



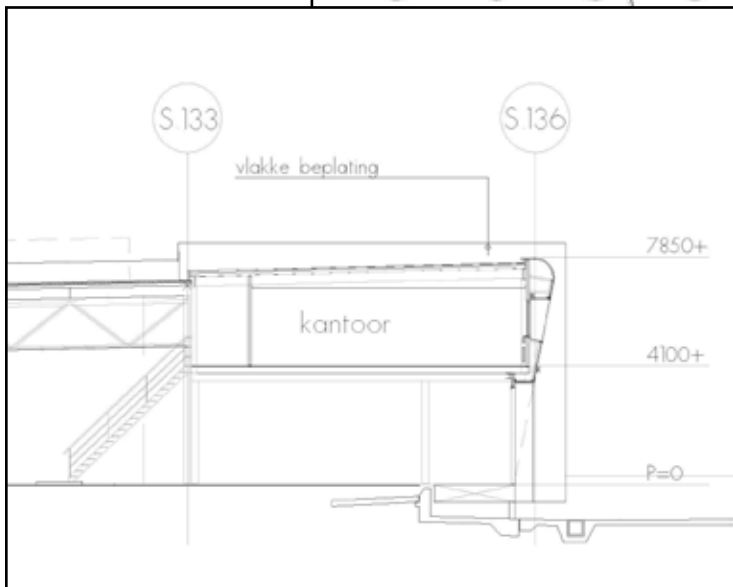
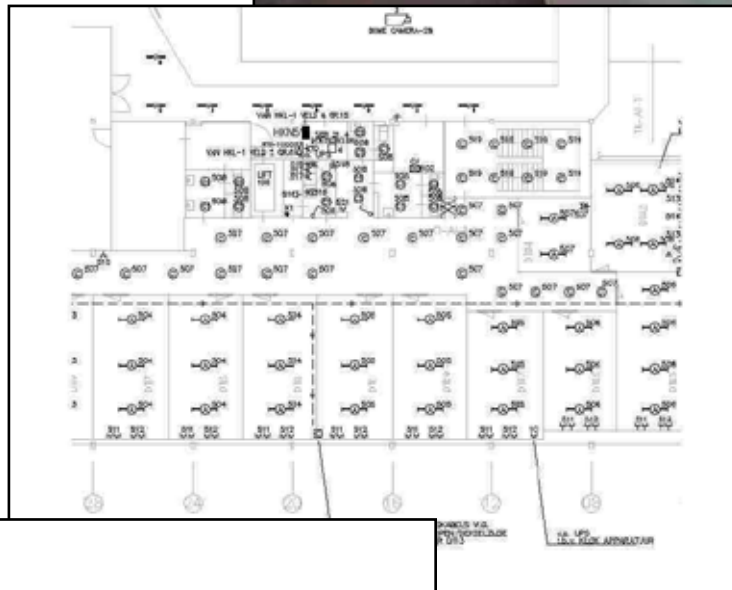
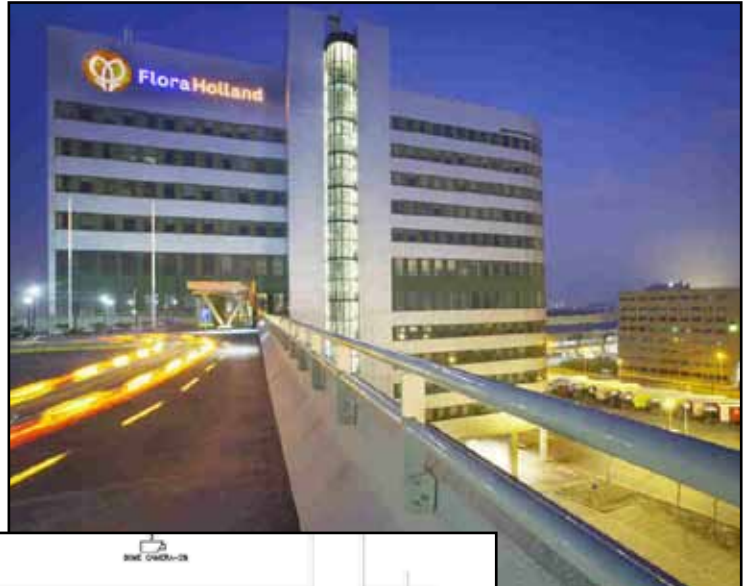
FloraHolland 

GeBouwBesluit

FloraHolland Naaldwijk



Versie maart 2012





Inhoudsopgave

Inleiding	4	3.3.1	Aardgas	16
Doel van het document	4	3.3.2	Water	16
Leeswijzer	4	3.3.3	Verwarming	16
Filosofie	4	3.3.4	Luchtbehandeling	17
Kostentabel	5	3.4	Elektrotechnisch	17
Verwijzingen naar documentatie en versiebeheer	5	3.4.1	Elektra	17
1. Werkwijze bij verbouwen	6	3.4.2	Verlichting	18
1.1 Voor het werk geldende voorwaarden	6	3.4.3	Telecommunicatie	18
1.1.1 Kennisoverdracht	6	3.4.4	Radio, TV- en Klokbeelden via het netwerk van FloraHolland	18
1.1.2 Ontwerptekeningen	6	3.4.5	Acculaadplaatsen	19
1.1.3 Revisietekeningen en -bescheiden	6	3.5	Veiligheid	19
1.1.4 Voorschriften omtrent kwaliteit / keuringen / Programma van Eisen	7	3.5.1	Brandmelding en -bestrijding	19
1.1.5 Aannemers	7	3.5.2	Sluitplan	19
1.2 Bouwplaatsregels	7	3.5.3	Inbraakbeveiligingssysteem	20
1.2.1 Kick-off meeting	7	3.5.4	Camerabewaking	20
1.2.2 Veiligheid	7	3.5.5	Voorkomen Valgevaar	20
1.2.3 Bouwplaatsinrichting / bouwproces	8	4. Brandveiligheid	21	
1.2.4 Nutsvoorzieningen	8	4.1	Voorkomen van brand en beperken van de gevolgen	21
1.2.5 Afval	8	4.1.1	Vluchtwegen	21
2. Ruimtelijk	9	4.1.2	Maximale vuurbelasting	21
2.1 Inrichting	9	4.1.3	Open vuur	22
2.1.1 Kantoren	9	4.1.4	Rook / Warmte Afvoer	22
2.1.2 Pantry's	10	4.1.5	Brandmelding	22
2.1.3 Reclameborden / naamsaanduiding	10	4.2	Brandbestrijding	22
2.2 Indeling	10	4.2.1	Brandslanghaspels	22
2.2.1 Permanente bereikbaarheid	10	4.2.2	Sprinkler	23
2.2.2 Specifieke bereikbaarheid	11	5. Koelcellen	24	
2.2.3 Verlenen van toegang ten behoeve van werkzaamheden anders dan voor de inrichting van de eigen box	11	5.1	Constructie	24
2.2.4 Relatie van objecten tot de grens	11	5.1.1	Materiaal	24
2.2.5 Zone afvoer rookgassen Elsengebouw	12	5.1.2	Randbalk koelcel	24
2.2.6 Overige (noodoverstort)	12	5.1.3	Koelcelvloer	24
2.3 Vertikaal ruimtegebruik	12	5.2	CFK Wetgeving	24
2.3.1 Vrije hoogtes ongesprinklerd gebied	12	5.3	Brandveiligheid	24
2.3.2 Stapelhoogtes gesprinklerd gebied	13	5.4	Rook / Warmte afvoer	25
2.3.3 Opslag op objecten	13	5.5	Condensor	25
2.4 Afscheiding	13	5.5.1	Positie	25
2.4.1 Boxscheidend hekwerk	13	5.5.2	Geluid	25
2.4.2 Afsluitend hekwerk	13	5.5.3	Afzuiging warmte koelcellen	26
2.4.3 Bekleding hekwerk	14	5.5.4	Condenswater afvoer	26
2.4.4 Roldeuren	14	6. Milieu	27	
2.5 Gebruik	14	6.1	(Gevaarlijke) stoffen	27
2.5.1 Storingen	14	6.1.1	Afvalstoffen	27
3. Technische randvoorwaarden	15	6.1.2	Opslag gevaarlijke stoffen	27
3.1 Constructieve sterkte	15	6.1.3	Opslag (zeer) licht ontvlambare stoffen	28
3.1.1 Stabiliteit	15	6.1.4	Opslag vloeistoffen	28
3.1.2 Vloerbelasting	15	6.2	Geluid	28
3.1.3 Dakbelasting	15	6.3	Legionella	28
3.1.4 Fundering	15	6.4	Diesemissie	28
3.1.5 Tussenvloeren	15	7. Sanctionering	29	
3.2 Klimaat	16			
3.3 Werktuigbouwkundig	16			



Inleiding

Doel van het document

Doel van dit document is het vastleggen waaraan een bouwwerk dat binnen een van FloraHolland Naaldwijk gehuurde bedrijfsruimte (boxruimten) bestaat of gebouwd wordt moet voldoen, en wat de context is waarbinnen dat bouwwerk zich bevindt.

Het document behandelt specifiek de volgende onderwerpen:

- Technische randvoorwaarden die ongeacht hun voorgeschiedenis gesteld worden aan bouwwerken binnen de "boxruimte", met name:
 - Bouwwerkzaamheden en -processen;
 - Gebouwen en overige objecten van enige omvang die een (semi-) permanent karakter hebben;
 - Technische installaties.
- (brand-) Veiligheidsaspecten;
- Specifieke (bouwkundige) onderwerpen die te maken hebben met het feit dat dit een veiling is;
- Milieueisen.

Dit houdt in dat het document informatie bevat die van toepassing is:

- Voor bestaande bouwwerken, onderdelen en objecten die een invloed kunnen hebben op het gebouw en proces van FloraHolland Naaldwijk;
- Vóór er sprake is van een bouwwerk;
- Bij het ontwerp;
- Tijdens het bouwproces;
- Op het resultaat.

Leeswijzer

Filosofie

Als de huurder een project start of als op zijn wens een project opgestart wordt dan is het uitgangspunt dat de huurder opdrachtgever is, los van wie het project leidt. Een ieder die een project uitvoert, hetzij FloraHolland, hetzij een derde, dient zich te houden aan de regels uit dit besluit. Ook bij reparatie van schades gelden de geboden en verboden in dit document.

Huurder dient zich in deze gevallen te allen tijde te wenden tot FloraHolland via de coördinator handelshuisvesting (33623) of via FMS (33500), waarna een projectleider toegewezen wordt met wie de inhoudelijke zaken besproken worden. Beoordeling van zaken door FloraHolland, die in dit document genoemd worden geschieden door of via de toegewezen projectleider.

Als FloraHolland Naaldwijk eigenaar wordt of is van het ge/verbouwde, gelden tevens de van toepassing zijnde Programma's van Eisen / Technische Voorschriften.



Kostentabel

Indien van toepassing voor het onderwerp, staat onderaan een tabel met daarin wie wat betaalt en uitvoert en hoe het onderhoud geschiedt.

Voorbeeld van een tabel

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Uitvoeringskosten betaald door					
• FloraHolland Naaldwijk	X				
• FloraHolland en verrekend via de huur		X			
• Huurder			X		
Uitvoering onder verantwoordelijkheid					
• FloraHolland Naaldwijk				X	
• Huurder					X

Verwijzingen naar documentatie en versiebeheer

In dit document wordt op meerdere plaatsen verwezen naar FloraHolland documenten. Deze zijn verkrijgbaar bij de projectleider van FloraHolland Naaldwijk. Tevens staan deze op de internetsite van FloraHolland:

(<http://www.floraholland.com/nl/inkopen/Facilitair/Naaldwijk/Pages/HuisvestingNaaldwijk.aspx>).

Zowel dit document als de documenten waarnaar verwezen wordt, worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig aangepast. Huurder dient bij de start van een project de meest recente versie op te vragen.



1. Werkwijze bij verbouwen

1.1 Voor het werk geldende voorwaarden

Stukken van toepassing op een project zijn:

- Huurovereenkomst.
- Kostenoverzicht.
- GeBouwBesluit.
- Projectaanvraag.
- Wettelijke door de overheden gestelde eisen

1.1.1 Kennisoverdracht

Op de volgende momenten worden aan de huurder overgedragen door FloraHolland Naaldwijk:

- Aan het begin van de huur:
 - Huurovereenkomst met Algemene Bepalingen
 - GeBouwBesluit FloraHolland Naaldwijk.
 - Aansluitpunten technische installaties, zoals elektra, verwarming, (drink) water aansluiting, vuilwaterafvoer Inspectierapport.
- Na goedkeuring van de projectaanvraag:
 - Plattegronden van de bestaande toestand: bouwkundig en installatietechnisch.
 - Laatste versie van het GeBouwBesluit FloraHolland Naaldwijk.
 - Uitvoeringstijden, rijroutes en veiligheidsvoorschriften voor aannemers.
 - Indien van toepassing de relevante Programma's van Eisen en Technische Voorschriften (PVE's en TVE's).

1.1.2 Ontwerptekeningen

Om goedkeuring te krijgen voor het ontwerp van het project, moet de huurder of zijn adviseur voor de start van de uitvoering de volgende tekeningen indienen:

- Bestaande situatie;
- Nieuwe situatie;
- Alle bescheiden waarin aangetoond wordt dat het ontwerp voldoet aan de geldende wet- en regelgeving;
- Installatietekeningen en elektrische schema's;
- Indien van toepassing een bouwvergunning.

De tekeningen dienen op het niveau van een bouwaanvraag te zijn, d.w.z. met aanduiding van vluchtwegen, brandscheidingen, etc., maar zonder de voorzieningen die door FloraHolland Naaldwijk aangebracht worden.

1.1.3 Revisietekeningen en -bescheiden

FloraHolland Naaldwijk eist revisietekeningen en -bescheiden voor alle door de huurder uitgevoerde wijzigingen aan de volgende onderdelen:

- Bouwkundig. Hierop dienen minstens de volgende onderdelen te staan:
 - De indeling van de box;
 - Constructieve tekeningen indien van toepassing;
 - Veiligheidsvoorzieningen binnen het gehuurde, met name vluchtwegaanduiding, noodverlichting, brandwerendheid van de constructies.
- Installaties. de werktuigbouwkundige en elektrische installatie binnen het gehuurde ten behoeve van de controle voorafgaand aan de oplevering.

De revisietekeningen dienen als digitaal AutoCAD 2007 bestand (.dwg) ingediend te worden, waarbij getekend is in Modelspace met schaal 1:1. Verder dient de tekening te bestaan uit lagen met minimaal per discipline een verschillende laag & "Color by layer." Voorbeelden van disciplines zijn: Bouwkundig, Elektra, Werktuigbouw en Inrichting. Voor de eisen die worden gesteld aan de elektrotechnische revisietekeningen wordt verwezen naar het TVE-RevisieTekeningen. Dit is verkrijgbaar bij de projectleider van FloraHolland.

FloraHolland kan voor huurder tegen betaling het tekenwerk verzorgen, dit dient met de projectleider van FloraHolland te worden afgesproken.



1.1.4 Voorschriften omtrent kwaliteit / keuringen / Programma van Eisen

Alle toegepaste materialen en onderdelen dienen te voldoen aan de wettelijke voorschriften. Huurder is tevens gehouden aan de gebruiksvoorschriften die door de leveranciers en aannemers van de bouwwerken en installaties in zijn bedrijfsruimte worden afgegeven.

Voor de werken die door FloraHolland Naaldwijk uitgevoerd worden gelden de van toepassing zijnde Programma's van Eisen en Technische Voorschriften.

De uitvoering moet geschieden conform de goedgekeurde bescheiden en vergunningen.

Voordat een installatie of gebouw(deel) in gebruik wordt genomen dient dit door FloraHolland Naaldwijk getoetst en goedgekeurd te zijn.

Voorts zijn ook de eisen van de verzekeraars van FloraHolland van kracht. De geldende eisen zijn bij de projectleider van FloraHolland verkrijgbaar en op het internet van FloraHolland te vinden.

1.1.5 Aannemers

Huurder is verplicht een CAR-verzekering af te sluiten voor het werk dat door hem aan zijn aannemer(s) wordt opgedragen. Een bewijs hiervan dient aan de projectleider van FloraHolland te worden overgedragen voor aanvang van het werk. FloraHolland is nimmer aansprakelijk voor de schade die ontstaat door het werk of faillissement van de aannemer(s) van de huurder.

De huurder is vrij om zelf zijn adviseurs en aannemers voor de werkzaamheden te selecteren. De bedrijven waarmee de huurder zijn afspraken maakt dienen ingeschreven te zijn bij de Kamer van Koophandel en VCA-gecertificeerd zijn. Alvorens een door de huurder voorgestelde aannemer aanvangt met de uitvoering van het project, moet de huurder schriftelijke goedkeuring van FloraHolland Naaldwijk krijgen dat deze aannemer werk mag uitvoeren in de Veilinggebouwen of op het veilingterrein. FloraHolland Naaldwijk zal deze toetsen op o.a.:

- Omzet in relatie tot de kosten van de werken om te voorkomen dat risico's ontstaan die niet te dragen zijn door de aannemer;
- Kwalificatie voor het werk en ervaring aan de hand van referentieprojecten.

De huurder kan ook werken met de huisaannemers van FloraHolland Naaldwijk. Deze lijst met aannemers kan worden opgevraagd bij de projectleider van FloraHolland Naaldwijk.

FloraHolland is nimmer aansprakelijk voor het door de aannemers geleverde werk of hun mogelijke faillissement.

1.2 Bouwplaatsregels

1.2.1 Kick-off meeting

Voor aanvang van het werk moet de huurder een Kick-off meeting organiseren. Daarop zijn minstens aanwezig:

- Opmachtgever;
- Projectleider van FloraHolland Naaldwijk;
- Aannemer.

Op deze kick-off meeting worden de volgende onderwerpen besproken:

- Veiligheid in en om de vestiging Naaldwijk: voor aanvang van de werkzaamheden, alle deelnemers instructie te geven met betrekking tot hoe binnen de veiling met veiligheid rondom een bouwproces wordt omgegaan, en eventuele vragen hieromtrent te beantwoorden;
- Overlast: voor aanvang van de werkzaamheden dienen alle mogelijke overlastgevendende activiteiten in kaart te worden gebracht en samen met FloraHolland Naaldwijk bepaald worden welke maatregelen noodzakelijk zijn om overlast te voorkomen.

Het is aan de aannemer om hetzij zijn onderaannemers voor deze bijeenkomst uit te nodigen, hetzij de uitkomst van de meeting te communiceren naar zijn onderaannemers.

1.2.2 Veiligheid

Samen met alle overige documenten die van toepassing zijn op het gebruik van de gehuurde ruimte, gelden bij het bouwen de "Veiligheidspecifieke voorschriften vestiging Naaldwijk t.b.v. veiligheid bij uitvoering van werkzaamheden in en om vestiging Naaldwijk"

De huurder is verplicht dit aan zijn aannemer en adviseur te verstrekken en te bespreken in de Kick-off meeting.

Huurder is verantwoordelijk voor de veiligheid in zijn ruimte, in het bijzonder tijdens het bouwproces.

Indien de aannemer / adviseur zich niet aan deze voorschriften houdt, kan FloraHolland Naaldwijk het werk stilleggen, tot aan de veiligheidsregels of andere voorwaarden, gesteld bij het project, is voldaan.

De huurder en alle door hem betrokken (onder) aannemers, dienen de aanwijzingen van de bedrijfsbeveiliging, de verhuurder en de projectleider, die namens de verhuurder optreedt terstond op te volgen.



GeBouwBesluit

1.2.3 Bouwplaatsinrichting / bouwproces

In het algemeen kan gesteld worden dat bouwprocessen en vaste inrichtingen in FloraHolland Naaldwijk nimmer belemmerend mogen werken op de bedrijfsvoering en bedrijfsprocessen van FloraHolland Naaldwijk c.q. collega-huurders. Indien dit wel het geval is, dan is huurder aansprakelijk hiervoor.

De werkzaamheden die door geluid, stof e.d. overlast voor overige gebruikers van de veilinggebouwen van FloraHolland Naaldwijk kunnen veroorzaken, dienen op aangepaste tijdstippen te worden uitgevoerd, of er dienen maatregelen getroffen te worden om de overlast te voorkomen.

De aan- en afvoer van materialen of materieel wat door het gewicht, omvang of anderzijds bijzonder is moet eerst met de projectleider van FloraHolland Naaldwijk besproken worden, waarna een passend tijdstip en rijroute bepaald kan worden.

1.2.4 Nutsvoorzieningen

Bouwstroom en bouwwater worden betrokken uit de aansluitingen horend bij het gehuurde. Indien meer capaciteit benodigd is dan kan dit op eigen kosten bij FloraHolland worden aangevraagd.

1.2.5 Afval

De aannemer van de huurder zorgt voor zijn eigen afvalinzameling en afvoer. Het is niet toegestaan gebruik te maken van voorzieningen van FloraHolland Naaldwijk.

Afvalwater van de bouw mag alleen geloosd worden indien het voldoet aan de wettelijke voorwaarden voor lozen van afvalwater.



2. Ruimtelijk

2.1 Inrichting

2.1.1 Kantoren

Afhankelijk van de specifieke situatie zijn er verschillende mogelijkheden voor de realisatie van extra kantoorruimte. Voor meer informatie kan contact worden opgenomen met de coördinator handelshuisvesting van FloraHolland Naaldwijk (tel. 33623).

Alvorens huurder de inrichting of gedaante van de gehuurde kantoren wil veranderen of aanpassen dient er altijd vooraf schriftelijk toestemming te zijn verleend door FloraHolland Naaldwijk (aan te vragen via FMS tel. 33500).

Het is mogelijk dat in de door FloraHolland Naaldwijk verhuurde kantoren reeds installaties aanwezig zijn die deel uitmaken van het gehuurde.

Onderhoud en aanpassingen hieraan zullen steeds door FloraHolland Naaldwijk uitgevoerd worden.

Voor de vrijstaande kantoorunits onderscheiden we twee types:

- Verhuurbare prefabs: Wanneer een huurder aangeeft een kantoor te willen huren bij de Verhuurder, zal de projectleider van FloraHolland Naaldwijk in samenwerking met de huurder het kantoor uitwerken en realiseren.
- Prefab kantoren in eigendom huurder: wanneer een huurder besluit om zelf een prefab unit te kopen voor in zijn box, dan dient huurder de aanvraag bij FloraHolland Naaldwijk (verhuurder) in te dienen, voorzien van de specificaties van het object, inclusief foto's. Dit wordt door verhuurder beoordeeld op de onderwerpen in dit document. Vervolgens wordt beoordeeld welke aanpassingen en voorzieningen door huurder aan de unit dienen te geschieden (opknappen, [brand] veiligheidseisen, aansluitingen etc.), en welke voorzieningen door FloraHolland Naaldwijk aangebracht worden.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Verhuurbare kantoorunits Prefab kantoren eigendom huurder		X	X	X	X
Installaties deel uitmakend van gehuurde kantoren. Aanpassingen					
• conform veranderende wet- en regelgeving	X			X	
• op verzoek van FloraHolland Naaldwijk	X			X	
• op verzoek van huurder			X	X	
Aanpassingen aan installaties deel uitmakend van kantoren in eigendom van huurder ten gevolge van veranderende wet- en regelgeving			X		X

NB: Bij veranderende wetgeving is de huurder verplicht eigen installaties (bijvoorbeeld in een eigen kantoor of koelcel) daarop aan te passen.



GeBouwBesluit

2.1.2 Pantry's

In principe zijn pantry's eigendom van de huurder (inclusief onderhoud), tenzij ze door FloraHolland Naaldwijk in een door haar verhuurde unit geplaatst zijn.

Indien in de pantry activiteiten plaatsvinden die aanleiding zouden kunnen zijn tot plaatsing van vetvang- of bezinkputten, moet hiervoor eerst toestemming verkregen worden van de verhuurder. Plaatsing van eventuele extra putten en overige consequenties zijn voor rekening van de huurder. Apparaten met open vuur zijn niet toegestaan.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Pantry's & toebehoren			X		X

2.1.3 Reclameborden / naamsaanduiding

Als een huurder een reclamebord c.q. verlichtingsbak inclusief toebehoren buiten boven zijn dockboard wil laten plaatsen moet huurder de volgende afmetingen in ogenschouw nemen:

- | | |
|---|---------|
| | Hoogte |
| • Elsengebouw Middenroute: | 600 mm. |
| • Elsengebouw Elsenzijde en Middelbroekweg: | 550 mm. |
| • Strijpgebouw Middenroute en Strijpszijde: | 800 mm. |
| • TPW Jupiter en Venus | 800 mm. |

Wat betreft een reclamebord of naamsaanduiding aan de buitengevel is alleen een statische verlichting toegestaan.

Deze naamsaanduiding mag pas aangebracht worden na schriftelijke goedkeuring door de projectleider van FloraHolland Naaldwijk op een eveneens schriftelijk ingediend voorstel. De projectleider van FloraHolland Naaldwijk zal bij de aanvraag de technische informatie met betrekking tot afmetingen, bevestiging etc. verstrekken.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Reclameborden buiten			X		X
Reclameborden binnen			X		X

Voor het aanbrengen van reclameborden of naamsaanduidingen binnen de gebouwen van FloraHolland Naaldwijk gelden dezelfde condities voor wat betreft aanvraag- en goedkeuringsprocedure. De maximale toegestane hoogte is 800 mm. Plaatsen van het reclamebord of naamsaanduiding is echter uitsluitend toegestaan op vaste gebouwonderdelen zoals borstweringen van kantoren en entresolvloeren. Bevestiging op wanden van koelcellen is ook toegestaan. Zij zullen nooit aan andere gebouwonderdelen zoals dakconstructies enz. en/of hekwerk op de vloer mogen worden bevestigd. Verder dienen zij altijd te voldoen aan Brandklasse I.

Voor alle reclame-uitingen, zowel binnen als buiten geldt dat zij gerelateerd dienen te zijn aan de primaire bedrijfsprocessen van de betreffende huurder. En bij beëindiging van de huurovereenkomst zij op kosten van de huurder verwijderd dienen te worden en het gehuurde weer in de originele staat wordt opgeleverd.

Huurder is te allen tijde verantwoordelijk en aansprakelijk voor kosten t.g.v. eventuele schade en/of letsel veroorzaakt door het aanbrengen van de reclame-uiting in kwestie. Het verstrekken van toestemming voor het aanbrengen van de reclame-uiting door FloraHolland doet niets af van bovenbedoelde verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de huurder.

2.2 Indeling

2.2.1 Permanente bereikbaarheid

Toegang tot volgende onderdelen mag nooit door vaste of tijdelijke objecten belemmerd worden:

- Vluchtroutes, nooduitgangen, en aanduidingen daarvoor;
- Blusmiddelen en -voorzieningen zoals sprinklers, brandmelders, brandblusser, brandslanghaspels, brandkranen, bluswaterputten e.d.;
- Opslag van gevaarlijke stoffen conform de wet milieugevaarlijke stoffen.



Daarnaast moet de doorgang naar alle plaatsen die bereikbaar dienen te zijn voor de hulpdiensten vrijgehouden worden. Voor al deze toe- en doorgangen en voor de ruimte die vrijgehouden moet worden gelden de wettelijke bereikbaarheidseisen, zoals onder andere omschreven in het Bouwbesluit.

2.2.2 Specifieke bereikbaarheid

Daarnaast dienen de volgende onderdelen voor inspectie, noodzakelijk onderhoud of wijzigingen bereikbaar zijn:

- Inspectieputten;
- Straatkolken;
- Thermostaten;
- Alle veiligheidsvoorzieningen die periodiek getest dienen te worden;
- Installaties.

2.2.3 Verlenen van toegang ten behoeve van werkzaamheden anders dan voor de inrichting van de eigen box

Huurder zal ten behoeve van werkzaamheden die door FloraHolland Naaldwijk uitgevoerd dienen te worden:

- Toegang verlenen;
- De werkzaamheden binnen zijn box toestaan;
- Alle noodzakelijke medewerking verlenen.

Voor werken aan het gehuurde of de veilinggebouwen:

- Alle dringende werkzaamheden;
- Alle minder dringende werkzaamheden.
- Onderhoud;
- Veiligheidsmaatregelen;
- Renovaties.
- Werkzaamheden aan de afscheiding van de gehuurde ruimte, bijvoorbeeld ten behoeve van de inrichting van een naastgelegen ruimte.

Met uitzondering van dringende situaties vinden voornoemde werkzaamheden plaats op werkdagen, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip.

2.2.4 Relatie van objecten tot de grens

De buitenwand van koelcellen, kantoorunits en andere objecten bevindt zich:

- Op minstens 750 mm. van de grens van de gehuurde ruimte indien een installatie op de grens aanwezig is. De 750 mm. gerekend vanaf de installatie tot aan het object dient vrijgehouden te worden om aan de installatie onderhoud te kunnen plegen;
- Hetzij gelijk met de grens van de gehuurde ruimte in alle andere gevallen.

Indien in het laatste geval de grens niet bouwkundig is wordt geen hek maar een aanrijdbeveiliging geplaatst op de boxscheidende belijning, in de vorm van een trottoirband.

- Ter voorkoming van vuilophoping;
- De kans op brandgevaar te verkleinen;
- Ter bescherming van het object.

Een eventueel aanwezig hek zal verwijderd worden. De aanrijdbeveiliging wordt geplaatst buiten de gehuurde ruimte.

Indien de buurman eveneens een object op de grens wil plaatsen wordt de aanrijdbeveiliging verwijderd over het gedeelte waar beide objecten tegen elkaar komen te staan.

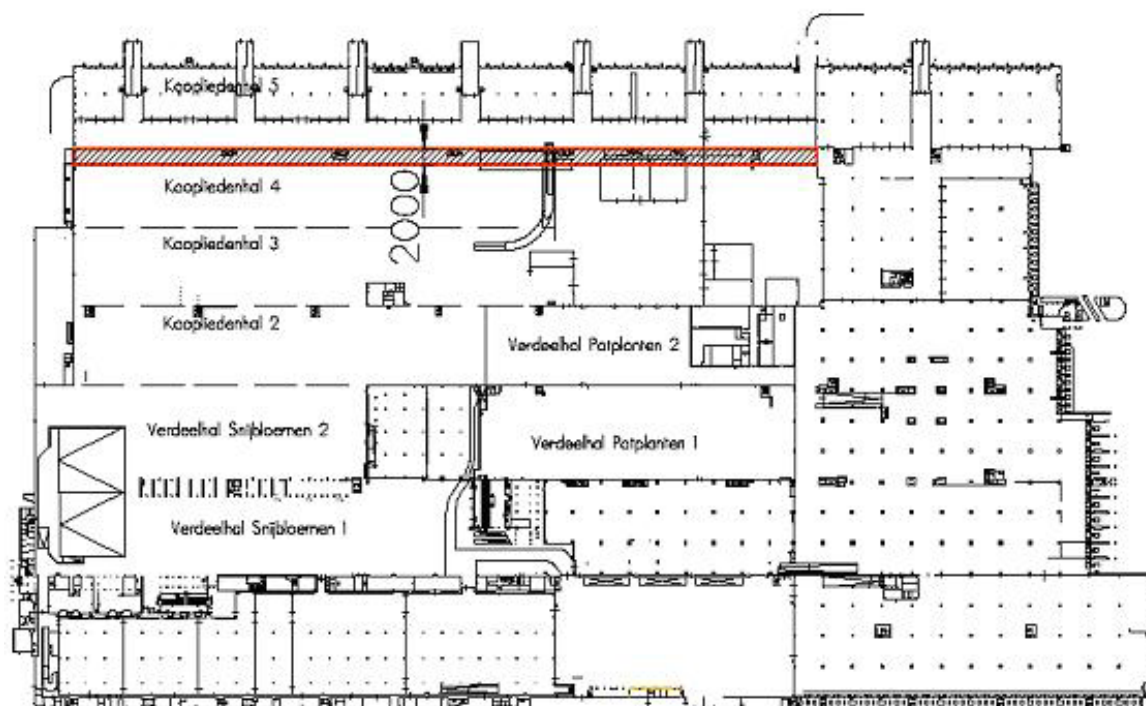
Alleen niet opengaande ramen zijn toegestaan in objecten die zich op de grens bevinden. Op verzoek van de buurman waarop deze ramen uitkijken, kan de huurder verplicht worden een folie aan te brengen zodat geen inkijk meer mogelijk is.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Bij plaatsen object op de grens					
• Wijzigingen boxscheidend hekwerk op verzoek koper			X	X	
• Wijzigingen afsluitend hekwerk			X	X	
• Trottoirband elders			X	X	

2.2.5 Zone afvoer rookgassen Elsengebouw

In Koopliedenhal 4 grenzend aan Koopliedenhal 5 en ter hoogte van het Parkeerdek Noord 101 mogen in een strook van 2 meter geen bouwwerken geplaatst worden (zie figuur 1). Dit gebied moet vrij blijven voor de afvoer van hete rookgassen in geval van brand.

Tevens dient er bij de constructie van de kopgevel van objecten langs deze strook maatregelen getroffen worden ter voorkoming van brandoverslag naar de wand, dit ter beoordeling door FloraHolland.



Figuur 1: aanduiding zone afvoer rookgassen Elsengebouw, niveau 0

2.2.6 Overige (noodoverstort)

Bij hevige regenbuien is het mogelijk dat via de noodoverstort van het dak dan wel uit de putten, water naar binnen in de box stroomt. Hiermee moet rekening gehouden worden bij het ontwerp van de inrichting van de box. FloraHolland Naaldwijk is niet verantwoordelijk voor eventuele schade hierdoor.

2.3 Vertikaal ruimtegebruik

2.3.1 Vrije hoogtes ongesprinklerd gebied

De vrije hoogte tussen de bovenzijde van objecten (kantoren, stellingen, koelcellen e.d.), of tussen het hoogste punt van de inrichting (meubilair, goederen e.d.) is minstens

- 50 cm onder brandmelders (ook bijvoorbeeld in kantoren)
- 3/4 van de vrije hoogte tussen vloer en draagconstructie in gebieden met Rook & Warmteafvoer en Brandmelding.

Naast de hierboven aangegeven minimale vrije hoogtes geldt tevens dat de voor de gehele veiling geldende maximale vuurbelasting niet overschreden mag worden. Zie hiervoor hoofdstuk 4.



2.3.2 Stapelhoogtes gesprinklerd gebied

Bovenop de 50 cm. die minimaal vrij moet blijven onder de sproeikop / spreidplaat van de sprinklers en het niet overschrijden van de maximale toegestane vuurbelasting zoals aangegeven in hoofdstuk 5, gelden in gesprinklerd gebied de onderstaande maximale stapelhoogtes:

Stapelhoogtes	vrijstaand*	stelling**
• Kartonnen dozen / houten pallets:	3,0 m.	2,6 m.
• Plano karton:	2,1 m.	1,7 m.
• Kunststof (geen folie en geen schuim):	3,0 m.	2,6 m.
• Kunststof folie:	2,1 m.	1,7 m.
• Schuimkunststof:	1,2 m.	1,2 m.
• PP / PE:	1,7 m.	
• PS:	1,2 m.	
• Houtwol:	1,2 m.	1,2 m.
• Fust:	1,7 m.	
• Deense containers of pallets leeg gestapeld:	1,7 m.	

* vrijstaand: opslag vrijstaand of in blokken.

** stelling: opslag gestapeld of in palletstellingen in enkele of dubbele rij.

2.3.3 Opslag op objecten

Indien de huurder de ruimte boven de koelcellen of kantoren wil benutten voor opslag dan moet hiervoor een vloer gecreëerd worden. In dat geval gelden de volgende voorwaarden:

- De opslagvloer heeft een eigen draagconstructie;
- Het geheel, inclusief opslag blijft binnen de maximale vuurbelasting die op die plaats geldt;
- Voor de nieuwe vloer geldt dezelfde onderhoudsverplichting als voor de rest van het gehuurde;
- De randen van de verdiepingsvloer dienen voorzien te worden van een afscheiding conform de wettelijke voorschriften;
- Wat betreft toegankelijkheid en bereikbaarheid gelden dezelfde eisen als voor elke andere vloer, in het bijzonder indien er op het dak behalve opslag ook installaties bevinden.

Naast deze voorwaarden gelden ook de voorwaarden voor tussenvloeren in paragraaf 4.1.5.

2.4 Afscheiding

Zie eveneens paragraaf 2.2.4 over de relatie van objecten tot de grens.

2.4.1 Boxscheidend hekwerk

Twee verschillende gehuurde ruimten worden altijd van elkaar gescheiden door vast boxscheidend hekwerk of een andere scheiding. (zie ook paragraaf 2.2.4)

Indien tussen twee verschillende gehuurde ruimten vast boxscheidend hekwerk aanwezig is, is het mogelijk dit te laten vervangen door flexibel hekwerk.

Het plaatsen van eigen hekwerk door de huurder is niet toegestaan.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Boxscheidend hekwerk					
• Vast hekwerk	X			X	
• Flexibel hekwerk (meerprijs)			X	X	

2.4.2 Afsluitend hekwerk

Extra door de huurder gewenst hekwerk dat de gehuurde ruimte afsluitbaar maakt, kan op verzoek van de huurder aangebracht worden. Het beweegbare gedeelte van de afsluitend hekken bestaat ten hoogste uit twee delen van maximaal 3 aaneengesloten hekken ieder.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Afsluitend hekwerk					
• hekwerk		X		X	
• montage			X	X	



GeBouwBesluit

2.4.3 Bekleding hekwerk

Hekwerk wordt zonder bekleding geleverd. Op verzoek van de huurder kan het hekwerk ter voorkoming van inkijk en / of tocht voorzien worden van een bekleding.

Deze bekleding dient te bestaan uit grijs zeildoek of HPL panelen. Indien HPL panelen gewenst zijn worden deze aan de straatkant gebruikt vanuit beeldkwaliteit oogpunt.

- Zeilen, uitsluitend fabricaat Alpha Maritex 3200-2-sp, kleur zilvergrijs.
- HPL Panelen, dubbelzijdig gekleurd, kleur zilvergrijs, fabricaat Prins panelen, Naaldwijk. Bevestiging op beugels.

Het bestaande groene doek of enig ander materiaal mag niet (meer) toegepast worden.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Bekleding hekwerk					
• Langs logistiek Buffers, waarbij stof en geluidsoverlast kan ontstaan	X			X	
• Anders			X	X	
Schoonmaak			X		X
Herstel van schade	X		X		X
Technisch onderhoud / renovatie				X	

2.4.4 Roldeuren

Snelroldeuren en roldeuren in het Elsengebouw op as T" in hal 5, as F75 in fase F en stramien 143 in fase F hebben alleen een boxafsluitende functie en geen brand- / rookwerende functie.

2.5 Gebruik

2.5.1 Storingen

Storingen aan de eigen opstallen en de eigen installaties dienen door de huurder zelf te worden verholpen.

Werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door erkende installateurs. Huurders kunnen bij storingen aan FloraHolland installaties ed. beroep doen op de storingsdienst van FloraHolland Naaldwijk (FMS tel. 33500).

2.5.2 Onderhoud

Onderhoud aan de eigen opstallen en de eigen installaties dient door de huurder zelf te worden gepleegd.

Werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door erkende installateurs. Huurders kunnen bij onderhoud aan FloraHolland installaties ed. beroep doen op FloraHolland Naaldwijk (FMS tel. 33500).

2.5.3 Overdracht van objecten

Bij ingebruikname en aan het einde van de huur van een box wordt een boxinspectie gehouden. In het verslag daarvan wordt vastgelegd welke maatregelen noodzakelijk zijn voor het in standhouden van de aanwezige objecten en installaties. Objecten kunnen slechts door een volgende huurder in gebruik genomen worden wanneer de vastgestelde maatregelen getroffen zijn.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Onderhoud tbv overdracht			X		X



3. Technische randvoorwaarden

3.1 Constructieve sterkte

3.1.1 Stabiliteit

De op te richten bouwwerken mogen hun stabiliteit alleen ontleen aan de vloer waarop ze geplaatst worden, niet aan de rest van de gebouwen van FloraHolland Naaldwijk. Mits vooraf aangevraagd, kan voor de aanleg van leiding- en kabeltracés hierop een uitzondering worden gemaakt, dit ter beoordeling door de projectleider van FloraHolland Naaldwijk.

Indien goedkeuring verleend wordt, is bevestiging aan de constructie alleen mogelijk d.m.v. klemmen, bijvoorbeeld door gebruik te maken van kikkerplaten.

De constructie moet indien nodig voldoende beschermd worden tegen aanrijding, bijvoorbeeld wanneer een kantoor op kolommen gebouwd wordt en aan een rijstraat grenst.

3.1.2 Vloerbelasting

Alle bouwwerken en onderdelen binnen de box mogen de maximale vloerbelasting op die plek niet overschrijden.

Informatie m.b.t. de maximale vloerbelasting kan opgevraagd worden bij de verhuurder of in diens naam de projectleider van FloraHolland Naaldwijk.

3.1.3 Dakbelasting

Het dak van de vrijstaande constructies binnen de veiling, zoals kantoren en koelcellen, dienen een puntbelasting van 2 kN/m² te kunnen dragen in verband met beloopbaarheid.

3.1.4 Fundering

Vrijstaande bouwwerken en objecten dienen zelfdragend te worden uitgevoerd en gefundeerd te worden op de aanwezige (asfalt)vloer. Voor objecten op de begane grond dienen er voorzieningen getroffen te worden om bij onregelmatige verzakkingen van de asfaltvloer de stabiliteit van het object te kunnen waarborgen of het weer horizontaal te stellen. Tevens dient middels een berekening aangetoond te worden dat de afdracht van de belasting van de voorziene objecten en hun invulling naar de onderliggende constructie onder de voor die locatie aangegeven toelaatbare waarde blijft.

De fundering van de wanden van een koelcel geschiedt door een zogenaamde koelcelbalk. (zie hoofdstuk koeling)

De vloeren van het Elsengebouw en Striyp zijn niet onderhevig aan verzakkingen. Bij het plaatsen van objecten op deze vloeren dient hier rekening mee te worden gehouden. FloraHolland is niet aansprakelijk voor schade veroorzaakt door verzakkingen.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
• Fundering objecten anders dan koelcel			X		X
• Aanpassingen n.a.v. verzakking			X		X

3.1.5 Tussenvloeren

De aanvragen voor het aanbrengen van tussenvloeren en stellingen in het gehuurde dienen vergezeld te worden van constructie berekeningen waarin de draagkracht en de stabiliteit (inclusief afdracht op de onderliggende constructie) aantonen.

Voor het maximaal aaneengesloten te bouwen tussenvloer oppervlakte en de maximale hoogte van stellingen gelden locatie afhankelijke voorschriften. Tussenvloeren zullen bij de aanvraag getoetst worden aan:

- Het bouwbesluit (o.a. vluchtweglengthe, constructie);
- De maximale vuurbelasting van constructie + wat zich boven- en onder de vloer bevindt;
- Eisen t.a.v. de Rook- en warmteafvoer.

In gesprinklerd gebied zal onder alle tussenvloeren ongeacht hun opbouw, eveneens sprinkler aangebracht worden.

Een eventuele opslagvloer bovenop een koelcel wordt ook beschouwd als een tussenvloer en hiervoor gelden dezelfde eisen als voor tussenvloeren.



GeBouwBesluit

3.2 Klimaat

FloraHolland Naaldwijk kent in haar gebouw verschillende temperatuurregimes. In de volgende gebieden worden de volgende minimumtemperaturen (+1°C) onderscheiden:

- Elsengebouw, globaal genomen staalbouw hallen: dag 12°C; nacht en in het weekend 6°C. Bedrijfstijden dag:
 - Staalbouw hallen: 6.00 - 16.00 u;
 - Overig: 6.00 - 18.00 u;
- Overige gebouwen, hallen + productstraat (Strijp, TPW): dag 15°C; nacht 15°C;
- (gevel)Kantoren: dag 20,5°C, nacht 15°C.
- In de zomermaanden kunnen deze temperaturen worden overschreden daar niet in koeling is voorzien.

De relatieve vochtigheid wordt niet geregeld.

Binnen de gehuurde ruimtes zijn elektrische verwarmingselementen toegestaan mits deze voldoen aan NEN 3140.

3.3 Werktuigbouwkundig

3.3.1 Aardgas

Het gebruik van aardgas of andersoortige brandbare gassen is nergens toegestaan. FloraHolland Naaldwijk levert derhalve geen gasaansluiting.

3.3.2 Water

Ten behoeve van het aansluiten van sanitair is er voorzien in aansluiting op het drinkwaternet en riolering. De geleverde waterdruk bedraagt minimaal 2 bar en het debiet bedraagt maximaal 20 liter per minuut.

De plaats van deze aansluiting is afhankelijk van de locatie en zal bij de aanvraag door de projectleider worden aangegeven. In de boxruimte is standaard 1 tappunt en 1 afvoerput per 1000 m² aanwezig. Het is mogelijk meerdere wateraansluitingen aan te laten brengen. Extra afvoerputten en rioleringen kunnen wel in een asfaltvloer aangebracht worden, niet in een betonvloer (o.a. verdiepingen) omdat dan de constructieve kwaliteit van de vloer vermindert.

De waterinstallatie wordt aangesloten op het hoofdnet van de veiling. Ter voorkoming van waterslag mag de aansluiting van waterverbruikende machines (bijvoorbeeld emmervulmachines) alleen gerealiseerd worden d.m.v. een aparte pomp die aangesloten is op een voorraad vat, of indien direct aangesloten op het waterleidingnet met toevoeging van een waterslag demper.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Wateraansluitingen					
• Eerste	X			X	
• Overige			X	X	
Rioolaansluitingen					
• Eerste	X			X	
• Overige			X	X	

3.3.3 Verwarming

Als de huurder verwarming nodig heeft in een door hem gebouwd of te bouwen object (bijvoorbeeld een kantoor), worden er vanaf het hoofdnet twee aftakkingen inclusief de streng afsluiters in de box gemaakt. Hierop kan de installatie van de huurder worden aangesloten.

De rekenwaarde van de water aanvoertemperatuur is 65°C. Een opgave van de benodigde waterhoeveelheid dient aan de projectleider van FloraHolland Naaldwijk verstrekt te worden. FloraHolland Naaldwijk stelt dan de gewenste waterhoeveelheid in. Voor bedrijfstijden, zie hoofdstuk 3.2.



Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
• Eerste aftakking van hoofdleidingnet	X			X	
• Installatie na afsluiters			X		X
• Tweede en volgende aftakkingen van hoofdleidingnet			X	X	
• Installatie na afsluiters			X		X

3.3.4 Luchtbehandeling

Indien de buitenlucht aangezogen moet worden is dit alleen mogelijk in de laagbouw. Het aanzuigrooster kan geplaatst worden in het dak d.m.v. uitwisseling van een glasplaat uit de daar aanwezige sheds. Andere doorvoeringen door het veilingdak zijn in principe niet toegestaan. Indien een doorvoering aantoonbaar noodzakelijk is, kan dit voorgelegd worden aan FloraHolland ter overweging.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Dakdoorvoering tbv luchtbehandeling			X	X	

3.4 Elektrotechnisch

3.4.1 Elektra

Alle door de huurder aan te brengen installaties dienen te voldoen aan de op dat ogenblik geldende wettelijke voorschriften. De installatie moet conform de geldende regelgeving door de huurder onderhouden worden (NEN 3140). Het is verboden stroom te betrekken van groepen die niet voor het gehuurde bedoeld zijn.

In iedere box is een bemeterde voedingskast aanwezig met een standaard aansluiting, bestaand uit:

- 2 x 220 V x 16 A (2 dubbele stopcontacten)
- 1 x 380 V x 16A (CEE-form 3fase + nul + aarding)

De voedingskast is in de laagspanningsruimte van FloraHolland Naaldwijk afgezekerd op 35A. Indien conform NEN 1010 de standaard aansluiting onvoldoende is, zal deze door FloraHolland Naaldwijk aangepast worden.

Indien meer vermogen in de ruimte gevraagd wordt dan wat conform NEN 1010 geleverd kan worden met de aanwezige voedingskabel, moet een extra kabel getrokken worden vanuit de laagspanningsruimte van FloraHolland Naaldwijk. De meter van deze extra voeding wordt in de laagspanningsruimte van FloraHolland Naaldwijk geplaatst. Het overnamepunt is de hoofdschakelaar na de zekering in de ruimte.

De aansluiting zal pas geschieden na gereedmelding van de werken aan de binneninstallatie, en controle en goedkeuring ervan door de projectleider FloraHolland Naaldwijk.

Verder is een aantal punten dat speciale aandacht vereist:

- Indien een koelcel voorzien is van elektrische aansluitingen zoals verlichtingsarmaturen, wandcontactdozen, elektrische deuren etc., dienen deze aangesloten op de voedingskabel waarvan ook de koelapparatuur haar energie betreft. Het is verboden de elektrische aansluitingen van de koelcel aan te sluiten op elektrische groepen buiten de koelcel.
- Een goede gelijkmatige fasebelasting moet gewaarborgd blijven. Dit is vooral van belang voor elektrische groepen met een grote gelijktijdigheid, en motoren.
- Eventuele onderdelen die zich op het dak bevinden, zoals een condensator van een koelcel, dienen ten behoeve van de aarding aangesloten te worden op de bliksembeveiliging van FloraHolland Naaldwijk.



GeBouwBesluit

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Vanaf verdeelkast FH t/m. overnamepunt	X				
• standaardinstall.				X	
• aanpassingen / verzwaring				X	X
• extra voedingskabel			X	X	
Vanaf overnamepunt					
• standaardinstallatie			X	X	
• aangebracht door huurder			X	X	
Buiten het gehuurde: aansluiting op bliksembeveilig.			X	X	

3.4.2 Verlichting

In de gehuurde ruimte is standaard verlichting aanwezig. Het verlichtingsniveau van de standaardverlichting bedraagt ca. 250 Lux op 1 meter hoogte.

Indien de verlichting bij het plaatsen van grote koelcellen / kantoren geen functie meer heeft, wordt deze (tijdelijk) uitgeschakeld.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
deel van de installatie van het gehuurde	X				
• aanleg				X	
• wijzigingen				X	X
• al het overige		X	X	X	X
deel van de halverlichting					

3.4.3 Telecommunicatie

In het gehuurde wordt in de directe omgeving van de verdeelinrichting van de elektrotechnische installatie een aansluitinrichting voor telefoon geplaatst. Hierin is standaard een aansluitmogelijkheid op de bedrijfstelefooncentrale van FloraHolland Naaldwijk. De aanvraag voor deze aansluiting dient te geschieden via de FloraHolland Helpdesk (tel. 34444.)

Overige aansluitingen zoals netwerklijnen, fax e.d. dienen door de huurder zelf te worden aangevraagd bij een eigen provider naar keuze.

3.4.4 Radio, TV- en Klokbeelden via het netwerk van FloraHolland

Het is mogelijk een aansluiting voor communicatie te realiseren op het netwerk van FloraHolland Naaldwijk ten behoeve van de ontvangst van klokbeelden (CAI).

De huurder dient vanaf het aansluitpunt de benodigde bekabeling naar de toestellen, e.d. zelf te verzorgen. Dit kan FloraHolland verzorgen tegen betaling.



Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
• Aansluitpunt(en) op telefoonnetwerk FloraHolland Naaldwijk			X	X	
• Overige aansluitingen: op eigen provider			X		X
• Aansluiting op datanetwerk FloraHolland Naaldwijk			X	X	
• Installatie in gehuurde ruimte			X		X

3.4.5 Acculaadplaatsen

Acculaadplaatsen dienen te voldoen aan FloraHolland Naaldwijk regels. Deze zijn vastgelegd in de notitie: Decentraal laden accu's.

3.5 Veiligheid

3.5.1 Brandmelding en -bestrijding

Zie verder: Brandveiligheid (hoofdstuk 4 en paragraaf 5.3)

3.5.2 Sluitplan

Alle ruimten (boxen, koelcellen, kantoren, magazijnen e.d.) welke afsluitbaar worden uitgevoerd, dienen te worden voorzien van een cilinder of een hangslot uit het veiligingsysteem. Dit geheel van op elkaar afgestemde sloten en sleutels wordt een sluitplan genoemd.

Er is de mogelijkheid om ruimtes uit te sluiten van toegang door FloraHolland Naaldwijk. Dit wordt door de Verhuurder in beperkte mate toegestaan voor bijzondere ruimten (serverruimte, archief e.d.). Hierbij moet echter rekening gehouden worden dat bij een calamiteit (bijvoorbeeld een brandmelding) de hulpdiensten, waaronder de brandweer met geweld toegang tot deze ruimten zullen verkrijgen. De schade die hieruit ontstaat is in dit geval voor rekening van de huurder.

Het sluitsysteem van FloraHolland Naaldwijk kent verschillende niveaus en wordt opgesteld samen met de projectleider van FloraHolland Naaldwijk. Binnen het sluitplan is het mogelijk een getrapte toegang te verlenen tot onderdelen in de box, zodat medewerkers met één sleutel bijvoorbeeld alleen het hek open kunnen maken, of het hek en de kantine, of het hek, de kantine en het kantoor etc.

Het bestellen van cilinders en sleutels kan via FMS (33500) gedaan worden. Voor het overbruggen van een tijdelijke (bouw) situatie is een beperkt aantal noodcilinders en hangsloten beschikbaar. Dit betekent dat er niet altijd een set per direct leverbaar is.

"Veiligvreemde" cilinders en / of hangsloten zullen zonder voorafgaande melding worden verwijderd. De kosten hiervan en eventuele schade is voor rekening van de huurder.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
• sluitplan	X			X	
• borg voor sluitplan			X	nvt	
• extra sleutels			X	X	



GeBouwBesluit

3.5.3 Inbraakbeveiligingssysteem

Het staat de huurder vrij een eigen inbraakbeveiligingssysteem te plaatsen in zijn ruimte. Deze meldt door naar een Particuliere Alarmcentrale. Het verdient aanbeveling dat deze met de Bedrijfsbeveiliging (BBV tel. 32555) van FloraHolland Naaldwijk afspraken maakt over toegang en opvolging. Zo kan de BBV als eerste waarschuwingsadres aangemeld worden. Dit moet echter in een aparte overeenkomst met FloraHolland Naaldwijk vastgelegd worden. Inbraakinstallaties dienen minimaal te voldoen aan de eisen gesteld in de regeling BORG, zowel voor de inbraakbeveiliging als voor de Particuliere Alarmcentrale.

3.5.4 Camerabewaking

Als de huurder een camerasysteem wenst te plaatsen, moet dit ter goedkeuring gemeld worden bij de Bedrijfsbeveiliging van FloraHolland Naaldwijk.

3.5.5 Voorkomen Valgevaar

Maatregelen tegen valgevaar dienen te worden genomen bij het uitvoeren of uit laten voeren van werkzaamheden op hoogte waarbij er sprake is van risico verhogende omstandigheden, zoals openingen in vloeren en/of als het gevaar bestaat om 2,5 meter of meer te vallen.

Omvang, type en frequentie van de werkzaamheden zijn bepalend voor het toe te passen beschermingsniveau (zie hiervoor het A-blad platte daken).

Wij kunnen denken aan het aanbrengen van een veilige steiger, stelling, bordes of werkvloer of doelmatige hekwerken, leuningen of dergelijke voorzieningen. In ieder geval dient minimaal te worden voldaan aan het Arbobesluit Artikel 3.16 en de Arbocatalogus Plattedaken (maatregelen).

Voor meer informatie omtrent dit punt kunt u contact opnemen met FMS.

(tel. 33500)



4. Brandveiligheid

4.1 Voorkomen van brand en beperken van de gevolgen

4.1.1 Vluchtwegen

De indeling van de box moet dusdanig zijn dat de volgende vluchtweglengtes gegarandeerd zijn en blijven:

- Max lengte vluchtweg in afgesloten ruimten, leeg: 20 m.
- Max lengte vluchtweg in afgesloten ruimten, ingericht: 30 m.
- Max lengte vluchtweg boxruimte: 60 m.

Tevens dienen de wettelijk vereiste afmetingen van doorgangen gewaarborgd te blijven en de wettelijk vereiste signaleringen aangebracht worden. Hiervoor is de eigenaar van het object verantwoordelijk.

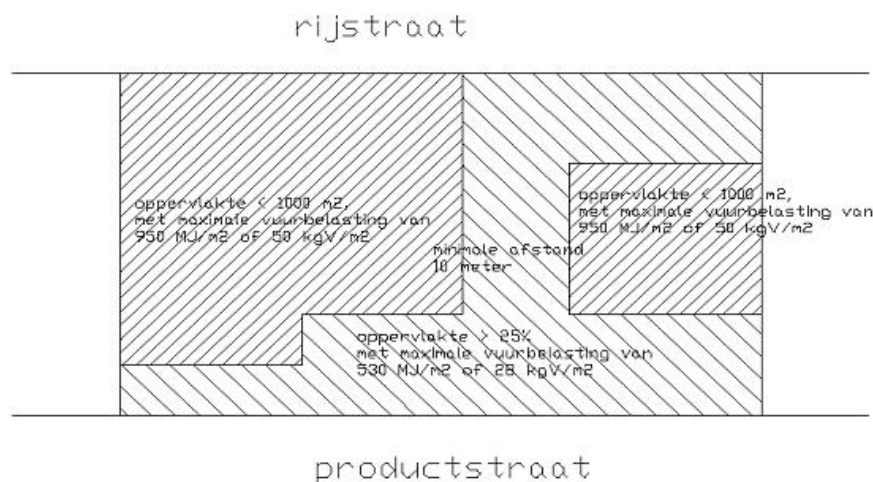
4.1.2 Maximale vuurbelasting

De maximaal toegelaten vuurbelasting in een gehuurde ruimte is de hoeveelheid brandbaar materiaal die in de gehuurde of een deel daarvan mag worden opgeslagen. Dit wordt bepaald als de som van alle vaste objecten (kantoren, koelcellen etc.) en alle verplaatsbare objecten (stapelwagens, fust e.d.) over de volledige gehuurde ruimte. Daarbij zijn twee getallen van belang, namelijk de maximale (piek) belasting binnen de ruimte, en de waarde voor de rest van het gehuurde.

De maximaal toegelaten vuurbelasting in een box wordt als volgt berekend:

- 950 MJ/m² of 50 kgV/m² over 75% van de oppervlakte met een maximum van 1000 m² aaneengesloten oppervlakte.
- 530 MJ/m² of 28 kgV/m² over de rest van de oppervlakte

Indien een zone van 1000 m² met de piekbelasting is aangeduid, kan (indien het gehuurde daarvoor voldoende groot is) een nieuwe zone worden aangeduid. De afstand tussen beide zones moet minstens 10 meter bedragen.



Daarbij worden de volgende waarden aangehouden in de berekening:

- Materialen:

- Plastic	42	MJ/kg	2.2	kgV/kg
- Thinner, benzine etc.	40	MJ/kg	2.1	kgV/kg
- Papier	17.6	MJ/kg	1	kgV/kg
- Karton	16.5	MJ/kg	0.9	kgV/kg
- Kartonnen dozen	16.5	MJ/kg	0.9	kgV/kg
- Houten pallets	420	MJ/stuk	22.1	kgV/stuk
- Plastic pallets	1200	MJ/m ³	63.2	kgV/m ³
- Stapelwagen met groot fust	42	MJ/kg	2.2	kgV/kg
- Gevulde stapelwagens	1200	MJ/stuk	63	kgV/stuk

- Objecten:

- Kantoor 1 laags	2220	MJ/m ²	117	kgV/m ²
- Kantoor 2 laags	3500	MJ/m ²	184	kgV/m ²

- Koelcel, hiervan wordt de verbrandingswaarde bepaald op basis van het type isolatiemateriaal, de afmetingen en de dikte ervan.



GeBouwBesluit

4.1.3 Open vuur

Open vuur is alleen toegestaan bij verbouwingen. Bij brandgevaarlijke werkzaamheden dient altijd vooraf een "vergunning brandgevaarlijke werkzaamheden" te worden aangevraagd bij de Brandweer FloraHolland Naaldwijk via de Bedrijfsbeveiliging (tel. 32555). Zie hiervoor: "Veiligheidspecifieke voorschriften vestiging Naaldwijk t.b.v. veiligheid bij uitvoering van werkzaamheden in en om vestiging Naaldwijk"

4.1.4 Rook / Warmte Afvoer

Toestemming voor aanpassing van eventueel aanwezige brandventilatie is afhankelijk van de indeling van het gehuurde (zowel vertikaal als horizontaal). Dit wordt door de projectleider van FloraHolland Naaldwijk ter beoordeling voorgelegd aan de Brandweer. Bij plaatsing van koelcellen in bepaalde veiling gebieden wordt altijd beoordeeld of de brandventilatie nog aan de eisen voldoet.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekenend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Aanpassing RWA veilinggebouw			X	X	

4.1.5 Brandmelding

In de niet-gesprinklerde gebieden van FloraHolland Naaldwijk dient in iedere ruimte groter dan 2 m² gecertificeerde brandmelding aanwezig te zijn.

Alle werkzaamheden aan deze brandmelding vallen onder de verantwoording van FloraHolland Naaldwijk. Dit wil zeggen:

- Ontwerp.
- Bouw.
- Aansluiting op het systeem van FloraHolland Naaldwijk.
- In bedrijfstelling.
- Mutaties.
- Onderhoud.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekenend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
<ul style="list-style-type: none"> • Brandmelding • Onderhoud 	X		X	X	

4.2 Brandbestrijding

4.2.1 Brandslanghaspels

In de box of in de straat dienen brandslanghaspels (lengte slang maximaal 30 meter), automatische handbrandmelders en draagbare blustoestellen aanwezig zijn. Deze dienen te allen tijde toegankelijk te zijn. Het aantal is afhankelijk van de afmeting en de indeling van de box. Hiervoor gelden wettelijke regels. Het uitgangspunt daarbij is dat met brandslangen ieder deel van de ruimte (zowel in de ruimte zelf als bijvoorbeeld in de kantoren en koelcellen) kan worden bereikt.

Bij een brandslanghaspel bevinden zich altijd de volgende 6 onderdelen:

- Pictogram. (hier bevindt zich een brandslanghaspel)
- Brandslanghaspel.
- Handbrandblusser. (schuimblusser)
- Alarmkaart. (met instructies)
- Handbrandmelder.
- Locatie aanduiding.



Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
<ul style="list-style-type: none"> • Standaard brand-slanghaspels • Extra brandslang-haspels n.a.v. indeling box • Verplaatsing van brandslanghaspels ten gevolge van wijzigingen in de box 	X			X	
			X	X	
			X	X	

4.2.2 Sprinkler

In de gebieden die voorzien zijn van sprinklerinstallatie zal de ruimte met inbegrip van alle geplaatste bouwwerken dienen te voldoen aan de eisen van de sprinklerinstallatie. Dit houdt globaal genomen in dat alle afgesloten ruimten groter dan 2 vierkante meter en alles wat niet direct door de aanwezige sprinkler bewaakt wordt, van sprinkler voorzien dienen te worden (bijvoorbeeld ook de ruimte onder een tussenvloer, een afdak of een luifel en stellingen).

Alle werkzaamheden die verband houden met de sprinklerinstallatie worden onder de verantwoordelijkheid van FloraHolland Naaldwijk uitgevoerd en komen voor rekening van de huurder. De sprinklerinstallaties dienen gecertificeerd te zijn.

Het is verboden in het gehuurde voor zover er een sprinklerinstallatie is aangebracht:

- Verlaagde plafonds onder sprinklers aan te brengen en/of sprinklers op andere wijze weg te werken of te (laten) schilderen;
- Op enige wijze obstructies aan te laten brengen die het sprinklersysteem belemmeren of op andere wijze nadelig (kunnen) beïnvloeden, waarbij geldt dat de vrije ruimte tussen opgeslagen goederen en de spreidplaat van de sprinkler minimaal 50 cm. dient te bedragen. Verder mag er niets worden bevestigd aan de sprinklerleiding.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
<ul style="list-style-type: none"> • Standaard sprinkler • Aanpassingen sprinkler n.a.v. indeling box 	X			X	
			X	X	



5. Koelcellen

5.1 Constructie

5.1.1 Materiaal

De wand van de koelcel moet uitgevoerd worden in een materiaal wat behoort tot brandklasse 1, getest volgens NEN 6065 (zelfdovend / slecht brandbaar). Dat kan bijvoorbeeld met brandvertragend gemodificeerd polyurethaan in een staalsandwichplaat.

5.1.2 Randbalk koelcel

Indien een koelcel gebouwd wordt op een niet-onderheide asfaltvloer op de begane grond, worden de wanden gemonteerd op een zogenaamde "randbalk". Dit is een houten balk die horizontaal op klossen op de asfaltvloer geplaatst wordt en aan beide zijden met multiplex afgewerkt wordt. Bij ongelijkmatige verzakkingen van de asfaltvloer kan de randbalk weer horizontaal gezet worden. De randbalk wordt in het asfalt verankerd om horizontale verplaatsingen als gevolg van botsingen etc. te voorkomen.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
• Randbalk koelcel	X			X	
• Aanpassingen n.a.v. verzakking	X			X	

5.1.3 Koelcelvloer

Indien de koelcel op een verdieping geplaatst wordt, moet deze van een isolatievloer worden voorzien. Wanneer zich in de cel een afvoerput bevindt dan wordt die verhoogd. Een eventuele condenswaterafvoer kan hierop worden aangesloten en in de isolatievloer worden opgenomen.

Aard van de koelcelvloer is afhankelijk van het gebruik / belasting van de vloer.

Indien de koelcelvloer geplaatst wordt bovenop een afvoerput en er is slechts 1 put in de ruimte aanwezig, dan moet deze verplaatst worden.

Putten dienen te allen tijde bereikbaar te zijn voor onderhoudswerkzaamheden; hier dient rekening mee te worden gehouden bij het aanleggen van de koelcelvloer, bijvoorbeeld door de put op te hogen.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Koelcelvloer	X			X	
Afvoerput					
• Verplaatsen			X	X	
• Verhogen			X	X	

5.2 CFK Wetgeving

Eigenaars / beheerders van een koelinstallatie hebben te maken met de CFK wetgeving. Dit heeft o.a. tot gevolg dat installatie, reparatie en onderhoud in het kader van milieubescherming uitsluitend nog mag plaatsvinden door STEK erkende bedrijven. De bij de koelinstallatie behorende logboeken dienen aanwezig en actueel te zijn.

5.3 Brandveiligheid

Een koelcel wordt beschouwd als een afgesloten ruimte, waarvoor dezelfde wettelijke eisen gelden als voor andere gesloten ruimten in het gehuurde (zoals kantoren e.d.). Afhankelijk van de afmeting en het beoogd gebruik van een koelcel, kunnen aanvullende eisen gesteld worden. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de huurder.



5.4 Rook / Warmte afvoer

Wanneer een koelcel groter is dan 500 m² BVO en zich niet in gesprinklerd gebied bevindt, moet RWA toegepast worden bovenop de overige maatregelen t.a.v. brandmelding en -bestrijding.

Om te komen tot een ontwerp dient overleg plaats te vinden met de brandweer van Floraholland. In dit (voor)overleg worden op basis van de lay-out, het gebruik van de koelcel en de onderstaande uitgangspunten ontwerpeisen geformuleerd.

- A. De RWA installatie dient te voldoen aan de NPR 6095-1;
- B. Er kan worden volstaan met handbediende valluiken bestaande uit vrijvallende luiken met scharnieren, sluiting en ontkoppelmecanisme en dienen te voldoen aan de volgende richtlijnen:
- Valluiken dienen handbediend te zijn door een klep/schuif die aan de buitenzijde van de koelcel te openen is met behulp van een pikstok/haak.
 - Er dient een sticker "RWA brandweer" bij de klep/schuif te worden aangebracht.
 - Berekening van de oppervlakte van het valluik van de cel geschiedt aan de hand van de regel: 1 % van de oppervlakte van het compartiment.
 - Luiken dienen op het dak afgeschermd te zijn, zodat tijdens werkzaamheden het niet mogelijk is om door de luiken te zakken/vallen.
- C. Als alternatief voor RWA is het mogelijk de gehele cel 60 minuten WBDBO uit te voeren.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
RWA Koelcel			X	X	

5.5 Condensor

5.5.1 Positie

In principe worden alle condensoren op het dak van de veiling geplaatst. Uitzonderingen zijn:

- Condensoren in gebieden waar mechanische ventilatie aanwezig is;
- Condensoren van kleine koelcellen (<150 m²).

De positie van de condensor wordt in overleg met de projectleider van FloraHolland Naaldwijk bepaald. Deze is afhankelijk van de specifieke situatie, zoals de omvang, het gewicht, de wijze van belasten van het dak etc.

De condensor moet tevens aangesloten worden op de bliksembeveiliging van FloraHolland Naaldwijk.

Wanneer de koelcel verwijderd wordt moet het dak weer in de oorspronkelijke staat teruggebracht worden en alle doorvoeringen dichtgemaakt worden.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
• Dakdoorvoer			X	X	
• Dakopbouw			X	X	
• Aanpassingen aan dakbedekking			X	X	
• Condensor			X		X
• Leidingwerk			X		X
• Terugbrengen dak in oorspronkelijke staat			X	X	

5.5.2 Geluid

De condensor mag maximaal 65 dB(A) afgeven, gemeten op 1 meter afstand van het apparaat.



GeBouwBesluit

5.5.3 Afzuiging warmte koelcellen

Bij koelcellen die geplaatst worden in mechanisch geventileerde gebieden, zal de vrijkomende warmte van de condensors afgezogen worden.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Afzuiging warmte			X	X	

5.5.4 Condenswater afvoer

Afvoer van condenswater van koelcellen en / of airco's van kantoren mag alleen aangesloten worden op de riolering, niet op de hemelwater afvoer

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Condenswater afvoer			X	X	



6. Milieu

Milieueisen. De huurder is gehouden aan de voorwaarden van de milieuvergunning van FloraHolland Naaldwijk. Indien huurder daarvan zou willen afwijken of bij vragen hieromtrent dient huurder contact op te nemen met de verhuurder.

6.1 (Gevaarlijke) stoffen

6.1.1 Afvalstoffen

Huurder is verplicht te voldoen aan al hetgeen in de milieuvergunning is vermeld en de volgende afvalstromen te scheiden, gescheiden te houden en gescheiden aan te bieden dan wel zelf af te voeren:

- Groenafval / composteerbaar;
- Karton en papier;
- Kunststof (o.a. trays);
- Hout (o.a. pallets);
- Metalen;
- Overig recyclebaar afval;
- Restafval;
- Gevaarlijk afval / (klein) chemisch afval naar soort gescheiden.

6.1.2 Opslag gevaarlijke stoffen

Het beleid gevaarlijke stoffen vestiging Naaldwijk is vastgelegd in notitie: Beleid Gevaarlijke Stoffen vestiging Naaldwijk. Dit document is op te vragen bij de brandweer FloraHolland Naaldwijk of via de internetsite van FloraHolland (zie inleiding)

Gevaarlijke stoffen zijn:

- Ontploffbare stoffen en voorwerpen, zoals explosieven en vuurwerk;
- Samengeperste, vloeibaar gemaakte of onder druk opgeloste gassen;
- Brandbare vloeistoffen;
- Brandbare vaste stoffen;
- Voor zelfontbranding vatbare stoffen;
- Stoffen die bij aanraking met water brandbare gassen ontwikkelen;
- Stoffen die de verbranding bevorderen;
- Organische peroxiden;
- Giftige stoffen;
- Infectueuze stoffen;
- Bijtende stoffen;
- Andere stoffen die voor de mens of het milieu gevaarlijk kunnen zijn.

Het gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen is in gehuurde ruimtes niet toegestaan zonder toestemming van de verhuurder. Toestemming wordt alleen verleend voor gevaarlijke stoffen die toegestaan zijn binnen de milieuvergunning van de vestiging Naaldwijk, en nodig zijn voor sierteeltgerelateerde activiteiten of diensten. Toestemming voor het opslaan en gebruik van gevaarlijke stoffen moet aangevraagd worden bij de brandweer FloraHolland Naaldwijk. Deze kan te allen tijde aanvullende eisen stellen aan hoeveelheid, type en wijze van opslaan. Indien huurder zich niet aan deze eisen houdt, kan FloraHolland Naaldwijk de toestemming voor opslag en gebruik van deze stoffen intrekken, of voor rekening van huurder maatregelen treffen om deze alsnog veilig op te slaan of te verwijderen.

In uitbreiding op het voorgaande zijn de volgende gevaarlijke stoffen verboden in de vestiging Naaldwijk:

- Ontploffbare stoffen (ADR klasse 1);
- Zeer giftige stoffen (ADR klasse 6);
- Radioactieve stoffen (ADR klasse 7).

De volgende gevaarlijke stoffen dienen in een register vermeld te worden (CMR-stoffen):

- Carcinogeen (kankerverwekkend)- R-zinnen R 45 of R 49;
- Mutageen - R zin 46;
- Reprotoxisch (voor de voortplanting giftig) - R-zinnen R 60 en R 61;
- Stoffen die ingedeeld zijn in een ADR-klasse.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Opslag (voorzieningen) gevaarlijke stoffen			X		X



GeBouwBesluit

6.1.3 Opslag (zeer) licht ontvlambare stoffen

(Zeer) licht ontvlambare stoffen mogen niet opgeslagen worden:

- onder trappen en galerijen die deel uitmaken van een vluchtroute;
- binnen een straal van 2 meter van elektrische apparaten zoals acculaders, meterborden, condensors etc.

6.1.4 Opslag vloeistoffen

Vloeibare (afval)stoffen dienen opgeslagen te worden conform de wettelijke regels.

6.2 Geluid

Voor alle activiteiten en gebruik van gebouwgebonden installaties geldt dat voldaan moet worden aan de milieuvergunning.

Bij de dockshelters langs de Middenroute vanaf de zijde van de Dijkweg tot aan de metro, en langs de Strijpszijde mogen geen door dieselmotor aangedreven koelaggregaten in werking zijn in de avond- en nachtperiode (ook niet gedurende laden en lossen). Een alternatief zijn elektrisch aangedreven koelaggregaten.

Met avond en nachtperiode wordt bedoeld: van 19.00 uur tot 07.00 uur op werk- en zaterdag en op zon- en feestdagen de gehele dag.

Het parkeren met inwerkingzijnde motoren is te allen tijde verboden.

6.3 Legionella

De huurder is verantwoordelijk voor een Legionella beheersplan voor zijn eigen installatie. Uitvoering van het waterleidingnet moet uitgevoerd worden volgens de wettelijke voorschriften.

Ten behoeve van het revisie tekenwerk dienen de gegevens opgevraagd te worden bij FloraHolland Naaldwijk.

Onderdeel	Kosten			Uitvoering	
	FloraHolland	Verrekend via huur	Huurder	FloraHolland	Huurder
Legionella beheersplan					
• Voor overnamepunt	X			X	
• Na overnamepunt			X		X
• Revisie			X		X

6.4 Deselemissie

Het gebruik van voertuigen en werktuigen met een verbrandingsmotor is binnen de gebouwen van FloraHolland Naaldwijk alleen toegestaan indien er een ontheffing is verleend. Deze ontheffing moet aangevraagd worden bij de Bedrijfsbeveiliging van FloraHolland Naaldwijk. Het gebruik van door dieselmotor aangedreven koelmotoren is binnen de gebouwen van FloraHolland Naaldwijk verboden.



7. Sanctionering

Indien huurder zich niet houdt aan dit besluit en de daarin opgenomen regels en aanwijzingen, zal FloraHolland hierop handhaven.

Eerst zal huurder schriftelijk verwittigd worden van het niet naleven van de regels met een termijn om alsnog te voldoen aan dit besluit.

Indien de termijn verstreken is en nog niet voldaan is aan het besluit dan behoudt FloraHolland zich het recht voor om zelf de werkzaamheden uit te (laten) voeren die nodig zijn om aan dit besluit te voldoen en de kosten bij huurder in rekening te brengen.

Indien deze werkzaamheden door huurder verhinderd worden zal FloraHolland zich genoodzaakt zien de huurovereenkomst op te zeggen.

COLOFON

Voor meer informatie of vragen kunt u contact opnemen met het Projectbureau FM Naaldwijk: Frans Tulling (0174-63 36 61)

Dit document wordt jaarlijks bijgewerkt: de meest recente versie wordt op internet geplaatst:
(<http://www.floraholland.com/nl/inkopen/Facilitair/Naaldwijk/Pages/HuisvestingNaaldwijk.aspx>)

Aalsmeer

Legmeerdijk 313
Postbus 1000 1430 BA Aalsmeer
T +31 (0)297 39 70 00
F +31 (0)297 39 00 39
E aalsmeer@floraholland.nl

Bleiswijk

Klappolder 130
Postbus 500 2665 ZM Bleiswijk
T +31 (0)10 529 77 77
F +31 (0)10 529 78 78
E bleiswijk@floraholland.nl

Eelde

Burg. J.G. Legroweg 80 9761 TD Eelde
T +31 (0)50 309 77 77
F +31 (0)50 309 10 62
E eelde@floraholland.nl

Naaldwijk

Middel Broekweg 29
Postbus 220 2670 AE Naaldwijk
T +31 (0)174 63 33 33
F +31 (0)174 63 22 22
E naaldwijk@floraholland.nl

Rijnsburg

Laan van Verhof 3
Postbus 10 2230 AA Rijnsburg
T +31 (0)71 409 44 44
F +31 (0)71 409 45 33
E rijnsburg@floraholland.nl

Veiling Rhein-Maas

Veilingstrasse A2
47638 Straelen-Herongen
Duitsland
T +49 (0)2839-59 32 00
F +49 (0)2839-59 12 11
E info@veilingrheinmaas.de