



4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Haarlem Business Center - Kuipersweg 4 te Haarlem

0. ALGEMEEN

Inleiding

Het bedrijfsverzamelgebouw Haarlem Business Center is gelegen in Bedrijventerrein Waarderpolder aan de Kuipersweg te Haarlem. De bouwvergunning is 'onherroepelijk' en op basis van een industriefunctie met uitzondering van de 4^e verdieping, waar kantoorfunctie vergund is. Alles zal volgens de bijbehorende bepalingen van het bouwbesluit gebouwd worden.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan: 'Bedrijventerrein Waarderpolder' is van toepassing. Via onderstaande links zijn deze per onderdeel in te zien.

Via onderstaande link voor Bestemmingsplan Bedrijventerrein Waarderpolder (Toelichting):

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0392000030802-/t_NL.IMRO.0392000030802-.pdf

Via onderstaande link voor Bestemmingsplan Bedrijventerrein Waarderpolder (Plankaart):

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0392000030802-/p_NL.IMRO.0392000030802-.pdf

Via onderstaande link voor Bestemmingsplan Bedrijventerrein Waarderpolder (Voorschriften):

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0392000030802-/v_NL.IMRO.0392000030802-.pdf

Bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 zijn toegestaan.

1. PEIL

Maatvoering peil

Het peil van waaruit alles wordt gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer en is afgestemd op de omliggende bebouwing en bestrating.

2. GRONDWERK

Grondwerk terrein/nuts

Voor de aanleg van de funderingen, de riolering en de leidingen van de nutsbedrijven worden de nodige grondwerken verricht.

Ten behoeve van de nutsvoorzieningen wordt een nutsstrook aangelegd, welke wordt aangevuld met zand.

Schoon zand

De ontgravingen worden aangevuld met uitkomende grond. Uitgekomen grond wordt hergebruikt. Het perceel is in het verleden gesaneerd en voorzien van een leeflaag.

3. RIOLERING

Aanleg- en aansluitkosten riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom inbegrepen en komen dus achteraf niet voor rekening van de koper.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden zoveel mogelijk weggewerkt en deels (+/- tot drie meter boven maaiveld) uitgevoerd in verzinkt staal en deels (+/- vanaf drie meter boven maaiveld) in PVC. Leidingverloop en diameter worden uitgevoerd volgens de voorschriften en worden aangesloten op de buitenriolering.



4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Haarlem Business Center - Kuipersweg 4 te Haarlem

Afgedopt riool

Elke unit wordt voorzien van een afgedopte rioolaansluiting waar, na oplevering, een toilet en/ of een pantry op kunnen worden aangesloten.

4. TERREININRICHTING

Algemeen

De bestrating van het maaiveld zal middels betonklinkers worden uitgevoerd. De bestrating voldoet aan verkeersklasse 30 (10 ton aslast).

Bestrating rijweg

De binnenstraten op de begane grond worden van grijskleurige klinkerbestrating voorzien.

Parkeervakken

De parkeervakken voor de bedrijfsruimten worden uitgevoerd in donkergrijs kleurige parkeervakaanduiding en zijn voor algemeen gebruik.

Terreinbeplanting

Op diverse plaatsen op het terrein zullen bomen worden geplaatst. Ook worden er enkele groenvoorzieningen gerealiseerd.

5. FUNDERING

Fundering

Het gebouw wordt gefundeerd door middel van een betonnen fundering op betonpalen, volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

Kruipruimte

Er wordt onder de begane grondvloer geen kruipruimte gerealiseerd.

6. HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE

Hoofddraagconstructie

De hoofddraagconstructie bestaat uit kalkzandsteen of gasbeton binnenblad en in het werk gemonteerde stalen profielen en hulpstaal. De (gevel)constructies en bekledingen worden gemonteerd volgens opgave van de constructeur.

Stabiliteit

Voor de stabiliteit worden er windverbanden opgenomen. De locatie wordt door de constructeur nader bepaald. Deze windverbanden mogen in geen geval aangepast of verwijderd worden.

7. VLOEREN

Begane grond

De begane grondvloer is een betonvloer. Deze is monolithisch afgewerkt (gevlinderd). Deze vloer heeft een isolatie- waarde van $R_c = 3,7$ m²/kW conform wet en regelgeving Bouwbesluit.

Verdiepingsvloer

De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als betonnen systeemvloer. Deze wordt afgewerkt met een dekvloer.

Vloerbelasting

De begane grondvloer van de units is berekend op een gelijkmatige vloerbelasting van 1.500 kg/m². De verdiepingvloeren en dekniveau zijn berekend op een gelijkmatige vloerbelasting van 400 kg/m².



4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Haarlem Business Center - Kuipersweg 4 te Haarlem

Hellingbaan

Het parkeerdek zal bereikbaar zijn d.m.v. een hellingbaan.

8. BUITENWANDEN

Gevels algemeen

Voor de inpandige gevels zijn opgebouwd uit sandwichpanelen. De buitenzijde van het gebouw is afgewerkt met rood-paars-blauw genuanceerde steenstrip. Welk traditioneel zal worden afgevoegd met een grijs getinte voegspecie.

Op de voorgevel van iedere unit wordt een buitenlamp aangebracht, voorzien van een schemerschakelaar en is aangesloten op de eigen meterkast.

Voorgevel ontwerp unit

Iedere unit is standaard voorzien van een elektrische overheaddeur van ca. 2,8x3,5 (bxh) meter. Naast de overheaddeur komt een voordeurkozijn, voorzien van huisnummer en deurbel. In de voorgevel op de verdieping van de unit komen 2 kozijnen, waarvan één met valraam.

Achtergevel ontwerp unit

Op de begane grond zijn de units, afhankelijk van de gekozen uitvoering, nagenoeg allemaal voorzien van een kozijn met één te openen deel. Ditzelfde geldt voor de 1^e verdieping, waar veel units voorzien zijn van; een aluminium kozijn met openslaande deuren in combinatie met een hardglazen balkon of een kozijn met draaivalraam.

Isolatie waarde gevels

De isolatie waarde van de gevels bedraagt $R_c = 4,7 \text{ m}^2/\text{kW}$ conform wet en regelgeving Bouwbesluit.

9. DAKEN

Algemeen dak

Het (staal)dak wordt voorzien van isolatie onder afschot en voorzien van dakbedekking. Het dak heeft een totale isolatie waarde van $R_c = 6,3 \text{ m}^2/\text{kW}$. conform wet en regelgeving Bouwbesluit.

Dak/gevel doorvoeren

De dak/gevel doorvoeren voor de benodigde standaard installaties zijn opgenomen.

Hemelwaterafvoeren

Om het dak te ontdoen van regenwater, worden voldoende hemelwaterafvoeren gerealiseerd. Deze worden aangesloten op de buitenriolering. Er worden noodoverstorten gerealiseerd positie volgens opgave constructeur.

Daktoetreding

Middels een daktoetredingsluik in het trappenhuis is het mogelijk het dak te bereiken. Tevens is er nog een kooiladder voor het dak zonder trappenhuis.

10. RECLAME UITING

Reclame

Om ervoor te zorgen dat er in het gebouw op een eenduidige manier van reclame wordt gevoerd, is besloten om dit te kaderen in 1 paneel boven de voordeur. Dit is de enige plek op de gevels waar reclame gevoerd mag worden. Dit zal vastgelegd worden in de statuten van de VVE. Zie ook het verwante artikel in de splitsingsakte.

4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Haarlem Business Center - Kuipersweg 4 te Haarlem

11. BINNENWANDEN

Scheidingswanden

De scheidingswanden tussen de units worden opgebouwd uit onafgewerkte gasbeton of kalkzandsteen elementen. De scheidingswanden worden 60minuten brandwerend uitgevoerd.

Geluid

Kalkzandsteen of gasbeton isoleert en absorbeert geluid, maar in bepaalde mate.

Indien u werkzaamheden uitvoert waarbij veel geluid wordt geproduceerd, of als u juist een ruimte wilt waar u geen last heeft van omgevingsgeluid, is het aan te raden de scheidingswanden te voorzien van een extra geluidswerende voorzetwand.

12. KOZIJNEN/ DEUREN

Algemeen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden vervaardigd uit aluminium, zijn antraciet of grijs/bruin gekleurd en voorzien van HR++ glas. Draaiende delen zijn voorzien van een tochtwering. Het toegepaste hang- en sluitwerk is deugdelijk en van goede kwaliteit (SKG **).

Entredeurkozijn

Naast de entredeur komt een deurbel (drukker).

Waterslagen

Waterslagen van de voorgevel zijn vervaardigd uit zetwerk volgens details architect.

Overheaddeur

Iedere unit is standaard voorzien van een elektrische overheaddeur van ca. 2,8x3,5 (bxh) meter.

De overheaddeur wordt lichtgrijs/bruin van kleur. Standaard zijn de glas panelen uitgevoerd in 6mm gehard glas. Tegen een meerprijs kan het 6mm geharde glas, vervangen worden voor isolatieglas.

Hier zijn 2 types in:

-Unit met een dichte overheaddeur (deze deur is grotendeels dicht en is voorzien van 1 glaspaneel).

Bouwdeel: A (bg) / B / C / G

-Units met glazen* overheaddeur (deze deur is volledig voorzien van glaspanelen).

Bouwdeel: A (dek) / D

*Alleen dit type overheaddeur is optioneel te wijzigen voor een harmonica pui (kozijn met vouwwand).

Harmonica pui

Voor dit luxe kozijn met vouwwand kan optioneel gekozen worden, i.p.v. een glazen overhead deur. Deze wordt standaard uitgevoerd met HR++ beglazing. (Deze optie is niet mogelijk bij de dichte overhead deuren).

Huisnummering

De units worden op de ruit boven de voordeuren voorzien van huisnummerstickers.

3. TRAPPEN EN (AF-)TIMMERWERK (INTERN)

Trap

De trap naar de verdiepingvloer is een dichte vurenhouten trap met bordes. De leuning en het traphek zullen worden uitgevoerd in vurenhout. De trap, leuning en traphek zijn fabrieksmatig in de witte grondverf gezet.

Afwerking vloerranden

De vloerranden zijn afgewerkt met houten kantstukken. Ook dit is fabrieksmatig in de witte grondverf gezet.



4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Haarlem Business Center - Kuipersweg 4 te Haarlem

14. AFWERKINGSNIVEAU

Casco opleveringsniveau

De bedrijfsruimten worden grotendeels casco opgeleverd, maar wel standaard uitgevoerd met warmtepomp, vloerverwarming en ventilatiebox. Dit geeft de toekomstige eigenaar de gelegenheid om de bedrijfsruimte naar eigen wens en smaak in te (laten) richten. Dit kan zijn van de muur- of vloerafwerking tot en met plaatsen van tussenmuren en installaties.

Functieverandering bedrijfsruimte

Indien de toekomstige eigenaar bijvoorbeeld de verdiepingsvloer een andere functie (bestemming) wil geven, dan die van industriefunctie, zal hij hiertoe zelf de benodigde installaties dienen toe te passen en aan te brengen (e.e.a. conform de wettelijke regelgeving en vergunningen). Een functieverandering en hiervoor benodigde vergunningen zijn voor eigen rekening en verantwoordelijkheid van de koper.

15. INSTALLATIES

Warmtepomp

De bedrijfsruimte wordt standaard uitgevoerd met een warmtepomp in combinatie met vloerverwarming. Deze warmtepomp kan verwarmen en top koelen. De functie voor warm tapwater is niet standaard. (Gezien er vaak alleen gebruik wordt gemaakt van een boiler of doorstromer in de keuken.)

Op de 1^e verdieping boven de meterkast wordt het binnendeel gemonteerd. Het buitendeel staat op het dak. De warmtepomp zal voorzien worden van een verdeler met diverse groepen (volgens opgaaf installateur) en 1 thermostaat.

Algemene voorzieningen binnenruimtes

Hoofdentree ruimte E01:

- Voorzien van personenlift
- (Vlucht)trap
- Meterkast met 3 x 250 Ampère t.b.v. algemene voorzieningen.
- Meterkast met wateraansluiting en hydrofoor t.b.v. 4^e verdieping.
- Kast t.b.v. schoonmaker met de nodige voorzieningen

Trappenhuis ruimte E02:

- (Vlucht)trap

Algemene voorzieningen buitenruimtes

- 126 stuks brievenbussen nabij ingang
- 148 stuks parkeerplaatsen voor auto's
- 16 stuks laadpalen (11kW, load balanced)
- 90 stuks parkeerplaatsen voor fietsen
- 15 stuks camera's (waarvan 1 met kenteken-herkenning)
- 1 stuks goederenlift nabij uitgang
- Verlichting buitenterreinen
- 2 elektrische poorten (s'nachts toegangscontrole)

Aansluitkosten nuts

De kosten voor aansluiting van water en elektra zijn voor rekening van de koper en niet in de koopsom inbegrepen. Er wordt geen gasaansluiting of voorziening hiervoor aangebracht. De totale kosten hiervan bedragen ca. € 2.450,00 per appartementsrecht. Dit wordt door de aannemer geregeld en is verplicht.

Elektrische installatie

De units worden voorzien van een 3 fase 25 Ampère aansluiting. Deze aansluiting wordt voorzien van een groepenkast met een hoofdschakelaar van 40A en 2 stuks eind groepen van 230Volt/16 Ampère. De meterkast wordt voorzien van een dubbel stopcontact. De warmtepomp, ventilatiebox en elektrische overheaddeur worden tevens van stroom voorzien.



4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Haarlem Business Center - Kuipersweg 4 te Haarlem

Water installatie

Er wordt een watermeter geplaatst. De waterinstallatie zal verder bestaan uit 1 vulpunt nabij de warmtepomp installatie. Alle waterleidingen, zowel binnen als buiten, zijn gemaakt van kunststof en behoeven geen onderhoud.

Opleverniveau nuts

De invoeren tot in de meterkast worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven door ons aangelegd en afgedopt opgeleverd. De maatvoering en locatie zijn indicatief op de tekening aangegeven. Na oplevering dient de koper zelf zorg te dragen voor een nutsinstallatie in de meterkast die goedgekeurd wordt door het betreffende nutsbedrijf. Het leveringscontract voor de nuts dient de koper zelf aan te vragen.

De meterkast bevat een 3 x 25 Ampère aansluiting. De watervoorziening heeft de capaciteit Qn 1,5.

Daarnaast is uw unit voorzien van een telecommunicatievoorziening, tot in de meterkast.

16. ENERGIE CONCEPT

Zonnepanelen

Haarlem Business Center is een duurzaam project. Elke unit kan optioneel beschikken over zonnepanelen.

Gezien de ruimte op het dak beperkt is, resulteert dit op een maximaal aantal panelen per unit.

(Wij zullen later in het proces exact aangeven, wat hierin voor uw unit de mogelijkheid is en de bijbehorende kosten daarvan.) Met deze zonnepanelen wekt u zelf elektriciteit op die u zelf gebruikt wanneer er in de unit elektriciteit wordt gevraagd. Als er geen elektriciteit vraag in de unit is, dan wordt er aan het elektriciteitsnet teruggeleverd.

Geef bij uw energiebedrijf aan dat u wilt gaan terugleveren, hiervoor hoeft u geen nieuw contract af te sluiten. Meldt ook bij uw netbeheerder dat u gaat terug leveren, doe dit binnen één maand na ingebruikname van de installatie.

Via energieleveren.nl kunt u zich hiervoor aanmelden. De netbeheerder registreert alle aansluitingen en is uiteindelijk verantwoordelijk voor de aanleg van de netten en het transport van elektriciteit. Door u aan te melden kan de netbeheerder, indien nodig, noodzakelijke wijzigingen doorvoeren in het net.

Het vermogen van 1 PV-paneel (zonnepaneel) is circa 400 WP, afhankelijk van de ligging, de dakhelling en de beschaduwing door dakopbouwen enz. Voor het omzetten van zonne-energie naar stroom, is een omvormer nodig. De omvormer zorgt er voor dat de gelijkstroom die door het zonnepaneel wordt opgewekt omgezet wordt naar 230V wisselstroom (gelijk als in uw unit).