

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



Commerciële ruimtes

THE HUDSONS

 bpd  era contour | TBI

27 - 06 - 2022

INHOUD

1 ALGEMEEN	2	2 TECHNISCHE OMSCHRIJVING:	4
1.1 THE HUDSONS	2	2.1 BOUWLAGEN	4
1.2 LOCATIE & BEREIKBAARHEID	2	2.2 VLOEROPPERVLAKTE	4
1.3 PARKEREN	2	2.3 VOORZIENINGEN	4
1.4 AFVALCONTAINERS	2	2.4 ENERGIELABEL	5
1.5 STAAT VAN OPLEVERING	3	2.5 RC-WAARDE	5
1.6 VERENIGING VAN EIGENAREN	3	2.6 VLOER	5
1.7 BESTEMINGSPLAN	3	2.7 MUREN EN WANDEN	5
1.8 GARANTIES	4	2.8 LATEIEN EN GEVELDRAGERS	5
		2.9 BEGLAZING	5
		2.10 HANG- EN SLUITWERK	5

1. ALGEMEEN

In deze technische omschrijving staan de technische specificaties van de casco commerciële ruimtes en algemene informatie over het project.

1.1 THE HUDSONS

Het project The Hudsons is gelegen in Rotterdam west en ligt tussen de Hudsonstraat, en de Medinastraat / Puntstraat. Het plan bestaat uit 5 woonblokken, met 121 eengezinswoningen, 24 appartementen en **2 commerciële ruimtes**. Deze technische omschrijving betreft de twee casco commerciële ruimtes in blok 2 en 3. Bouwjaar betreft 2021-2022.

1.2 LOCATIE & BEREIKBAARHEID

The Hudsons en de twee commerciële ruimtes zijn gelegen aan de Hudsonstraat te Rotterdam.

Commerciële ruimte blok 2:

Hudsonstraat 187, 3025 CP Rotterdam.

Commerciële ruimte blok 3:

Hudsonstraat 185, 3025 CE Rotterdam.

1.3 PARKEREN

Voor beide commerciële bedrijfsruimtes worden elk maximaal twee losse parkeerplaatsen te koop aangeboden. De locatie in de overdekte stallingsgarage staat aangegeven op de situatietekening.

De dichtstbijzijnde openbare (betaalde) parkeerplaats is de Bigshops Parkboulevard parkeergarage. Deze begeeft zich op 3 minuten loopafstand. En is bereikbaar via het Dakpark.

1.4 AFVALCONTAINERS

De eigenaren van de commerciële ruimtes zijn zelf verantwoordelijk voor hun afvalvoorziening. Afval moet in pandig opgeslagen worden. Als koper sluit je een contract af met een afvalinzamelbedrijf voor de afvoer. Afval mag uitsluitend op de afgesproken ophaaldag buiten worden aangeboden.

1.5 STAAT VAN OPLEVERING

De commerciële ruimtes worden casco opgeleverd/aangeboden. Dit is in de staat zoals op de kijkdag c.q. de dag oplevering is getoond. De ruimte is verder naar eigen idee en inzicht in te delen, af te werken en in te richten. Indien dit vergunning plichtig is draagt koper zelf voor het verkrijgen van de vergunning.

1.6 VERENIGING VAN EIGENAREN

Bij aankoop wordt de eigenaar automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. Deze vereniging ziet toe op het onderhoud van de buitenkant van het gebouw, de groenzones en het omliggende terrein. Het VvE beheer is geregeld via de gespecialiseerde firma Newomij.

De maandelijkse bijdrage voor het VvE beheer is vastgesteld op:

Commerciële ruimte blok 2 met indexnummer 94;

Ruimte: € 71,31

Parkeerplaats blok 2: € 28,60 per parkeerplaats

Commerciële ruimte blok 3 met indexnummer 37;

Ruimte: € 82,83

Parkeerplaats blok 3: € 28,80 per parkeerplaats

1.7 BESTEMINGSPLAN

Voor beide commerciële ruimtes geldt het bestemmingsplan met functieaanduiding:

Specifieke vorm van gemengd – 3.

Onder deze functieaanduiding zijn de volgende functies toegestaan:

1. Lichte horeca (Categorie 1)

Geldend voor de commerciële ruimtes van The Hudsons is dat er één horeca gelegenheid is toegestaan. Dit houdt in dat enkel één van de twee commerciële ruimtes een horeca functie mag bekleden.

Onder lichte horeca spreken we over bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

Lichte horeca - automatiek; - broodjeszaak; - cafetaria; - croissanterie; - koffiefbar; - lunchroom; - ijssalon; - snackbar; - tearoom; - traiteur; horeca - bistro; - restaurant.

Een terrasvergunning moet door de koper worden aangevraagd bij de Gemeente Rotterdam. De uitkomst hiervan ligt bij de gemeente.

2. Maatschappelijk

Voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, cultuur, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

Deze functies zijn enkel toegestaan op voorwaarde dat deze niet geluidgevoelig zijn, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Hierdoor zijn o.a. scholen en kinderdagverblijven volgens het huidige bestemmingsplan niet toegestaan.

3. Bedrijven (Categorie 2)

De toegestane bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de regels van het bestemmingsplan: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1095BospTussend-va01/b_NL.IMRO.0599.BP1095BospTussend-va01_rb2.pdf

4. Kantoren

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.8 GARANTIES

Garanties zijn conform de SWK garantieregeling. Deze zijn terug te vinden op de website van [SWK](#).

2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING:

2.1 BOUWLAGEN

Beide commerciële ruimtes betreffen één bouwlaag (begane grond).

2.2 VLOEROPPERVLAKTE

Commerciële ruimte blok 2:

Bruto vloer oppervlakte (BVO): 155,2 m²

Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO): 143,9 m²

Commerciële ruimte blok 3:

Bruto vloer oppervlakte (BVO): 175,0 m²

Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO): 163,1 m²

De maatvoering van de ruimtes is terug te vinden in de contracttekeningen.

2.3 Voorzieningen

• Verwarming

In de commerciële ruimte zit een aansluitvoorziening op het stadsverwarmingsnet. De aansluiting bevindt zich in (warme) meterkast. (Er is dus geen gasaansluiting aanwezig).

• Water

Een normale wateraansluiting (tot 3 kub per uur) bevindt zich in (koude) meterkast.

• Elektrotechnische installatie

Elektra-aansluiting in meterkast aanwezig met 3 x 25A.

• Mechanische installatie

In de ruimte is een afgedopte voorzieningen voor WTW aanwezig.

• Glasvezel

De aansluitvoorziening voor een glasvezelaansluiting is in de meterkast aanwezig.

• Riool en watertoevoer

In de ruimte is een afgedopte aansluiting van riool en watertoevoer aanwezig waar een toilet kan worden gerealiseerd.

2.4 ENERGIELABEL

De energielabels kunnen pas na afbouw van de ruimte worden aangevraagd.

2.5 RC-WAARDE

Begane grondvloer: $R_c=3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$

Gevel: $R_c=5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$

Onderzijde vloeroverstek: $R_c=6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$

Binnenwand tussen verwarmd/onverwarmd: $R_c=4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$

2.6 VLOER

De begane grondvloer is uitgevoerd als een ribvloer met een nuttige belasting van 500kg/m².

2.7 MUREN, WANDEN EN PLAFOND

De woningscheidende wanden en dragende bouwmuren zijn massief uitgevoerd in beton, dikte volgens opgave constructeur. De dragende bouwmuren op de kopgevels zijn voorzien van isolatie, luchtsponw en een buitensponwblad. De wanden tussen de algemene ruimte en de commerciële ruimte zijn uitgevoerd in beton en kalkzandsteen in combinatie met een voorzetwand met isolatie. De plafonds zijn onafgewerkt en gemaakt van beton en daar waar noodzakelijk voorzien is van isolatie.

2.8 LATEIEN EN GEVELDRAGERS

Bij alle gevelopeningen zijn stalen gevellateien of geveldragers toegepast.

2.9 BEGLAZING

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de commerciële ruimtes zijn voorzien van isolerende HR++ beglazing.

Daar waar het volgens de regelgeving noodzakelijk is, is gelaagd glas toegepast en/of beglazing met een geluidsisolerende en/of brandvertragende werking.

Door de verschillende dikten en/of thermische eigenschappen van de beglazing kan onderling kleurverschil optreden.

2.10 HANG- EN SLUITWERK

Al het hang- en sluitwerk is van inbraak werende uitvoering. De sloten in de buitendeuren en toegangsdeuren zijn minimaal voorzien van SKC** veiligheidssloten.

THE HUDSONS.nl