

TECHNISCHE OMSCHRIJVING WINKELS

Winkelcentrum Bezaanjachtplein Amsterdam-Noord



Datum: 22 september 2010

INHOUDSOPGAVE

- 1. Inleiding / algemene opmerkingen**
- 2. Technische Omschrijving**
 - 2.1 Lay-out winkelcentrum
 - 2.2 Winkelafmetingen en verdiepingshoogte
 - 2.3 Vloerconstructies
 - 2.4 Draagconstructie
 - 2.5 Gevelconstructies
 - 2.6 Winkelpuien
 - 2.7 Binnenwanden
 - 2.8 Plafond
 - 2.9 Winkelpassage
 - 2.10 Expeditiehoven
- 3. Technische Installaties**
 - 3.1 Riolering
 - 3.2 Voorzieningen ten behoeve van de meterkast
 - 3.3 Gasaansluiting winkelunits 01, 02 en 03
 - 3.4 Elektra-aansluiting winkelunits
 - 3.5 Wateraansluiting winkelunits
 - 3.6 Telefoonaansluiting winkelunits
 - 3.7 Individuele verwarming middels stadsverwarming
 - 3.8 Ventilatie winkelunits
 - 3.9 Koeling
 - 3.10 Brandveiligheid
 - 3.11 Reclame
 - 3.12 Verlichting
 - 3.13 Spreek- en luisterinstallatie
 - 3.14 Geluidsinstallatie
 - 3.15 Cameratoezicht
 - 3.16 Feestverlichting
- 4. Werken in winkelunits voor rekening van koper niet tot de bouw behorend**

1. Inleiding

Deze technische omschrijving heeft betrekking op het bouwkundige casco van het nieuw te realiseren winkelcentrum Bezaanjachtplein te Amsterdam Noord. Het winkelcentrum maakt integraal onderdeel uit van het gehele complex op het Bezaanjachtplein dat tevens uit de volgende functies bestaat: circa 200 appartementen, circa 236 openbare parkeerplaatsen, een aparte parkeergarage voor de bewoners en winkeleigenaren met circa 174 parkeerplaatsen (waarvan 30 parkeerplaatsen gereserveerd voor de winkeleigenaren) en een wijkcentrum met een bibliotheek, buurttheater, gymzalen, naschoolse opvang en diverse vergader- en activiteitenruimten.

De onderstaande documenten zullen onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de definitieve koopovereenkomsten:

- Technische Omschrijving Winkels d.d. 22 september 2010;
- Pui- en reclamereglement d.d. 9 juli 2010.

De basis van deze technische omschrijving vormen de tekeningen van RPHS architecten uit Voorburg d.d. 7 juli 2010.

Algemene opmerkingen

- De winkelruimte wordt casco geleverd op basis van de uitgangspunten zoals overeengekomen in de intentieovereenkomst van 25 mei 2007. Geen installaties anders dan in deze technische omschrijving beschreven worden aangebracht. Alle nadere indelingen, vloer-, plafond- en wandafwerkingen alsmede installaties komen voor rekening van de koper.
- Ten behoeve van de boven de winkels gelegen appartementen en parkeergarage en/of naastgelegen winkelunits kunnen in de winkelunit installaties worden geïnstalleerd in de daarvoor gereserveerde ruimten en schachten. De koper dient hiertoe zijn medewerking te verlenen. De installatieonderdelen van derden moeten bereikbaar blijven voor onderhoud.
- Ten behoeve van de afbouwwerkzaamheden dient de koper te voldoen aan de geldende eisen van brandweer, nutsbedrijven en het bouwbesluit.
- Door verkoper zullen in overleg met de nutsbedrijven mantelbuizen/kabelgoten worden voorzien voor de invoer van elektra, water, stadsverwarming en telefoon. De koper dient zelf tijdig de benodigde aansluitingen en meters aan te vragen. De volledige aansluitkosten zijn voor rekening van de koper.
- In het ontwerp is uitgegaan van een bezettingsgraad B3.
- De winkelunit wordt casco geleverd. De koper is verantwoordelijk voor het tijdig ontwerpen en uitvoeren van de winkelafbouw en reclame binnen de door verkoper en VVE gestelde randvoorwaarden. De koper is verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van alle benodigde vergunningen en ontheffingen, zoals de bouwvergunning benodigd voor de winkelafbouw, gebruiksvergunning, Hinderwet, arbeidsinspectie, ed. Tevens is de koper verplicht om tijdens de afbouwperiode een CAR-verzekering af te sluiten voor zijn activiteiten.
- Na goedkeuring verkoper en na ontvangst van de eventueel voor de afbouw benodigde bouwvergunning staat de koper vrij de winkelafbouw door een eigen aannemer c.q. installateur te laten uitvoeren.
- Aan de casco winkelruimten mogen zonder vooraf schriftelijke goedkeuring van verkoper geen wijzigingen worden aangebracht.
- De aansluitingen voor de nutsvoorzieningen dienen door de koper tijdig te worden aangevraagd. Een en ander nader af te stemmen met de afbouwcoördinator.
- Eventueel aanvullend te maken sparingen dienen tijdig in overleg met de verkoper te worden vastgesteld en komen voor rekening van de koper. Na vaststelling door de verkoper worden de

aanvullende sparingen zoveel mogelijk voor de oplevering aangebracht door de verkoper. Voor de standaard aansluitmogelijkheden waar rekening mee gehouden is, verwijzen wij naar de technische omschrijving hoofdstuk 3.

- De koper dient in het ontwerp van de winkelafbouw rekening te houden met inpandige ruimte voor emballage, afval en winkelwagens.

2. Technische Omschrijving

2.1 Lay-out winkelcentrum

Volgens de bijgaande tekening van RPHS architecten te Voorburg d.d. 07-07-2010.

2.2 Winkelafmetingen en verdiepingshoogte

Voor de afmeting van de winkel verwijzen wij u naar de bijgaande detailtekening d.d. @

Bruto verdiepingshoogte (van bovenkant afgewerkte winkelvloer tot bovenkant afgewerkte verdiepingsvloer): ca. 4.800 mm

Vrije verdiepingshoogte (i.v.m. constructie en leidingen): ca. 3.500 mm

De definitieve bruto vloeroppervlakte van de winkelunit wordt in het werk vastgesteld op basis van NEN 2580.

2.3 Vloerconstructies

De winkelvloer is een betonnen vloer voorzien van een constructieve druklaag. De nuttige vloerbelasting ten behoeve van de winkelruimten is inclusief afwerkvloer 5,0 kN/m². In de supermarkten en expeditiehoven zijn we inclusief afwerkvloer uitgegaan van een nuttige vloerbelasting van 10,0 kN/m².

De bovenkant van de ruwe betonvloer (inclusief constructieve druklaag) in de winkelruimten ligt op 250 mm +/- peil. Voordat de koper een afwerkvloer aanbrengt dient de koper op de constructieve druklaag 75 mm EPS isolatie aan te brengen, 50 mm Rockwool aan te brengen, vervolgens een folie (naden overlappen en afplakken) en tenslotte een zwevende betonvloer van minimaal 80 mm gewapend met Bekaert staalvezels. Er blijft dan 45 mm over voor een afwerkvloer. Voor de winkelruimten waar een nuttige vloerbelasting van 5,0 kN/m² geldt, kunnen de druklaag en afwerklaag gecombineerd worden. Eventuele leidingen kunnen horizontaal in de EPS isolatielaag opgenomen worden en verticaal omhoog gebracht worden door de Rockwool en de zwevende betonvloer. Door de betonlaag moeten de leidingen ingepakt worden met minimaal 15 mm isolatie. Ter voorkoming van geluidsoverlast moet de isolatie ook langs de zijkanten van de druklaag en afwerking aangebracht worden. Boven de betonvloer moet de leiding voorzien worden van een flexibele aansluiting met apparatuur.

2.4 Draagconstructie

De gehele draagconstructie voldoet aan de geldende normen en eisen van het Bouwbesluit. Conform het advies van de constructeur zijn de nodige dilataties opgenomen in de constructie. Voor de positie van kolommen en wanden verwijzen wij naar de tekening van RPHS architecten. De gebouwdilataties dienen in overleg met de afbouwcoördinator door de koper doorgezet te worden in de vloer-, wand- en plafondafwerking.

2.5 Gevelconstructies

Alle gevels worden geïsoleerd conform de geldende normen en eisen van het Bouwbesluit. Vormgeving, materialisering en kleurstelling volgens RPHS architecten in overleg met verkoper en Welstand.

De buitengevel is van schoonmetselwerk. Aan de IJdoornlaan wordt het metselwerk ter plaatse van het maaiveld (tot ca. 3,0 meter boven maaiveld) behandeld met een anti-graffity coating.

Ook de gevel in de passage is voorzien van schoonmetselwerk (boven en deels tussen de winkelpuien), maar is niet voorzien van een anti-graffity coating.

2.6 Winkelpuien

De winkelpuien worden volgens tekening standaard uitgevoerd in meranti hout in kleur RAL 7024 (grafietgrijs). De pui is standaard uitgevoerd met 1 enkele deur. Volgens het pui- en reclamereglement is het tevens mogelijk om, indien tijdig afgestemd met de afbouwcoördinator, een enkele hoge deur, een dubbele deur of een enkele schuifdeur te plaatsen, waarbij de meerkosten worden verrekend met de koper.

Aan de binnenzijde is het toegestaan om interne rolluiken toe te passen. De rolluiken dienen minimaal 70% transparant te zijn. De rolluiken dienen volgens de in het pui- en reclamereglement opgenomen detailleringen door en voor rekening van de koper te worden aangebracht. Aan de buitenzijde van de winkelpuien worden geen rolluiken toegestaan.

In het ontwerp van de winkelpuien is conform Bouwbesluit met de benodigde ventilatie rekening gehouden. Hiertoe is een ventilatierooster opgenomen in de bovenzijde van de winkelpui.

De standaard heldere beglazing van de winkelpuien in de passage zijn in geïsoleerde uitvoering. Andere dan de standaard aangeboden beglazing is zonder voorafgaande goedkeuring van de verkoper niet toegestaan.

Ten behoeve van de constructie zijn in de winkelpuien constructie elementen opgenomen. Deze stalen kolommen mogen niet verwijderd worden.

De onderdorpels van de winkelpuien worden in natuursteen uitgevoerd.

2.7 Binnenwanden

De winkelscheidende wanden zijn van kalkzandsteen of beton zoals aangegeven op de tekening van RPHS architecten. De kalkzandsteenwanden kunnen 100 mm dik zijn (ruimtescheidend) of zijn 150 mm of 214 mm dik (dragend). De wanden worden niet behangklaar opgeleverd en niet voorzien van een wandafwerking. Ook eventuele betonwanden, betonschijven en betonkolommen worden niet afgewerkt.

Het is niet toegestaan om zonder toestemming van verkoper zaken te bevestigen aan de binnenwanden.

Overige binnenwanden moeten door de koper zelf aangebracht worden. Uitwerking in overleg met de afbouwcoördinator.

2.8 Plafond

Het ruwbouw plafond in de winkelruimten bestaat uit een betonvloer / betonsysteemvloer en constructieve betonbalken, onafgewerkt.

Langs het plafond van de winkels lopen diverse installatieonderdelen van de winkels en bovenliggende woningen. Het eventueel door de koper aan te brengen plafond mag de functionaliteit van de aanwezige installatieonderdelen niet nadelig beïnvloeden. De installaties van derden moeten te allen tijde bereikbaar blijven voor inspectie en onderhoud.

Bij het toepassen van een verlaagd plafond gelden de voorwaarden zoals gesteld in het pui- en reclamereglement, waarbij in de eerste 3 meter in de winkel de hoogte van winkelpui aangehouden moet worden om de hoogte te benadrukken.

2.9 Winkelpassage

De winkelpassage waaraan de winkelunit gelegen is, wordt gekwalificeerd als een overdekte buitenruimte. De passage wordt niet actief geconditioneerd. De ventilatie wordt op een natuurlijke manier (passief) georganiseerd middels diverse openingen in de passagekap.

De vloerafwerking in de winkelpassage is een nog nader te bepalen natuurstenen vloer. Kleur en materiaal wordt bepaald door RPHS architecten in overleg met verkoper.

2.10 Expeditiehoven

Het winkelcentrum krijgt 2 interne expeditiehoven. De wanden van de expeditiehoven zijn van onafgewerkt beton of kalkzandsteen (zie tekening RPHS architecten). De vloer van de expeditiehoven is van gevulderd beton en niet voorzien van een extra afwerklaag. De expeditiehoven worden afgesloten middels vouwhekken. Aangrenzend aan de expeditiehoven zijn opslagruimten voorzien waar tijdelijke opslag kan plaatsvinden van goederen (conform huishoudelijk reglement).

De vloer van de expeditiehoven ligt op 100 mm +/- peil vanwege de gewenste vrije hoogte van de expeditie van circa 4,25 meter.

3. Technische Installaties

3.1 Riolering

Ten behoeve van elke winkel wordt één rioolaansluitpunt van Ø110 mm op een vaste plaats ter beschikking gesteld. Voor de plaats zie tekening RPHS architecten waarop de plaats van de pantry gearceerd is aangegeven. Deze rioolaansluiting wordt aangesloten op het gemeenteriool. Op deze rioolaansluiting kan de koper een door de koper te realiseren pantry/toilet aansluiten. Indien meerdere aansluitingen op het gemeenteriool worden gewenst door de koper, zullen deze na goedkeuring verkoper op kosten van de koper worden voorzien.

Eventuele noodzakelijke vetvangputten of andere bijzondere voorzieningen dienen voor rekening van en door de koper zelf te worden aangebracht en onderhouden. Voor de aanleg en locatie van deze voorzieningen is vooraf toestemming nodig van verkoper en gemeente. Benodigde vergunningen door en voor rekening van de koper.

3.2 Voorzieningen ten behoeve van de meterkast

Door de verkoper wordt een bouwkundige meterkast geplaatst op de op tekening aangegeven positie. Het doorvoeren van mantelbuizen/kabelgoten tot in de meterkast of benodigde sparingen voor doorvoer van de mantelbuizen behoren tot de bouw en worden door en voor rekening van verkoper aangebracht. Hierbij is rekening gehouden met standaard aansluitvermogens, welke u hierna vindt in de hoofdstukken 3.3 tot en met 3.7. Afwijkingen hierop komen voor rekening van de koper. De opgenomen mantelbuizen zijn voor stadsverwarming, elektriciteit, water en telefoon. Alleen ten behoeve van bereiding van voedsel is rekening gehouden met een gasaansluiting in de winkelunits 01 (horeca wijkcentrum), 02 (snackbar) en 03 (Chinees restaurant). CAI is niet meegenomen.

3.3 Gasaansluiting winkelunits 01, 02 en 03

Koper vraagt zelf een huisaansluiting aan (incl. bemetering) en sluit zelf de overeenkomst met een energieleverancier naar keuze ten behoeve van de levering. Meterplaatsing en aansluitkosten alsmede leidingaanleg vanaf de meterkast is voor rekening van de koper. Een en ander in overleg met de afbouwcoördinator en na goedkeuring verkoper. Uitgangspunt in het ontwerp is een G16 aansluiting.

3.4 Elektra-aansluiting winkelunits

Koper vraagt zelf een huisaansluiting aan (incl. bemetering) en sluit zelf de overeenkomst met een energieleverancier naar keuze ten behoeve van de levering. Meterplaatsing en aansluitkosten alsmede leidingaanleg vanaf de meterkast is voor rekening van de koper. Een en ander in overleg met de afbouwcoördinator en na goedkeuring verkoper. Uitgangspunt is max. 63 Ampère aan vermogen per winkelunit, met uitzondering van de supermarkt Lidl waarvoor een max. van 3x250 Ampère geldt. Voor de Plus supermarkt is rekening gehouden met een trafo. Verkoper stelt hiervoor een bouwkundige ruimte ter beschikking, maar Plus dient zelf een trafo aan te vragen. Een en ander in overleg met de afbouwcoördinator en na goedkeuring verkoper.

3.5 Wateraansluiting winkelunits

Koper vraagt zelf een huisaansluiting aan (incl. bemetering) en sluit zelf de overeenkomst met de leverancier ten behoeve van de levering. Meterplaatsing en aansluitkosten alsmede leidingaanleg vanaf de meterkast is voor rekening van de koper. Een en ander in overleg met de

afbouwcoördinator en na goedkeuring verkoper. Uitgangspunt is 1,5 m³ per uur (Qn 1,5), met uitzondering van de supermarkten waarvoor het uitgangspunt 2,5 m³ per uur bedraagt (Qn 2,5).

Verkoper zal voor haar rekening afhankelijk van de voorschriften van de brandweer één of meerdere brandslanghaspels plaatsen in de winkelunit.

Warmtapwater kan worden gerealiseerd middels een elektrische boiler, welke door de koper zelf dient te worden aangebracht. Ook kan men middels de afleverset van de stadsverwarmingsinstallatie warmtapwater bereiden. De koper dient dit aan te geven bij het warmteleverend bedrijf.

3.6 Telefoonaansluiting winkelunits

Aanvraag en aansluiting van de telefoonaansluiting door een voor rekening van koper. Aansluiting kan via de door verkoper geïnstalleerde mantelbuizen/kabelgoten in de meterkast. Uitgangspunt is één ISRA-punt per winkelunit.

3.7 Individuele verwarming middels stadsverwarming

De winkelunits worden door verkoper voorzien van een aansluitmogelijkheid middels twee aansluitpompen op het centrale stadsverwarmingsnet. Bij aanvraag van een aansluiting door de koper zal het energieleverend bedrijf een aansluitset leveren en monteren in de meterkast en deze aansluiten op het centrale stadsverwarmingsnet.

3.8 Ventilatie winkelunits

Door verkoper wordt via de winkelpui of via de buitengevel van de winkelunit van natuurlijke luchttoevoer voorzien, gebaseerd op bezettingsgraad B3. Voor de luchtafvoer zijn op diverse vaste locaties luchtkanalen in schachten en dakdoorvoeren aangebracht. De koper dient na goedkeuring verkoper zelf voor de installatie van de ventilatie-units te zorgen en voor de kanaalaanleg naar de schachten. De ventilatiekanalen moeten door koper zo worden uitgevoerd dat alle kanalen op onderdruk staan (door het toepassen van een ventilator op het dak). Alle te installeren installatie onderdelen moeten voldoen aan de op het moment van plaatsing geldende wettelijke (geluids)eisen. Eventuele maatregelen om te voldoen aan deze eisen en andere aanvullende voorzieningen (akoestische of esthetische afscherming) zijn voor rekening van de koper.

3.9 Koeling

Op de daktuin zijn enkele opstelplaatsen gereserveerd voor de condensoren van de airco-units. Ten behoeve van de leidingaanleg zijn door verkoper schachten voorzien waarin de koper zijn leidingwerk kan aanbrengen. Voor de condensoren van de supermarkten zijn opstelplaatsen gereserveerd op de daken van blok 2 en 3. Ook daar zijn verticale schachten voorzien waarin de koper zijn geïsoleerde koudemiddelleidingen aan kan brengen. Gezien de situering van de airco-units op de daktuin dient door de koper te worden voldaan aan enkele randvoorwaarden ten aanzien van geluid (conform het advies van de akoestisch adviseur) en esthetica (conform advies RPHS architecten).

3.10 Brandveiligheid

Ten behoeve van de Plus supermarkt is rekening gehouden met een sprinklerinstallatie. Basisnet wordt aangelegd door verkoper. Tevens wordt door verkoper een side wall sprinklerinstallatie in de winkelpassage aangebracht. Overige rook- en brandmeldinstallaties zijn voor rekening van koper.

Conform de intentieovereenkomst van 25 mei 2007 zal verkoper voor haar rekening afhankelijk van de voorschriften van de brandweer één of meerdere brandslanghaspels plaatsen in de winkelunit.

Overige brandblusmiddelen, ontruimingsinstallaties, vluchtwegaanduidingen, noodverlichting en noodstroomverlichting dienen binnen de winkelunit door en voor rekening van koper te worden aangebracht conform de voorschriften van de brandweer.

Het gehele winkelcentrum is voorzien van een basis brandmeld- en ontruimingsinstallatie. In alle winkelunits is een inkoppelmogelijkheid aangebracht voor de winkelinstallatie. Een en ander in overleg met de afbouwcoördinator en na goedkeuring verkoper.

3.11 Reclame

(Verlichte) naamsaanduidingen en reclamevoeringen volgens het pui- en reclamereglement en na goedkeuring verkoper. Reclamevoering op de winkelpuien door en voor rekening van koper volgens pui- en reclamereglement. Verkoper brengt verticale elementen aan ten behoeve van reclamevoering.

3.12 Verlichting

In overleg met RPHS architecten en een Clemens lichtadvies worden door verkoper plannen uitgewerkt voor de verlichting van de passage en andere algemene ruimten.

3.13 Spreek- en luisterinstallatie

Een spreek- en luisterinstallatie is niet voorzien.

3.14 Geluidsinstallatie

Eventuele geluidsinstallatie dient door koper zelf aangebracht te worden. Door verkoper zijn geen voorzieningen getroffen.

3.15 Cameratoezicht

Camera's dienen door koper zelf aangebracht te worden. Door verkoper zijn geen voorzieningen getroffen.

3.16 Feestverlichting

Door verkoper wordt op bepaalde locaties op de metselwerkpenanten stopcontacten opgenomen ten behoeve van feestverlichting en bevestigingsogen.

4. Werken in winkelunits voor rekening van koper niet tot de bouw behorend

- Binnenwanden;
- Wand-, vloer- en plafondafwerkingen, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk en dergelijk;
- Alle binnen en buiten installaties, tenzij benoemd in deze technische omschrijving;
- Vaste en losse inrichting (pantry, magazijn, meubilair ed.);
- Inbraakinstallaties;
- Noodverlichting en aanwijsborden in de winkel;
- Nadere eisen van gemeente, brandweer, Hinderwet en overige kosten met betrekking tot de winkelafbouw van kopers;
- Aansluitkosten en aanvragen van nutsvoorzieningen;
- Reclamevoering binnen en buiten conform pui- en reclamereglement.