

WINKELCENTRUM BANNE CENTRUM

AFBOUWREGLEMENT WINKELUNITS

02 mei 2012

Inhoud

1	Waarom een Afbouwreglement	3
2	Coördinator en opzichter afbouw.....	4
3	Taken afbouwcoördinator	5
4	Voorwaarden voor afbouw.....	6
5	Globaal stappenplan bouwvoorbereiding afbouw	7
6	Planning afbouw	8
7	Start afbouw door huurder / gebruiker	9
8	Laden, lossen, parkeren en bouwterrein.....	10
9	Werktijden	13
10	Bouwstroom en -water	14
11	Koelunits op dak	15
12	Vloerconstructie in winkels	16
13	Sprinkler in Plus en sidewall sprinkler	17
14	Coördinatie met derden en werken buiten de eigen unit.....	18
15	Goedkeuring van installaties en constructieve werkzaamheden	19
16	Verzekeringen	20
17	Vergunningen	21
18	Vuilnisafvoer	22
19	VGM	23
20	Afbouwoverleg.....	24

1 Waarom een Afbouwreglement

- efficiënt afbouwen
- wederzijds overlast beperken
- werk hoofdaannemer niet verstoren
- vermijden van beschadiging en verontreiniging

2 Coördinator en opzichter afbouw

- Peter Teunis
afbouwcoördinator
T 0620 027 089
E p.e.teunis@constructure.nl
-
opzichter
T
E

3 Taken afbouwcoördinator

- is aanspreekpunt voor afbouwers
- ziet toe op gebruik werkterrein en parkeren
- coördineert werkzaamheden in gemeenschappelijke ruimtes (schachten, trappenhuizen enz.)
- organiseert afbouwoverleg

4 Voorwaarden voor afbouw

Vastgelegd in:

1. Koop-/aannemingsovereenkomst;
 - Technische Omschrijving Winkels d.d. 22 september 2010;
 - Pui- en reclamereglement d.d. 9 juli 2010;
2. dit Afbouwreglement.

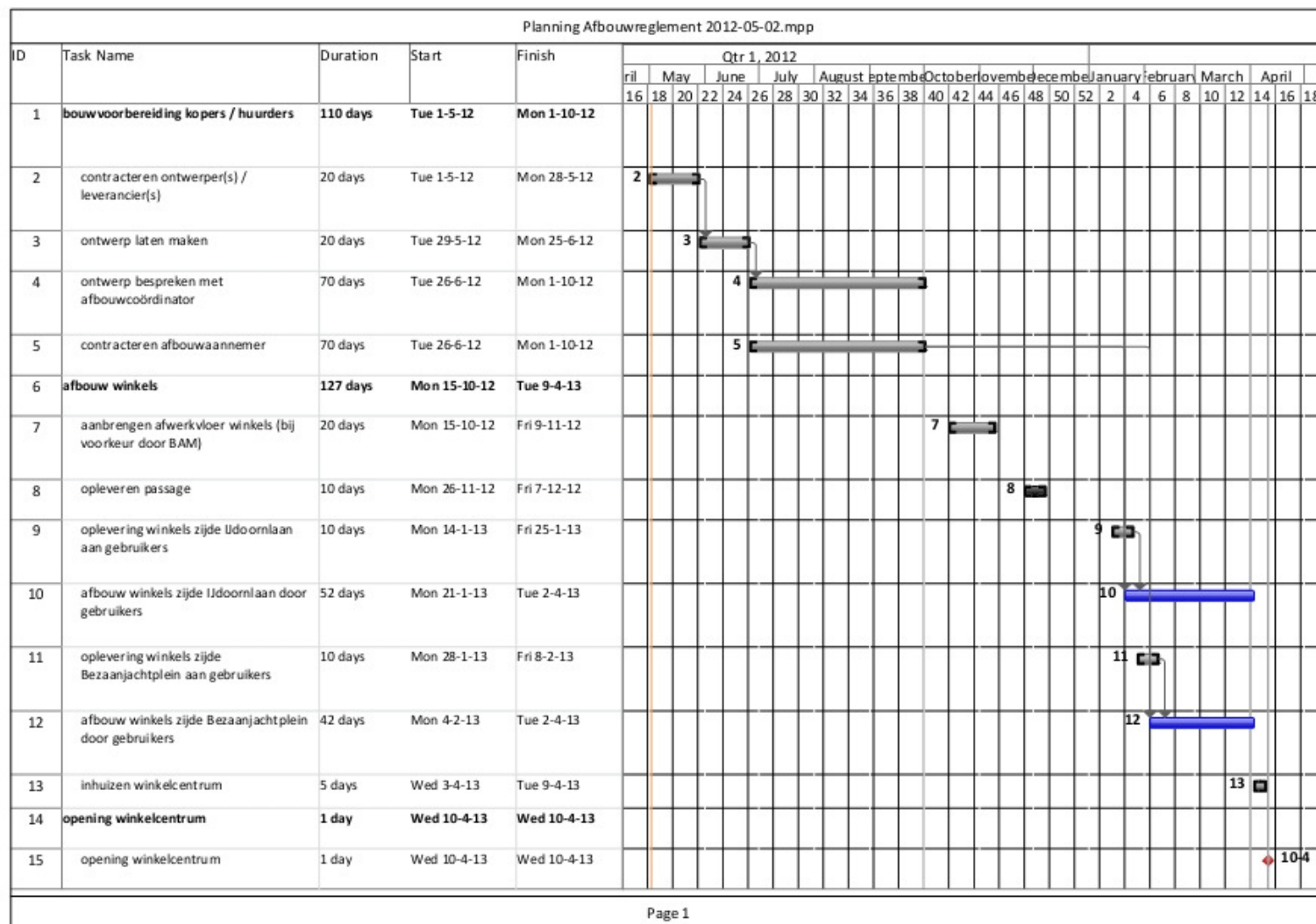
Bij strijdigheid geldt bovenstaande rangorde.

Koper dient dit Afbouwreglement op te leggen aan huurder / eigen afbouwer.

5 Globaal stappenplan bouwvoorbereiding afbouw

	actie
contracteren ontwerpers / leveranciers	koper / huurder
ontwerp maken	ontwerper / leverancier
ontwerp bespreken met afbouwcoördinator	koper / huurder
contracteren afbouwaannemer	koper / huurder
oplevering door Banne Binnen aan koper	Banne Binnen
oplevering door koper aan huurder	koper
start afbouw	afbouwaannemer
oplevering afbouw	afbouwaannemer
inhuizing	koper / huurder
opening voor publiek	allen

6 Planning afbouw

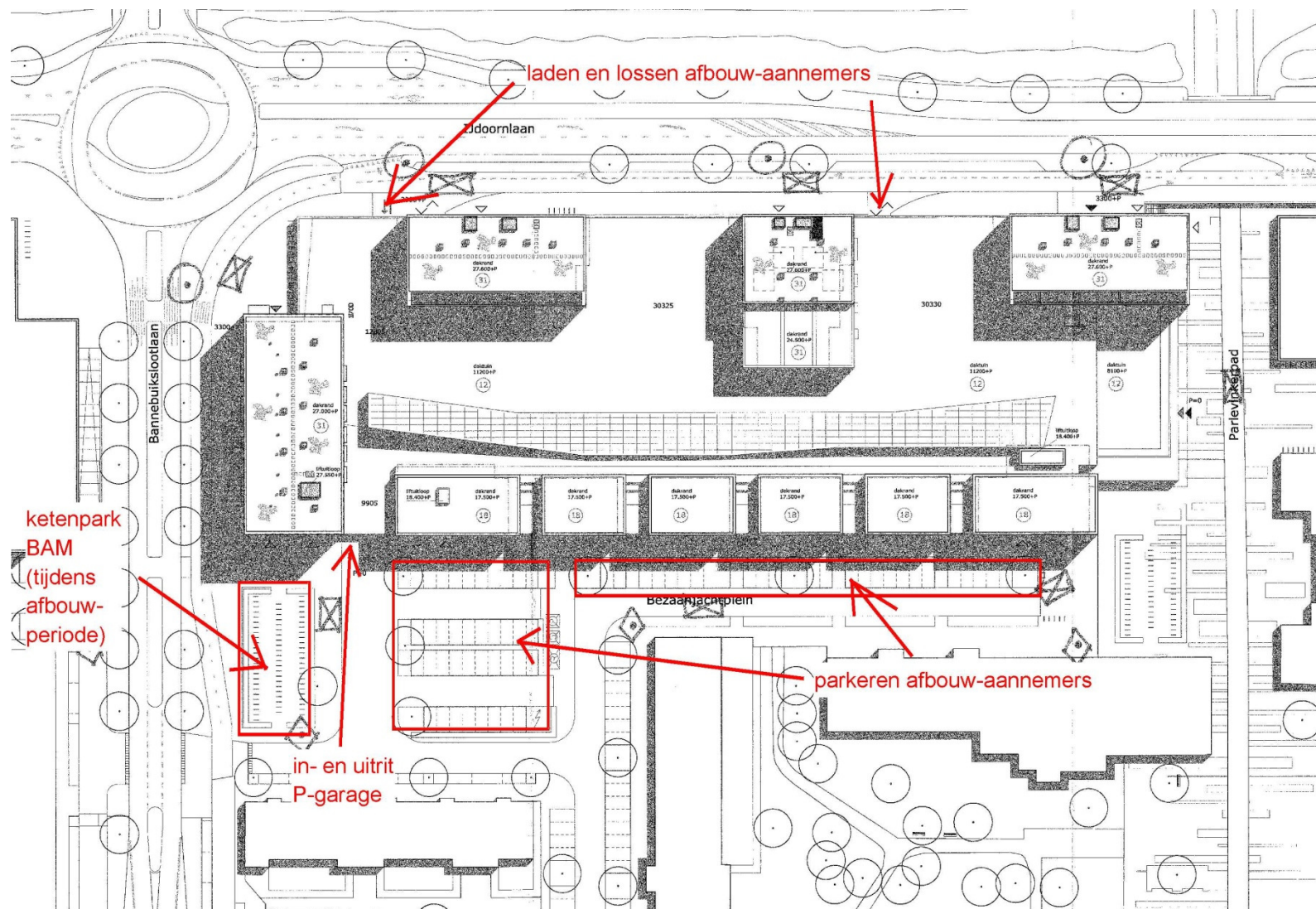


7 Start afbouw door huurder / gebruiker

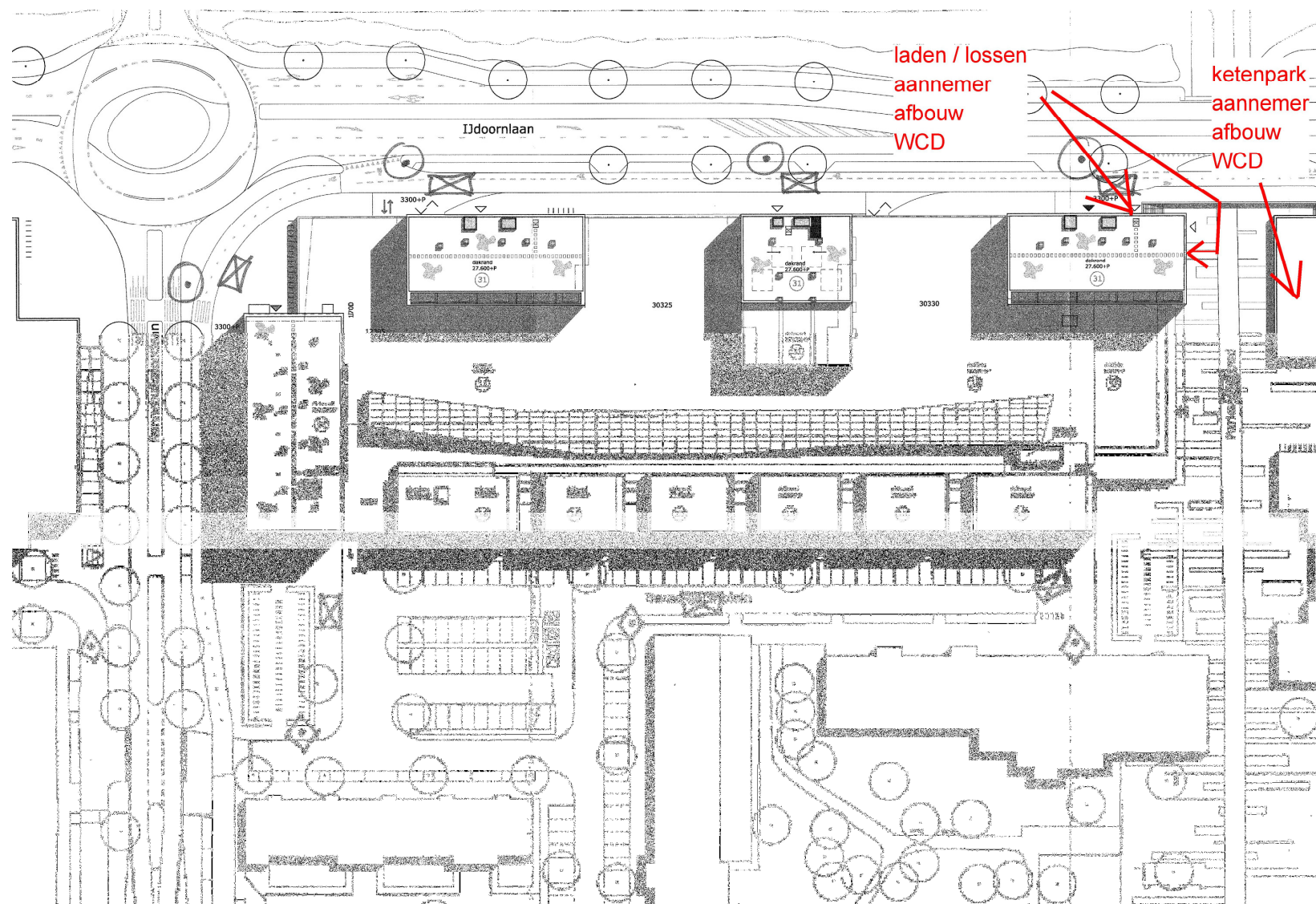
- afbouw kan pas starten ná oplevering aan koper (proces verbaal van oplevering)
- opname / oplevering aan koper: gedetailleerd schema zal worden verstrekt
- let op: financiële afwikkeling met Banne Binnen moet rond zijn voor oplevering aan koper (10%-termijn)
- na oplevering is Banne Binnen niet meer verantwoordelijk voor schade aan het opgeleverde werk

8 Laden, lossen, parkeren en bouwterrein

- laden en lossen via expeditiehoven aan de IJdoornlaan
 - laden en lossen in overleg met afbouwcoördinator
 - transport binnendoor naar eigen winkelunit
 - aannemer heeft expeditiehof en passage beschermd
 - personeel van afbouwer parkeert vóór het gebouw aan zijde Bezaanjachtplein
 - P-garage gemeente is nog niet in gebruik
 - in geen geval het straatwerk belemmeren
-
- het is niet toegestaan om containers, bouwketen, bouwboarden, enz. buiten de eigen unit te plaatsen



1 Situatie tijdens afbouw



2 Situatie bij opening

9 Werktijden

- werkdagen van 07:00 u tot 16:00 u
- doorwerken na 16:00 u (vóór 07:00 u) en in weekenden is mogelijk in overleg
- centraal afsluiten van bouwterrein (d.w.z. het opgeleverde deel)
- camera's met bewegingsmelder installeren in passage

10 Bouwstroom en -water

- hoofdaannemer BAM verstrekt geen bouwstroom en -water
- alle winkelunits hebben eigen nutsaansluitingen (voor zover door koper actie is ondernomen)
- koper moet zelf tijdig levering en meetbedrijf aanvragen

11 Koelunits op dak

- i.v.m. clustering van installaties moet elke unit voldoen aan Wet Milieubeheer -/- 5 dB(A)

	dag dB(A)	avond dB(A)	nacht dB(A)
Wettelijke eis $L_{Ar,LT}$ op gevel omliggende woningen	50	45	40
Eis $L_{Ar,LT}$ dakinstallaties Banne Centrum	45	40	35

$L_{Ar,LT}$ = langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

12 Vloerconstructie in winkels

- *75 mm EPS isolatie*
- *50mm Rockwool vloerisolatie type 504*
- *waterkerende dampdichte PE-folie*
- *80mm druklaag beton C20/25 XC2*
- *grof toeslagmateriaal : 80% grind + 20% betongranulaat*
- *carborundum toeslagstof (vuurgedroogd zilverzand, korrelgrootte 0,1 - 0,3mm)*
- *wapening in druklaag: uitgangspunt is 8 kg/m² aan netten en bijlegwapening*
 - *alternatief is staalvezelwapening*

Rondom de vloer en om leidingen dienen randstroken te worden toegepast; de Rockwool dient bij aanbrengen zo weinig mogelijk te worden belopen.

13 Sprinkler in Plus en sidewall sprinkler

- sidewallsprinkler is in bedrijf
- dus let op met slijpen en lassen

- Plus:
 - bij toepassen plafond zelf secundair net aanleggen
 - in overleg met Aqua+
 - start ná certificeren basisnet

14 Coördinatie met derden en werken buiten de eigen unit

- bijvoorbeeld bij installaties in de schachten, trappenhuizen en op de daken
- afstemming verloopt via de afbouwcoördinator
- afbouwaannemer is zelf verantwoordelijk voor resultaat
- bij werken buiten eigen unit eerst opname maken
- in principe één partij tegelijk

15 Goedkeuring van installaties en constructieve werkzaamheden

- schriftelijke goedkeuring nodig van Banne Binnen en koper
 - onder andere in geval van
 - insteekverdieping
 - sparingen in vloer, betonplafond of wanden
- constructieve boor- en zaagwerkzaamheden worden alleen uitgevoerd door de hoofdaannemer BAM (kosten worden verrekend)
- eventuele binnenwanden uitvoeren in metalstud of gasbeton
 - kalkzandsteenwanden i.v.m. gewicht niet toegestaan

16 Verzekeringen

- koper moet zelf alle nodige vergunningen afsluiten:
 - WA-verzekering (gemeenschappelijk regelen?)
 - opstalverzekering
 - inventarisverzekering
 - glasverzekering

17 Vergunningen

Koper moet zelf alle nodige vergunningen verzorgen:

- Bouwvergunning (is normaal gesproken niet nodig voor afbouw)
- Gebruiksvergunning / gebruiksmelding
- Vergunning drank- / horecawet
- Reclamevergunning (voor buitenzijde gebouw)
- Enz.

18 Vuilnisafvoer

- Banne Binnen zorgt voor afvalcontainers op een centrale plaats
 - gescheiden afvoer
- Plus en Lidl hebben eigen containers (bij expeditiehof)
- kosten worden omgeslagen per m² winkelunit
 - (excl. Plus en Lidl)
- chemisch afval en dergelijke zelf afvoeren

19 VGM

- koper is zelf verantwoordelijk voor VGM
- Banne Binnen noch hoofdaannemer BAM is verantwoordelijk voor VGM van afbouw winkelunits
- afbouwcoördinator / afbouwopzichter houdt geen toezicht op VGM aspecten van afbouw
- BAM zorgt voor toiletunits voor personeel afbouw-aannemers

20 Afbouwoverleg

- elke maandag om 10:00 uur
- met ingang van week 02 - 2013
- één vertegenwoordigd per unit

- agenda:
 - algemene gang van zaken winkelafbouw
 - planning en voortgang gemeente (m.n. terreininrichting)
 - verzoeken tot werken in algemene ruimten
 - coördinatie met derden