



AGSO KNOKKE-HEIST

**KNOKKESTRAAT 22
8300 KNOKKE-HEIST**

**TEL 050/518.588
FAX 050/519.580**

**BOUWEN VAN EEN DUURZAAMBEDRIJVENCENTRUM EN
BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW: VERKOOP VAN BEDRIJFSUNITS**

In dit bestek wordt een beknopte beschrijving gegeven van alle materialen en apparaten die worden gebruikt bij dit project.

Wijzigingen aan de plannen kunnen pas gebeuren na advies van de architect, ingenieur en bouwheer.

Structurele wijzigingen alsook wijzigingen aan het buitenvormgeving worden niet toegestaan. Het uitgevoerde werk kan kleine afwijkingen hebben ten opzichte van de plannen, zowel in min als in meer. Deze afwijkingen worden beschouwd als aanvaardbare verschillen en kunnen in geen geval een eis tot schadevergoeding door der partijen rechtvaardigen.

De koper kan er voor kiezen om voor de verdere afwerking van de loods beroep te doen op de algemene aannemer en/of zijn onderaannemers (bvb verdere afwerking elektrische en verwarmingsinstallatie). De meerprijs van de keuzes die de koper maakt, zullen hem eerst ter goedkeuring voorgelegd worden. Deze keuzes dienen echter vastgelegd te worden in een afzonderlijke overeenkomst tussen partijen waarbij zowel de prijs als de uitvoeringstermijn dient vermeld te worden. Het is de koper niet toegestaan om vòòr de definitieve overname van het gebouw, werken van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren.

De bouwheer behoudt zich het recht om wijzigingen aan te brengen aan materialen en afwerking, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit en de bruikbaarheid.

2. ALGEMEEN

Voor het project “Bouwen van een duurzaam bedrijvencentrum en bedrijfsverzamelgebouw” is een ontwerpteam samengesteld met volgende partners:

Architect

De architect, ingeschreven op de lijst van de orde van architecten, staat in voor de opmaak Van het technische lastenboek en de opvolging van de werken.

BURO II
Hoogleedsesteenweg 415
8800 Roeselare
Tel: +32 51 21 11 05
Fax: +32 51 22 46 74
E-mail: info@buro2.be
Projectarchitect: Dennis Delvael

Studiebureau Stabiliteit en technieken

De ingenieur stabiliteit staat in voor het algemene stabiliteitsconcept van het gebouw. Hij is tevens belast met het toezicht op de goede uitvoering der werken. De funderingen, de betonnen keldermuren, de vloerplaten, de betonnen gevelbekleding, en de volledige draagstructuur - kolommen en balken -, alsook de studie van de technische installaties worden uitgevoerd volgens de plannen van het ingenieursbureau:

ARCADIS Belgium NV
Clara Snellingsstraat 27
2100 Antwerpen-Deurne
Tel: +32 3 360 83 00
Fax: +32 3 360 83 01

E-mail: info@arcadisbelgium.be

Projectleider: Patrick Verlaet

Grondsondering:

Op 6 november 2009 werd door de firma SONDEX nv een grondsondering uitgevoerd. Aan de hand van deze gegevens heeft de ingenieur de stabiliteitsstudie gemaakt.

Door OVAM werden grondstalen ter controle op verontreiniging genomen. Eventueel verontreinigde grond wordt afgevoerd en gesaneerd, alvorens de bouwwerken starten.

EPB-berekening:

De berekening van de EPB-norm: de norm voor energieprestatie en binnenklimaat, werd door het studiebureau ARCADIS Belgium uitgevoerd.

Voor elke loods wordt er bij de oplevering een energieprestatiecertificaat afgeleverd.

In het ontwerp werd voor de loodsen volgende energieprestaties berekend:

K-peil 44

Buitenmuur 8cm PUR-isolatie

Dak 15 cm minerale wol

Veiligheidscoördinatie:

De veiligheidscoördinatie wordt uitgevoerd door:

IVW Consult

Ten Bosse 40

9800 Deinze

Tel: +32 9 386 65 99

E-mail: ivwconsult@pandora.be

3. ARCHITECTUUR

Afmetingen

De bedrijfsunits hebben volgende voornaamste afmetingen:

Alle loodsen hebben een minimale vrije hoogte van 7,22m. De vrije doorgang doorheen de sectionaalpoort bedraagt 4,50m.

De loodsen beschikken over volgende binnenafmetingen en nuttige vloeroppervlaktes:

Unit	Breedte	Lengte	Vloeroppervlakte
Unit 1	12,10m	42,60m	515,46m ²
Unit 2 tem 7	11,80m	40,55m	478,49m ²

Gevels

Unit 2 tem 7 beschikken over een privatieve overdekte gaanderij langs de Herenweg.

In de voorgevel (oostgevel-Herenweg) bestaat het buitenschrijnwerk over de breedte van de unit uit een vast raam met een dubbele naar binnen draaiende deur (2,10m breed) van 3m hoog.

In de gaanderij van 2,11m breed bevinden zich op de scheiding tussen 2 units betonnen kolommen van 1,20m breed waarop bedrijfssignalisatie aangebracht kan worden (plexiglas met verlichting, aangesloten op gemene delen).

In de achtergevel (westgevel-'t Walletje) bestaat het buitenschrijnwerk uit 2 raam- en deurgehelen van telkens 4m breed en 6m hoog. Het ene raamgedeelte is opgebouwd uit een sectionaalpoort van 4m breed en 4,5m hoog met een bovenlicht. Het andere raamgeheel bestaat uit een deur van 1m breed en 2,25m hoog en vast raam. Boven de deur en op een paneel haaks op de gevel geplaatst is ruimte voor bedrijfssignalisatie.

Optioneel

Aan de koper wordt de keuze gelaten een verdiepingsvloer te laten inbouwen. Daarvoor worden standaard bouwkundige voorzieningen getroffen in het voorste gedeelte van de unit: over de volledige breedte van de unit en over een diepte van ong 12m.

Zo wordt een gelijkvloers gedeelte met een vrije hoogte van 3,14m en een verdieping met een vrije hoogte van 3,72m gecreëerd of een bijkomende nuttige vloeroppervlakte van

Voor unit 1: 147m²

Unit 2 tem 7: 121,60m²

Dit vloerpakket zal deel uitmaken van een aanvulling op het contract, indien de koper wenst dat de aannemer deze vloer voor haar rekening neemt.

4. BOUWKUNDE

Materialen en werken:

Al de te gebruiken materialen of onderdelen hebben een Benor keurmerk, een AtG – attest of gelijkwaardige buitenlandse attesten of voldoen aan Europese normen.

De werken worden uitgevoerd in overeenstemming met de meest recente uitgave en addenda van:

- de gehomologeerde en geregistreerde NBN en EN normen;
- het algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI);
- het algemeen reglement op de arbeidsbescherming (ARAB);
- de technische voorlichtingsnota's (TV) van het WTCB.,
- enz.....

Alle aannemers en onderaannemers zijn geregistreerd.

4.1. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

Funderingen

De funderingen zijn bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de Resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw. De funderingspalen voldoen aan de 'Richtlijnen voor de toepassing van Eurocode 7 in België-deel 1: Het grondmechanisch ontwerp in uiterste grenstoestand van axiaal op druk belaste funderingspalen (versie maart 2008).

Conform het « Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie », wordt een aardingslus of aardingspiketten (gezien de bestaande constructie) toegepast en in fundering aangebracht.

Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Waar nodig worden vochtschermen voorzien.

Rioleringsnetten

Het ganse rioleringsstelsel beantwoordt aan de bepalingen van STS 35.1.

Het rioleringsstelsel wordt aangesloten op de openbare riolering volgens de gemeentelijke voorschriften in gescheiden stelsel.

Alle afvoeren in het privaat worden uitgevoerd in PVC. In de ondergrondse laag wordt het kunststof rioleringsstelsel ingegraven en voorzien van toezichtputten, zodanig dat eenvoudige controle steeds mogelijk blijft.

4.2. BOVENGRONDSE BOUWWERKEN

Gewapend beton

Worden voorzien in gewapend beton:

- vloerplaat in gepolierd beton 20cm op volle grond
- dakplaten met geprefabriceerde vloerelementen uit spanbeton
- Alle balken, wanden, en kolommen nodig voor een goede constructie.

Metselwerk

De scheidingswanden tussen de bedrijfsunits worden hoofdzakelijk opgetrokken in metselwerk in cellenbeton. Waar nodig kan het metselwerk ook bestaan uit betonblokken of zichtbetonblokken.

Gevels

De gevelpanelen worden uitgevoerd in geprefabriceerde sandwich elementen in glad beton en zijn als volgt samengesteld:

- 6 cm gladde grijze beton (buitenpaneel)
- 8 cm PIR of resol hardschuim
- 13 cm grijsbeton, manueel afgestreken (binnenpaneel)

Thermische isolatie

De isolatie ingewerkt in de geprefabriceerde sandwichelementen voor de buitengevels heeft een λ_D -waarde van max. $0.021 \text{ W/m}^2\text{K}$.

De thermische dakisolatie wordt uitgevoerd met zeer goed beloopbare en recycleerbare rotswolplaten van 15 cm dik met $\lambda_D = 0.040 \text{ W/m}^2\text{K}$.

In het buitenschrijnwerk wordt hoog rendement dubbel glas voorzien.

Dakwerken

Platte daken

- gewapende betongewelven 16cm op prefab beton dakliggers vormen het dakschild;
- thermische isolatie bij wijze van 15 cm rotswol;
- waterdichte laag uit rubber, voorzien van CE-markering en conform de richtlijn 98/106/EEG;
- het dak voorzien van zonnepanelen. De investering van de zonnepanelen zit niet begrepen in de prijs en zal ook uitgevoerd worden door derden die op geen enkele wijze hun investering kunnen verhalen op de koper van het privaatief.
- dubbelwandige lichtstraten met kunststofbeglazing in polycarbonaat;
- RWA-koepels met gegalvaniseerde schaarsystemen. Wind- en regendetectie kan optioneel geplaatst worden.

Dakafvoeren

De regenafvoeren worden verwezenlijkt uit polyethyleen met hoge dichtheid volgens het pluvia-systeem.

Buitenschrijnwerk

Ramen en deuren in aluminium

De buitenramen en -deuren worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminiumprofielen. Kleur: zwart gelakt.

Het beslag zal aangepast worden aan de afmetingen en het gewicht van de onderdelen. De bevestiging van het schrijnwerk aan de bouwconstructie wordt op regelmatige afstanden en in toereikend aantal voorzien om zonder vervormingen aan de inwerkende belastingen te kunnen weerstaan. Er worden aluminium dorpels voorzien aan de ramen, gelakt in dezelfde kleur.

Ramen en/of deuren tot op de grond op het gelijkvloers hebben een dorpel in blauw hardsteen. Alle beglazing wordt uitgevoerd in isolerende dubbele beglazing.

Garagepoorten

De bedrijfsunits worden voorzien van industriële sectionaalpoort.

De poorten zijn uitgerust met een elektrische bedieningseenheid.

5. AFWERKING ALGEMEEN

De bedrijfsunits worden casco te koop aangeboden.

Nutsvoorzieningen worden binnengebracht en de koper kan aansluiten op deze voorzieningen.

De koper wordt de optie gelaten een vloer te laten inbouwen als mezzanine.

Dit vloerpakket zal deel uitmaken van een aanvulling op het contract, indien de koper wenst dat de aannemer deze vloer voor haar rekening neemt. De koper is vrij de afwerking door derden te laten uitvoeren.

6. TECHNISCHE INSTALLATIES

Nutsvoorzieningen

De aankoppeling, aansluiting, plaatsing, indienststelling, en de abonnementskosten van de Nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, tv, FM distributie) en de Diensten van onderaannemers die nodig zijn om deze aansluitingen te realiseren, zijn niet in De aannemingsprijs begrepen en vallen dan ook ten laste van de koper.

Verwarming

De warmteproductie geschiedt met 2 condenserende aardgasketels uitgerust met een modulerende brander;

Locatie: centrale stookplaats op het gelijkvloers tussen bedrijvencentrum en inrit naar kelder. Er is een afzonderlijke kring voorzien voor het bedrijfsverzamelgebouw, uitgerust met de nodige afsluiters, inregelventiel, automatische tweeweg- of driewegkraan, thermometers, ontluchtingen en aflatkranen.

Enkel de voedingsleiding is voorzien tot in de bedrijfsunit, de eigenlijke verwarmings- en/of verluchtingsinstallatie is niet voorzien. De aansluiting is voorzien van een energiemeting en de nodige afsluiters.

Watervoorziening

Zowel aan de voorkant als aan de achterkant van het gebouw wordt een koudwatervoeding met watermeter voorzien. Dit zodat wanneer de units worden opgesplitst, ze beiden een aansluiting hebben.

De installatie na de watermeter wordt niet voorzien. Wel wordt een leiding tot de geplaatste brandhaspel voorzien.

Brandhaspel: zwenkbare muurhaspel in overeenstemming met de norm NBN EN 671-1, CE-markering en ANPI gecertificeerd.

Ventilatie

Rekening gehouden met een debiet van 22m³/U/pers

Voor industrie geldt een bezetting van 15m²/pers.

Elektriciteit

Elke bedrijfsunit heeft minstens een individuele aansluiting 400V, 3f, 100A, maar kan ook van twee tellers voorzien worden (deel met mezzanine is afsplitsbaar).

Indien de kandidaat-koper maar één teller wil voor het geheel, zal hij slechts beschikken over een 400V, 3f, 100A aansluiting. In geval hij twee tellers wil, heeft hij 200A ter beschikking.

Indien dat niet volstaat, zal de eigenaar zelf moeten voorzien in een klantencabine of een individuele verhoging moeten aanvragen bij de netwerkbeheerder.

De voedingskabels vanaf de tellerkasten worden niet voorzien, maar zijn ten laste van de huurder/eigenaar.

Er worden wachtbuizen voorzien vanaf de tellerlokalen tot de trekput in de unit.

De meters staan gegroepeerd opgesteld in een apart tellerlokaal in de kelder.

De gevelverlichting en noodverlichting op de buitengevel is aangesloten op de gemeenschappelijke delen.

In het kader van CO²-neutraliteit is de koper verplicht een contract voor groene stroom af te sluiten bij een energieleverancier naar zijn keuze.

AGSO zal investeren in photovoltaïsche panelen op het dak van het gebouw.

Telecom

Elke kandidaat-koper zal naar keuze kunnen aansluiten op Belgacom of Telenet.

7. BRANDPREVENTIEMAATREGELEN

De basishnormen voor de preventie van brand en ontploffing van industriegebouwen zijn volgens bijlage 1,2 en 6 van het KB van 7 juli 1994 van toepassing.

De technische specificaties waaraan het ontwerp, de bouw en de inrichting van de meeste nieuwe industriegebouwen moeten voldoen werden met de Brandweer van Knokke-Heist besproken.

Standaard zijn in elke unit 2 brandhaspels voorzien.

Brandklasse: er wordt automatisch klasse C toegekend.

8. BESTEMMING EN ECONOMISCHE ACTIVITEIT

Deze zone is bestemd als lokale bedrijvenzone voor de inplanting van onschadelijke en ongevaarlijke productie-, verwerkende- en/of dienstverlenende bedrijven die niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Dit behelst eveneens alle noodzakelijke sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering.

Binnen de deelzone C (bedrijfsverzamelgebouw en bedrijventrum) zijn eveneens kantoren en diensten zonder intensieve loketfunctie in de hoofdbestemming toegelaten.

Alle economische activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortvloeiend uit geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Bovendien dienen de op het bij deze overeenkomst verkochte goed uitgeoefende economische activiteiten steeds verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen in deze verkoopvoorwaarden.

De koper is verantwoordelijk voor het bekomen van de nodige vergunningen.