts schematisch weergegeven en maken geen onderdeel uit van de verkoopspecificatie. Aan de verkooptekeningen kunnen op dit onderdeel geen rechten worden ontleend.

Windverbanden zijn essentieel voor de stijfheid en stabiliteit van het gebouw en mogen niet zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de constructeur worden aangepast of verwijderd.

De staalconstructie wordt vanuit de fabriek voorzien van een hoogwaardige coating in een standaard RAL kleur. Eventuele lichte beschadigingen die tijdens transport of montage ontstaan, worden ter plaatse vakkundig hersteld. Hierbij kan sprake zijn van geringe, lokale kleurverschillen.

8. Ruwbouwtimmerwerk

De staalconstructie wordt, daar waar vereist door de brandweer, voorzien van brandwerende bekleding. Deze bekleding wordt functioneel aangebracht en niet nader esthetisch afgewerkt.

9. Unitscheidende wanden

De scheidingswanden tussen de garageboxen worden uitgevoerd als unitscheidende wanden. Afhankelijk van de constructieve opzet bestaat deze wandopbouw uit een combinatie van dragende prefab betonwanden en niet dragende geïsoleerde sandwichpanelen.

De aansluiting tussen de dakplaten en de unitscheidende wanden wordt dichtgezet met een cannelurevulling en/of isolatiemateriaal. Uitsparingen ter plaatse van de staalconstructie worden bijgewerkt. Eventuele kleurverschillen, vochtplekken en/of bijgewerkte plekken kunnen hierbij zichtbaar blijven.

10. Trappen

De trappen in de trappenhuizen worden uitgevoerd als verzinkt stalen trappen en bordessen, voorzien van een balustrade. Zowel de balustrades als de leuningën worden gecoat in een nader te bepalen kleur.

11. Daken

Het dak is opgebouwd uit geprofileerde staalplaten, welke blank verzinkt zijn en aan de binnenzijde zijn voorzien van een witte interieurcoating. Op de staalplaten wordt de isolatie aangebracht, welke wordt afgedekt met een hoogwaardige kunststof dakbedekking (PVC).

Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving beschikt het dak over een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$. De afwerking is compleet en inclusief alle noodzakelijke aluminium waterslagen, lekdorpels, afdekkappen en zetwerken.

12. Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd als een inpandig en geïsoleerd pluviasysteem. De leidingen worden uitgevoerd in PVC of PE en aangesloten op het gescheiden gemeenschappelijke buitenriool.

In het kader van de technische uitwerking is het mogelijk dat op de bovenste verdieping, ter plaatse van de aan de buitengevel grenzende garageboxen (bouwnummer 178 t/m 191 en 205 t/m 215), een of meerdere verzamelleidingen voor hemelwater door individuele garageboxen worden aangebracht. Dit kan leiden tot een beperkte reductie van de vrije gebruiksruimte en/of vrije hoogte binnen deze garageboxen.

De definitieve positionering van verzamelleidingen en standleidingen is op het moment van verkoop nog niet vastgesteld en wordt bepaald tijdens de technische uitwerking. Op de lageregelegen verdiepingen worden standleidingen zoveel mogelijk in de algemene verkeersruimten aangebracht. Het is echter niet uit te sluiten dat standleidingen of leidingen ten behoeve van het pluviasysteem (deels) door individuele units worden gevoerd.

Aan de verkooptekeningen kunnen op dit onderdeel geen rechten worden ontleend.

13. Gevel

Het gebouw wordt grotendeels uitgevoerd met blind bevestigde sandwichpanelen met een profilering, voorzien van een coating in de kleur zoals door de architect is aangegeven. Deze panelen hebben een isolatiewaarde van $R_c 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ en zorgen voor een moderne en duurzame uitstraling.

Rondom de kozijnen, langs de gevelbekleding en bij de dakkappen wordt het benodigde zetwerk aangebracht in een kleur die aansluit op de gevelbeplating en/of de kozijnen. Daar waar op de tekening aangegeven, wordt plaatselijk metselwerk aangebracht. De exacte kleuren en materialen worden definitief bepaald door de architect.

14. Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle gevelkozijnen, ramen en deuren van het gebouw worden uitgevoerd in aluminium profielen in een kleur volgens opgave van de architect. Al het toe te passen hang-

en sluitwerk is van een inbraakwerende uitvoering. De sloten in de buitendeuren en toegangsdeuren worden voorzien van SKG** veiligheidssloten en bijbehorende veiligheidscilinders (knopcilinder). De draairichting van de ramen en deuren is op de geveltekening aangegeven.

15. Overheaddeuren

De overheaddeuren van de garageboxen zijn hoogwaardig geïsoleerd, handbediend en uitgevoerd in een standaard RAL-kleur. De overheaddeuren hebben op de begane grond en de eerste verdieping een hoogte van circa 3,0 m. Op de tweede en derde verdieping bedraagt de hoogte circa 2,5 m.

De exacte breedte van de deuren staat op de tekening aangegeven. De overheaddeuren zijn standaard voorzien van een cilinderslot, rubberen aanslagprofielen en verzinkt beslag.

16. Meterkast

Conform de tekening wordt de hoofdmeterkast geplaatst nabij de hoofdentree. Deze voldoet volledig aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de voorschriften van de nutsbedrijven.

17. Elektrotechnische installaties

In de garageboxen

Elke garagebox wordt voorzien van een eigen groepenkast (16A, 230V) en een led-verlichtingsarmatuur met opbouwschakelaar. Voor de stroomvoorziening wordt standaard een dubbel opbouw-stopcontact geplaatst.

- Specifieke boxen: Boxen 14 t/m 21 krijgen extra comfort met twee dubbele stopcontacten.
- Buitenverlichting: Boxen 14 t/m 21 worden aan de buitenzijde voorzien van een led-armatuur die automatisch inschakelt via een schemerschakelaar.
- Beheer en veiligheid: In elke garagebox bevindt zich een schakelaar waarmee u de gehele ruimte in één keer spanningsloos kunt maken. Om het verbruik eerlijk te verrekenen, wordt er in de centrale (enkel voor de beheerder toegankelijke) technische ruimte per garagebox een tussenmeter en een automatische schakelaar geplaatst.

Algemene ruimten en verkeersruimten

Op de begane grond en verdiepingen wordt een technische ruimte gerealiseerd die uitsluitend toegankelijk is voor de beheerder. Hier bevinden zich de hoofdmeterkast, de tussenmeters voor de individuele garageboxen, de watermeter en de centrale apparatuur voor camerabeveiliging, buitenverlichting, hekken en internet.

Verlichting

De verlichting in de rijbanen is uitgevoerd met led-armaturen en werkt op basis van zonering met aanwezigheidsdetectie. Ook de trappenhuizen, de sanitaire ruimten, de technische ruimtes en de werkkasten zijn voorzien van led-verlichting met sensoren.

Veiligheid en toegangscontrole

- Toegang: Het gebouw is beveiligd met een elektronisch toegangscontrolesysteem. De hoofdtoegangsdeur (overheaddeur) is bedienbaar via een applicatie. De toegang tot de overige gebouwtoegangen en gemeenschappelijke ruimten vindt plaats via een centraal beheerd systeem.
- Cameratoezicht: Het gebouw is voorzien van een professionele beveiligingsinstallatie met 24/7 camera-opname.
- Inbraakdetectie: Alle buitendeuren, de hoofdentree, de meterkast en de technische ruimtes zijn aangesloten op een centraal inbraakdetectiesysteem.

Brandpreventie en vluchtwegen

Het gebouw voldoet aan brandveiligheidseisen (lichte industriefunctie):

- Detectie: Er is een brandmeldinstallatie aanwezig met rookmelders in de rijbanen en trappenhuizen.
- Compartimentering: Bij een brandmelding worden de hellingbanen automatisch afgesloten door elektronisch aangestuurde brandschermen om uitbreiding te voorkomen.
- Blusmiddelen: Op elke verdieping zijn blusmiddelen aanwezig en er is een droge blusleiding met aansluitpunten op elke laag.
- Noodverlichting: Bij stroomuitval zorgt de noodverlichting ervoor dat de vluchtroutes duidelijk zichtbaar blijven.

18. Sanitaire voorzieningen en algemene ruimten

Collectieve voorzieningen

Op elke verdieping wordt een sanitaire ruimte (service unit) gerealiseerd. Deze ruimten worden afgewerkt met vloer- en wandtegels en zijn voorzien van:

- Verlichting en ventilatie
- Toilet en een wastafelcombinatie met koudwaterkraan en spiegel
- Handdroger en een uitstortgootsteen
- Een radiator met thermostaat om de ruimte vorstvrij te houden

Wateraansluiting specifieke garageboxen:

De garageboxen 14 t/m 21 worden voorzien van een wateraansluiting (koud water). Voor deze aansluitingen worden geen individuele tussenmeters geplaatst. Het waterverbruik van deze garageboxen wordt collectief verrekend via de Vereniging van Eigenaren (VvE).

19. Werktuigbouwkundige installatie

Garageboxen

De garageboxen worden op natuurlijke wijze geventileerd. Hiervoor zijn ventilatieroosters aangebracht in de overheaddeur van elke garagebox.

Algemene ruimten

De rijbanen worden mechanisch geventileerd. De toevoer van verse lucht geschiedt via ventilatieroosters in de gevel. De afvoer van lucht vindt mechanisch plaats via een kanalenstelsel met afzuigroosters.

Het systeem is voorzien van CO₂-detectie. Deze sensoren sturen het ventilatiesysteem automatisch aan: wanneer het CO₂-gehalte in de rijbanen te hoog wordt, schakelt de installatie op naar een hogere stand voor extra capaciteit.

Overige ruimten

De trappenhuizen, de toiletten en de werkkasten zijn eveneens aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem voor een constante luchtverversing.

20. Nutsvoorzieningen

De centrale nutsaansluitingen voor water en elektra worden aangelegd tot in de hoofdmeterkast. De collectieve elektra aansluiting is, mede als gevolg van netcongestie, beperkt tot een capaciteit van 3 x 80 ampère. Een grootzakelijke aansluiting is op dit moment niet beschikbaar.

De aansluit- en bijbehorende kosten voor de aanleg van de nutsvoorzieningen zijn niet bij de koopsom inbegrepen en worden separaat in rekening gebracht. De kosten hiervoor bedragen € 1.000,- exclusief BTW.

Individuele elektravoorziening en gelijktijdigheid

De elektrische installatie is ontworpen op basis van licht zakelijk gebruik en opslag. Voor units op de begane grond kan optioneel, mits passend binnen de collectieve capaciteit, een krachtstroomaansluiting van 16 ampère worden gerealiseerd. Bij het ontwerp van de installatie is een gelijktijdigheidsfactor toegepast. De collectieve hoofdaansluiting is niet berekend op gelijktijdig maximaal gebruik van alle (kracht)stroomgroepen. Uitgangspunt is dat niet meer dan drie tot vier krachtstroomaansluitingen van 16 ampère gelijktijdig volledig in gebruik kunnen zijn. Gebruikers dienen hun elektriciteitsgebruik hierop af te stemmen. De ontwikkelaar behoudt zich het recht voor het aantal en de verdeling van krachtstroomaansluitingen te beperken teneinde de veiligheid en stabiliteit van de collectieve installatie te waarborgen. De installatie is niet geschikt voor continu zware industriële belasting.

Water, Data en Riolering

Voor de wateraansluiting geldt een capaciteit van Qn 1,5. Indien technisch beschikbaar op de locatie, wordt er tevens een glasvezelaansluiting gerealiseerd.

Disclaimer Netcongestie en Systeembelastbaarheid

De ontwikkelaar aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor beperkingen op het elektriciteitsnet (netcongestie) of voor storingen/onderbrekingen als gevolg van een te hoge gelijktijdige belasting door de gezamenlijke gebruikers. Eventuele verzwaringen van de hoofdaansluiting in de toekomst zijn, mits technisch en juridisch mogelijk bij de netbeheerder, voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaren/VvE.

21. Terreininrichting

Buiten het gebouw en binnen de erfgrens wordt het terrein verhard met betonklinkers en betontegels. Het terreinplan, inclusief de bestrating en beplanting, wordt in nauwe samenwerking met de architect en de gemeente Zutphen met zorg samengesteld. Het definitieve patroon, de kleur en de indeling worden vastgelegd in een definitief bestratingsplan. De bestrating wordt waar nodig opgesloten met trottoir-, inrit- en opsluitbanden.

Het gehele buitenterrein, inclusief alle parkeerplaatsen, behoort tot de gemeenschappelijke ruimte van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De parkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd voor algemeen gebruik door de gebruikers en bezoekers van het complex.

Daar waar op de situatietekening aangegeven, worden groenperken en bomen aangeplant. De exacte invulling hiervan wordt in een later stadium nader uitgewerkt. Het onderhoud van het terrein en het groen berust bij de VvE.

Restzetting terrein

Hoewel het terrein is ontworpen voor een stabiele en functionele inrichting, dient de koper rekening te houden met mogelijke restzetting in de periode na oplevering. Dit is een gebruikelijk verschijnsel bij nieuwe verhardingen die op recent aangelegde grondlichamen zijn geplaatst. Hoewel dergelijke zettingen de bruikbaarheid van het terrein doorgaans niet beïnvloeden, kunnen ze op termijn leiden tot visuele of functionele aanpassingen. De ontwikkelaar aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Postvoorziening en huisnummers

Nabij de algemene toegangsdeur krijgt elke garagebox een eigen brievenbus aan de buitenzijde van het gebouw. Daarnaast worden alle boxen voorzien van een officieel huisnummer. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden om het vestigen van uw bedrijf op dit adres mogelijk te maken.

22. Oplevering en Schoonmaken

Minimaal twee weken voor de officiële oplevering ontvangt u schriftelijk bericht over de datum en het tijdstip. Uw garagebox wordt op de dag van oplevering volledig bezemschoon aan u overgedragen.

23. Vereniging van Eigenaren (VvE)

Als eigenaar wordt u automatisch lid van de VvE, die zorg draagt voor het onderhoud en beheer van het gebouw en het omliggende terrein. Voor het eerste jaar heeft de ontwikkelaar reeds een contract gesloten met een professionele VvE-beheerder, zodat een goede start van het beheer is gewaarborgd.

24. Garanties

De aannemer verstrekt de volgende garanties op de bouwkundige onderdelen en installaties:

- 10 jaar op fundering en vloer tegen verzakking
- 10 jaar op dakbedekking en isolatie tegen lekkage
- 5 jaar op waterdichtheid van de gevelwanden
- 5 jaar op timmerwerken tegen rot en delaminatie
- 3 jaar op conservering van de staalconstructie
- 1 jaar op kitvoegen, schilderwerk, deuren, hang- en sluitwerk en installaties

25. Vergunningen en Bedrijfsvoering

De koper is zelf verantwoordelijk voor de benodigde vergunningen die horen bij zijn of haar specifieke bedrijfsvoering. Denk hierbij aan vestigings-, milieu- of hinderwetvergunningen en meldingen in het kader van het Activiteitenbesluit.

26. Voorbehoud en Wijzigingen

Deze technische omschrijving en de bijbehorende tekeningen zijn met grote zorg samengesteld. Omdat de omgevingsvergunning momenteel in procedure is en het plan technisch nog verder wordt gedetailleerd, zijn wijzigingen soms onvermijdelijk.

De ontwikkelaar behoudt zich daarom het recht voor om wijzigingen aan te brengen in de architectuur, de constructie, de materialen en de afwerking. Dit gebeurt alleen wanneer dit noodzakelijk is, bijvoorbeeld:

- Om te voldoen aan nadere eisen van de brandweer, nutsbedrijven of gemeentelijke instanties
- Als gevolg van de definitieve technische berekeningen door de constructeur
- Indien materialen niet (tijdig) leverbaar zijn, waarbij altijd wordt gekozen voor een gelijkwaardig alternatief dat geen afbreuk doet aan de kwaliteit

Alle opgegeven maten op de tekeningen zijn “circa” maten. De definitieve maatvoering kan na technische uitwerking en realisatie geringe afwijkingen vertonen. De getoonde impressies en 3D-afbeeldingen zijn bedoeld om u een beeld te geven van het eindresultaat; aan de kleurstelling en details in deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.