

PIER14
BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW - BEDRIJFSUNITS
28-02-2025

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1) AANWIJZING & PEIL

Het uitzetten van het bouwplan geschiedt op een door Aannemer nader aan te geven positie en peilhoogte. Het peil (P) van de bedrijfsunits is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanaf peil worden de diepte en hoogte maatvoering gemeten.

2) GRONDWERK

De nodige grondwerken worden verricht voor funderingen, vloeren, leidingen, bestratingen en dergelijke. De bodem zal bij oplevering geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

3) HEIWERK

Het bedrijfsverzamelgebouw wordt gefundeerd op palen aan de hand van sonderingen, het funderingsadvies en de berekeningen van de constructeur.

4) TERREININRICHTING

De wegen worden verhard met een bestrating van betonklinkers. Het patroon, kleur en indeling wordt volgens het terreininrichtingsplan gerealiseerd. De bestrating wordt opgesloten met trottoir-, inrit en opsluitbanden. Ook wordt het terrein voorzien van straatkolken met voldoende capaciteit. Het beplantingsplan zal gerealiseerd worden conform het groenplan van de stedenbouwkundige. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetontegels. Aan beide langszijden van het gebouw wordt het terrein afgescheiden middels een hekwerk.

5) FUNDERING

De fundering is opgebouwd uit geïsoleerde betonnen funderingsbalken en eventuele poeren. De afmetingen van de betonnen funderingsbalken en eventuele poeren worden uitgevoerd volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur. Elke unit wordt voorzien van invoerbochten voor de aansluitingen op nutsvoorzieningen en riolering.

6) DRAAGCONSTRUCTIE

De draagconstructie bestaat uit stalen profielen en hulpstaal voor gevelconstructies en bekledingen en wordt in het werk gemonteerd/bevestigd volgens opgave van de constructeur. Voor de stabiliteit worden er windverbanden opgenomen in het dak, gevel en tussenwanden. De locatie van de windverbanden wordt door de constructeur voorgeschreven en kunnen in het zicht zijn. Deze windverbanden mogen in geen geval aangepast of verwijderd worden. Het staal wordt afgewerkt met een coating in een standaard RAL-kleur. Eventuele beschadigingen worden in het werk bijgewerkt waarbij kleurverschillen kunnen optreden. De units zullen voldoen aan de brandveiligheidseisen.

7) UNIT SCHEIDENDE WANDEN

De scheidende wanden tussen de units worden opgebouwd uit onafgewerkte gasbeton elementen. Bij de brandwerende wanden conform de tekening zijn de gasbetonnen elementen brandwerend. De aansluiting tussen dakplaten en wanden wordt dichtgezet met cannellurevullingen. Waar nodig worden de aansluitingen brandwerend uitgevoerd. Uitsparingen bij de staalconstructie worden bijgewerkt, waarbij kleurverschillen en vochtplekken zichtbaar kunnen blijven.

8) BEGANE GRONDVLOER

De begane grondvloer van de bedrijfsunits wordt gestort op een drukvaste isolatie met een isolatiewaarde van $R_c 3,7.m2.K/W$. De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte, gewapende betonvloer met een maximaal toelaatbare veranderlijke vloerbelasting van $1.000 kg/m^2$ bij de kleine unittypes en $1.500 kg/m^2$ bij de grote units 1, 18, 25 en 26. De

bovenkant van de begane grondvloer wordt, door middel van het vlinderen, monolithisch afgewerkt. De vloerafmetingen, plaats van eventuele dilataties, dikte en hoeveelheid wapening volgen uit de tekeningen en berekeningen van de constructeur. Er wordt geen kruipruimte toegepast.

9) VERDIEPINGVLOER

De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als een niet-afgewerkte kanaalplaatvloer met een nuttige belasting van 500 kg/m^2 . Onderlinge naden tussen de kanaalplaten worden gevuld met cement. Aan de onderkant van de vloer blijven kieren zichtbaar na oplevering. De grote units 1, 18, 25 en 26 worden uitgevoerd met een druklaag welke monolithisch worden afgewerkt. De overige verdiepingsvloeren van de units zijn ruw afgewerkt.

10) DAKEN

Het dak wordt opgebouwd uit stalen dakplaten onder afschot en voorzien van isolatie. De isolatie wordt met parkers vastgezet op de stalen dakplaten. De parkers zijn aan de binnenzijde zichtbaar. De waterdichte laag wordt uitgevoerd in een kunststof dakbedekking. Het dak heeft een isolatiewaarde van tenminste $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Er worden standaard drie dak doorvoeren opgenomen waarvan één voor de mechanische ventilatie, één als voorbereiding voor de PV-panelen en één voor rioolbeluchting. Alle posities conform tekening. De dakconstructies zijn berekend op het later aan kunnen aanbrengen van PV-panelen (door Koper). De spuwvers, hemelwaterafvoeren en aanlijning t.b.v. dakbeveiliging conform tekening.

11) GEVEL

De buitengevels van de bedrijfsruimten zullen worden uitgevoerd met een betonnen geïsoleerde plint met daarboven geïsoleerde sandwichpanelen, verticaal gemonteerd, kleur conform opgave architect. De R_c -waarde van de gevels bedraagt tenminste $4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Zetwerken rondom de kozijnen, langs de gevelbekleding en dakkappen wordt uitgevoerd in de kleur volgens opgave van de architect. De parkers zijn aan de binnenzijde zichtbaar

12) BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium profielen in een kleur volgens opgave van de architect. Het toegepaste hang- en sluitwerk is van inbraakwerende uitvoering en voldoet aan de geldende veiligheidsnormen. De voordeuren worden uitgevoerd met een hoogwaardig beveiligingssysteem, bestaande uit een 3-puntsluiting en een kerntrekbeveiliging en zijn voorzien van SKG*** gecertificeerde veiligheidsslots. Hiermee wordt de veiligheid van het pand optimaal gewaarborgd. De brievenbus zit in of naast de deur. De draairichting van de ramen en deuren is op de geveltekening aangegeven. De luchttoevoer van de bedrijfsruimten geschiedt d.m.v. aluminium ventilatieroosters in de gevelkozijnen en overheaddeuren, gemoffeld in kleur van de omliggende kozijnen. Specificaties n.t.b.

13) OVERHEADDEUREN

Alle bedrijfsunits worden voorzien van overheaddeuren welke elektrisch bediend kunnen worden met aan de binnenzijde een knopbediening. De units aan de kopgevels 1, 18, 19, en 26, worden uitgevoerd met een grotere overheaddeur met een breedte van ca. 4.000mm en een hoogte van ca. 4.100mm. Alle overige units hebben een overheaddeur met een hoogte van ca. 3.300mm.

14) BEGLAZING

De kozijnen worden voorzien van isolatieglas met een U-waarde van $1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ en een Ggl-waarde 30-34% (zonwerend glas).

15) RECLAME

Reclame-uitingen dienen te voldoen aan de voorschriften die worden opgesteld door de Vereniging van Eigenaren. De locatie van de reclame is vastgesteld in de vergunning. Het aanbrengen van reclame is voor rekening en risico van de Koper.

16) AFTIMMERWERK

Alleen ter plaatse van de afscheiding van de brandcompartimenten worden de stalen kolommen brandwerend uitgevoerd.

17) TRAPPEN

De units worden voorzien van houten trappen met houten leuning. De units met de hoge overheaddeuren (unit 1, 18, 19 en 26) krijgen een trap met een tussenbordes.

18) NUTSVOORZIENINGEN

De nutsvoorzieningen worden aangelegd tot in de meterkast, die conform de tekening en de eisen van het Bouwbesluit en de nutsbedrijven wordt geplaatst. De specificaties per unit zijn als volgt:

Elektra:

Type Nautic: 3 x 35A (unit 3 t/m 15)

Type Tidal: 3 x 50A (unit 2, 16 en 17).

Type Anchor, Harbour en Stern: 3 x 63A (unit 1, 18 t/m 25).

Type Bow: 3 x 80A (unit 26).

Water:

Wateraansluiting met een capaciteit van Qn 2,5.

Elke unit wordt voorzien van een eigen watermeter.

Glasvezel:

Een glasvezelkabel wordt aangelegd tot in de meterkast van de unit.

De Koper is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van leveringsovereenkomsten met nutsbedrijven voor water, elektra en data. Deze overeenkomsten dienen in te gaan op de opleverdatum van het project. De Verkoper kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor vertragingen in de aanleg, aansluiting of oplevering van deze voorzieningen indien deze veroorzaakt worden door nutsbedrijven of andere externe partijen buiten de invloedssfeer van de Verkoper.

19) METERKAST

De meterkast wordt geplaatst conform tekening en voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de specificaties van de nutsbedrijven. De meterkast wordt voorzien van een standaard groepenkast met aardpen, inclusief vrije ruimte om het aansluitvermogen te benutten. Binnen de meterkast wordt standaard één groep geïnstalleerd ten behoeve van de aansluiting van de overheaddeur(en), noodverlichting en buitenverlichting. Op de watermeter wordt een brandslanghaspel aangesloten, conform de geldende voorschriften.

20) RIOLERING

Elke unit wordt standaard voorzien van twee afgedopte vuilwaterafvoeren: met een diameter van 110 mm en een tweede afvoer (wasbak) heeft een diameter van 40 mm. De rioolafvoer bevindt zich ongeveer onder de trap. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled PVC-buis welke tot 90 graden Celsius hittebestendig is. Buiten de gevel wordt de rioolafvoer aangesloten op het rioleringssysteem van PIER14 en voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken. Het rioleringssysteem voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen. Een deel van de hemelwaterafvoer ligt in pandig. De hemelwaterafvoeren van het bedrijfsunits worden uitgevoerd in een vacuüm hemelwater afvoersysteem. De geïsoleerde afvoerbuizen lopen in pandig waardoor er aan de buitenzijde van de gevel geen storende en opklimbare buizen aanwezig zijn. Er worden spuwers/nood-overstorten gerealiseerd, positie, afmeting en aantal conform opgave constructeur.

21) INSTALLATIES

Elke unit is standaard voorzien van:

- **Buitenverlichting:** De buitenverlichting wordt aangebracht boven elke overheaddeur en uitgevoerd conform de technische tekening van de installateur. De verlichting wordt aangestuurd door een schemertijschakelaar (Astro tijdschakelklok), die automatisch

schakelt op basis van zonsopgang en zonsondergang. Alle buitenverlichting voldoet aan de geldende normen en richtlijnen.

- **Vluchtwegpictogram:** Elke unit wordt uitgerust met een vluchtwegpictogram, geplaatst volgens de tekening, om te voldoen aan de wettelijke eisen en de veiligheid van gebruikers te waarborgen.
- **Verwarming en ventilatie:**
 - De units worden niet voorzien van verwarming of een warmtepomp.
 - Luchttoevoer wordt gerealiseerd via natuurlijke toevoer door kozijnroosters.
 - Mechanische afvoer kan door de Koper worden aangebracht, afgestemd op het gebruik en het aantal personen in de unit.
- **Brandveiligheid:** De bedrijfsunits worden indien noodzakelijk voorzien van brandslanghaspels.
- **Beveiliging**
Er worden rondom het bedrijfsverzamelgebouw actieve 4K-camera's met kentekenregistratie geplaatst voor de veiligheid en ze bieden optimaal toezicht over het algemene buitenterrein.

22) BRANDSCHEIDING

Omdat de exacte indeling van de unit nog door de koper wordt bepaald, wordt de brandscheiding niet vooraf door de verkoper geplaatst. Koper is zelf verantwoordelijk voor het aanbrengen van de benodigde scheiding, zodat de vluchtroute voldoet aan de geldende veiligheidsvoorschriften.

23) VERGUNNINGEN

De bouwvergunning voor het bedrijfsverzamelgebouw wordt verzorgd door de Verkoper. Voor alle andere benodigde vergunningen die voortvloeien uit de bedrijfsvoering van de Koper, ligt de verantwoordelijkheid volledig bij de Koper. Het aanvragen en verkrijgen van deze vergunningen dient zelfstandig door de Koper te worden geregeld. Hieronder vallen onder andere, maar niet uitsluitend:

- **Vestigingsvergunningen:** Vergunningen of meldingen in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer (bijvoorbeeld milieu- of hinderwetvergunning).
- **Omgevingsvergunningen:** Indien er sprake is van wijziging in het gebruik van de functie zoals vastgesteld in de bouwvergunning of wijziging van aanvullende bouwkundige of installatiewerkzaamheden die afwijken van de oorspronkelijke bouwvergunning.

De bedrijfsunits worden casco opgeleverd. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor het realiseren van de aanvullende installaties, eventuele inbouwpakketten en aanvullende werkzaamheden. De benodigde tekeningen, berekeningen en overige rapportages, voor de af- en inbouwpakket te realiseren, zijn voor rekening van de Koper en dienen uitgevoerd te worden volgens de geldende wet- en regelgeving.

24) GARANTIES

De garanties die van toepassing zijn op het gebouw en de installaties worden bij oplevering overgedragen aan de Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE zal verantwoordelijk zijn voor het beheer van deze garanties en de eventuele afhandeling hiervan.

25) HUISNUMMER

Voor de bedrijfsunits wordt een huisnummerbesluit aangevraagd, waarbij de bedrijfsunits overeenkomstig zullen worden voorzien van huisnummerbordjes.

26) KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

De kleurstellingen en materiaalafwerkingen van het complex zijn opgenomen in de algemene kleur- en materiaalstaat. Deze staat is leidend voor de uiteindelijke oplevering en afwerking van het gebouw.