

ten Hag
MAKELAARSGROEP



Weet wat er te koop is.



TE HUUR

Ootmarsumsestr./St. Josephstr./Eskerplein (complex “de Barchaan”)

ALMELO

www.tenhag.nl



VRIJBLIJVENDE OBJECTINFORMATIE

Ootmarsumsestr./St. Josephstr./Eskerplein Ong. ("de Barchaan") 7603 AC ALMELO

- HUURPRIJS** : De laatste unit !!
 Unit 1: Verhuurd aan Brood en Banketbakkerij Chocolaterie Koopmans.
 Unit 2: Verhuurd.
 Unit 3 (ca. 123 m²): € 1.250,-- per maand.
- SERVICEKOSTEN** : Nader vast te stellen.
- TOTALE OPPERVLAKTE** : Ca. 123 m².
- OMSCHRIJVING** : Aan het Eskerplein in complex "de Barchaan" gelegen nieuwbouw winkelruimte.
- Woningstichting St. Joseph heeft op de hoek van de Ootmarsumsestraat en St. Josephstraat, naast/tegenover het succesvolle winkelcentrum Eskerplein, het complex "de Barchaan" gerealiseerd. Unit 1 is inmiddels verhuurd aan Brood en Banketbakkerij Chocolaterie Koopmans en unit 2 is tevens verhuurd. Momenteel is er nog 1 unit te huur.
- Aan het Eskerplein zijn ook reeds gevestigd: de HEMA, Blokker, Shoeby Fashion, Kruidvat, Dobey, LIDL, Plus Markt, Gall & Gall, Zuivelhoeve, Poelier Ter Velde, Read Shop, Ter Stal en Top 1 Toys. Bovendien heeft de ALDI aan de overzijde nieuwe huisvesting gerealiseerd.
- Samengevat is hier de ideale mix van winkels gevestigd en hiervan kunt u deel gaan uitmaken! Rondom het plein zijn in ruime mate gratis openbare parkeerfaciliteiten.
- Meer informatie?
 Hiervoor kunt u contact opnemen met de behandelend makelaar Barry Seelen, mobiel bereikbaar op 06-53392527 of via email op b.seelen@tenhag.nl.
- INDELING** : Er is op deze locatie in totaal ca. 360 m² winkelruimte gerealiseerd, hiervan is nog 1 unit te huur.
- BEREIKBAARHEID** : Het Eskerplein is uitstekend bereikbaar.
 De Ootmarsumsestraat is één van de drukke aanvoerwegen naar de binnenstad van Almelo en vormt de centrale verkeersader voor de wijk Sluiversveld. Zowel de wijk Schelfhorst als de omliggende dorpen Harbrinkhoek, Albergen, Tubbergen en Geesteren liggen op deze route. Vóór het plein is een bushalte en op en om het plein zijn in ruime mate gratis openbare parkeerfaciliteiten beschikbaar.
- VOORZIENINGEN** : De winkelruimte wordt casco opgeleverd inclusief meterkast en pui/entree.

- OPLEVERING** : Per direct te aanvaarden.
- KADASTRALE GEGEVENS** : Gemeente Ambt Almelo, sectie B, nummers 7283, 8484 en 8483.
- HUUROVEREENKOMST** : Indien partijen tot overeenstemming komen zullen de hoofdhuurvoorwaarden worden vervat in een op het model standaard ROZ-huurovereenkomst gebaseerde overeenkomst.
- ZEKERHEIDSTELLING** : Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting huur plus servicekosten (indien van toepassing) en de over het totaal verschuldigde BTW.
- HUURPRIJSAANPASSING** : Jaarlijks op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks Alle Huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
- BTW** : Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Indien dit op basis van de geldende regelgeving niet mogelijk is, dient de ontstane BTW-schade volledig gecompenseerd te worden door middel van een toeslag op de hiervoor genoemde huurprijs.

Algemene gegevens:
ten Hag bedrijfsmakelaars bv
Boulevard 1945 20
7511 AE ENSCHEDE
(053) 850 60 70
(053) 850 60 65
bedrijfsmakelaars@tenhag.nl

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.

Inrichtingstekening Sint Josephbuurt Almelo

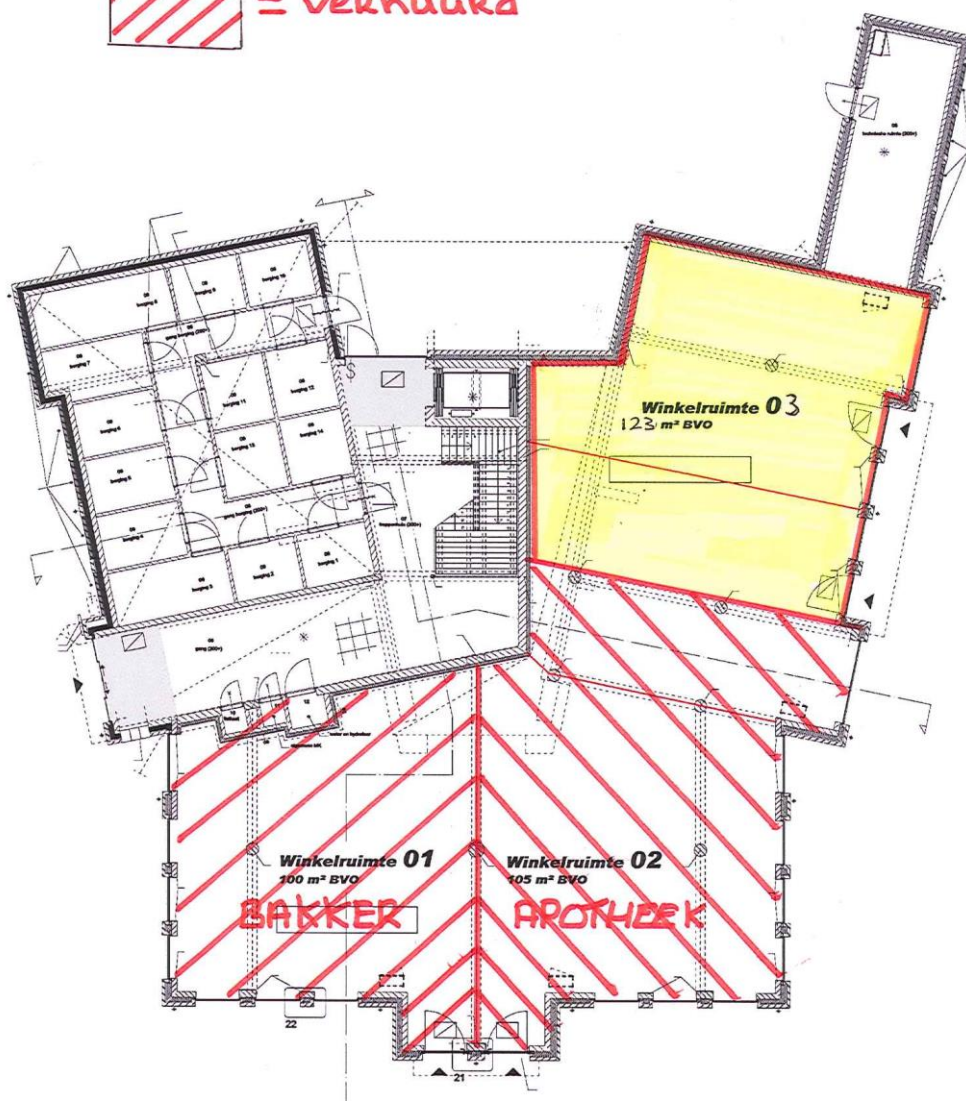








 = verhuurd





stja
woningstichting st.joseph almeelo



Artikel	Inhoud	Blz.
F. Algemeen reglement tijdens de inrichtingsactiviteiten		18
1. Verzekeringen		17
2. Energieverbruik		17
3. Alweer bouwval en dergelijke		17
G. Algemene informatie en voorwaarden voor het gebruik van het gehuurde		18
1. In- en uitladen van goederen		18
2. Opslag o.c. uitstallen van goederen buiten het gehuurde		18
3. Vullenvoor		18
4. Fiets- en bromfietsstalling		18
5. Postbezorging/huisnummering		18
6. Onderhoud en reparatie van het gehuurde		19
7. Gevebewassing		19
8. Wijzigingen van unitinrichting, installaties, puien, reclame en dergelijke		19
9. Glasverzekering		19

Projectinfo winkelhuis "de Barchaan" te Almelo Pagina 3 van 19



stja
woningstichting st.joseph almeelo



A. Adressen- mail en telefoonlijst

Eigenaar comm. units /verhuurder
Woningstichting St. Joseph Almelo
Postbus 33
7600 AA ALMELO
Tel. 0546-875800
E-mail info@stja.nl

Projectontwikkelaar
Woningstichting St. Joseph Almelo
Postbus 33
7600 AA ALMELO
Afd. Bouwmanagement
Tel. 0546-875853
E-mail kwinkeldiers@stja.nl

Verhuur commerciële ruimten
Ten Hag, bedrijfsmakelaars
Boulevard 1945 no 20
Enschede
Tel. 053-8506070
E-mail b.seelen@tenhag.nl

Aannemer
Nijhuis bouw Enschede
Postbus 175
7500 AD Enschede
Tel. 053-4341651
E-mail b.dierksen@nijhuis.nl

Bouwkundige planuitwerking
4D architecten
Postbus 95
7468 ZH Enter
Tel. 0547-383280
E-mail r.nijhof@4darchitecten.nl

Constructeur
FACE planbegeleiding
Postbus 95
7468 ZH Enter
Tel. 0547-384382
E-mail r.nijhof@4darchitecten.nl

Bouwmanagement
Woningstichting St. Joseph Almelo
Postbus 33
7600 AA ALMELO
Afd. Bouwmanagement
Tel. 0546-875853
E-mail kwinkeldiers@stja.nl

Afbouw begeleiding comm. ruimten
Woningstichting St. Joseph Almelo
Postbus 33
7600 AA ALMELO
Afd. Bouwmanagement
Tel. 0546-875851
E-mail p.roses@stja.nl

Nuts bedrijf warmte- en koude levering
Cogas duurzaam
Postbus 71
7600 AS Almelo
Tel. 0546-836932
E-mail m.visschedijk@cogas.nl

Een W installaties
Hoogstraten groep
Postbus 118
7600 AC Almelo
Tel. 0546-473573
E-mail hans@hoogstratengroep.nl

Projectinfo winkelhuis "de Barchaan" te Almelo Pagina 4 van 19

stja
woningstichting st.joseph almeelo

Projectinformatie

"de Barchaan"

voor de winkelhuis
Ootmarsumsestraat/ Sint Josephstraat te Almelo



Almelo, 4 september 2012

Projectinfo winkelhuis "de Barchaan" te Almelo Pagina 1 van 19



stja
woningstichting st.joseph almeelo



Artikel	Inhoud	Blz.
A. Adressen- mail en telefoonlijst		4
B. Algemene procedure		5
C. Van toepassing zijnde voorschriften, procedures en aanvragen		6
1. Algemeen		6
2. Aspecten ten aanzien van geluid- en geurhinder		6
3. Oplevering		7
4. Staat van afwerking en voorzieningen waarin de unit aan de huurder wordt opgeleverd		8
5. Inrichtingsactiviteiten door huurder		9
6. Gegevensverstrekking ten behoeve van goedkeuringsprocedure		10
7. Aanvraag bouwvergunning		10
8. Aanvraag goedkeuring installaties		10
9. Aanvraag reclamevoering		10
10. Wet milieubeheer		11
11. Ingebruiknemingverklaring volgens brandpreventieverordening		11
12. Drink- en Horeca wet		11
13. Aansluitingen elektra, gas, water, telefoon en dergelijke		11
14. Aanbieden van afvalstoffen		12
15. Uitstalling van goederen		12
16. Terrassen		12
D. Nadere informatie en uitvoeringsbepalingen		12
1. Peilmaten ten opzichte van bestratingen		12
2. Hoofdmaten		12
3. Constructieopzet		13
4. Commerciële units		13
5. Gevelpui		14
6. Brievenbus		14
7. Rolluiken		14
8. Zonwering - buitengevel		14
9. Reclamevoering		14
E. Installaties		15
1. Algemeen		15
2. Sanitaire groepen		15
3. Elektrische installatie		15
4. Aansluitingen KPN, glasvezel en CAI		16
5. Noodverlichting		16
6. Aardgasvoorziening		16
7. Brandblusvoorzieningen		16
8. Inbraakalarmbeveiliging		16
9. Specificaties nuts aansluiting warmte- en koude levering		17

Projectinfo winkelhuis "de Barchaan" te Almelo Pagina 2 van 19



stja
woningstichting st.joseph almelo



B. Algemene procedure

Dit onderdeel geeft informatie, welke huurder in acht dient te nemen bij de inrichtingsactiviteiten (zoals omschreven onder punt C.5.) van het gehuurde. Voordat huurder start met inrichtings- en installatieactiviteiten dienen de nodige goedkeuringen verkregen te zijn.

Door verhuurder is dhr. A. Rödel van STJA als opzichter/directievoerder aangesteld voor de afbouwbegeleiding die als taak heeft de voor de bouw benodigde informatie ter zake van de afbouw door huurder te verzamelen en te coördineren. Dit in samenwerking met de projectleider op het werk welke het gehuurde aan huurder oplevert.

Huurder is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle vereiste goedkeuringen en vergunningen. Naast de bovengenoemde instanties dient huurder zo nodig zelf zorg te dragen voor contacten met overige instanties, zoals KPN, CAI, Nutsbedrijven, Milieu-inspectie (Wet Milieubeheer), Arbeidsinspectie, Gemeente, Keuringsdienst voor Waren etc. Alle kosten verbonden aan het verkrijgen van vergunningen komen voor rekening van huurder evenals de kosten voor de te nam stelling van de aansluitingen op Nutsvoorzieningen.

De algemene procedure is:

1. Verstrekken gegevens in verband met af te sluiten huurcontract zoals uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel, bankgarantie, omzebelastingnummer.
2. Ontvangst bevestiging van een exemplaar van deze "Projectinformatie" en het zich akkoord verklaren met de genoemde procedures en voorwaarden.
3. Opstellen R/OZ huurovereenkomst en tekenen overeenkomst.
4. Informatie gesprek met bovengenoemde afbouwbegeleider op initiatief van huurder, circa 12 weken voor de bouwkundige oplevering
5. Het opgeven van gewenste extra voorzieningen ten behoeve van de casco rubbouw, zoals vervangputten, spargen in de vloeren en daken en installaties die extra belasting geven op vloeren en daken. Voor zover dit mogelijk is in de voortgang van het bouwproces.
6. Door huurder vervaardigen van tekeningen en overige beschikken ten behoeve van de diverse vergunningsprocedures en inrichtingsactiviteiten.
7. Verkrijgen van noodzakelijke goedkeuringen en vergunningen.
8. Oplevering casco rubbouw van het gehuurde door verhuurder aan huurder.
9. N.B. De oplevering is in tijd gezien onafhankelijk van de activiteiten van de huurder.
10. Overlevering van inrichtingsactiviteiten door huurder.
11. Opening van het gehuurde.

Verhuurder aanvaardt op geen enkele wijze aansprakelijkheid voor het niet verkrijgen van enige goedkeuring en/of vergunning, alsmede eventuele voorwaarden welke aan genoemde goedkeuring en/of vergunningen zullen worden verbonden.

Projectinfo winkelhuis "de Barchaan" te Almelo Pagina 5 van 19



stja
woningstichting st.joseph almelo



C. Van toepassing zijnde voorschriften, procedures en aanvragen

1. Algemeen

Naast de overheidsvoorschriften zoals deze gelden op de dag van ingebruikname, zijn in ieder geval van toepassing:

- Bouwverordening/bouwbesluit, besluit Brandveilig gebruik van gebouwen en eventueel door Bouw- en Woningtoezicht te stellen aanvullende eisen, zoals in het bijzonder de toegankelijkheid voor mindervaliden en eisen gesteld aan de toe te passen inrichtingsmaterialen. Afhankelijk van branche en grootte kan de gemeentelijke overheid nadere voorzieningen ten behoeve van brandpreventie eisen.
- Eise van Welstand.
- Voorschriften gesteld door de Nutsbedrijven.
- Voorschriften Wet milieubeheer.
- Besluit horeca- sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer.
- Besluit detailhandel en ambachtbedrijven milieubeheer.
- Veiligheidsvoorschriften.

De op de plankaart, van de gemeente Almelo, voor "gemengde bebouwing" aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende al dan niet gecombineerde doeleinden:

- Detailhandel (supermarkt is niet toegestaan)
- Zakelijke dienstverlening

2. Aspecten ten aanzien van geluid- en neurbinder

Geluidhinder

Voor de maximale geluidsbelasting veroorzaakt door in het gehuurde aanwezige werktuigen en installaties, alsmede door de bedrijfsverkeerzamenheden verricht in het gehuurde, ten opzichte van de gevels van de omliggende woningen en gebouwen, waarin personen pleeg te verblijven verwijzen wij u naar de Gemeente.

Op basis van de criteria in de Wet Milieubeheer kan de gemeente vaststellen of voor uw bedrijfsvoering het Besluit horeca- sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer en/of het Besluit detailhandel en ambachtbedrijven milieubeheer van toepassing is.

Projectinfo winkelhuis "de Barchaan" te Almelo Pagina 6 van 19



stja
woningstichting st.joseph almelo



Ten behoeve van de woningen in (en in de nabijheid) van het complex gelden de volgende maximale geluidsbelastingen(gemeten aan de bron)

1. 50 dB(A) In de uren gelegen tussen 07.00 uur en 20.00 uur op alle dagen met uitzondering van zondagen en algemeen erkende feestdagen.
2. 45 dB(A) In de uren gelegen tussen 20.00 uur en 23.00 uur op alle dagen, alsmede in de uren gelegen tussen 07.00 uur en 19.00 uur op zondagen en algemeen erkende feestdagen.
3. 40 dB(A) In de uren gelegen tussen 23.00 uur en 07.00 uur op alle dagen.

De gemeente kan door middel van een nadere eis een hogere geluidsnorm vastleggen.

Geurhinder

Voorafgaand aan de inrichtingsactiviteiten stelt de huurder een plan op waaruit blijkt dat er geen geurhinder voor de omgeving zal ontstaan. Verhuurder dient dit plan tegelijk met het inrichtingsplan ter goedkeuring bij de verhuurder in.

3. Oplevering

De unit wordt als casco opgeleverd, dat wil zeggen zonder afwerkingen op de constructievloeren (ook geen zand-/cementdekvloeren), wanden en zonder plafonds.

Alle nadere indelingen, afwerkingen, installaties, alsmede eventuele aanpassingen van het gehuurde komen voor rekening van de huurder.

Uiterlijk één maand voor de bouwkundige oplevering van het gehuurde zal verhuurder aan huurder te kennen geven in welke week de bouwkundige oplevering van het gehuurde zal plaatsvinden.

Uiterlijk tien dagen voor de bouwkundige oplevering van het gehuurde zal verhuurder aan huurder te kennen geven op welke datum de bouwkundige oplevering van het gehuurde zal plaatsvinden.

Tier indicatie kunnen de volgende (voorlopige) data gegeven worden, zijnde de data waarop het winkelcasco aan de huurder wordt opgeleverd (uitgaande van normaal statistisch verlet):

- Unit no: 01, 02, 03, 04 ; zomer 2013

Ten overvloedig vermelden wij dat aan deze data geen rechten kunnen worden ontleend.

De oplevering geschiedt middels een gezamenlijke opname door verhuurder en huurder, alsmede door ondertekening van een "proces-verbaal van oplevering" van het gehuurde. Eventueel geconstateerde gebreken zullen door verhuurder worden verholpen binnen een in overleg vast te stellen termijn.

Na oplevering en ondertekening van het "proces-verbaal van oplevering" wordt het casco ter beschikking gesteld aan huurder.

Huurder zal dan te allen tijde de verhuurder en diens aangewezen in de gelegenheid stellen de geconstateerde gebreken te herstellen. Huurder zal naar aanleiding hiervan geen

Projectinfo winkelhuis "de Barchaan" te Almelo Pagina 7 van 19



stja
woningstichting st.joseph almelo



aanspraak kunnen maken op vertering of vergoeding voor het door huurder te verwijderen en herplaatsen van reeds aangebrachte plafond- en wandafwerkingen en dergelijke.

Na de oplevering van het gehuurde is de huurder verantwoordelijk voor het gehuurde. Hij zorgt voor een deugdelijke afsluiting van de gehuurde ruimte en een afdoende verzekering gedurende de afbouwperiode.

4. Staat van afwerking en voorzieningen waarin de unit aan de huurder wordt opgeleverd

De unit wordt casco opgeleverd volgens onderstaande specificatie:

Rinnenwanden

Wanden van kalkzandsteenblokken / gewapend beton en Metaal-Stud , zonder verdere afwerking. Dienst- en standleidingen in het zicht.

Uniteidende wanden

eventueel benodigde uniteidende separatie wanden worden door verhuurder uitgevoerd als Metaal-Stud wand, voorzien van isolatie conform bouwbesluit.

Bestratingen

bestratingen:
- gebakken dubbelklinker rood genuanceerd

Gevel

- metselwerk

Gevelsteen in wildverband gemetseld met een rood genuanceerde gevelsteen volgens monsters STJA. Aluminium, gemoffield, Kleur RAL 7021. Prefab beton. Kunststeen. Isolatieglas, deels gelaagd.

Vloeroppervlak

Betonnen breedplaatvloer (onderkant vloer op ca. 3,65m + peil) zonder verdere afwerking op stalen balken en betonnen kolommen en wanden(onderkant balken op ca. 3,20m + peil), zonder nadere afwerking. De dienstleidingen (nuts en riool) lopen onder de balken door, (onderkant dienstleidingen daar op ca. 3,0m+peil), zonder nadere afwerking en dienen op verzoek bereikbaar te zijn voor het betreffende nutsbedrijf en verhuurder.

Begane grondvloer

Gelsoleerde kanaalplaatvloer, op 100mm – peil zonder nadere afwerking.

Diversen

In de bovenliggende woningen zijn leidschachten opgenomen ten behoeve van de ventilatie en eventuele dakunitinstallaties. Hierin is één luchtkanaal rond 200 mm opgenomen. In de gevel zijn luchttoevoer roosters opgenomen. Huurder zorgt voor een waterdichte aansluiting op de dakcapen en een brandwerende scheiding van 60 minuten bij de 1^{ste} verdieping vloer.

Projectinfo winkelhuis "de Barchaan" te Almelo Pagina 8 van 19



stja

woningstichting st.joseph almelo



5. Inrichtingsactiviteiten door de huurder

De door de huurder te verzorgen inrichtingsactiviteiten kunnen plaatsvinden nadat de overdracht van het gehuurd middel de oplevering heeft plaatsgevonden en tevens de noodzakelijke goedkeuringen zijn verkregen.

De inrichtingsactiviteiten omvatten in het algemeen:

- de bouwkundige afbouw (inrichting) van het gehuurde;
- het aanbrengen van een sanitaire unit (toilet + pantry);
- het aanbrengen van installaties zoals elektra, verwarming, telefoon, CAI, data en loodgieterswerk;
- mechanische ventilatie en desgewenst koeling;
- het aanbrengen van reclame, naam aanduidingen, en dergelijke (ter goedkeuring Gemeente en verhuurder).

Teneinde problemen en stagnaties bij de inrichtingsactiviteiten te voorkomen, verdient het aanbeveling de nodige beschikden tijdig ter goedkeuring in te dienen.

Voor de afbouw- en inrichtingsactiviteiten dient huurder bij het bouwmanagement te informeren vanaf welke datum en op welke uren werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en wanneer de aanvoer van materiaal en de bevoorrading van de units kan plaatsvinden.

Het is huurder niet toegestaan zelf een entresol en/of extra vloeren of dergelijke in het gehuurde aan te brengen zonder uitdrukkelijke, in het huurcontract omschreven, toestemming van verhuurder.

6. Gegevensverstrekking ten behoeve van goedkeuringsprocedure

De huurder zal eenmaal de voor de vergunningen en uitwerking benodigde tekeningen ontvangen van de afbouwbegeleider.

Deze beschikden zullen één maal kosteloos worden verstrekt en bestaan uit:

- een projectinformatie boekje;
- een plattegrond, gevels, doorsnede en relevante details;
- eventuele aanvullende informatie;

De huurder stelt, voor de inrichtingsactiviteiten, een vertegenwoordiger aan (bijvoorbeeld zijn architect), waarmee overleg kan worden gevoerd en informatie kan worden uitgewisseld. De afbouwbegeleider van de verhuurder zal hem voor een informatief gesprek uitnodigen en hem informeren over de noodzakelijke beschikden, alsmede hoedanigheden, aantallen en uiterlijke tijdstip van indiening.

De vergunningsplicht ligt te allen tijde bij de huurder.

De in te dienen tekeningen dienen te allen tijde door het bouwmanagement voor gezien te zijn afgetekend.

N.B. Met de afbouw van een unit zal in principe niet mogen worden begonnen voordat de afbouwvergunningen door de Gemeente en Nutsbedrijven zijn afgegeven.

De volgende procedures dienen te worden gevolgd:

Projectinfo winkelhuis "de Barchaan" te Almelo Pagina 9 van 19



stja

woningstichting st.joseph almelo



7. Aanvraag bouwvergunning

Naast de gebruikelijke zaken, waarvoor bouwvergunning aangevraagd dient te worden, dient de huurder indien hij een pui wil aanbrengen, die afwijkt van de bestaande, een bouwvergunning procedure op te starten. Bovendien is dan toestemming van de verhuurder vereist.

1. Indien gewenst vooroverleg tussen vertegenwoordiger van de huurder en het bouwmanagement omtrent winkelinrichting, pui-indeling, reclamevoering etc.
2. Indiening ter informatie van voorlopig ontwerp (gevel, plattegrond + doorsnede en reclame) in tweevoud bij verhuurder.
3. Indien gewenst zal aan de hand van het voorlopig ontwerp een tweede overleg tussen de vertegenwoordiger van de huurder en het bouwmanagement plaatsvinden.
4. De huurder zendt de geveltekening met daarop aangegeven de reclamevoering ter goedkeuring in tweevoud aan verhuurder.
5. Parallel hieraan pleegt de huurder vooroverleg met de gemeente. De eventuele opmerkingen en aanvullingen worden door de huurder in enkelvoud op de tekeningen vermeld en aan het bouwmanagement ter beschikking gesteld.
6. Na afloop van de huurperiode wordt de afwijkende pui, om niet, eigendom van verhuurder.

8. Aanvraag goedkeuring installaties

Indiening, ter informatie, van de installatietechnische tekeningen bij het bouwmanagement in tweevoud. Deze tekeningen dient de betreffende installateur bij de nutsbedrijven ter goedkeuring in te dienen.

9. Aanvraag reclamevoering

Door de verhuurder wordt een dubbelzijdige aluminium lichtbak aangebracht gespoten in de kleur RAL 7021, afmeting ca. 500x500x200 mm. Lichtbak belettering wordt door verhuurder aangebracht, huurder dient een goed digitaal bestand aan te leveren. De lichtbak is voorzien van TL-verlichting.

Indien de huurder reclame wenst aan te brengen op de gevelpui tekent hij dit in op de geveltekening.

Het bovenste deel van de gevelpui is gereserveerd voor reclame. Uitvoering in overleg met- en ter goedkeuring van de verhuurder. Plaatting dient te geschieden vanuit het midden, symmetrisch verdeeld. Bij het toepassen van twee reclames dienen deze eveneens vanuit het midden symmetrisch verdeeld te worden geplaatst.

Voordat de reclame wordt geplaatst, dient er een goedkeuring door verhuurder en de gemeente plaats te vinden. Hiertoe dienen de reclametekeningen te worden ingediend. Na

Projectinfo winkelhuis "de Barchaan" te Almelo Pagina 10 van 19



stja

woningstichting st.joseph almelo



goedkeuring dient een goedgekeurd exemplaar aan verhuurder ter beschikking te worden gesteld.

Bij de plaatsbepaling en keuze van reclamevoering moet ermee rekening gehouden worden dat bewoners van tegenover en bovenliggende woningen geen hinder ondervinden van licht en dergelijke.

Eventuele afwijkingen van standaard reclame mogelijkheden en plaats buiten de gevel ter nadere goedkeuring van de gemeente en verhuurder (zie ook par. C.15)

Met het aanbrengen van de eventuele gevelreclame zal niet mogen worden begonnen vóórdat een reclamevergunning door de gemeente is afgegeven en de verhuurder voor het aanbrengen toestemming heeft gegeven.

10. Wet Milieubeheer

Aanvraag milieuvergunning of melding in het kader van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-activiteiten / Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer in te dienen door huurder bij Gemeente afdeling Milieu. Eventueel na vooroverleg met deze afdeling. De ingebruikname van het gehuurde is toegestaan als is vastgesteld dat aan de in het vooroverleg vastgestelde eisen is voldaan en de milieuvergunning is aangevraagd of de melding in het kader van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-activiteiten / Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer is gedaan.

11. Ingebruiknemingoverklaring volgens brandpreventieverordening

Procedure : Zie bouwvergunning.
Opmerkingen : Vergunning is o.a. afhankelijk van branche en grootte.

12. Drink- en horecawet/Algemene Politieverordening

Niet toegestaan in dit complex.

13. Aansluitingen elektra, warmte, koude, water, telefoon en dergelijke

Aanvragen elektra, water, telefoon en CAI via: www.aansluitingen.nl door en voor rekening van huurder.

N.B. de proceduretijd is lang. Derhalve adviseren wij u zo spoedig mogelijk uw aanvragen in te dienen.

Op het moment van het realiseren van de aansluitingen dient de huurder een leveringscontract met een energieleverancier gesloten te hebben. Daarom is het raadzaam dit contract ruim voor aansluitdatum aan te gaan.

Aanvragen van de warmte- en koude aansluitingen door en voor rekening van verhuurder. Verbruik en vastrecht voor rekening van huurder (zie ook par. E-1)

Projectinfo winkelhuis "de Barchaan" te Almelo Pagina 11 van 19



stja

woningstichting st.joseph almelo



14. Aanbieden van afvalstoffen

Het is huurder niet toegestaan om afval aan te bieden bij het huisafval. Huurder dient een contract te sluiten met een verwerker, zie onder G.3. Het afval moet gescheiden worden opgeslagen -in de eigen unit- en afgegeven voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is.

15. Uithaling van goederen

Reclameborden voor winkels en bedrijven zijn op basis van de APV vergunningsplichtig. Aanvraagformulieren zijn verkrijgbaar bij de afdeling Publiekszaken. Uithaling van goederen op openbaar terrein is alleen mogelijk met inachtneming van de Gemeentelijke verordeningen.

16. Terrassen

Zijn niet toegestaan.

D. Nadere informatie en uitvoeringsbesparingen

1. Peilmaten ten opzichte van bestratingen

De unit wordt opgeleverd zonder afwerkvloer. Deze dient door en voor rekening van de huurder te worden aangebracht. Het peil van de bovenkant van de constructievloer is in het algemeen zodanig, dat een circa 10 cm dikke afwerkvloer mogelijk is. De bovenkant van deze te maken afwerkvloer is "peil". Bij aansluitende bestratingen is rekening gehouden met dit toekomstig peil.

2. Hoofdmaten

De vrije hoogte van de gehuurde eenheid is variabel en afhankelijk van de plaatselijke situatie en aanwezigheid van leidingen en kanalen.

Unit 1-2:

Standaard is de vrije hoogte tot onderkant verdiepingvloer ca. 3,65m* +peil, deels verdiepingvloer op ca. 3,53m* +peil en t.p.v. balkconstructie ca. 3,28 m*+peil, de vrije hoogte tot de dienstleiden is ca. 3,00 m*+peil.

Unit 3-4:

Standaard is de vrije hoogte tot onderkant verdiepingvloer ca. 3,65m* +peil en t.p.v. balkconstructie ca. 3,45 m*+peil, de vrije hoogte tot de dienstleiden is ca. 3,20 m*+peil.

Projectinfo winkelhuis "de Barchaan" te Almelo Pagina 12 van 19



stja

woningstichting st.joseph almelo



3. Constructieopzet

De vloeren zijn uitgevoerd in voorgespannen gewapende prefab betonvloeren (kanaalplaat- en breedplaatvloeren).

De scheidingswanden zijn uitgevoerd in kalkzandsteen/blokken, betonwanden of Metall-Stud wanden.

De opbouw dragende constructie bestaat uit stalenbalken in diverse afmetingen, betonwanden, betonkolommen en kalkzandsteenwanden. De "plafond"-vloer is een op betonkolommen, betonwanden en kalkzandsteenwanden dragende vloer van gewapend beton. Afhankelijk van de siluring kan een constructiemethode van geprefabriceerde of in het werk gestorte beton voorkomen.

De maximaal toegestane veranderlijke verticale belasting op begane grond vloeren (nuttige vloerbelasting) bedraagt 5 KN/m².

Het boren van sparringen en dergelijke door of op last van de huurder is niet toegestaan. Te boren sparringen en dergelijke dienen in verband met garantiebepalingen, door huurder, na goedkeuring van het bouwmanagement, schriftelijk aan de aannemer van verhuurder te worden opgedragen en komen voor rekening van huurder.

De huurder zal hiertoe tijdig een sparringplan voorzien van een duidelijke maatvoering indien bij de afbouwbegeleider. Voor rekening van de huurder zullen de sparringen op de revisietekeningen worden verwerkt.

4. Commerciële units

Het verdient aanbeveling bij toepassing van tegelvloeren hierin een zogenaamd "krimpfnet" op te nemen, ter voorkoming van scheurvorming.

Ten behoeve van het riool kunnen in de units langs één of meer kolommen en wanden standleidingen ten behoeve van de afvoeren aangebracht worden. Onder de begane grondvloer en 1^{ste} verdiepingvloer worden ook leidingen en afvoeren aangebracht.

Toe te passen materialen:

- Uitscheidende wanden van Metall-Stud, voorzien van isolatie conform bouwbesluit. Deze wanden worden door verhuurder voor rekening van huurder aangebracht. De meerprijs hiervoor is € 85,00 per m² wand excl. BTW. Na afloop van de huurperiode wordt de wand, om niet, eigendom van verhuurder.
- Buitengevels en penanten bestaan uit een spouwmuur samengesteld uit een buitenspouwblad van gevelsteen en een binnenspouwblad van kalkzandsteen of beton. In de spouw is isolatie aangebracht.
- Standaard aluminium (straatzijde) buitenpuien volgens tekeningen.

Projectinformatie winkelmilieu "de Barchaan" te Almelo Pagina 13 van 19



stja

woningstichting st.joseph almelo



5. Gevelpui

Verhuurder draagt zorg voor de gevelpui. De huurder mag ook zelf een eigen pui aanbrengen. (zie punt C7)

Het is huurder niet toegestaan de glasvlakken van de voorgevelpui met folie, of anderszins, dicht te zetten. Ook het plaatsen van hoog meubilair direct achter de pui, geen onderdeel uitmakende van de etalage, is niet toegestaan.

6. Brievenbus

Verhuurder realiseert geen brievenbus voorziening.

7. Rolliken

Indien de huurder zijn unit wenst - of door de aard van de branche verplicht is - te voorzien van rolliken aan de binnenzijde van de pui, volgt hij de procedure zoals vermeld onder punt C7. Rolliken aan de buitenzijde van de pui zijn niet toegestaan.

8. Zonwering - buitengevel

Eventuele zonwering dient van het verticale type te zijn (de zogenaamde screen). Een en ander op de bouwvergunningtekeningen aan te geven. Los hiervan dient zulks de goedkeuring van de verhuurder te hebben.

9. Reclamevoering

Huurder mag alleen reclame aanbrengen conform het gestelde onder punt C 9 van deze projectinformatie. Voor de aanvraagprocedure zie eveneens punt C 9.

De eventuele elektrische voedingen hiervoor dienen door de huurder aangebracht te worden in overleg met het bouwmanagement. Indien de brandweer bij neoverlichting een brandweschakelaar eist, zal de plaats hiervan op de tekeningen moeten worden aangegeven.

Projectinformatie winkelmilieu "de Barchaan" te Almelo Pagina 14 van 19



stja

woningstichting st.joseph almelo



E. Installaties

1. Algemeen

Het gebouw is voorzien van een van de meest moderne en duurzame systemen voor verwarmen en koelen van gebouwen. In de zomer wordt warmte in de grond opgeslagen. In de winter wordt deze warmte weer gebruikt voor de verwarming van het gebouw. Samen met een optimale gebouwsisolatie een zeer duurzame wijze van klimaatbeheersing.

Dit is een collectief systeem dat wordt beheerd door een Nutsbedrijf Cogas Duurzaam te Almelo in dit geval.

Voor de commerciële ruimten betekend dit dat er geen eigen CV ketel en koelinstallatie geplaatst hoeft te worden. Immers warmte en koude worden hier als nuts voorziening in iedere unit aangeboden. Huurder rekent verbruik en vastrecht rechtstreeks af met het betreffende nutsbedrijf, Cogas Duurzaam te Almelo.

Het ontwerp en de uitvoering van de door de huurder zelf te verzorgen installaties behoeven de goedkeuring van de verhuurder. Alle kosten die het gevolg zijn van het niet nakomen van deze bepaling zullen door de verhuurder op de huurder worden verhaald.

In de units zijn leidingen en kanalen van algemene voorzieningen langs het plafond en de wanden aangelegd.

De huurder dient ervoor te zorgen dat deze leidingen en kanalen voor inspectie en onderhoud bereikbaar blijven. Eventuele verlaagde plafonds onder deze leidingen en/of kanalen moeten op eenvoudige wijze geopend kunnen worden.

2. Sanitaire voorzieningen

Door huurder te verzorgen. Onder de begane grond vloer van iedere unit is een riool aansluiting beschikbaar.

3. Elektrische installatie

De huurder dient zelf een nuts aansluiting aan te vragen. De huurder dient een afschrift van deze aanvraag naar de afbouwbegeleider te zenden.

De elektrische installatie, gerekend vanaf de voedingskabel, moet door een erkende installateur worden aangelegd, inclusief het aanbrengen van de meterkast.

De installatiekosten van de elektrische installatie, inclusief de voedingskabel, zijn voor rekening van de huurder.

Projectinformatie winkelmilieu "de Barchaan" te Almelo Pagina 15 van 19



stja

woningstichting st.joseph almelo



4. Aansluitingen KPN, glasvezel en CAI

Voor een eventuele KPN-, glasvezel en/of een CAI-aansluiting dient de huurder zelf - op zijn kosten - zorg te dragen.

5. Noodverlichting

Er zijn geen centrale voorzieningen aanwezig voor een noodverlichting- en/of (ul)transparantinstallatie. Indien bevoegde instanties een dergelijke installatie in de unit eisen dient de huurder deze - op zijn kosten - te verzorgen.

6. Aardgasvoorziening

Hiervoor zijn geen voorzieningen opgenomen door verhuurder.

7. Brandpreventie- en blusvoorzieningen

Conform wettelijke eisen en in overleg met de Brandweer dient de huurder brandpreventie- en blusvoorzieningen aan te brengen afhankelijk van de afbouw en/of indeling en gebruik van de winkel.

De installatiekosten en het onderhoud en periodieke controle en vervanging van de blusmiddelen zijn voor rekening van de huurder.

Voor de nog te verstrekken bouwvergunning voor de afbouw van de units wordt eventueel een vluchtwegaanduiding, voorzieningen ter beperking van brand- en rookverspreiding en een nood- en transparantverlichtingsinstallatie geëist door de brandweer.

Huurder dient voor de in de betreffende unit voorziene installaties over door de Brandweer geleverde tekeningen te beschikken. Huurder dient daarvoor de volgende bescheiden in te dienen:

- duidelijke plattegronden en in enkele gevallen doorsneden;
- een blokschema;
- een symbolenlijst;
- een overzicht van alle toe te passen componenten, voorzien van fabricaat, typeaanduiding en documentatie;
- eventuele keuringsrapporten van de toe te passen apparatuur.

De bescheiden dienen minimaal twee maanden voor uitvoering aan de Brandweer gezonden te worden.

8. Inbraakalarmering/beveiliging

Hiervoor zijn geen voorzieningen opgenomen door verhuurder.

Projectinformatie winkelmilieu "de Barchaan" te Almelo Pagina 16 van 19



stja
woningstichting st.joseph almelo



9. Specificaties nuts aansluiting warmte- en koude levering

Iedere unit is voorzien van een aansluiting op het collectieve warmte en koude systeem van Cogas Duurzaam, met de volgende specificaties:

Warmtelevering:	
• Aanvoer temperatuur	40 °C
• Retour temperatuur	25 °C
• Beschikbaar warmtevermogen	100 W/m ²
• Drukverschil aanvoer-retour	10 KPa
Koudelevering:	
• Aanvoer temperatuur	18-20 °C
• Retour temperatuur	+ 4 °C t.o.v. aanvoer
• Beschikbaar koelvermogen	60 W/m ²
• Drukverschil aanvoer-retour	10 KPa

Verzuring is eventueel mogelijk, in overleg met Cogas Duurzaam.
Levering van warm tapwater is eventueel mogelijk.

F. Algemeen reglement tijdens de afbouw en inrichtingsactiviteiten

Behoudens de tussen huurder en verhuurder overeengekomen huurovereenkomst met de daarin gestelde Algemene Voorwaarden zijn tijdens de afbouw en inrichtingsactiviteiten de onderstaande aspecten van toepassing:

1. Verzekeringen

Huurder is verplicht de inrichtings- en afbouwwerkzaamheden aan het gehuurde te verzekeren (CAR-verzekering).
De verzekering dient te lopen tot de handelsgoederen in de betrokken ruimten worden gebracht.

2. Energieverbruik

De huurder dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor bouwstroom en bouwwater.

3. Afvoer bouwafval en dergelijke

De huurder dient al het afkomende bouwafval, emballage en de overtollige bouwmaterialen af te voeren voor eigen rekening en risico. Op de bouw mag dit vuil alleen in containers op een door het bouwmanagement, respectievelijk de gemeentelijke instanties, goedgekeurde plaats worden gedeponeerd.
De huurder dient zorg te dragen voor het tijdig afvoeren van volle containers en mag geen afkomend puin e.d. buiten het gehuurde opslaan.
De huurder is aansprakelijk voor schade aan het gebouw, bestrating en dergelijke ontstaan door zijn werkzaamheden, transport en schoonmaken van materialen, machines, goederen e.a.

Projectinformatie wijkruimten "de Barchaan" te Almelo Pagina 17 van 19



stja
woningstichting st.joseph almelo



G. Algemene informatie en voorwaarden voor het gebruik van het gehuurde

Behoudens de tussen huurder en verhuurder overeengekomen huurovereenkomst met de daarin gestelde Algemene Voorwaarden zijn de volgende aspecten van toepassing:

1. In- en uitladen van goederen

Het in- en uitladen van goederen op openbaar terrein is alleen mogelijk met inachtneming van de Gemeentelijke verordeningen.
Het in- en uitladen van goederen op privé terrein is alleen mogelijk na goed overleg met de overige huurders in het complex.

2. Opslag o.a. uitstalling van goederen buiten het gehuurde

Het is huurder, zonder toestemming van de gemeente, en/of verhuurder niet toegestaan goederen en/of emballage voor kortere of langere tijd buiten het gehuurde uit te stallen c.q. op te slaan, (zie ook punt C-15)

3. Vuilafvoer

Containerruimten voor de units zijn niet aanwezig. Iedere huurder is verplicht zelf zorg te dragen voor de afvoer van vuil en emballage. Het is huurder niet toegestaan buiten het gehuurde vuil en/of emballage voor kortere of langere tijd te deponeren c.q. op te slaan.

Huurders met een naar verhouding grote vuilproductie of huurders met een vuilproductie, waarvan bijzondere eisen worden gesteld dienen een eigen inpandige container- / afvalruimte te realiseren (een en ander ter beoordeling van verhuurder en de gemeente).
De hiermee verband houdende extra kosten zijn voor rekening van de betreffende huurder.

Het is huurder niet toegestaan om afval aan te bieden als huisafval.
Huurder dient zelf een contract te sluiten voor het afvoeren van afval.

4. Fiets- en bromfietsstalling

Fietsen en bromfietsen van de in het gehuurde werkzame personen dienen in het gehuurde te worden ondergebracht.

5. Postbezorging/huisnummering

Post wordt, indien van toepassing, bezorgd in de unit of in een door huurder aan te brengen brievenbus (zie ook punt D-6).
Het bestellen van pakketpost zal geschieden op een door de PostNL nader vast te stellen wijze.
Voor bezorging van pakketten zijn geen mogelijkheden voorhanden.
Verhuurder verzorgt de huisnummers.

Projectinformatie wijkruimten "de Barchaan" te Almelo Pagina 18 van 19



stja
woningstichting st.joseph almelo



6. Onderhoud en reparatie van het gehuurde

Hierbij wordt verwezen naar de huurovereenkomst voor zover er geen sprake is van door de huurder aangebrachte inrichtingen en installaties.
Alle onderhoud en reparaties van inrichtingen en installaties die door of voor rekening van de huurder zijn aangebracht geschieden door en voor rekening van de huurder.

7. Gevelbewassing

Het schoonmaken van de buitenmuren van het gehuurde dient door en voor rekening van de huurder te geschieden.

8. Wijzen van unitinrichting, installaties, puin, reclame e.d.

Indien huurder wijzigingen of toevoegingen wenst aan te brengen in de door hem of voor zijn rekening aangebrachte unitinrichting, installaties, puin, reclame en dergelijke dient hij zijn plannen ter goedkeuring in zoals vermeld onder de goedkeuringsprocedures ten behoeve van afbouw.

9. Glasverzekering

Door de verhuurder wordt -om niet- een glasverzekering voor de buitenbeglazingen afgesloten.

Hoewel deze projectinformatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld, kan aan de inhoud hiervan geen rechten worden ontleend.

Projectinformatie wijkruimten "de Barchaan" te Almelo Pagina 19 van 19