

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Van toepassing zijn de voorschriften

- Het Bouwbesluit.
- Plaatselijke voorschriften en bepalingen van overheidswege, zoals de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente, brandweer en de nutsbedrijven.
- Vigerende Bestemmingsplan: zijnde Bedrijventerrein Portland, vastgesteld op 16 november 2015, bestemd voor bedrijfsdoeleinden en opslag activiteiten voor zover deze voorkomen tot en met milieucategorie 3.2, zoals opgenomen in “Staat van Bedrijfsactiviteiten op bedrijventerreinen”.
- Keuringseisen en normen, vastgesteld door het Nederlands Normalisatie Instituut.
- Algemene Voorwaarden behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

Bouwkundige beschrijving van het werk

1.0 Peil

Het peil -P- is de referentiemaat van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten en komt overeen met de afgewerkte begane grondvloer. Het definitieve peil- zal in overleg met de gemeente Albrandswaard worden bepaald op circa 0,11 NAP (Normaal Amsterdams Peil).

2.0 Grondwerk

Het verrichten van het nodige grondwerken voor nieuwe fundering, leidingen en bestratingen. Voor het op hoogte brengen van het terrein, worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. Het terrein zal zoveel mogelijk worden aangevuld met de uit ontgraving verkregen grond.

3.0 Heiwerk

De funderingsconstructies van de gebouwen zullen worden onderheid middels betonnen heipalen. Het aantal en afmeting van de palen zal door de constructeur worden bepaald afhankelijk van de sonderinggegevens en de constructieve berekeningen.

4.0 Fundering

De fundering bestaat uit gewapende en onderheide betonbalken waarvan de afmeting en de hoeveelheid wapening door de constructeur bepaald zal worden.

5.0 Straatwerken, Terreininrichting en Parkeren

De buitenverharding van het terrein wordt uitgevoerd met betonstraatstenen met de nodige opsluitbanden in een nader te bepalen kleurstelling. De parkeervakken worden gemarkeerd aangegeven. De aanwezige parkeerplaatsen zijn in gebruik gekoppeld aan de bedrijfsunits. De afwatering van het terrein vindt plaats via voldoende straatkolken. De groenstrook zal met passende beplanting worden ingevuld.

6.0 Riolering en Hemelwaterafvoeren

6.01 Algemeen

Het grondrioleringssysteem bestaat uit twee stelsels; een vuilwaterafvoersysteem voor de afvoer van spoelwater en fecaliën en een schoonwatersysteem voor de afvoer van het hemelwater. Alle grondrioleringen worden uitgevoerd in P.V.C.. De

in pandige riolering van de bedrijfsunits wordt opgehangen met een stevig band aan de fundering. Al het overige rioleringswerk wordt los in de ondergrond gelegd (verzakkingen door zetting van grond is niet te verwachten). De riolering wordt berekend om onder normale omstandigheden een goede doorstroming te garanderen. De vuilwater- en schoonwater rioleringen worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel in nader overleg met de gemeente.

6.02 Grondriolering en standleidingen ten behoeve van hemelwaterafvoer(schoonwater)

Het plaatsen van de riolering voor de afwatering van het regen- water met de daarbij behorende aansluitingen van de hemel- waterafvoeren en de standleidingen zelf. Er zullen voldoende ontstoppingsstukken worden opgenomen. Daar waar aanrijd-gevaar van een hemelwater afvoer kan ontstaan, worden deze uitgevoerd middels stevige ondereinden.

7.0 Vloeren

7.01 Betonvloer op de begane grond

De begane grondvloer bestaat uit een “betonvloer op zand” constructie voorzien van een constructiewapening volgens de berekeningen van de constructeur. De vloer wordt aangebracht op een voldoende geïsoleerde en verdichte ondergrond. Deze vloer is voorzien van een monoliet aangebrachte slijtlaag, -bestaande uit ingestrooide en gepolijste kwarts. De vloer wordt direct na de stort voorzien van een curing-compound om uitdroging van de beton te voorkomen.

De vloer wordt geheel vlak uitgevoerd. De nuttige belasting van de vloer is ca. 1.000 kg per m².

7.02 Betonvloer in de bedrijfsunits op de verdieping

Deze verdiepingsvloeren worden gerealiseerd middels betonnen kanaalplaat vloeren met een door de constructeur vastgestelde dikte zonder druklaag of cementdekvloer. De betonnen elementen zijn aan de onderzijde glad afgewerkt en de naden zijn gedicht met vulbeton. De maximaal toegestane belasting bedraagt 350 kg per m².

8.0 Staalconstructie en bedrijfsunit scheidende wanden

8.01 Staalconstructie

De staalconstructie (gestraald/gemenied) wordt uitgevoerd volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur. In de constructie worden waar nodig voldoende kruisschoren en windverbanden aangebracht en voorzien van brandwerende afwerking.

8.02 Bedrijfsunit scheidende wanden

De bedrijfsunit scheidende wanden worden vervaardigd van 150 mm dikke gasbetonwanden met een paneelhoogte van 600 mm. Deze gasbetonwanden zijn niet noodzakelijk voor de draagconstructie van het gebouw. Indien u meerdere bedrijfsunits wilt samenvoegen is dit technisch mogelijk.

9.0 Gevels

9.01 Gevelbekleding

De gevelisolatie van het gebouw voldoet aan de meest recent gestelde overheidseisen. De bovenbouw zal worden afgewerkt met een golfprofiel in de kleur

antraciet (RAL 7016). De onderbouw wordt afgewerkt met een microprofiel in de kleur zilvergrijs (RAL 9006). De bedrijfsunits worden voorzien van huisnummers.

9.02 Aluminium vliesgevels bedrijfsunits 1 en 16

De voorgevels van bedrijfsunits 1 en 16 worden voorzien van een aluminium vliesgevel met verdeling zoals vermeldt op de tekening, uitgevoerd in een naturel aluminium kleur. Deze puien worden voorzien van geïsoleerde beglazing. De houten band zal worden afgewerkt in watervast multiplex die zal worden afgelakt in de kleur grijs/wit (RAL 9002). De toegangsdeuren zijn opgenomen in de vliesgevel zoals aangegeven op de tekening en indien nodig uitgevoerd in gelaagd glas i.v.m. doorval beveiliging. Het hang- en sluitwerk zal in een standaard uitvoering worden voorzien.

10.0 Dakbedekking en dakconstructie

10.1 Dakconstructie

Geprofileerde sendzimir verzinkte staalplaat wordt gebruikt als constructieve ondergrond voor het isolatiepakket en de dakafwerking.

10.2 Isolatie pakket en dakafwerking; meerlagen bitumineus

De dakisolatie bestaat uit dakisolatieplaten van 140 mm dik, $R_c = 6 \text{ m}^2\text{k/w}$. Hierop wordt een twee laagse bitumineuze dakbedekking aangebracht. De eerste laag wordt meegeparkerd met de isolatie en de tweede laag wordt volgens de brandmethode aangebracht. Dakrand afwerking middels kimfixatie afgewerkt met dubbele randstroken. De plakstukken voor de hemel- waterafvoeren zijn uitgevoerd in standaard stadsuitlopen en worden waterdicht in de dakbedekking opgenomen. In de hemelwaterafvoeren worden bladvangsers geplaatst. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in p.v.c. Aantal en afmetingen van de hemelwaterafvoeren volgens af te voeren dakoppervlak. Tevens worden er spuwers aangebracht om in geval van overmacht de afvoer van het water te garanderen.

In het dak van de bedrijfsunits zijn 2 dakdoorvoeren voor geprojecteerd, voor de door de koper zelf eventueel aan te brengen installaties voor rookgas afvoer CV, ontluchting riolering en afvoer t.b.v. mechanische ventilatie en koeling.

11.0 Trappen

11.01 Trappen bedrijfsunits

De trappen worden uitgevoerd in hout en gespoten in de kleur lichtgrijs. De trappen worden gemaakt volgens de eisen van het bouwbesluit en eigen voorschriften van de fabrikant. De leuning van de trap en het trapgat zullen tijdelijk uitgevoerd worden in een eenvoudige houten constructie (als valbeveiliging). Na de oplevering dient deze tijdelijke door koper vervangen te worden door een definitieve leuning.

11.02 Trappen bedrijfsunits 1 en 16

De trappen zullen worden gerealiseerd zoals zoals beschreven in 11.01 echter bedrijfsunits 1 en 16 zullen worden opgeleverd met een vide waarbij koper de mogelijkheid heeft om hier in de toekomst zelf een extra (luke) trap te plaatsen. Uiteraard met inachtneming van de geldende regelgeving zoals omschreven in 19.0.

12.0 Kozijnen, ramen en deuren

12.01 Kozijnen, ramen en deuren bedrijfsunits

De buitenraam- en deurkozijnen worden uitgevoerd in hardhout. Ter plaatse van de verdieping zal één buitenraam worden uitgevoerd als kiepraam. De entree deuren worden uitgevoerd in dicht multiplex en hebben in het midden een briefplaat. Het

hang- en sluitwerk zal in een standaard uitvoering worden voorzien. Het paneel boven de toegangsdeuren (bestemd voor reclame uitingen) is een multiplex paneel. Al het schilderwerk wordt uitgevoerd in de door de architect te bepalen kleuren.

12.02 Vliesgevel bedrijfsunits 01 en 16

De vliesgevel van bedrijfsunits 1 en 16 uitgevoerd zoals beschreven in 9.02. De toegangsdeuren zijn opgenomen in de vliesgevel zoals aangegeven op de tekening en indien nodig uitgevoerd in gelaagd glas i.v.m. doorval beveiliging. Het hang- en sluitwerk zal in een standaard uitvoering worden voorzien.

12.03 Transportdeuren

De transportdeuren zijn opgebouwd uit metalen sandwichpanelen welke een totale afmeting hebben van ca. 4000 mm hoog en ca. 3000 mm breed en zijn geïsoleerd met een polyurethaankern. De binnen- en buitenplaat zijn vervaardigd uit een metalen beplating, waarvan de buitenplaat in een kleurcoating volgens opgave architect wordt uitgevoerd. De binnen- zijde heeft een standaard afwerking volgens opgave leverancier. De deuren worden aangebracht in een gegalvaniseerd stalen railsysteem. De deuren worden voorzien van een veerbreek beveiliging. De deuren worden handbediend uitgevoerd en tegen een meerprijs is elektrische bediening met afstandbediening mogelijk.

13.0 Nutsvoorzieningen en telefoon

Ten behoeve van de standaard gas-, water- en elektraleidingen alsmede telefonie worden voldoende invoerbuizen geplaatst. Afgedopte nutsaansluitingen met betrekking tot elektrische energie (3 x25 Amp), gas (G6), waterleiding. De aan te brengen meterkast wordt voorzien van een houten achterwand inclusief meterkastinrichting bestaande uit een hoofdschakelaar 4 polig (40A), aardlekschakelaar vierpolig, drie 230V groepen (automaten) waarvan 2 groepen afgemonteerd met spat waterdichte wandcontactdoos (2-voudig) en een 400V automaat afgemonteerd met een CEEform wandcontactdoos 16A 5 polig. Er wordt rekening gehouden met een loze invoerleiding ten behoeve van telefoon. De aansluitingen van de nutsvoorzieningen en telefonie dienen door de koper zelf te worden aangevraagd en gefinancierd.

14.0 Verwarming

De bedrijfsunits worden zonder verwarmingsinstallatie opgeleverd.

15.0 Toiletruimte

De wanden van de toiletruimte in de bedrijfsunits worden vervaardigd van verlijmd kalkzandsteen vellingblokken. De toiletdeuren zullen bestaan uit meranti opdekkozijnen met een standaard opdekdeur. Het plafond van de toiletruimten bestaat uit vurenregels met daarop een underlaymentplaat. De toiletputten worden uitgevoerd als duoblok systeem in de kleur wit. De toiletruimten zijn voorzien van een wasbakje met koud stromend water.

16.0 Ontluchting en ventilatie

In de gevelpui zullen worden voorzien van voldoende te openen ramen en ventilatie roosters. Tevens worden 2 dakdoorvoeren in het dak opgenomen zoals omschreven in 10.2. Een verdere voorziening is niet ingrepen.

17.0 Afwerkingsniveau

De bedrijfsunits worden standaard casco opgeleverd zoals omschreven in deze technische omschrijving.

18.0 Maatvoering en tekeningen

Bij de bouwuitvoering kunnen maatafwijkingen ontstaan. Als zodanig moet u de maataanduidingen op de tekeningen dan ook bezien als “circa maten”, veelal uitgedrukt in millimeters. Koper aanvaard voor deze mogelijke afwijkende situaties geen aansprakelijkheid. Wanneer het perceel kleiner of groter wordt, bestaat er geen recht op verrekening.

19.0 Algemeen, reclame, aanvullende eisen, wijzigingen voorbehouden

Deze technische informatie is samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, constructeur, gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van mogelijke alsnog door te voeren wijzigingen van architectonische, bouwtechnische en/of constructieve aard, alsmede voor eventuele afwijkingen die voort kunnen vloeien uit eisen en wensen van overheidswege verlangde wijzigingen met namen met betrekking tot verstrekking van de bouwvergunning en de goedkeuring van de nutsbedrijven.

Verkoper is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het gebouw. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Indien de tekening afwijkt van de technische omschrijving is hetgeen in de technische omschrijving staat bepalend.

Wij wijzen koper er op dat voor reclame uitingen een vergunning cq. toestemming van de gemeente Albrandswaard dient te worden verkregen. Het vastgelegde punt voor het voeren van reclame zal worden opgenomen in de splitsingsakte en tekeningen van de Vereniging van Eigenaars.

Gezien de casco oplevering, zoals omschreven in 17.0, zijn er onvoldoende gegevens beschikbaar om volgens het voorgeschreven ISSO protocol BRL 9500-06 een energielabel op te kunnen opstellen. Verkoper zal hierdoor geen energielabel utiliteit, in de zin van casco geldende Besluit Energieprestatie Gebouwen (BEG), afgeven.

Voor wat betreft het gebruik van de bedrijfsunits is er voor het project een bouwvergunning bij gemeente Albrandswaard aangevraagd als industrie (gebouw)functie. Afhankelijk van het beoogde gebruik kan koper de bedrijfsunits na oplevering geheel naar eigen inzicht (laten) indelen. Bijvoorbeeld kantoor, showroom, atelier, werkplaats, bedrijfsruimte, magazijn, opslag, productie- en handelsactiviteiten. Ten aanzien hiervan kan de Gemeente aanvullende vergunningen eisen, bijvoorbeeld met betrekking tot afmelden van een energielabel, reclame uitingen, milieu eisen en het gebruik, echter met inachtneming van hetgeen is toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan en geldende eisen van het bouwbesluit en brandweer van de Gemeente Albrandswaard. Koper is zelf verantwoordelijk voor de tijdige verkrijging van de voor hun benodigde vergunningen.

20.0 Garanties

Op alle onderdelen van het gebouw wordt een garantie periode verleend van 2 jaren na oplevering.

Het dak heeft een garantie van 10 jaar op waterdichtheid van de bitumineuze dakbedekking met inbegrip van de aansluitingen aan de onderdelen in of aan deze dakbedekking, mits periodiek onderhoud wordt uitgevoerd conform advies.

Niet onder de garantie vallen:

- Gebreken aan het dak (zie 10.0) ten gevolge van normale slijtage, verwaarloosd onderhoud of onjuist gebruik en gebreken ten gevolge van overstroming of wind met een windkracht van meer dan 20 m/s
- Als door andere aan de door de dakdekker te garanderen dakbedekking (zie 10.0) reparaties en/of werkzaamheden buiten zijn voorkennis en toestemming worden verricht
- Lichte scheurvorming in het betonwerk (zie 7.01). Dit is gebruikelijk en zal niets afdoen aan de degelijkheid en constructieve veiligheid
- Kleur- en structuurverschil van de reparatieplekken aan de unit scheidende gasbetonwanden (zie 8.02).