

Project: Verzamelgebouw de Hulst
Datum: 15-6-2018
Onderwerp: Technische Omschrijving
Op gesteld door: Robin Leunissen
Status: Definitief

W.A. Vultostraat 129
3523 TW Utrecht NED
+31 6 4532 4532
rleunissen@curtis-am.nl
www.curtis-am.nl

Algemene gegevens

Projectlocatie: Loek Nelissenstraat – de Hulst – Kavel 8

Bouwteam

Ontwikkelaar: Kavel 8 B.V.

W.A. Vultostraat 129, 3523 TW Utrecht

Bouwmanagement: Curtis Advies & Management

W.A. Vultostraat 129, 3523 TW Utrecht

Architectenbureau: Architectenbureau Olieslagers bv

Van Baerlestraat 1, 5854 BC Nieuw Bergen

Uitvoerende partij: Hoex Bouw BV

Franklinstraat 1, 5807 GJ Oostrum

Makelaar: Boek & Offermans Makelaars

Poststraat 9, 5801 BC Venray

Projectomschrijving

Op het industrieterrein de Hulst aan de Loek Nelissenstraat wordt het verzamelgebouw **Kavel 8** ontwikkeld. Het verzamelgebouw is bedoeld als huisvesting voor het kleinbedrijf en bestaat uit 12 units. De 12 units zijn verdeeld in 8 tussenunits van ca. 150 m² en 4 hoekunits van ca. 225 m². De 12 units worden gebouwd voor de verkoop-/verhuurmarkt. De units kunnen (zover de verkoop het toelaat) onderling gekoppeld worden.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Het **verzamelgebouw** Kavel 8 wordt gesplitst in **12 units**. Gezamenlijk vormen de units één verzamelgebouw, met een gezamenlijke gevel, dak en buitenterrein. Om dit in goede banen te leiden wordt er een **Vereniging van Eigenaren** (VVE) Verzamelgebouw - Kavel 8 opgericht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De bijdragen aan deze VVE (kosten nader te bepalen) worden per eigenaar maandelijks in een gezamenlijke pot gestort. Vanuit deze **gezamenlijke pot**, worden o.a. onderhouds- en reparatiekosten van de gezamenlijke onderdelen betaald. Deze akte wordt opgesteld door de Notaris.

Units

De Units worden **casco opgeleverd** met een elektrische overheaddeur en meterkast voor stroom- en wateraansluitingen. Het verzamelgebouw wordt **gas-loos** opgeleverd. Verder zijn de units voorzien

van riolering (eventueel aansluiten natte groep). De verdere inrichting en aankleding is voor kopende of (ver)hurende partij.

Omgevingsvergunning

De bouwvergunning wordt aangevraagd inclusief het optiepakket. Hiermee maken wij het voor geïnteresseerde kopers makkelijker om de casco-units verder aan te passen naar eigen behoefte.

Opties

De ontwikkelende partijen bieden kopers-huurders **geheel vrijblijvend** de mogelijkheid aan om het standaard optiepakket te kiezen (waarde € 30.000,- exclusief BTW). Zie **optiepakket Programma van Eisen**. Andere wensen kunnen kopers/huurders rechtstreeks met de uitvoerende partij afstemmen. Werkzaamheden die met de afbouw te maken hebben en door kopers/huurders ingeschakelde derden worden uitgevoerd vinden in principe na de oplevering plaats. Uitvoering van deze afbouwwerkzaamheden door derden tijdens de bouwfase kunnen alleen plaatsvinden met goedkeuring en op voorwaarden zoals door de uitvoerend partij gesteld.

Duurzaamheid

Het verzamelgebouw wordt gas-loos opgeleverd. Het dak heeft de mogelijkheid om er zonnepanelen op te plaatsen. Het regenwater wordt op het buitenterrein (wadi op eigen terrein) opgevangen. Daarnaast voldoet het verzamelgebouw aan de laatste normen op het gebied van isolaties, gesteld in het bouwbesluit.

1.0 Technische omschrijving verzamelgebouw

Peil van het gebouw

Het peil -P-, van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de afdeling bouwen en wonen van de gemeente Venray.

Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. Peilhoogten, maatvoeringen, juiste ligging, wadi (wateropvang), **terreinafwerking** en **terreinvoorzieningen** zijn schematisch weergegeven in situatietekeningen (**bijlage 1**) en worden in overleg met de gemeente bepaald. Bij oplevering is het terrein voorzien van verhardingen (rondweg en parkeerplaatsen) en groenvoorzieningen. Het onderhoud van de openbare ruimte wordt verder geregeld in een Vereniging van eigenaren (VVE).

Rioleringswerken

De kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop- / c.q. aanneemsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC -buis. Er wordt een **gescheiden rioleringsstelsel** toegepast waarbij het hemelwater op gemeenschappelijk buitenterrein wordt opgevangen. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd door middel van de wadi ten noorden van het gebouw. Elke bedrijfsunit krijgt een aparte aansluiting op het riolering.

Bestratingen

Er is een rijweg rondom het gebouw bestaande uit bestrating uitgevoerd met betonklinkers conform situatietekening (**bijlage 1**). De parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk gesitueerd aan de voorzijde van iedere unit. **Twee parkeerplaatsen** voor de tusseneenheden en **vier parkeerplaatsen** voor de hoekunits. Daarnaast zijn er op het terrein nog eens **tien parkeerplaatsen** voor bezoekers. Parkeerplaatsen worden aangegeven d.m.v. een onderscheidende kleur betonklinker.

Terreininventaris

Het terrein wordt opgeleverd met **bepantingen** en **hekwerk** op de erf grenzen. Voor het onderhoud van het terrein, na oplevering, is de VVE verantwoordelijk. Als erfafscheiding wordt aan de achterkant en zijanten, e.e.a. zoals op tekening aangegeven, een hekwerk met een hoogte van ca. 1,80 m1 geplaatst. Het hekwerk bestaat uit type gaashekwerk. Aan de voorzijde is het terrein open naar de ontsluitingsweg, met aan beide zijde een **poort** ter hoogte van de voorgevel. Hierdoor kan het achterterrein afgesloten worden voor onbevoegden.

Fundering

Om de krachten vanuit de hal op te vangen bestaat de **fundering** uit poeren ter plaatsen van de kolommen. De vloer wordt direct afgedragen op een gestabiliseerd grondpakket.

Vloer

De vloer is opgebouwd uit 15 cm beton met 1 bouwstaalmat #Ø8-150 mm welke geschikt is voor standaard belastingen. Zware belastingen welke grote puntlasten op de vloer overdragen dienen overlegd te worden. De vloer bestaat uit een betonvloer op zand. De vloer wordt **monolithisch afgewerkt** opgeleverd.

Staalconstructie

De hal wordt opgebouwd in een staalconstructie. Per unit kan de **ruimte vrij** worden ingericht. De constructie is opgebouwd in een stramien (horizontaal als verticaal) van 5 meter. In verschillende wandvlakken worden, om constructieve redenen, windverbanden aangebracht.

Scheidingswand

De bedrijfsunits worden gescheiden door een kunststof wand van 10 cm. Deze wand is volgestort met Frinsu mortel ter verzwarend van de wanden. Deze afscheidingsmethode heeft een **geluidsisolerende en brandvertragende** werking.

Buitengevel

De buitengevel bestaat uit een betonnen **gevelplint** en **sandwichpanelen**. De betonnen gevelplint is opgebouwd uit prefab geïsoleerde betonelementen (RC-waarde 4,5 m².K/W). Panelen op de hoeken zijn 3 meter hoog en komen 2,5 meter boven peil uit. Voor de overige gevels komt het paneel 1 meter boven peil uit. De betonnen gevelplint maakt de gevel **robuust** en minder gevoelig voor schade (zie bijlage 2).

De overige gevel wordt uitgewerkt in een sandwichpaneel met een RC-waarde van 4,5 m².K/W. De sandwichpanelen worden in een lichte grijstint uitgevoerd met licht bruine/beige accenten (zie Bijlage 2).

Kozijnen en deuren

Het gevelbeeld wordt verder bepaald door een standaard gevelinrichting per unit (zie bijlage 2). De overheaddeur van 3,6 meter x 4,2 meter wordt **elektrisch bediend**. Het kozijn in de voorgevel bestaat uit een kunststofkozijn en is voorzien van gecertificeerd hang en sluitwerk. In het kozijn is ruimte ingericht ten behoeve van **reclame uiting**.

Het kozijn binnen (meterkast) wordt uitgevoerd in een meranti binnendeurkozijn en een HPL-binnendeur.

Dakconstructie

Op de staalconstructie worden senzimir verzinkt stalen geperforeerde dakplaten aan gebracht. De dakafwerking bestaat uit een geïsoleerde plaat (cannelurevulling) met een Rc-waarde van 6,0 m².K/W, waarop een TPO-dakbedekking is aangebracht. In de dakconstructie zijn doorvoeren

voorzien voor de aanleg van verschillende installaties. De dakconstructie is daarnaast **berekend op** het aanbrengen van **zonnepanelen**.

Installaties

Buitenriolering:

Schoonwater wordt binnen het project op eigen buitenterrein opgevangen en geïnfiltreerd in de grond via de op het terrein aanwezige **wadi**. Het vuilwaterriool wordt per unit aangelegd eindigend met een ontstoppingsstuk. Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het rioleringsnet aanwezig in de Loek Nelissenstraat.

Binnenriolering:

Elke unit krijgt een aansluiting op het vuilwaterriool. Vanuit deze aansluiting worden de rioleringsbuizen naar eventuele locatie van toilet en afvoer pantry aangelegd en **afgedopt aangeleverd**.

Waterleiding:

Binnenriolering wordt tot in de meterkast aangelegd per unit, deze wordt **afgedopt aangeleverd**.

Gasinstallatie:

Het gehele project wordt **gas-loos** opgeleverd.

Elektrotechnische installaties:

Elektriciteit wordt aangelegd **tot in de meterkast**. Met als uitzondering van 1 ceefrom krachtwandcontactdoos (5-polig) ten behoeve van de overhead deur.

1.0 Technische omschrijving optiepakket

Het **optie pakket** bestaat uit de volgende onderdelen (zie Bijlage 2):

1. Kantoorruimte 25 m²;
2. Kastruimte voor opslag;
3. Toiletruimte;
4. Pantry;
5. Verdiepingsvloer 40 m².

Constructie

De basis voor het optiepakket is een staalconstructie 5x8 meter. Ter behoeve van de **verdiepingsvloer** wordt in de staalconstructie een balkenlaag aangebracht van 71x221 mm, met daar boven op een underlayment van 18 mm.

Trappen en balustraden

De 1^{ste} verdieping bereik je door een gegalvaniseerd **stalen open trap inclusief bordes en leuning**. De verdiepingsvloer werken wij veilig af door het aanbrengen van een **gegalvaniseerde leuning** (bestaande uit twee uitneembare buizen).

Kozijnen en deuren

Binnen het optiepakket maken we gebruik van HPL-deuren in meranti binnendeurkozijnen. De **kantoorruimte** heeft nog een meranti raam van 2 x 2,5 meter met tussenstijl (incl. enkel veiligheidsglas). Deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk.

Binnenwanden

De bedrijfsunits worden binnenwanden gebruikt van kunststof 10 cm. Deze wand worden volgestort met Frinsu mortel ter verzwarend van de wanden. Deze methode heeft ook een **geluidsisolerende werking**.

Afwerking

Het plafond werken we af met een **systemplafond**. Vloerafwerking is niet inbegrepen.

Installaties

Waterleiding:

Vanuit de meterkast wordt een waterleiding aangelegd ten behoeve van de **sanitaire installaties**. Het opwekken van warm water d.m.v. een **close-in boiler** van 10L groot.

Sanitair:

Onderdeel van het optiepakket zijn de volgende **sanitaire toestellen**:

- Wandclosetcombinatie, inclusief inbouwreservoir, wandcloset, toiletbril en drukspoeler;
- Fonteincombinatie, inclusief fontein, sifon, fonteinkraan en hoekstofkraan;
- Keukenkraan en hoekstopkraan.

Verwarming:

Kantoren worden verwarmd door middel van **4 stralingspanelen** van 600x600 welke op een nader te bepalen plaats worden opgehangen.

Mechanische ventilatie:

In het optiepakket zijn wij uitgegaan van een basis systeem C (enkel afzuigen). Hierbij positioneren wij **ventilatoren** in de hal van 1.800 m³/h, te regelen middels een 3-standen schakelaar. Het kantoor en het toilet worden middels **aparte ventilatoren** geventileerd, te regelen middels een 3-standen schakelaar. Afzuigopeningen worden afgewerkt met ventielen en roosters. Hiervoor zijn 2 extra benodigde dakdoorvoeren van 200 mm benodigd.

Elektrotechnische installaties:

Het optiepakket omvat voor de **hal** de volgende **elektro-elementen**:

- 6 led armaturen gemonteerd tegen plafond, geschakeld door middel van enkelpolige schakelaar;
- 2 dubbele wandcontactdozen wandcontactdozen ten behoeve van algemeen gebruik;

Het optiepakket omvat voor de **kantine** de volgende **elektro-elementen**:

- 1 led armatuur gemonteerd in systeemplafond, geschakeld middels bewegingsmelder;
- 2 dubbele wandcontactdozen wandcontactdozen ten behoeve van algemeen gebruik;
- 1 enkelvoudige wandcontactdoos ten behoeve van de koelkast;
- 1 enkelvoudige wandcontactdoos ten behoeve van magnetron of koffiezetapparaat.

Het optiepakket omvat voor het **kantoor** de volgende **elektro-elementen**:

- 2 led armaturen gemonteerd in systeemplafond, geschakeld middels bewegingsmelder;
- 2 dubbele wandcontactdozen wandcontactdozen ten behoeve van algemeen gebruik;
- 4 loze leidingen ten behoeve van data naar wandgoot.

Het optiepakket omvat voor het **toilet** de volgende **elektro-elementen**:

- 1 verlichtingsarmatuur met ingebouwde bewegingsmelder.

Het optiepakket omvat voor de **opbergkast** de volgende **elektro-elementen**:

- 1 verlichtingsarmatuur met ingebouwde bewegingsmelder.
- 1 dubbele wandcontactdoos.

Het optiepakket omvat voor **buitenzijde unit** de volgende **elektro-elementen**:

- 1 led paal opsteek armatuur, geschakeld middels schemerschakelaar;
- 1 buitenvoeler.