

GeBouwBesluit Royal FloraHolland



Bestandsnaam: GeBouwBesluit Royal FloraHolland - 1.0

Versie: 1.0 definitief

Datum: 8-12-2020

Auteur: H. Kramer/W. Hoogervorst

Index

1	Documenteigenschappen	4
1.1	DOCUMENT LOCATIE	4
1.2	HISTORIE.....	4
1.3	GOEDKEURING.....	4
1.4	DISTRIBUTIE	4
2	Inleiding.....	5
2.1	WANNEER IS IETS BOUWEN IN EIGEN BEHEER?	5
2.2	WAAROM DIT DOCUMENT?.....	5
2.3	EERSTE STAP BIJ BOUWEN EN VERBOUWEN.....	5
2.4	BASISAFSPRAKEN	5
2.5	LEESWIJZER	6
2.6	VERWIJZINGEN NAAR DOCUMENTATIE EN VERSIEBEHEER	7
3	Algemene voorwaarden bij (ver-)bouwen	7
3.1	GELDENDE VOORWAARDEN	7
3.2	ONTWERP / GOEDKEURING	8
3.3	REALISATIE.....	8
3.4	REVISIEGEGEVENS.....	9
3.5	AANNEMERS / INSTALLATEURS	9
3.6	BOUWPLAATSREGELS	10
3.6.1	Veiligheid en vergunningen	10
3.6.2	Bouwplaatsinrichting / bouwproces	10
3.6.3	Nutsvoorzieningen.....	10
3.6.4	Bouwafval	10
4	Specifieke voorwaarden bedrijfsruimte.....	11
4.1	INRICHTING.....	11
4.1.1	Keuken/pantry.....	11
4.1.2	Brandstoffen	11
4.1.3	Reclameborden / naamsaanduiding.....	11
4.2	INDELING BEDRIJFSRUIMTEN	11
4.2.1	Permanente bereikbaarheid	11
4.2.2	Specifieke bereikbaarheid	12
4.2.3	Noodoverstorten	12
4.3	VERTICAAL RUIMTEGEBRUIK	12
4.3.1	Vrije hoogtes ongesprinklerd gebied	12
4.3.2	Stapelhoogtes gesprinklerd gebied	12
4.3.3	Opslag op objecten.....	12
4.4	AFSCHEIDING.....	12
4.4.1	Bedrijfsruimteafsluiting	12
4.4.2	Bekleding hekwerk	12
4.4.3	Roldeuren	13
5	Technische randvoorwaarden	13
5.1	CONSTRUCTIEVE STERKTE	13
5.1.1	Stabiliteit	13
5.1.2	Plafondbelasting	13
5.1.3	Fundering.....	13
5.1.4	Tussenvloeren	13
5.1.5	Bevestigen installatieonderdelen, kabels en leidingen.....	14
5.2	WERKTUIGBOUWKUNDIG	14

5.2.1	Klimaat algemeen	14
5.2.2	Water	14
5.2.3	Verwarming.....	14
5.2.4	Luchtbehandeling	14
5.2.5	Airconditioning	14
6	Elektrotechnisch.....	15
6.1	ELEKTRA	15
6.2	TELECOMMUNICATIE EN INTERNETAANSLUITINGEN	15
6.3	MARKTPLAATSNETWERK VAN ROYAL FLORAHOLLAND	15
6.4	ACCULAADPLAATSEN	15
7	Fysieke Beveiliging	15
7.1	SLUITPLAN.....	15
7.2	INBRAAKBEVEILIGINGSINSTALLATIE	15
7.3	CAMERABEWAKING	16
8	Koelcellen	16
8.1	CONSTRUCTIE	16
8.2	MATERIAAL.....	16
8.3	KOELCELVLOER	16
8.4	BRANDVEILIGHEIDSINSTALLATIES IN KOELCELLEN	16
8.5	POSITIE CONDENSOR	17
8.6	GELUID.....	17
8.7	CONDENSWATER AFVOER.....	17
9	Brandveiligheid	18
9.1	VOORKOMEN VAN BRAND EN BEPERKEN VAN DE GEVOLGEN	18
9.1.1	Vluchtwegen	18
9.1.2	Maximale vuurbelasting	18
9.1.3	Rook / Warmte Afvoer	18
9.1.4	Brandmeldinstallatie	19
9.1.5	Ontruimingsinstallatie	19
9.2	BRANDBESTRIJDING	19
9.2.1	Brandslanghaspels	19
9.2.2	Sprinklerinstallatie.....	20
10	Milieu.....	20
11	Toezicht en handhaving.....	20

1 Documenteigenschappen

Datum: 8-12-2020

Versie 1.0

definitief

1.1 Document locatie

1.2 Historie

Versie	Datum	Veranderingen (concept/definitief)	Auteur(s)
0.8	23-5-2018	concept	H. Kramer / R. Dekker
0.9	10-4-2020	concept	W. Hoogervorst
0.10	27-10-2020	concept	H. Kramer
1.0	8-12-2020	definitief	H. Kramer

1.3 Goedkeuring

Naam	Rol	Datum	Versie
F. Slingerland	Manager Real Estate & Facility Management		

1.4 Distributie

De volgende personen hebben een exemplaar ontvangen.

Naam	Rol	Datum document	Versie
MT RE&FM			
Assetmanagers			
Esther Dekker	Teammanager Projecten en Techniek		
Projectmanagers			
Technisch Managers			
Jeroen van Wijk	Teammanager Verhuur		
Verhuurmanagers			
Paola van der Spek	Teammanager Facilities & Locatie Management		
Liona Kauffman			
Andre van Ruijven			
Roel Roos			

2 Inleiding

De primaire doelgroep van dit document zijn de huurders van Royal FloraHolland. Dit document legt de algemene en technische randvoorwaarden vast van de "in eigen beheer" te realiseren aanpassingen door huurders.

2.1 Wanneer is iets bouwen in eigen beheer?

Huurder wenst een aanpassing in een van Royal FloraHolland gehuurde ruimte.

Voorbeelden zijn:

- extra oppervlakte kantoor toevoegen;
- tussenvloer aanbrengen;
- nieuwe koelcel;
- aanpassing aan installaties in het gehuurde.

Dit document geldt zowel voor aanpassingen aan bestaande basisvoorzieningen aanwezig in de gehuurde bedrijfsruimte alsmede toevoegen van voorzieningen door huurder.

2.2 Waarom dit document?

Dit document is opgesteld om onveilige situaties voor, tijdens of na de realisatie te voorkomen.

Als de aanpassingen aan het gehuurde niet aan de veiligheidseisen voldoen, kan dit negatieve gevolgen hebben voor Royal FloraHolland en haar klanten.

In dit document is vastgelegd waar een aanpassing aan het gehuurde aan moet voldoen, wat wel en niet is toegestaan.

2.3 Eerste stap bij bouwen en verbouwen

Indien huurder voornemens is te bouwen of verbouwen, dient hij/zij contact op te nemen met Royal FloraHolland via de klantenservice 088 – 7898989.

2.4 Basisafspraken

Als huurder in eigen beheer wil gaan bouwen of verbouwen is de huurder opdrachtgever. Basisregel is dat de huurder verantwoordelijk is voor alle kosten en uitvoering van bouw of verbouw in eigen beheer. Daarnaast zijn ook de reparatie- en onderhoudskosten voor rekening van de huurder.

Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde. Huurder zal schriftelijk de plannen met betrekking tot (het ontwerp van) de werkzaamheden aan verhuurder doen toekomen, welke plannen ten minste bestaan uit (technische) specificaties, planning. Indien huurder zonder toestemming van verhuurder wijzigingen aanbrengt heeft verhuurder het recht om te verlangen dat huurder de wijzigingen ongedaan maakt.

Het is de verantwoordelijkheid van de huurder om de aanpassingen die zijn gedaan te verzekeren aangezien deze niet worden gedekt door de verzekering van Royal FloraHolland.

In de basis valt onderstaande onder verantwoordelijkheid van Royal FloraHolland;

- Veiligheidsinstallaties waaronder: brandmeldinstallatie, brandmelders, sprinklerinstallaties, brandslanghaspels en ontruimingsinstallatie;
- Hoofdinfrastructuur tot aan de bedrijfsruimte: CV, elektra (voeding en groepenkast), riolering, waterleiding.
- Alle casco van het gebouw zoals constructies, vloeren, daken, wanden van het gehuurde.

Dit houdt in dat aanleg en onderhoudswerkzaamheden aan deze onderdelen onder regie Royal FloraHolland uitgevoerd moeten worden. Indien door een bouw of verbouwing van huurder bovenstaande aangepast dient te worden zijn deze kosten (aanleg en onderhoud) voor rekening van de huurder.

Het kan ook voorkomen dat er externe advieskosten gemaakt moeten (bijv. constructeur, bouwfysisch advies, installatieadvies).

Deze beoordelings- en advieskosten komen voor rekening van de huurder, ook als het plan uiteindelijk geen doorgang vindt.

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

Alle installaties van Royal FloraHolland dienen te allen tijde bereikbaar te zijn.

Aanpassingen dienen te voldoen aan dit besluit. Ook bij reparatie van schades gelden de geboden en verboden in dit document.

2.5 Leeswijzer

Dit document behandelt specifiek de volgende onderwerpen:

- De aan te leveren documenten (vooraf ter goedkeuring, achteraf als revisiedocumentatie)
- Technische randvoorwaarden die ongeacht hun voorgeschiedenis gesteld worden aan bouwwerken binnen de "bedrijfsruimte", met name:
- Bouwwerkzaamheden en -processen;
- Technische installaties;
- (brand-) Veiligheidsaspecten;
- Specifieke (bouwkundige) onderwerpen die te maken hebben met het feit dat dit een veiling betreft;
- Milieueisen;

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

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

2.6 Verwijzingen naar documentatie en versiebeheer

In dit document wordt op meerdere plaatsen verwezen naar Royal FloraHolland documenten.

De documenten zijn digitaal op te vragen bij afdeling Real Estate & Facility Management van Royal FloraHolland.

Zowel dit document als de documenten waarnaar verwezen wordt, worden regelmatig geëvalueerd en waar nodig aangepast.

3 Algemene voorwaarden bij (ver-)bouwen

3.1 Geldende voorwaarden

- Alle wettelijk geldende regels
- Veilingreglement Royal FloraHolland
- Huurovereenkomst met algemene bepalingen
- Dit GeBouwBesluit
- Veiligheidsvoorschriften bij (ver)bouw, service en onderhoud
- Algemene Voorwaarden Gebruik en inrichting van ruimtes met sprinkler(s)
- Tekeningen gespreinklerd gebied
- Koelcelprocedure
- Richtlijn toepassing vetafscheiders
- Richtlijn reclameborden/naamsaanduidingen
- Richtlijn klimaat
- Richtlijn decentraal laden accu's
- Brochure Milieu en veiligheid
- Voorschriften voor brandveiligheid
- Gebruiksvergunning of Gebruiksmelding en bijbehorende brandveiligheidsdocumenten
- Milieuvergunning of Milieumelding

Indien bovenstaande documenten met elkaar conflicteren, prevaleert het bovengenoemde document.

Deze documenten zijn op te vragen bij de Locatie Coördinator van de betreffende vestiging van Royal FloraHolland.

3.2 Ontwerp / goedkeuring

Indien wettelijk noodzakelijk dient de huurder ervoor te zorgen dat hij in het bezit is van een door de desbetreffende gemeente afgegeven omgevingsvergunning.

Voorafgaand is er een schriftelijke goedkeuring van Royal FloraHolland nodig om te mogen starten met de werkzaamheden. Om goedkeuring te krijgen voor de aanpassing, moet huurder voor de start van de uitvoering een plan indienen en dit afstemmen met de Locatie Coördinator van Royal FloraHolland.

Dit plan moet bevatten:

- Plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie en de bestaande situatie. Deze tekeningen moeten op schaal getekend zijn;
- V&G plannen ontwerp en uitvoering;
- Constructieberekeningen, tekeningen en detailtekeningen;
- Installatietekeningen (daar waar het aanpassingen aan de installaties van RFH betreft);
- Elektrische schema's (daar waar het aanpassingen aan de installaties van RFH betreft);
- Brandcompartimentering (incl. WBDBO);
- Tekeningen en berekeningen m.b.t. de brandveiligheidsinstallaties;
- Vluchtroutes;
- Blusmiddelen (incl. een dekkingstekening);
- Brandveiligheid en rookproductie van toegepaste materialen (incl. certificaten);
- Leidingplan en aansluitpunten van de riolering;
- Leidingplan en aansluitpunten van de hemelwaterafvoer indien deze wordt aangepast;
- Leidingplan en aansluitpunten drinkwaterinstallaties (incl. keerkleppen);
- Leidingplan en aansluitpunten bluswaterinstallaties (incl. keerkleppen);
- Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen;
- Gegevens waaruit de geluidsproductie van bepaalde installaties (bijv. koelinstallaties) blijkt.

De huurder is zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan alle wettelijke eisen, Royal FloraHolland zal hier niet op toetsen tenzij het aanpassingen aan de eigendommen van RFH betreft.

3.3 Realisatie

Voor aanvang van het werk dient er afstemming plaats te vinden tussen de huurder/aanvrager en de Locatie Coördinator van RFH waarbij de volgende zaken zullen worden besproken:

De bouwlogistiek

Overlast: voor aanvang van de werkzaamheden dienen alle mogelijk overlast gevende activiteiten door de huurder/aanvrager in kaart te worden gebracht en samen met Royal FloraHolland bepaald worden welke maatregelen noodzakelijk zijn om overlast te voorkomen;

Werkvergunningen (zie ook Veiligheidsvoorschriften bij (ver)bouw, service en onderhoud).

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

Werknemers van buiten de EU die direct of indirect werkzaamheden voor de huurder uitvoeren dienen in het bezit te zijn van een geldige tewerkstellingsvergunning.

De aannemers/installateurs en eventuele onderaannemers dienen VCA gecertificeerd te zijn. Het is de verantwoording van de huurder om hierop toe te zien.

3.4 Revisiegegevens

Na realisatie eist Royal FloraHolland onderstaande revisietekeningen en -bescheiden voor alle door de huurder/aanvrager uitgevoerde wijzigingen aan het gehuurde, deze documenten dienen aan de Locatie Coördinator van Royal FloraHolland te worden overlegd:

- Plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie en de bestaande situatie;
- Constructieberekeningen en tekeningen;
- Installatietekeningen conform NEN 1010;
- Elektrische schema's conform NEN 1010;
- Keuringsrapport elektrische installaties conform NEN 3140;
- Brandcompartimentering;
- Tekeningen en berekeningen m.b.t. de brandveiligheidsinstallaties;
- Vluchtroutes;
- Blusmiddelen (incl. een dekkingstekening);
- Brandveiligheid en rookproductie van toegepaste materialen (incl. certificaten);
- Leidingplan en aansluitpunten van de riolering;
- Leidingplan en aansluitpunten van de hemelwaterafvoer indien deze wordt aangepast;
- Leidingplan en aansluitpunten drinkwaterinstallaties (incl. keerkleppen);
- Leidingplan en aansluitpunten bluswaterinstallaties (incl. keerkleppen);
- Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen;
- Gegevens waaruit de geluidsproductie van bepaalde installaties (bijv. koelinstallaties) blijkt.

De revisietekeningen dienen als digitaal AutoCAD bestand (.dwg) ingediend te worden, waarbij getekend is in Modelspace met schaal 1:1. Verder dient de tekening te bestaan uit lagen welke voldoen aan het GB-Cadafsprakenstelsel (www.gbcas.nl).

Royal FloraHolland is vrij om deze documenten te gebruiken en distribueren (geen copyright).

3.5 Aannemers / installateurs

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

Aanpassingen aan eigendommen van RFH dienen door RFH geselecteerde bedrijven te worden uitgevoerd, dit geldt ook voor de in te huren de huurder is vrij om zelf zijn adviseurs en aannemers voor de werkzaamheden te selecteren. De bedrijven waarmee de huurder zijn afspraken maakt, dienen te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Daarnaast dienen de aannemers/installateurs VCA-gecertificeerd te zijn. Medewerkers van deze bedrijven, van buiten de EU, moeten in het bezit zijn van een geldige tewerkstellingsvergunning (TWV) of gecombineerde vergunning voor verblijf en arbeid (GVVA).

De huurder kan ook werken met de huisaannemers van Royal FloraHolland. Deze lijst met aannemers kan worden opgevraagd bij de Locatie Coördinator van Royal FloraHolland.

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

3.6 Bouwplaatsregels

3.6.1 Veiligheid en vergunningen

Huurder is verantwoordelijk voor de veiligheid in zijn ruimte, in het bijzonder tijdens het bouwproces en dient ervoor zorg te dragen dat het bouwproces en zijn eigen proces gescheiden zijn.

Indien de aannemer zich niet aan de voorschriften houdt, kan Royal FloraHolland het werk stilleggen, tot aan de veiligheidsregels of andere voorwaarden, is voldaan.

De huurder en alle door hem betrokken (onder) aannemers, dienen de aanwijzingen van de Beveiliging en andere contactpersonen van Royal FloraHolland op te volgen.

3.6.2 Bouwplaatsinrichting / bouwproces

In de "Veiligheidsvoorschriften bij (ver)bouw, service en onderhoud" staan regels opgenomen ten aanzien van de bouwplaatsinrichting. , deze kunt u vinden op de website van Royal FloraHolland.

<https://www.royalfloraholland.com/media/11157798/royal-floraholland-veiligheidsvoorschriften-bij-ver-bouw-service-en-onderhoud.pdf>

In het algemeen kan gesteld worden dat bouwprocessen en vaste inrichtingen in Royal FloraHolland nimmer belemmerend mogen werken op de bedrijfsvoering en bedrijfsprocessen van Royal FloraHolland 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 Royal FloraHolland 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 Locatie Coördinator van Royal FloraHolland besproken worden, waarna een passend tijdstip en rijroute bepaald kan worden.

Voor de bovengenoemde werkzaamheden moet een werkvergunning worden aangevraagd, zie de Veiligheidsvoorschriften bij (ver)bouw, service en onderhoud.

3.6.3 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 Royal FloraHolland worden aangevraagd via Klantenservice.

3.6.4 Bouwafval

De huurder en/of zijn aannemer zorgt voor zijn eigen afvalinzameling en afvoer. Het is niet toegestaan gebruik te maken van voorzieningen van Royal FloraHolland. De huurder is verplicht om de afvalgegevens ten minste 5 jaren te bewaren en op verzoek aan Royal FloraHolland inzichtelijk te maken.

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

4 Specifieke voorwaarden bedrijfsruimte

4.1 Inrichting

4.1.1 Keuken/pantry

Indien in de gehuurde ruimte voedingsmiddelen bereid worden (dit geldt ook voor tosti's en een bittergarnituur) en dus met vet vervuild afvalwater op de riolering wordt geloosd, is de huurder verplicht om een vetafscheider tussen de keukenafvoer en het riool te plaatsen.

Hiervoor is goedkeuring van Royal FloraHolland vereist.

Apparaten met open vuur zijn niet toegestaan.

4.1.2 Brandstoffen

Het gebruik van gasvormige en vloeibare brandstoffen is nergens toegestaan.

4.1.3 Reclameborden / naamsaanduiding

- Voor het plaatsen van een reclamebord c.q. verlichtingsbak inclusief toebehoren is toestemming van Royal FloraHolland vereist.

4.2 Indeling bedrijfsruimten

4.2.1 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 het Activiteitenbesluit milieubeheer.
- Verdeelinrichtingen (groepenkasten).

Daarnaast moet de doorgang naar alle plaatsen die bereikbaar dienen te zijn voor de hulpdiensten vrijgehouden worden.

4.2.2 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.
- Blusmiddelen

4.2.3 Noodoverstorten

Bij hevige regenbuien is het mogelijk dat via de noodoverstort van het dak dan wel uit de putten, water naar binnen kan stromen in de bedrijfsruimte. Hiermee moet rekening gehouden worden bij het ontwerp van de inrichting van de bedrijfsruimte. Royal FloraHolland is niet verantwoordelijk voor eventuele hier uit voortvloeiende schade.

4.3 Verticaal ruimtegebruik

4.3.1 Vrije hoogtes ongesprinklerd gebied

De vrije hoogte tussen de bovenzijde van objecten en de hoofddakconstructie (kantoren, stellingen, koelcellen e.d.), of tussen het hoogste punt van de inrichting tot hoofddakconstructie (meubilair, goederen e.d.) moet minimaal $\frac{1}{4}$ van de gebouwhoogte zijn.

Naast de vrije hoogtes geldt tevens dat de voor de gehele veiling geldende maximale vuurbelasting niet overschreden mag worden. De voorwaarden hiervoor zijn op te vragen bij de Bedrijfsbrandweer.

4.3.2 Stapelhoogtes gespreinklerd gebied

Bovenop de ruimte die minimaal vrij moet blijven onder de sproeikop / spreidplaat van de sprinklers en het niet overschrijden van de maximale toegestane vuurbelasting, gelden in gespreinklerd gebied maximale stapelhoogtes. Zie hiervoor de Algemene Voorwaarden Gebruik en inrichting van ruimtes met sprinkler(s).

4.3.3 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. Er dient een constructieberekening te worden overlegd, waarin wordt aangetoond dat de vloer voldoende draagkrachtig is;
- 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 (valbeveiliging);
- Wat betreft toegankelijkheid en bereikbaarheid gelden dezelfde eisen als voor elke andere ruimte, in het bijzonder indien er op het dak behalve opslag ook installaties bevinden.

4.4 Afscheiding

4.4.1 Bedrijfsruimteafsluiting

De box is standaard voorzien van hekafscheiding. Extra door de huurder gewenst hekwerk mag na schriftelijke goedkeuring geplaatst worden.

4.4.2 Bekleding hekwerk

Na schriftelijke goedkeuring (op het materiaal en eventuele opdruk) door Royal FloraHolland mag het hekwerk ter voorkoming van inkijk en / of tocht voorzien worden van een bekleding. Alle bekleding moet B gecertificeerd zijn op basis van de NEN-EN 13501 in verband met brandveiligheid.

4.4.3 Roldeuren

Indien huurder een roldeur als toegang/afsluiting van de bedrijfsruimte wil toepassen, kan dit enkel na schriftelijke goedkeuring van Royal FloraHolland.

5 Technische randvoorwaarden

5.1 Constructieve sterkte

5.1.1 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 Royal FloraHolland.

Mits vooraf aangevraagd, kan voor de aanleg van leiding- en kabeltracés hierop een uitzondering worden gemaakt, dit ter beoordeling door en uitsluitend na schriftelijke goedkeuring van Royal FloraHolland.

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 voldoende beschermd worden tegen aanrijding.

Alle bouwwerken en onderdelen binnen de bedrijfsruimte mogen de maximale vloerbelasting op die plek niet overschrijden. Informatie m.b.t. de maximale vloerbelasting kan opgevraagd worden bij Assetmanagement van Royal FloraHolland.

5.1.2 Plafondbelasting

Het dak van de vrijstaande constructies binnen de veiliging, zoals kantoren en koelcellen, dienen een belasting van 2 kN/m² te kunnen dragen in verband met beloopbaarheid t.b.v. onderhoudswerkzaamheden.

5.1.3 Fundering

Vrijstaande bouwwerken en objecten dienen zelfdragend te worden uitgevoerd en gefundeerd te worden. Deze bouwwerken mogen onder geen beding vervorming van de ondervloer tot gevolg hebben.

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.

5.1.4 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) wordt aangetoond.

Voor het maximaal aaneengesloten te bouwen tussenvloer oppervlakte en de maximale hoogte van stellingen gelden locatie afhankelijke voorschriften, deze zijn op te vragen bij de afdeling Assetmanagement.

Tussenvloeren dienen te voldoen aan de wettelijke eisen en zullen bij de aanvraag alleen getoetst worden op:

- De maximale vuurbelasting van constructie + wat zich boven- en onder de vloer bevindt;
- Het brandveiligheidsconcept Royal FloraHolland;
- De richtlijnen van Royal FloraHolland

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

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

5.1.5 Bevestigen installatieonderdelen, kabels en leidingen.

Constructieve berekeningen en tekeningen dienen altijd aan Royal FloraHolland te worden aangeboden, ook als er leidingwerk of andere installatie-onderdelen aan de constructie opgehangen gaan worden. Registratie is belangrijk om overschrijding van de max. toegestane belasting te voorkomen.

5.2 Werktuigbouwkundig

5.2.1 Klimaat algemeen

Royal FloraHolland kent in haar gebouw verschillende temperatuurregimes. Deze dienen in ogenschouw genomen te worden. De relatieve vochtigheid wordt niet geregeld.

5.2.2 Water

Royal FloraHolland levert één hoofdafsluiter en terugslagklep gesitueerd nabij de bedrijfsruimte. Indien meer capaciteit benodigd is, kan dit in overleg en met goedkeuring van Royal FloraHolland en voor rekening van de aanvrager worden aangepast.

Te allen tijde geldt dat waterslag en piekafnamen voorkomen moet worden. Water verbruikende installaties en machines (zoals fustvulmachines) moeten middels een breek tank (atmosferische onderbreker) aangesloten worden. Kleine installaties en machines dienen door middel van een goede waterslagdemper aangesloten te worden.

5.2.3 Verwarming

Als de huurder verwarming nodig heeft in een door hem te bouwen object en zelf een installatie wil laten aanleggen, dan kunnen er vanaf het hoofdnet twee aftakleidingen inclusief afsluiters in de bedrijfsruimte worden gemaakt. Op deze afsluiters dient een warmtewisselaar te worden aangesloten met de eigen installatie van huurder. De rekenwaarde voor het CV water is 75 - 55 °C. Een opgave van de benodigde capaciteit dient aan Royal FloraHolland verstrekt te worden. Royal FloraHolland stelt dan de gewenste waterhoeveelheid in.

5.2.4 Luchtbehandeling

De verwarming van een luchtbehandelingskast dient aangesloten te worden via een warmtewisselaar. De rekenwaarde voor het CV water is 75 - 55 °C.. Een opgave van de benodigde capaciteit dient aan Royal FloraHolland verstrekt te worden. Royal FloraHolland stelt dan de gewenste waterhoeveelheid in.

5.2.5 Airconditioning

Positie buitenunit

De positie van de buitenunit wordt in overleg met Royal FloraHolland bepaald. Deze is afhankelijk van de specifieke situatie, zoals de omvang, het gewicht, de wijze van belasten van het dak etc. Toegang tot het dak wordt uitsluitend na vooraf overleg met Royal FloraHolland verleend. Doorvoeren door het dak mogen uitsluitend worden uitgevoerd door, door Royal FloraHolland geselecteerde, leveranciers i.v.m. de garantie op de dakbedekking.

Geluid

De geluidsbelasting van de buitenunit dient door Royal FloraHolland getoetst te worden aan de geldende milieuvergunning.

Condenswater afvoer

Afvoer van condenswater van airco's van kantoren mag alleen aangesloten worden op de dwa (droogweer afvoer) riolering of mag middels een pompje naar het dak getransporteerd worden.

6 Elektrotechnisch

6.1 Elektra

De voedingskast is maximaal afgezekerd op 35A. Indien meer vermogen benodigd is, wordt dit door en in overleg met Royal FloraHolland aangepast. De kosten van deze aanpassing zijn voor rekening van de huurder.

De aansluiting zal pas geschieden na gereed melding van de werken aan de binnen installatie, inspectie (NEN 3140) en goedkeuring ervan door Royal FloraHolland.

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.
- Installaties welke op het dak worden geplaatst mogen niet rechtstreeks worden aangesloten op de bliksembeveiliging, maar worden beschermd met een bij te plaatsen opvang elektrode met een betonnen voet, die gekoppeld is aan de bliksembeveiliging van Royal FloraHolland.
- Leidingwerk welke door het dak gaat moet op het punt waar deze het pand in gaat voorzien worden van een aard manchet.

6.2 Telecommunicatie en internetaansluitingen

Indien u aanpassingen aan uw internet en telefoonaansluiting wenst, dient u contact op te nemen met de Klantenservice van Royal FloraHolland.

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

6.3 Marktplaatsnetwerk van Royal FloraHolland

Het is mogelijk een aansluiting voor communicatie te realiseren op het marktplaatsnetwerk van Royal FloraHolland. Informatie hierover is op te vragen via Klantenservice Royal FloraHolland.

6.4 Acculaadplaatsen

Acculaadplaatsen dienen te voldoen aan Royal FloraHolland regels. Deze zijn vastgelegd in de notitie: *Decentraal laden accu's*. Deze is op te vragen bij de Locatie Coördinator van Royal FloraHolland

Verder dient door de huurder aangetoond te worden dat de installatie voldoet aan de NPR 3299. Deze Nederlandse praktijkrichtlijn geeft aanwijzingen voor het veilig werken bij het laden van traktiebatterijen.

7 Fysieke Beveiliging

7.1 Sluitplan

Op de verschillende vestigingen gelden andere regels voor de sluitplannen, deze zijn op te vragen bij de Locatie Coördinator van Royal Flora Holland.

7.2 Inbraakbeveiligingsinstallatie

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) van Royal FloraHolland afspraken maakt over toegang en opvolging. Zo kan de BBV als eerste waarschuwingsadres aangemeld worden. Dit moet in een aparte overeenkomst met Royal FloraHolland vastgelegd worden.

Inbraakinstallaties dienen te voldoen aan de eisen gesteld in de regeling BORG, zowel voor de inbraakbeveiliging als voor de Particuliere Alarmcentrale.

7.3 Camerabewaking

Als de huurder een camerasysteem wenst te plaatsen, moet dit ter goedkeuring gemeld worden bij Royal FloraHolland. Het camerasysteem mag uitsluitend na schriftelijke goedkeuring van Royal FloraHolland worden geplaatst.

8 Koelcellen

Alvorens te kunnen starten met de bouw van een koelcel, dient de koelcelprocedure te worden doorlopen. Pas na schriftelijke goedkeuring van Royal FloraHolland mag gestart worden met de bouw. Deze procedure is op te vragen bij Locatie Coördinator van Royal Flora Holland.

8.1 Constructie

Koelcellen mogen hun de verticale belasting afdragen op de onderliggende vloer en niet aan de gebouwen van Royal FloraHolland. De huurder is aansprakelijk voor eventuele verzakkingen welke zijn ontstaan door het plaatsen van een koelcel.

8.2 Materiaal

(Isolatie)materiaal dient bij voorkeur onbrandbaar te zijn (minerale kern). Indien dit niet het geval is, gelden de volgende voorwaarden:

- De panelen dienen (ook na voltooiing van de ruimte) volledig gecacheerd te zijn met onbrandbaar materiaal, er mag geen onbedekt isolatiemateriaal zichtbaar zijn.
- Doorvoeringen mogen de brandwerendheid van de toegepaste materialen niet negatief beïnvloeden en zullen daartoe meestal brandwerend moeten worden afgewerkt.
- Gegevens met betrekking tot brandveiligheid moeten (op verzoek) worden overlegd.
- Leidingen mogen niet worden ingebouwd; alleen opbouw is toegestaan.
- In niet gesprinklerde gebieden moeten de isolatiepanelen ten minste voldoen aan klasse B, s2, d0 bepaald volgens EN 13501-1. In gesprinklerde gebieden mag hier van worden afgeweken door het toepassen van ongekwalificeerde panelen met poly(iso)urethaanvulling in een staalsandwichplaat.
- Panelen met EPS-vulling (piepschuim) mogen bij Royal FloraHolland Aalsmeer niet worden toegepast.

8.3 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 moet deze verhoogd worden. 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.

8.4 Brandveiligheidsinstallaties in koelcellen

Een koelcel wordt beschouwd als een afgesloten ruimte, waarvoor dezelfde wettelijke eisen gelden als voor andere afgesloten 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.

8.5 Positie condensor

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

Bij haltemperaturen boven 15 °C mag geen condensorwarmte aan de ruimte worden afgegeven.

Toegang tot het dak wordt uitsluitend na vooraf overleg met Royal FloraHolland verleend.

Doorvoeren door het dak mogen uitsluitend worden uitgevoerd door, door Royal FloraHolland geselecteerde, leveranciers i.v.m. de garantie op de dakbedekking.

8.6 Geluid

De geluidsbelasting van de condensor dient te voldoen aan de geldende milieuvergunning en vooraf door Royal FloraHolland getoetst te worden.

8.7 Condenswater afvoer

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

9 Brandveiligheid

Alle kosten voor het aanpassen van de brandveiligheidsinstallaties, die voortvloeien uit aanpassingen aan het gehuurde, zijn voor rekening van de huurder.

9.1 Voorkomen van brand en beperken van de gevolgen

Brandgevaarlijke werkzaamheden mogen alleen met een werkvergunning worden uitgevoerd (Heetwerk vergunning). Dit geldt ook voor kortstondige werkzaamheden.

De veiligheidsvoorschriften voor brandgevaarlijke werkzaamheden staan beschreven in het document "Veiligheidsvoorschriften bij (ver)bouw, service en onderhoud" en zijn op te vragen bij de Locatie Coördinator van Royal FloraHolland.

9.1.1 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 verlichting en vluchtroutesignaleringen aangebracht worden. Hiervoor is de eigenaar van het object verantwoordelijk.

9.1.2 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 grenswaarden zijn op te vragen bij de bedrijfsbrandweer.

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

- Maximale vuurbelasting: over 75% van de oppervlakte met een maximum van 1.000 m² aaneengesloten oppervlakte.
- Gemiddelde vuurbelasting over de rest van de oppervlakte

9.1.3 Rook / Warmte Afvoer

In bepaalde gebieden is een installatie voor Rook/Warmte afvoer verplicht. Tekeningen waarop deze gebieden zijn aangegeven zijn op te vragen bij de Locatie Coördinator van Royal FloraHolland.

De uitgangspunten van een installatie voor Rook/Warmte afvoer staan in het Programma van Eisen (PvE) van de betreffende installatie.

Toestemming voor aanpassing van eventueel aanwezige brandventilatie is afhankelijk van de indeling van het gehuurde (zowel verticaal als horizontaal). Dit wordt door de Royal FloraHolland getoetst aan de uitgangspunten van de installatie. Bij plaatsing van koelcellen in bepaalde veiligheidsgebieden wordt altijd beoordeeld of de brandventilatie nog aan de eisen voldoet.

9.1.4 Brandmeldinstallatie

In bepaalde gebieden is een brandmeldinstallatie verplicht. Tekeningen waarop deze gebieden zijn aangegeven zijn op te vragen bij de Locatie Coördinator van Royal FloraHolland..

De uitgangspunten van een brandmeldinstallatie staan in het Programma van Eisen (PvE) van de betreffende installatie. Als een brandmeldinstallatie verplicht is, moeten in principe alle ruimtes blijven en/of worden voorzien van brandmelding (BMI).

Alle werkzaamheden aan de brandmeldinstallatie vallen onder de verantwoording van FloraHolland. Dit wil zeggen:

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

9.1.5 Ontruimingsinstallatie

In bepaalde gebieden is een ontruimingsinstallatie verplicht. Tekeningen waarop deze gebieden zijn aangegeven zijn op te vragen bij de Locatie Coördinator van Royal FloraHolland.

9.2 Brandbestrijding

9.2.1 Brandslanghaspels

In de bedrijfsruimte dienen brandslanghaspels, 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 bedrijfsruimte. 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. De benodigde aanpassingen worden door de Bedrijfsbrandweer bepaald o.b.v. het dekkingsgebied.

9.2.2 Sprinklerinstallatie

In bepaalde gebieden is een sprinklerinstallatie verplicht. Tekeningen waarop deze gebieden zijn aangegeven zijn op te vragen bij de Locatie Coördinator van Royal FloraHolland.

Als een sprinklerinstallatie verplicht is, moeten in principe alle ruimtes blijven en/of worden voorzien van een sprinklerinstallatie (bijvoorbeeld ook de ruimte onder een tussenvloer, een afdak of een luifel, stellingen en loze ruimtes boven plafonds).

Voor gebieden met een sprinklerinstallatie gelden specifieke voorwaarden om de werking van sprinklerinstallatie te borgen. Deze staan in de Algemene Voorwaarden Gebruik en inrichting van ruimtes met sprinkler(s), gepubliceerd op de website www.royalfloraholland.com.

10 Milieu

Royal FloraHolland is als eigenaar en beheerder van de gebouwen onderworpen aan onder meer Wet- en regelgeving en vergunningen op het gebied van milieu en (brand)veiligheid. Huurders en andere gebruikers van het veilingcomplex zijn aan dezelfde regelgeving gebonden. In de Brochure Milieu en Veiligheid), gepubliceerd op de website www.royalfloraholland.com, zijn de belangrijkste voorschriften uit de wet- en regelgeving op het gebied van milieu en (brand)veiligheid en het Veilingreglement samengevat. Daarnaast is de brochure aangevuld met voorschriften voor (brand)veiligheid.

11 Toezicht en handhaving

Tijdens de uitvoering zal getoetst worden of de afspraken worden nageleefd, indien dit niet het geval is behoudt RFH zich het recht voor de bouw stil te leggen. Alle hieruit voortvloeiende kosten zijn voor risico en rekening van de huurder/aanvrager.

Indien huurder zich niet houdt aan dit document en de daarin opgenomen regels en aanwijzingen en verwijzingen, zal Royal FloraHolland hierop, op basis van het Veilingreglement, 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 Royal 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, conform het Veilingreglement Royal FloraHolland. Indien deze werkzaamheden door huurder verhinderd worden kan Royal FloraHolland de huurovereenkomst opzeggen.