

**Vraagspecificatie
Herinrichting Achter de Pijp**

Opdrachtgever

Gemeente Leerdam
Dokter Reilinghplein 1
4141 DA Leerdam

KleurrijkWonen
Laan van Westroijen 6
4003 AZ Tiel

Inhoud

1 Algemeen	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Projectbeschrijving	3
1.2.1 Bestaande situatie	5
1.2.2 Probleem.....	7
1.2.3 Doelstellingen	7
1.2.4 Kaders	8
1.2.5 Ontwerpkeuzes	8
1.2.6 Belanghebbenden	9
1.3 Opdracht.....	9
2 Systeem	11
2.1 Systeembeschrijving	11
2.1.1 Functies & objecten	11
2.1.2 Systeemgrenzen.....	12
2.2 Producteisen.....	12
3 Proces	13
3.1 Algemeen.....	13
3.2 Samenwerking.....	13
3.3 Proceseisen.....	13
Bijlage 1 Begrippen en afkortingen	14
Bijlage 2 Van toepassing zijnde documenten	15
B2.1 Normen en richtlijnen	15
B2.2 Bindende informatie en informatieve documenten	15
B2.2.1 Bindende documenten	16
B2.2.2 Informatieve documenten.....	18
Bijlage 3 Producteisen	19
B3.1 Systeem	19
B3.2 Bouwgrond	19
B3.3 Groen.....	20
B3.4 Volkstuinen.....	20
B3.5 Speelvoorzieningen	21
B3.6 Verharding.....	21
B3.7 Verlichting	22
B3.8 Riolering	22
Bijlage 4 Proceseisen	24
B4.1 Wekelijkse Rapportage.....	24
B4.2 Vooropnames	24
B4.3 Milieukundige toezichthouder Opdrachtgever	25
B4.4 Bepalen bodemkwaliteit	25
B4.5 Participatie en communicatie bewoners.....	25
B4.6 Dagelijks beheer en onderhoud	26
B4.7 Coördinatie nutspartijen	27
B4.8 Afstemming glasfabriek.....	27
B4.9 Bereikbaarheid	27
B4.10 Flexibele fasering.....	28

B4.11 Riolering	28
B4.12 Veiligheid	29
B4.13 Overlast	29
B4.14 Afstemming bouwkundige aannemer	29
Bijlage 5 Social Return On Investment.....	30
B5.1 Berekening SROI	30
B5.2 Invulling ambitie SROI	30

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Het voorliggende document is de Vraagspecificatie voor het project 'Herinrichting Achter de Pijp' en maakt onderdeel uit van Overeenkomst GM-1109.

Deze Vraagspecificatie bestaat uit de volgende delen:

- *Hoofdstuk 1: Algemeen*
Dit hoofdstuk beschrijft het project en de opdracht aan de Opdrachtnemer.
- *Hoofdstuk 2: Product*
Het Werk bestaat uit een te realiseren product. Dit hoofdstuk definieert het door de Opdrachtnemer te realiseren product en bevat de toelichting op de eisen die de Opdrachtgever aan het product stelt (de producteisen). De producteisen zelf zijn opgenomen in bijlage 3.
- *Hoofdstuk 3: Proces*
Dit hoofdstuk beschrijft de wijze van samenwerking die de Opdrachtgever met de Opdrachtnemer beoogt en bevat de toelichting op de eisen die de Opdrachtgever stelt aan het proces volgens welke de Werkzaamheden plaatsvinden (de proceseisen). De proceseisen zelf zijn opgenomen in bijlage 4.
- *Bijlagen*
De volgende bijlagen zijn opgenomen:
 1. Begrippen en afkortingen
In deze Vraagspecificatie zijn begrippen en afkortingen gebruikt. Voor zover deze niet zijn gedefinieerd in de van toepassing zijnde UAV-GC 2005, zijn deze gedefinieerd in bijlage 1. Woorden met een hoofdletter zijn als zodanig gedefinieerd in paragraaf 1 van de UAV-GC 2005.
 2. Van toepassing zijnde documenten
Bij de Vraagspecificatie zijn diverse documenten als bijlage opgenomen. In bijlage 2 wordt voor elk van de documenten benoemd op welke wijze de Opdrachtnemer deze documenten dient toe te passen bij zijn Werkzaamheden.
 3. Producteisen
Bijlage 3 bevat de producteisen.
 4. Proceseisen
Bijlage 4 bevat de proceseisen.
 5. Social Return On Investment
Bijlage 5 bevat de eisen ten aanzien van het toepassen van SROI.

1.2 Projectbeschrijving

Het project 'Herinrichting Achter de Pijp' betreft een samenwerking tussen de gemeente Leerdam en woningcorporatie KleurrijkWonen. De Werkzaamheden die beide partijen willen laten uitvoeren zijn dermate met elkaar verworven dat om reden van efficiency is besloten ze door één Opdrachtnemer te laten uitvoeren. Ten aanzien van de uitvoering is er daarom sprake van één Werk. De eisen en wensen van beide partijen zijn gezamenlijk opgenomen in deze Vraagspecificatie en de bijbehorende bijlagen. Omwille van de leesbaarheid worden beide partijen in deze Vraagspecificatie gezamenlijk aangeduid als 'de Opdrachtgever'. Gedurende het project stellen de beide partijen gezamenlijk één persoon aan als eerste aanspreekpunt voor de Opdrachtnemer.

Het project 'Herinrichting Achter de Pijp' behelst de herinrichting van diverse straten in de wijk 'Achter de Pijp' in Leerdam. De wijk 'Achter de Pijp' ligt in Leerdam West ten zuiden van de Tiendweg. Gelijktijdig met de herinrichting wordt gefaseerd een herstructurering in de wijk doorgevoerd waarbij woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het Werk betreft op hoofdlijnen het slopen van een deel van de woningen inclusief asbestverwijdering, het bouwrijp maken van kavels, het saneren van enkele verontreinigingen, het

ontwerpen en realiseren van een riolerings- en drainagesetel en het ontwerpen en realiseren van de openbare ruimte. De herinrichting zal deels gelijk oplopen met de nieuwbouw van diverse woningen door KleurrijkWonen. De bouw van de nieuwe woningen maakt geen deel uit van het werk.

Buiten de technische kant van het project hecht de Opdrachtgever veel belang aan burgerparticipatie en leefbaarheid van de wijk. Hierin wordt gedurende het project van de Opdrachtnemer een doordachte en proactieve bijdrage verwacht, hetgeen is uitgedrukt in de verderop in deze Vraagspecificatie benoemde doelstellingen.

Het projectgebied is globaal aangegeven in figuur 1. Voor de precieze projectgrenzen wordt verwezen naar bijlage BD2001 (schetsontwerp). De volgende terminologie wordt aangehouden:

- Fase 1: Siemensstraat (buiten het projectgebied)
- Fase 2: Rozen-, Tulp- en Dahliastraat
- Fase 3: Lingeplein en omgeving.



Figuur 1 – Projectgebied (grenzen indicatief)

In de volgende paragrafen is het project nader omschreven en is de opdracht aan de Opdrachtnemer afgebakend. Het doel hiervan is dat de Opdrachtnemer:

- begrijpt waarom het project wordt gerealiseerd en wat de Opdrachtgever ermee wil bereiken;
- begrijpt in welke context zijn opdracht wordt gerealiseerd;
- daardoor beter in staat gesteld wordt zijn opdracht te realiseren in het projectbelang;
- daardoor beter in staat gesteld wordt invulling te geven aan zijn waarschuwingsplicht volgens paragraaf 4 lid 7 UAV-GC 2005.

1.2.1 Bestaande situatie

In deze paragraaf volgt een globale omschrijving van de huidige situatie en worden, niet uitputtend, eventuele raakvlakken en aandachtspunten gegeven. Het gaat hierbij om zowel de huidige bovengrondse situatie als de huidige ondergrondse situatie en eventuele bijzonderheden.

Bewoners

In totaal worden er 108 woningen gesloopt. Om bewoners te kunnen herhuisvesten worden de woningen in fases gesloopt. De fasering is nodig om een verhuisbeweging op gang te krijgen. Een substantieel deel van de bewoners in de te slopen woningen aan de Rozen-, Tulp- en Dahliastraat (fase 2) verhuist naar de nieuw te bouwen woningen aan de Siemensstraat (=afronding fase 1). De nieuwe woningen aan de Siemensstraat zijn naar verwachting eind 2017 gereed waarna bewoners kunnen verhuizen. De bouwvergunning is door het bevoegd gezag af gegeven. De bewoners die niet naar de Siemensstraat verhuizen moeten hun woning aan het eind van 2017 hebben verlaten. Woningen die leeg komen worden tijdelijk verhuurd via de "Vastgoed Beschermer". Een deel van de bewoners van het Lingeplein en de Lingestraat (fase 3) zullen op hun beurt verhuizen naar de nieuw te bouwen woningen aan de Rozen-, Tulp- en Dahliastraat. Alle bewoners zijn ermee bekend dat zij in sloopwoningen wonen. De corporatie spant zich in het uithuizingstraject volgens planning te laten verlopen, maar is hierbij afhankelijk van de medewerking van de oud bewoners.

In Leerdam is het aantal bijstandsgerechtigden de laatste jaren gestaag toegenomen (382 per 1/1/2016). Er zijn relatief veel ouderen en alleenstaanden onder de bijstandsgerechtigden (45% is ouder dan 48 jaar en 68% is alleenstaand). Statushouders maken 19% uit van het bestand. De afstand tot de arbeidsmarkt is groot, zo blijkt uit de indeling naar trede op de participatieladder (83% is ingedeeld op participatietrede 1, 2, of 3) en duur van de uitkering (81% ontvangt langer dan een jaar een bijstandsuitkering). Ruim tweederde van de bijstandsgerechtigden woont in wijk West, de wijk waarin het project Achter de Pijp plaatsvindt.

Bovengrondse situatie

Bebouwing

De bebouwing in de wijk 'Achter de Pijp' bestaat voornamelijk uit woningen. Het grootste deel van deze woningen is eigendom van de woningcorporatie KleurrijkWonen en een klein deel is eigendom van particulieren.

Van een gedeelte van de woningen in het projectgebied is bekend dat deze zijn gefundeerd op staal. De woningen die het betreft zijn aangegeven in bijlage ID1001 en ID1002.

Een deel van de woningen van KleurrijkWonen zal in de komende jaren in twee fases worden gesloopt. De woningen aan de Rozen-, Tulp- en Dahliastraat vormen de eerste fase. De woningen aan het Lingeplein, de Lingestraat, de De Ruyterstraat en de Boëtiusstraat vormen de tweede fase. In diverse van de te slopen woningen is asbest aangetroffen. De woningen in fase 2 zijn nagenoeg allemaal op asbest geïnventariseerd. Echter, omdat niet iedere bewoner de onderzoekers toegang tot de woning wilde verschaffen, zijn een aantal onderzoeken niet uitgevoerd. De opdrachtnemer kan zich, ten behoeve van een beeld van het aanwezige asbest in deze woningen baseren op het beeld dat uit de rapporten van de asbestinventarisaties spreekt. De rapportages van de asbestonderzoeken zijn opgenomen in bijlagen ID5005 en ID5006.

De Opdrachtgever heeft een beperkt aantal visuele asbestinspecties uitgevoerd voor fase 3 van KleurrijkWonen. Vooralsnog wordt dit onderzoek als representatief beschouwd voor alle woningen in fase 3. Verwijderen van visueel geconstateerd asbest voor fase 3 dient conform dit uitgangspunt in de Aanbieding te zijn opgenomen. Wanneer dit in de praktijk op basis van het uit te voeren B-onderzoek substantieel afwijkt, wordt op initiatief van de Opdrachtnemer overleg gevoerd over verrekening van de kosten op een stelpost.

In en nabij het projectgebied bevinden zich diverse gebouwen met een publieke functie, dit zijn:

- De Anadolu moskee aan de Tulpstraat;
- De El Boukhari school aan de Populierstraat (grenzend aan het projectgebied);
- De toegang tot de begraafplaats aan de Tiendweg;
- De dagopvang voor volwassenen met een verstandelijke handicap aan de Anjerstraat 1 (Syndion);
- In en nabij het projectgebied bevinden zich ook nog diverse commerciële instellingen, dit zijn:

- De glasfabriek die grenst aan de noordoostzijde van het projectgebied.
- Restaurant De Pauw aan de Tiendweg met een bevoorrading aan de Rozenstraat.
- Supermarkt Hisar aan de Tiendweg grenzend aan de moestuinen.

Perceelgrenzen

Gedurende het project worden gronden in eigendom van de gemeente overgedragen aan KleurrijkWonen en vice versa. Voor de Opdrachtnemer is het van belang om onderscheid te maken in de perceelgrenzen die gelden voor en na eigendomsoverdracht. Dit in verband met een juiste interpretatie van de Werkzaamheden ten aanzien van bouw- en woonrijp maken en een juiste kostenverdeling van de Werkzaamheden tussen de gemeente en KleurrijkWonen.

Overdracht van gronden vindt plaats nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is gewijzigd. De perceelgrenzen voor en na bouwrijp maken kunnen dus verschillend zijn. De 'oude' en 'nieuwe' grenzen blijken uit de tekeningen in bijlagen ID3001 (bestaande situatie) en BD2001 (schetsontwerp).

Speelvoorzieningen

Binnen het projectgebied bevinden zich diverse speelvoorzieningen:

- Speeltuin aan de Owensstraat;
- Voetbalveldje aan de Owensstraat;
- Voetbalkooi aan de Anjerstraat, te vernieuwen.

Volkstuinencomplex

Tussen de Tiendweg en de Tulpstraat bevindt zich het volkstuinencomplex 'Siemensstraat' dat onderdeel is van het projectgebied. Er wordt door de volkstuintleden nog nagedacht over een herverkaveling naar iets kleinere kavels.

Wegen

De Tiendweg vormt de ontsluiting van de buurt 'Achter de Pijp' en vormt de verbinding van de buurt met het centrum van Leerdam. Aan de Tiendweg bevindt zich ter hoogte van de Rozenstraat een bushalte.

Bij het kruispunt Rozenstraat / Tiendweg wordt door de aannemer van de planontwikkeling Broekgraaf, dit betreft de bouw van een nieuwbouwwijk kort buiten wijk Leerdam West, in de loop van 2018 de kruising en een deel van de Tiendweg (globaal tot de Populierstraat) opgebroken. De rijbaan van dit deel van de Tiendweg zal door de betreffende aannemer worden teruggebracht in een tijdelijke verharding. Bij oplevering van het Werk dient deze tijdelijke verharding door de Opdrachtnemer te zijn vervangen door de definitieve verharding.

Met uitzondering van de Owensstraat en de Tiendweg vallen alle straten binnen een 30km-zone. In een deel van de straten geldt 1-richtingsverkeer.

Lingedijk

Aan de oostzijde van het projectgebied bevindt zich de Lingedijk. Rondom de Lingedijk geldt een beschermzone waarmee bij de Werkzaamheden rekening gehouden moet worden.

Ondergrond

Kabels en leidingen

De in het projectgebied aanwezige kabels en leidingen zijn weergegeven in de overzichtstekening in bijlage ID3003. In de bijlage ID6003 is de stand van zaken opgenomen ten aanzien van de in het voorbereidingstraject gevoerde overleggen met nutspartijen. De Opdrachtnemer dient vanuit zijn coördinatieverplichting (Annex VI) de verder benodigde afstemming met de nutspartijen te verzorgen.

Riolering

In bijlage BD2002 is een tekening opgenomen van de bestaande riolering en een omschrijving van het bestaande rioolsysteem.

De aan het projectgebied grenzende glasfabriek maakt momenteel geen gebruik van de riolering in het projectgebied en loost op meerdere locaties aan de Tiendweg op het gemeentelijke gemengde riool.

Geotechnisch

In het projectgebied zijn diverse sonderingen uitgevoerd die een beeld geven van de ondergrond. De rapportages hiervan zijn opgenomen in bijlage ID4001 en ID4002.

Milieukundig en bodemopbouw

De functie van het gebied heeft conform het Besluit bodemkwaliteit de functie wonen. De kwaliteit van de boven- en ondergrond is klasse industrie heterogeen. De Opdrachtnemer dient overeenkomstig die hierbij van toepassing zijnde veiligheidsmaatregelen (basisklasse) te werken.

In de bodem bevindt zich een sintellaag variërend in dikte en diepte tot ca. 60cm onder maaiveld. Hoewel er geen milieutechnische noodzaak is deze te verwijderen, wenst de Opdrachtgever dat in de tuinen van nieuw te bouwen woningen deze sintellaag geheel wordt verwijderd.

Beschikbare milieukundige onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen behorend bij de ID5000-serie.

Archeologie

In het projectgebied is archeologisch booronderzoek uitgevoerd (zie bijlage BD6001 en BD6002). Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat binnen delen van het projectgebied mogelijk behoudenswaardige archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn. Dit geldt voor de Anjerstraat, Tulpstraat en Tiendweg en locaties waar substantiële graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. Concreet betekent dit dat een gedeelte van de Uitvoeringswerkzaamheden onder archeologische begeleiding dient plaats te vinden, zie hiervoor de genoemde bijlagen.

1.2.2 Probleem

De probleemstelling voor dit project is als volgt:

- De fysieke infrastructuur in het projectgebied is verouderd en verdient een vernieuwingsslag.
- Met name de riolering 'Achter de Pijp' is verouderd; er is bij hevige regenbuien wateroverlast.
- Het volkstuintencomplex is verouderd en heeft ook last van wateroverlast. De herkenbaarheid van het complex en inzet van de vereniging voor verbetering van de leefbaarheid in de buurt worden onvoldoende benut.
- De straten waarin de te slopen woningen staan zijn dicht bebouwd waardoor er te weinig ruimte is voor parkeren, spelen, licht en groen. Het woningaanbod is bovendien weinig gevarieerd, de woningen zelf zijn sterk verouderd en van een deel van de woningen (de woningen aan de Rozen-, Tulp- en Dahliastreet) is bekend dat hierin veel asbest aanwezig is.
- De gemeente heeft met het project Mensen maken de wijk geconstateerd dat de inbreng van de bewoners voor het verbeteren van de leefbaarheid en participatie heel waardevol en belangrijk is. Bij de noodzaak tot vernieuwing van de openbare ruimte moet de kans benut worden om met bewonersinbreng de leefbaarheid en participatie in die ruimte verder te bevorderen. Het is echter niet uitgekristalliseerd hoe deze samenwerking met de bewoners / participatie ter verbetering van de leefbaarheid te concretiseren waardoor de regie/betrokkenheid op eigen woonomgeving vergroot wordt en uiteindelijk de eigen identiteit van de wijk wordt versterkt.

1.2.3 Doelstellingen

De in de vorige paragraaf vermelde probleemstelling ten aanzien van de riolering vormt de directe aanleiding voor het project. De Opdrachtgever beschouwt dit als een aanknopingspunt om de leefbaarheid / sociale cohesie in de wijk en de betrokkenheid van bewoners in hun wijk te verbeteren. Hieronder zijn de doelstellingen van de Opdrachtgever voor dit project opgesomd. Om de prioriteiten van de Opdrachtgever te benadrukken zijn deze opgedeeld in hoofd- en subdoelstellingen.

Hoofddoelstellingen

1. Vernieuwing van de buitenruimte, waarmee de leefbaarheid van de wijk aantoonbaar verbeterd wordt.
2. Aanleg van een robuust rioelstelsel waarmee de afvoer vanuit de wijk 'Achter de Pijp' en de glasfabriek geborgd is.

3. De sloop, inclusief asbestsanering, van de verouderde woningen en het bouwrijp maken van de bouwkavels ten behoeve van de nieuwbouw.
4. Woonrijp maken van de buitenruimte bij de nieuwbouw.
5. Succesvolle bewonersparticipatie: gedurende het hele project, maar vooral na afloop van het project kijken bewoners op een tevreden en positieve wijze terug op het project. Bewoners hebben het gevoel zorgvuldig en voldoende bij het project betrokken te zijn geweest en herkennen de door hen geleverde input terug in het uiteindelijke resultaat. Bewoners zijn actief betrokken geweest om zo de gerealiseerde kwaliteit van de woonomgeving ook na afloop het project hoog te houden.

Subdoelstellingen

6. Actieve communicatie met betrokkenen, niet alleen in de uitvoeringsperiode van deelprojecten! Implementatie en gebruik van het buurtplatform, samen met de bewoners. Na afloop is het platform dermate actief in gebruik dat de wijkraad met bewoners dit platform zelfstandig gaan inzetten voor andere projecten en onderlinge communicatie. Externe partijen gelegenheid bieden dit platform actief te gebruiken voor informatieverstrekking en contacten met bewoners.
7. Ambitie van gemeente Leerdam om Bewoners van wijk West met een afstand tot de arbeidsmarkt een kans bieden op werk, scholing of activering door ze actief bij de werkzaamheden te betrekken. Na afloop van het project zijn tenminste 10 personen met een afstand tot de arbeidsmarkt, het liefst uit de wijk, uitgestroomd naar werk of een opleiding of zijn actief geworden als vrijwilliger.
8. Minimale hinder voor de omgeving tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
9. Waar mogelijk de robuustheid van het rioelstelsel vergroten door maximalisatie van het bergend volume.
10. Lage levensduurkosten (Total Cost of Ownership).

1.2.4 Kaders

Planning KleurrijkWonen

De nieuwbouw door KleurrijkWonen vindt gefaseerd plaats. Hierdoor hoeft per fase maar een beperkt aantal bewoners tijdelijk elders gehuisvest te worden. Van belang is dat de Opdrachtnemer in zijn planning en fasering rekening houdt met de planning en fasering van KleurrijkWonen. De planning van KleurrijkWonen is mede afhankelijk van hoe snel de uithuizing van de te slopen woningen kan plaatsvinden. Van de Opdrachtnemer wordt een flexibele houding gevraagd indien de planning van KleurrijkWonen wijzigt. De fasering van KleurrijkWonen is weergegeven in bijlage ID3002 (hierin is fase 1 t/m 3 aangegeven, waarbij fase 1 de Siemensstraat betreft; deze fase 1 is reeds in uitvoering en geen onderdeel van het Werk).

Bereikbaarheid tijdens de uitvoering

Alle bouwverkeer dient het Werk te benaderen via de Tiendweg en de Rozenstraat en een zo kort mogelijke route door de wijk af te leggen.

1.2.5 Ontwerpkeuzes

In bijlage BD2001 is het schetsontwerp voor de buitenruimte opgenomen en in bijlage BD2002 het VO voor de riolering. De door de Opdrachtnemer uit te werken ontwerpen dienen een nadere uitwerking te zijn van deze documenten. Hiervan afwijken is mogelijk indien de Opdrachtnemer kan motiveren dat dit een voor de Opdrachtgever beter resultaat oplevert. Dergelijke afwijkingen kunnen alleen na akkoord van de Opdrachtgever worden toegepast.

Bij de uitwerking van de buitenruimte dient voldaan te worden aan hetgeen is gesteld in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Leerdam (bijlage BD1002 en BD1003). De gemeente is bereid hier uitzonderingen op te maken indien daardoor beter invulling gegeven kan worden aan de wensen van de bewoners. Indien de Opdrachtnemer kan motiveren dat dit inderdaad het geval is, kunnen dergelijke afwijkingen na (en uitsluitend met) akkoord van de Opdrachtgever worden toegepast.

1.2.6 Belanghebbenden

Belanghebbenden	Betrokkenheid/belang	Contactgegevens
Gemeente Leerdam	Opdrachtgever voor openbaar gebied en volkstuincomplex.	Gemeente Leerdam Dokter Reilinghplein 1 4141DA Leerdam
KleurrijkWonen	Opdrachtgever voor sloop en bouwrijp maken nieuwbouwkavels.	KleurrijkWonen, Laan van Westroijen 6, 4003 AZ Tiel tel: 0345-596100.
Bewoners Achter de Pijp	Inbreng kwaliteitsimpuls van de buitenruimte (verbetering leefbaarheid van de wijk openbaar en privaat), bereikbaarheid, beperking van overlast door werkzaamheden.	
Overige bewoners rondom projectgebied	Actief betrekken bij gebruik buurtplatform en regulier informeren over de voortgang van het project.	
Waterschap Rivierenland	Vergunningverlener van de HWA overstorten.	Waterschap Rivierenland De Blomboogerd 1 4003BX Tiel Tel: 0344649090
Glasfabriek	HWA afvoer van de glasfabriek moet aansluiten (deels) op HWA-riolering 'Achter de Pijp'. Nooduitgangen bereikbaar houden	Lingedijk 8 4142LD Leerdam Tel: 0345 636545
Chinees restaurant De Nieuwe Pauw	Bevoorrading via Rozenstraat. Parkeren klanten.	Tiendweg 69 4142EH Leerdam Tel: 0345 613979
Begraafplaats	Inpassing HWA overstort, schonen watergang.	Tiendweg 120 4142EN Leerdam
Eethuis en supermarkt Hisar	Het eethuis en supermarkt zijn vlak nabij de moestuinen gelegen.	Tiendweg 39a, 4142 EG, Leerdam, tel: 0345-611149
Arriva	Arriva heeft busroutes door de Tiendweg. Eventuele afsluitingen dienen tijdig met Arriva te worden afgestemd.	

1.3 Opdracht

De opdracht van de Opdrachtnemer is de realisatie van het Werk zoals vastgelegd in de Basisovereenkomst. Hierbij dient de Opdrachtnemer alle Werkzaamheden te inventariseren en uit te voeren, evenals alle bijbehorende leveranties te doen, die benodigd zijn voor het realiseren van het Werk.

De scope bestaat minimaal uit en is zeker niet beperkt tot:

- Project- en risicobeheersing;
- Verifiëren van de volledigheid en juistheid van de informatie;
- Identificeren en uitvoeren van de benodigde onderzoeken en voorbereidende Werkzaamheden om te komen tot een verantwoord ontwerp en uitvoering;
- Vervaardigen en ter toetsing indienen van een integraal ontwerp en verifiëren of het ontwerp voldoet aan de doelstellingen en eisen (van de Opdrachtgever, maar ook van stakeholders);
- Realiseren van het ontwerp en testen/keuren of het gerealiseerde voldoet aan het ontwerp, doelstellingen en eisen;
- Ontwerp van de openbare verlichting voor de straten waar nieuwbouw wordt gepleegd.
- Identificeren en verkrijgen van vergunningen, ontheffingen en toestemmingen;
- Coördinatie van en afstemming met derden.

- Actief zoeken naar mogelijkheden om SROI-doelstellingen te verwezenlijken bij voorkeur met behulp van inwoners uit de wijk of anders uit Leerdam.
- Bewoners mobiliseren om bij te dragen aan de leefbaarheid van de wijk;
- Coördinatie bij het verleggen van kabels en leidingen;
- Afkoppelen nutsvoorzieningen van te slopen woningen.
- Organiseren en verwerken inspraak bewoners op het ontwerp openbare ruimte;
- Actieve communicatie met de bewoners, ook buiten de uitvoeringsperioden.
- Veiligstellen leegstaande woningen, asbestsanering en slopen van de woningen;
- Ontwerp en aanleg van de openbare ruimte en het volkstuintencomplex;
- Ontwerp en aanleg van de riolering;
- Herinrichten kruispunt Rozenstraat-Tiendweg;
- Aanbrengen definitieve verharding kruising Tiendweg-Populierstraat;
- Aanleggen huisaansluitingen nieuwbouw;
- Vervanging huisaansluitingen bestaande woningen;
- Aanleggen van openbare verlichting en/of aanpassen van bestaande openbare verlichting;
- Beheer en onderhoud van het projectgebied/de wijk gedurende de gehele projectduur.

Niet tot de opdracht behoort:

- Aansluiten riolering glasfabriek op het rioolstelsel 'Achter de Pijp'.

2 Systeem

2.1 Systeembeschrijving

Het te realiseren systeem bestaat uit de openbare buitenruimte 'Achter de Pijp' en bouwrijpe kavels ten behoeve van de nieuwbouw. Het systeem bestaat uit de straten binnen het projectgebied 'Achter de Pijp' en de sloop- en nieuwbouw kavels van KleurrijkWonen, inclusief de aansluitingen op de omgeving, de speel- en groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en trottoirs. Ook de ondergrondse infrastructuur (riolering incl. huisaansluitingen, drainage, kabels en leidingen) behoren tot het systeem.

Het systeem betreft een woonwijk, met uitzondering van de Tiendweg welke ook een doorgaande verkeersroute is. De verkeersstromen in het gebied bestaan uit bestemmingsverkeer van en naar de woningen, met uitzondering van de Tiendweg welke een doorgaande verkeersroute is.

In de volgende paragrafen is het systeem nader gedefinieerd en zijn de producteisen toegelicht.

Het doel hiervan is dat de Opdrachtnemer weet:

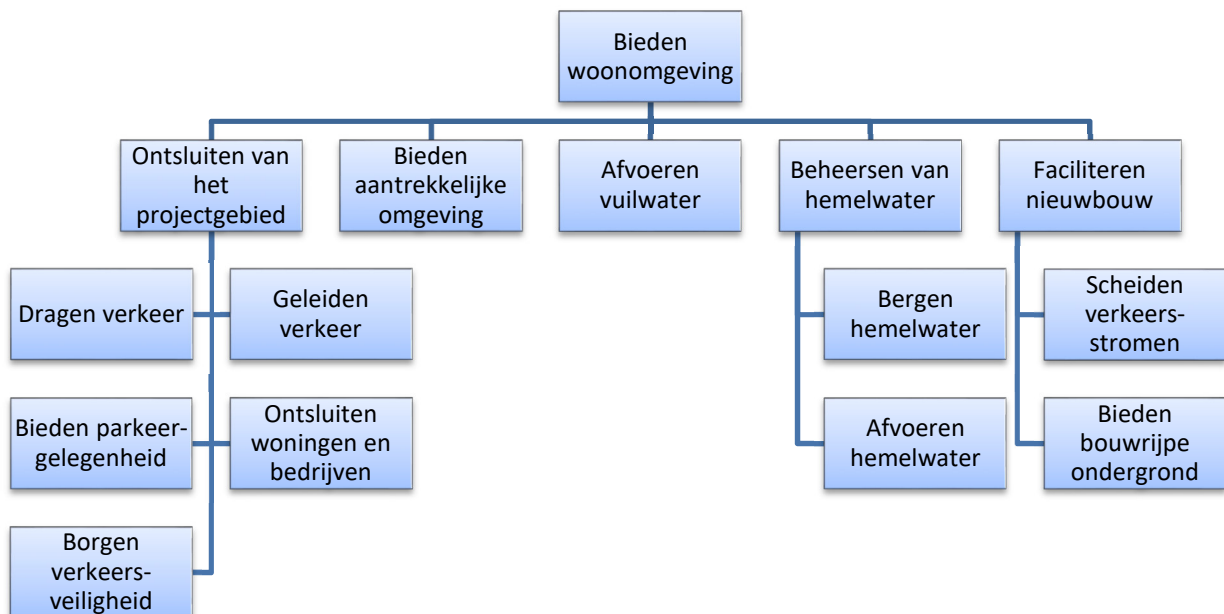
- wat het systeem is, welke functies het heeft, uit welke objecten het ten minste bestaat en wat de begrenzing is;
- wat de raakvlakken van het systeem zijn;
- welke eisen aan het systeem worden gesteld en hoe die gestructureerd en ingedeeld zijn.

De eisen aan het systeem zelf en aan de subsystemen zijn opgenomen in de bijlagen 2 en 3.

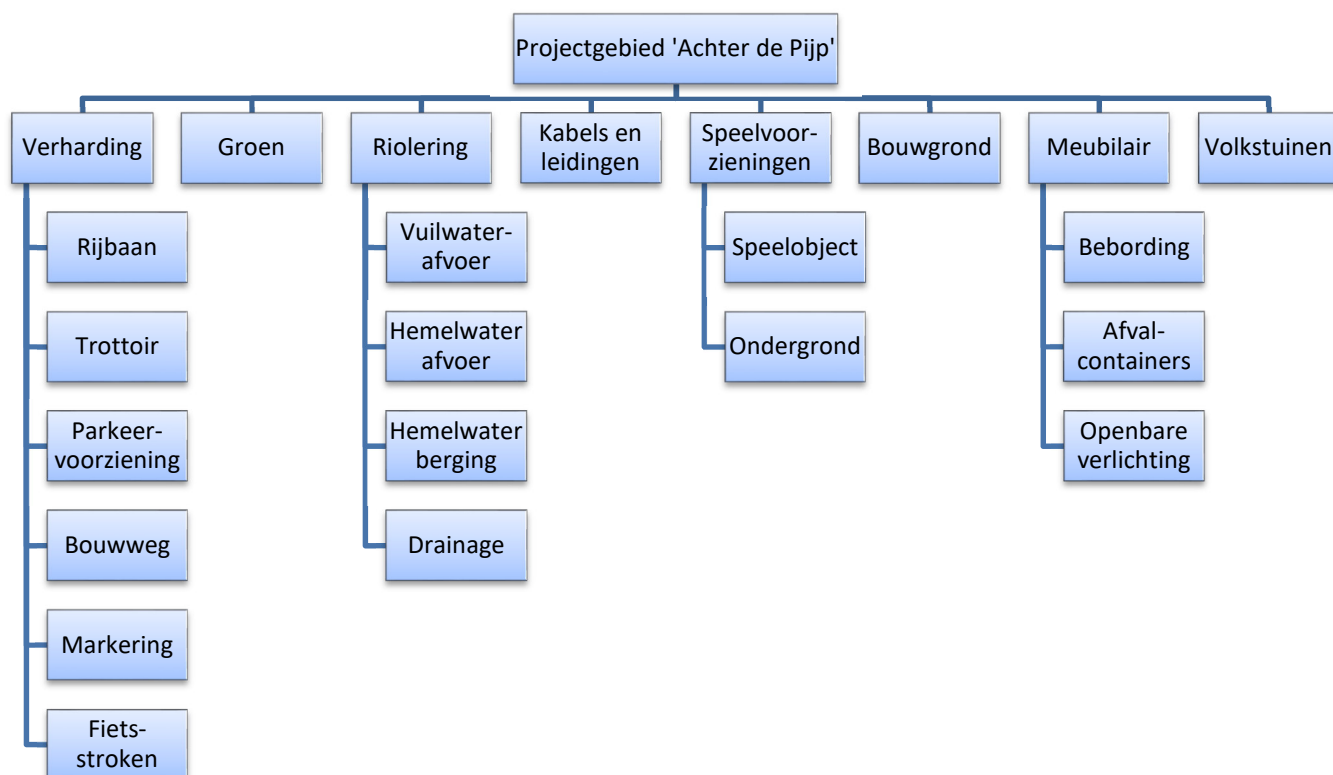
2.1.1 Functies & objecten

Deze paragraaf bevat de functieboom en objectenboom zoals de Opdrachtgever deze heeft gebruikt tijdens de voorbereiding van dit contract. Het geeft de Opdrachtnemer een beeld van de inhoud van het project en van de denkwijze van de Opdrachtgever.

Functies



Objecten



2.1.2 Systeemgrenzen

De systeemgrenzen met betrekking tot de bovengrondse en ondergrondse inrichting blijken uit de bijlagen BD2001 en BD2002. Hierbij wordt opgemerkt dat de huisaansluitingen op de riolering van alle woningen binnen het projectgebied geheel binnen de projectgrenzen vallen.

2.2 Producteisen

In aanvulling op de reeds in deze Vraagspecificatie opgenomen eisen en de producteisen die volgen uit de in bijlage 2 opgenomen documenten, bevat bijlage 3 nog aanvullende producteisen. Deze eisen zijn gekoppeld aan de objecten als benoemd in de objectenboom in paragraaf 2.1.1.

De producteisen zijn opgenomen in een eisentabel. De algemene vorm van de eisentabel is hieronder weergegeven.

Objecteisen

Eis - ID	Onderwerp
	Eis omschrijving
	Toelichting

In deze tabel is:

Eis-ID:	Unieke identificatiecode van de eis.
Onderwerp:	Korte omschrijving van het onderwerp van de eis.
Eis omschrijving:	De daadwerkelijke eis.
Toelichting (optioneel):	Toelichting op de eis. Hier motiveert de Opdrachtgever waarom de eis gesteld is en wat hij ermee wil bereiken.

3 Proces

3.1 Algemeen

Het is de verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer om te bepalen welke Werkzaamheden moeten worden verricht om het product te realiseren en, indien van toepassing, te onderhouden. De Opdrachtnemer wordt ruimte geboden zijn kennis en kunde maximaal te inzetten. Bepaalde Werkzaamheden acht de Opdrachtgever echter zodanig van belang (voor het product of voor de eigen organisatie) dat de Opdrachtgever aan het proces waar volgens die Werkzaamheden plaatsvinden eisen heeft gesteld. Dit worden proceseisen genoemd. Aanvullend dient de Opdrachtnemer zelf de noodzaak te bepalen om nadere afgeleide eisen te bepalen en/of processen te beschrijven die noodzakelijk zijn voor de realisatie en indien van toepassing het onderhouden van het product.

Voor een succesvol project hecht de Opdrachtgever naast de gestelde proceseisen ook belang aan een goede samenwerking met de Opdrachtnemer.

Gelet op het voorgaande bevat dit hoofdstuk:

- de wijze van samenwerking die Opdrachtgever met de Opdrachtnemer wenst;
- een toelichting op de structuur en indeling van de proceseisen. De proceseisen zelf zijn opgenomen in bijlage 4.

3.2 Samenwerking

De Opdrachtgever stelt één persoon aan die voor de Opdrachtnemer het eerste aanspreekpunt is. Deze persoon zorgt ervoor dat door de Opdrachtgever te nemen acties op de juiste plek binnen de organisaties van KleurrijkWonen en de gemeente terecht komen.

Tegelijkertijd wordt van de Opdrachtnemer verwacht dat deze ook één persoon aanstelt die voor de Opdrachtgever het eerste aanspreekpunt is betreffende alle Werkzaamheden.

3.3 Proceseisen

In aanvulling op de reeds in deze Vraagspecificatie opgenomen eisen en de proceseisen die volgen uit de in bijlage 2 opgenomen documenten, bevat bijlage 4 nog aanvullende proceseisen.

De proceseisen zijn opgenomen in een eisentabel. De algemene vorm van de eisentabel is hieronder weergegeven.

Proceseisen

Eis - ID	Onderwerp
	Eis omschrijving
	<i>Toelichting</i>

In deze tabel is:

Eis-ID:	Unieke identificatiecode van de eis.
Onderwerp:	Korte omschrijving van het onderwerp van de eis.
Eis omschrijving:	De daadwerkelijke eis.
Toelichting (optioneel):	Toelichting op de eis. Hier motiveert de Opdrachtgever waarom de eis gesteld is en wat hij ermee wil bereiken.

Bijlage 1 Begrippen en afkortingen

Begrip	Betekenis
Ambitie	Streven naar een bepaald doel.
Belanghebbende	Een partij die een recht heeft in, of een belang heeft bij het project en/of de opdracht.
Bouwprogramma	De nieuw aan te brengen bebouwing die KleurrijkWonen in het projectgebied wenst te realiseren.
Bouwrijp maken	De te verrichten bewerkingen aan de gronden binnen het projectgebied, in die zin dat deze zullen zijn voorzien van zodanige bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, zonder obstakels of feitelijke belemmeringen, dat daardoor de realisering van het Bouwprogramma en de aanleg van het Openbaar gebied kan worden uitgevoerd. Hieronder wordt onder meer verstaan voor zover nodig: a. het slopen en afvoeren van bestaande opstallen en fundering, het verwijderen en verplaatsen van obstakels en begroeiingen, zoals bomen en struiken, het verleggen of opnemen van eventuele ondergrondse kabels en leidingen; b. het saneren en grondmechanisch verbeteren van de bodem; d. het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren. e. het aanleggen van kabel- en leidingstroken voor nutsvoorzieningen; en f. het aanleggen van bouwwegen.
Bestaande situatie	Situatie bij ingangsdatum van de Overeenkomst
Doelstelling	Het resultaat waarnaar gestreefd wordt
Eis	Behoeftte of verwachting die kenbaar gemaakt, vanzelfsprekend of dwingend voorgeschreven is.
Extern raakvlak	De interactie van het product met zijn omgeving.
Functie	Beoogde werking en verrichting van het product.
Functieboom	De hiërarchische structuur van de functies die vanuit een hoofdfunctie is samengesteld.
Probleem	Onwenselijke situatie
Proces	Verzameling van onderling gerelateerde of op elkaar inwerkende activiteiten die input vertalen naar output.
Proceseis	Eis die aan het proces wordt gesteld.
Product	Het resultaat van het Werk.
Producteis	Eis die aan het product wordt gesteld.
Productgrens	De ruimtelijke afbakening in plaats en omvang van het product.
Project	Een in de tijd begrensde (set) activiteit(en) om iets te creëren.
Werkgrens	Begrenzing van het werkterrein.

Bijlage 2 Van toepassing zijnde documenten

B2.1 Normen en richtlijnen

Conform de UAV-GC 2005 wordt de Opdrachtnemer geacht bekend te zijn met de van toepassing zijnde nationale, Europese en internationale wet- en regelgeving. In aanvulling hierop geldt dat de volgende normen, richtlijnen en voorschriften, voor zover niet nadrukkelijk het tegendeel is vermeld en de uitzondering met name is genoemd, van toepassing zijn op de Overeenkomst van het onderhavige Werk als waren zij er letterlijk in opgenomen:

- Europese normen en Europese richtlijnen (onder andere NEN-EN);
- Nederlandse normen en (praktijk-)richtlijnen (onder andere NEN, NPR, BRL, CUR, CROW-publicaties en nationale bijlagen bij de Eurocodes);
- installatie-, montage- en andere voorschriften van leveranciers;
- de geldende bepalingen en voorschriften van nutsbedrijven.

De Opdrachtnemer dient ervoor te zorgen dat de door hem te verrichten Werkzaamheden en de resultaten van deze Werkzaamheden aan bovenstaande voldoen. Dit geldt tevens voor de binnen de systeemgrenzen aanwezige bestaande onderdelen.

Indien in de contractdocumenten van een norm, voorschrift of richtlijn geen datum/versie is aangegeven, dan geldt de vigerende norm, voorschrift of richtlijn zoals deze luidt op de dag van het indienen van de Aanbieding.

B2.2 Bindende informatie en informatieve documenten

In het navolgende deel zijn de van toepassing zijnde bindende en informatieve documenten voor dit project opgenomen:

- Bindende documenten: deze documenten zijn bindend. In paragraaf B2.2.1 is voor de bindende documenten beschreven op welke wijze de Opdrachtnemer deze dient toe te passen in zijn Werkzaamheden. Deze beschrijvingen dienen geïnterpreteerd te worden als eisen. Indien inschrijver betere oplossingen heeft waarmee de doelstellingen aantoonbaar efficiënter en/of effectiever kunnen worden gerealiseerd, mag Inschrijver in zijn inschrijving afwijken van deze informatie, doch binnen de ontwerp vrijheden als weergegeven in paragraaf B2.2.1. Het is uiteraard aan de Opdrachtgever om afwijkingen wel of niet te accepteren.
- Informatieve documenten: deze documenten geven nadere informatie. Inschrijvers dienen zich ervan te vergewissen of deze informatie volledig en juist is. In afwijking van voorgaande geldt dat de objectieve data (waarmee wordt bedoeld data zoals metingen en sonderingen) in informatieve documenten als juist kunnen worden beschouwd. Aan inschattingen en interpretaties in informatieve documenten kunnen geen rechten worden ontleend.

Indien tegenstrijdigheid bestaat tussen de eisen in de Vraagspecificatie, reglementen, normen, praktijkrichtlijnen, aanbevelingen, beoordelingsrichtlijnen of andere van toepassing verklaarde documenten, dan geldt in aanvulling op de rangorde die reeds in de Basisovereenkomst is aangebracht, onderstaande rangorde:

- Basisovereenkomst
- Eisen uit de Vraagspecificatie;
- Bindende documenten, met als onderlinge rangorde:
 - o projectgebonden documenten;
 - o voorschriften, normen en richtlijnen vanuit de Opdrachtgever;
 - o algemene (niet door daartoe bevoegde overheidslichamen vastgestelde) voorschriften, normen en richtlijnen.

Digitaal verstrekte bestanden zijn in de regel in pdf-bestanden uitgeleverd en in enkele gevallen ook in digitaal bewerkbare bestanden. In geval van tegenstrijdigheden tussen de pdf- bestanden en de digitaal bewerkbare bestanden, zijn de pdf-bestanden maatgevend.

B2.2.1 Bindende documenten

Onderstaande tabel bevat een opsomming van de bindende documenten. De gegevens uit de bindende documenten zijn niet alleen van toepassing op de gewenste eindsituatie, maar gelden (voor zover relevant) tevens voor de ontwerp- en uitvoeringsfase van het Werk.

In de tabel wordt per document(serie) aangegeven wat de ontwerprijheden zijn en hoe het document geïnterpreteerd moet worden.

Bindende documenten

Type document	BD	Titel	Datum / versie	Organisatie
Kaderdocumenten	BD1000			
	BD1001	Bestemmingsplan Leerdam West	11 september 2012	Gemeente Leerdam
	BD1002	Handboek Inrichting Openbare Ruimte Leerdam (Beeld)	28 november 2013	Gemeente Leerdam
Het door de Opdrachtnemer uit te werken ontwerp dient te voldoen aan het HIOR. Hierop kunnen uitzonderingen worden gemaakt indien afwijkingen nodig zijn om wensen van de bewoners in het ontwerp te kunnen verwerken (of hieraan tegemoet te komen). Zie verder de toelichting op bijlage BD2001.				
	BD1003	Technisch Handboek Inrichting Openbare Ruimte	30 augustus 2016	Gemeente Leerdam
Het door de Opdrachtnemer uit te werken ontwerp dient te voldoen aan het Technisch HIOR. Hierop kunnen uitzonderingen worden gemaakt indien afwijkingen nodig zijn om wensen van de bewoners in het ontwerp te kunnen verwerken (of hieraan tegemoet te komen). Zie verder de toelichting op bijlage BD2001.				
	BD1004	Normaalprofiel kabels en leidingen	januari 2001	Gemeente Leerdam
Nieuw aan te leggen en te verleggen kabels en leidingen dienen te voldoen aan het normaalprofiel van de gemeente. Indien er goede redenen zijn om hiervan af te wijken is dit uitsluitend toegestaan na goedkeuring door de gemeente.				
	BD1005	Keuzelijst bomen Achter de Pijp	-	Gemeente Leerdam
In de keuzelijst bomen is voor de straten binnen het projectgebied aangegeven welke bomen hier geplaatst mogen worden. De Opdrachtnemer dient bij de invulling van het groenplan per straat de boomsoort of combinaties van boomsoorten te selecteren uit de in de keuzelijst aanbevolen soorten.				
Ontwerpdocumenten	BD2000			
	BD2001	Schetsontwerp	27-06-2017	Gebiedsmanagers
De Opdrachtnemer dient het schetsontwerp buitenruimte verder uit te werken. Hierbij dient de Opdrachtnemer ook de bewoners te betrekken als beschreven in het participatieprotocol en het plan van aanpak van mijnbuurtje.nl. De Opdrachtgever hecht veel waarde aan het zo goed mogelijk verwerken van de wensen van de bewoners in het ontwerp. Wanneer de Opdrachtnemer van mening is dat een wens van een bewoner alleen in het ontwerp kan worden verwerkt door af te wijken van het HIOR dient de Opdrachtnemer een voorstel hiervoor met de Opdrachtgever te bespreken. De Opdrachtgever zal dan besluiten of het voorstel in het ontwerp opgenomen dient te worden. Overigens wijkt het schetsontwerp reeds op onderdelen af van het HIOR. Op de locaties waar dit het geval is, is het schetsontwerp maatgevend. Overigens is de buitenruimte van de Rozenstraat, Tulpstraat en Dahliastreet na langdurig overleg en afstemming met de nieuwbouw tot stand gekomen; wijziging van de inrichting van deze straten ten opzichte van het schetsontwerp wordt niet op prijs gesteld.				
	BD2002	Voorlopig Ontwerp Riolering	2 juni 2017	Inter Delta Nederland
De Opdrachtnemer heeft een VO Riolering laten opstellen. De Opdrachtnemer dient dit ontwerp verder uit te werken. De bij de uitwerking te hanteren eisen en uitgangspunten zijn opgenomen in de rapportage behorend bij het Voorlopig Ontwerp. Het staat de Opdrachtnemer vrij het rioolontwerp te interpreteren als een referentieontwerp en met een alternatieve oplossing te komen mits deze voldoet aan de in de rapportage en de Vraagspecificatie beschreven eisen en uitgangspunten.				
	BD2003	Schuine aansluiting Owensstraat	27-06-2017	Gebiedsmanagers
De Opdrachtnemer dient het ontwerp voor de schuine aansluiting van de Owensstraat op de Tiendweg verder uit te werken en uit te voeren indien dit expliciet door de Opdrachtgever is opgedragen als onderdeel van de uit te voeren kansen uit het kansendossier. Indien dit niet expliciet is opgedragen, maakt dit geen onderdeel uit van het Werk.				

Type document	BD	Titel	Datum / versie	Organisatie
	BD2004	Te verwijderen putten Rozenstraat.	-	Gemeente Leerdam
	BD2005	Ontwerp kruising Rozenstraat Tiendweg	29-05-2017	Omniform
Het ontwerp van de kruising Rozenstraat en Tiendweg dient te worden opgenomen in het ontwerp en de uitvoering door Opdrachtnemer.				
	BD2006	Herinrichting Tiendweg tussen Rozenstraat en Laantje van Iperen.	27-06-2017	Gebiedsmanagers
De Opdrachtnemer dient het ontwerp voor de herinrichting van de Tiendweg tussen de Rozenstraat en het Laantje van Iperen verder uit te werken en uit te voeren indien dit expliciet door de Opdrachtgever is opgedragen als onderdeel van de uit te voeren kansen uit het kansendossier. Indien dit niet expliciet is opgedragen, maakt dit geen onderdeel uit van het Werk.				
Archeologie	BD6000			
	BD6001	PvE archeologische begeleiding	8 april 2016	Terra Archeologie
	BD6002	Eisen archeologie	-	Terra Archeologie
Een deel van de werkzaamheden dient plaats te vinden onder archeologische begeleiding. De Opdrachtnemer dient hierbij de eisen en richtlijnen uit de bijlagen BD6001 en BD6002 na te leven.				
Overige	BD7000			
	BD7001	Format Wekelijkse Rapportage		Gebiedsmanagers
	BD7002	Participatieprotocol	10-09-2015	Gemeente Leerdam
	BD7003	Concept voorstel mijnbuurtje.nl	15-12-2016	mijnbuurtje.nl
	BD7004	Eisen aan buurtplatform		Gemeente Leerdam
Opdrachtnemer dient ten aanzien van het participatietraject minimaal te voldoen aan het participatieprotocol (BD7002) van de gemeente Leerdam. Voor de communicatie naar de omgeving dient de Opdrachtnemer gebruik te maken van het voorstel van mijnbuurtje.nl (BD7003). Indien de Opdrachtnemer een alternatief voor mijnbuurtje.nl wil voorstellen, dient dit alternatief minimaal te voldoen aan de gestelde eisen in bijlage BD7004.				

B2.2.2 Informatieve documenten

Onderstaande tabel bevat een opsomming met de van toepassing zijnde informatieve documenten.

Type document	ID	Titel	Datum / versie	Organisatie
Beschikbare gegevens bestaande objecten	ID1000			
	ID1001	Tekening funderingswijze	-	Gemeente Leerdam
	ID1002	Complexlijst funderingswijze	-	Gemeente Leerdam
	ID1003	Hergebruik straatbakstenen	15 mei 2017	Gebiedsmanagers
Metingen	ID2000			
	ID2001	Inmeting bestaande situatie	06 juli 2016	Omniform
Tekeningen	ID3000			
	ID3001	Bestaande situatie	17 maart 2017	Gebiedsmanagers
	ID3002	Verkaveling en fasering KleurrijkWonen	24 februari 2017	KleurrijkWonen
	ID3003	Schetsontwerp inclusief kabels en leidingen	23 juni 2017	Gebiedsmanagers
Geotechnische onderzoeken en adviezen	ID4000			
	ID4001	Geotechnisch onderzoek terrein KleurrijkWonen	2 december 2014	MOS
	ID4002	Geotechnisch onderzoek Renovatie riolering te Leerdam	11 april 2017	Fugro
	ID4003	Bemalingsadvies	30 mei 2017	MWH
Milieutechnische gegevens	ID5000			
	ID5001	Bodem en asbestonderzoek Achter de Pijp	31 mei 2016	Tritium
	ID5002	Verkennend bodem- en asbestonderzoek Siemensstraat e.o.	7 augustus 2014	Tritium
	ID5003	Onderzoek bodem-asbest-asfalt-fundering Tiendweg en Boëtiusstraat	26 april 2016	Tritium
	ID5004	Verkennend- / aanvullend en nader bodem- en asbestonderzoek Plangebied 'Achter de Pijp' Leerdam	13 juni 2017	Tritium
	ID5005	Asbestinventarisaties fase 2	Diverse	SGSSEARCH
	ID5006	Asbestinventarisaties fase 3	Diverse	SGSSEARCH / Rontrex
Kabels en leidingen	ID6000			
	ID6001	Offerte Ziggo	12 januari 2017	Ziggo
	ID6002	Schets bij offerte Ziggo	12 januari 2017	Ziggo
	ID6003	Overzicht stand van zaken nutspartijen	23 juni 2017	Gebiedsmanagers
Overige	ID9000			
	ID9001	Intentieverklaring Infra Deal Zuid-Holland	12-09-2016	Gemeente Leerdam e.a.
	ID9002	Handvat Social Return	Versie 2	Avres
	ID9003	Introductie Social Return Achter de Pijp	04 mei 2017	Avres
	ID9004	Voorbeeld leefbaarheidsmonitor	25 februari 2014	KleurrijkWonen
	ID9005	Handreiking leefbaarheid	-	Gemeente Leerdam
<p>Het document ID9004 bevat enkele denkrichtingen van de gemeente aangaande de verbetering van de leefbaarheid. Het bevat geen concrete eisen en het staat de inschrijver vrij hier al dan niet een concrete invulling aan te geven. Tevens bevat het document een overzicht van bevindingen die zijn gedaan naar aanleiding van gesprekken die met bewoners uit de wijk zijn gevoerd over hoe zij het wonen in de wijk beleven.</p>				

Bijlage 3 Producteisen

Deze bijlage beschrijft de producteisen. Voor een toelichting op de totstandkoming van de eisen en de gehanteerde presentatiewijze wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de Vraagspecificatie.

B3.1 Systeem

Functie eisen

Eis 3.1.1 Aansluiting op omgeving

Het systeem dient fysiek en functioneel vloeiend aan te sluiten op de aangrenzende bestaande systemen.

Eis 3.1.2 Aansluiting interne systemen

De interne systemen (als benoemd in de objectenboom) dienen fysiek en functioneel vloeiend aan te sluiten.

Eis 3.1.3 In stand houden aangrenzende systemen

Het systeem dient aangrenzende systemen fysiek en functioneel in stand te houden.

Eis 3.1.4 Veiligheid

Het systeem dient gedurende zijn gehele levenscyclus veilig te zijn voor beheerders, gebruikers en de omgeving.

Eis 3.1.5 Hinder omgeving

Het systeem dient hinder voor de omgeving te minimaliseren.

Eis 3.1.6 Hinder – stofvorming

Het systeem dient stofvorming door bouwverkeer te voorkomen.

Eis 3.1.7 Onderhoudbaarheid

Het systeem dient met reguliere middelen onderhoudbaar te zijn.

Objecteisen

Eis 3.1.8 Restzetting

De maximaal toegestane restzetting van de openbare ruimte bedraagt 0cm.

B3.2 Bouwgrond

Objecteisen

Eis 3.2.1 Bouwrijp maken nieuwbouw locaties

Op de locaties waar door KleurrijkWonen nieuwbouw wordt gepleegd, dienen alle percelen van KleurrijkWonen door de Opdrachtnemer bouwrijp te worden opgeleverd, conform de definitie in bijlage 1 en de in bijlage 3 daaraan gestelde eisen en conform de planning in de Annexen.

Eis 3.2.2 Bouwrijp maken straten

De straten grenzend aan de nieuwbouw kavels dienen door de Opdrachtnemer uiterlijk 14 dagen na oplevering van de nieuwbouw bouwrijp te worden opgeleverd.

Eis 3.2.3 Bouwwegen

In de straten langs de nieuwbouwlocaties dienen bouwwegen aanwezig te zijn die voldoende belastbaar en geschikt zijn om te worden gebruikt door de bouwer van de woningen, zodanig dat de bouwer alle noodzakelijke werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouw kan uitvoeren.

Eis 3.2.4 Breedte bouwwegen

Bouwwegen dienen zodanig te zijn vormgegeven dat twee vrachtwagens elkaar kunnen passeren.

Eis 3.2.5 Gebruik bouwwegen

Opdrachtnemer dient het gebruik van bouwwegen door derden toe te staan.

Eis 3.2.6 Afwerking tuinen

De bovenste 1,0m van alle tuinen van nieuw te bouwen woningen dient minimaal de bodemkwaliteit "Wonen" te hebben en dient vrij te zijn van bodemvreemde bijmengingen zoals, doch niet uitsluitend; puin, glasdelen, kolen(gruis) en sintels. Daarnaast dient het gehalte voor de parameter lood (Pb) niet hoger te zijn dan 90 mg/kg ds.

Toelichting: herschikken onder de woningen mag wel.

Eis 3.2.7 Verwijderen fundering openbaar gebied

In het openbaar gebied dienen geen restanten van woningen, funderingen en palen aanwezig te zijn tot een diepte van minimaal 0.5m onder maaiveldniveau of tot zover als nodig is om de Werkzaamheden uit te kunnen voeren of zover als nodig is voor derden (waaronder de nutspartijen) om hun werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Eis 3.2.8 Verwijderen fundering percelen nieuwbouw

Op de percelen waar nieuwbouw gepleegd wordt dient op het moment van start van de nieuwbouw geen restanten van woningen, funderingen en palen aanwezig te zijn tot een diepte van minimaal 1.5 m onder maaiveldniveau. Het "trekken" van oude funderingspalen is niet toegestaan.

Eis 3.2.9 Achterblijvende palen

Achterblijvende palen dienen te worden ingemeten en opgenomen in de revisietekeningen.

B3.3 Groen

Objecteisen

Eis 3.3.1 Bomengranulaat

Bomen dienen te worden geplant in bomengranulaat.

Eis 3.3.2 Stamomtrek nieuwe bomen

Nieuw aan te planten bomen dienen minimaal een stamomtrek van 18cm te hebben.

B3.4 Volkstuinen

Eis 3.4.1 Afwerking volkstuinen

De bovenste 60cm van de educatieve tuinen dient te bestaan uit schone grond met minimaal klasse Wonen. In de overige tuinen dient de bij aanvang van de Uitvoeringswerkzaamheden reeds aanwezige grond behouden te zijn (met uitzondering van verontreinigde grond).

Eis 3.4.2 Volkstuinen vrij van sintels

De grond in het volkstuinencomplex dient over een minimale diepte van 60 cm. vrij te zijn van sintels en (milieukundige) verontreinigingen.

Eis 3.4.3 Plaatsen hekwerk

Rondom het volkstuinencomplex dient een hekwerk te worden geplaatst met een 'groene uitstraling' dat niet overklimbaar is. Er dient een ingang te zijn bij de Siemensstraat en bij de Tiendweg, beide af te sluiten met hang- en sluitwerk. Opdrachtnemer dient hierbij 20 sleutels aan te leveren t.b.v. de volkstuinvereniging.

Eis 3.4.4 Opheffen bestaande wateroverlast

De bestaande wateroverlast in de lagergelegen delen van het volkstuinencomplex dient te worden opgeheven, oplossing (ophogen en/of drainage) te bepalen en aan te tonen door de Opdrachtnemer.

Eis 3.4.5 Centraal onderhoudspad

Het centraal onderhoudspad in het volkstuintencomplex dient minimaal 1,5 meter breed te zijn en geschikt voor een auto met aanhangwagen.

Eis 3.4.6 Snoeien conifeer

In één van de nabijgelegen tuinen bevindt zich een grote conifeer. In overleg met eigenaar dient de conifeer door Opdrachtnemer gesnoeid te worden om slagschaduwen in de naastgelegen tuin weg te nemen.

Eis 3.4.7 Beschikbaar stellen afvalcontainer

Huurders dienen hun eigen kavels voor de start van de Uitvoeringswerkzaamheden op te schonen. De Opdrachtnemer dient hiervoor een afvalcontainer ter beschikking te stellen en deze af te voeren wanneer de kavels opgeschoond zijn.

Eis 3.4.8 Verplaatsen schuren

De bestaande schuren dienen door de Opdrachtnemer wellicht verplaatst/opgehoogd te worden. Schuren waarvoor dit niet mogelijk is (max. 50%) dienen gesloopt te worden en aan het betreffende volkstuintlid dient een nieuwe schuur als 'doe-het-zelf pakket' te worden aangeboden.

Eis 3.4.9 Handhaven waterputten

Bestaande waterputten (1x diep en 5x ondiep) dienen te worden gehandhaafd. De ondiepe putten kunnen eventueel worden verplaatst wanneer dit vanuit optimalisatie van de kavels wenselijk is.

Eis 3.4.10 Aanvullen nieuwe grond

Bij aanvulling met nieuwe grond dient cultuurtechnisch goede grond te worden aangebracht, bemest en door gefreesd met de huidige grond.

Eis 3.4.11 Watertappunt

De centrale schuur van het volkstuintencomplex dient aan de buitenzijde een tappunt voor water te hebben.

B3.5 Speelvoorzieningen

Eis 3.5.1 Behoud speelvoorzieningen

Binnen de projectgrenzen aanwezige speelvoorzieningen dienen te worden teruggebracht in het Werk.

Eis 3.5.2 Geluidsarme voetbalkooi

De huidige voetbalkooi dient geluidsarm te worden gemaakt of te worden vervangen voor een geluidsarme voetbalkooi.

Eis 3.5.3 Speelvoorzieningen vrij van sintels

Grond bij speelvoorzieningen dient tot op een afstand van 5m vanaf de buitencontour van de speelvoorzieningen over de volledige diepte vrij te zijn van sintels.

Eis 3.5.4 Beleidsrandvoorwaarden speelwerktuigen

Speelvoorzieningen dienen te voldoen aan de eisen in het THIOR. Tevens heeft de gemeente een contract met een vaste leverancier, hiervan dient bij voorkeur gebruik gemaakt te worden.

B3.6 Verharding

Eis 3.6.1 Verharding Tiendweg

De nieuwe asfaltverharding voor de Tiendweg dient dezelfde opbouw te hebben als de huidige opbouw.

Eis 3.6.2 Levensduur fundering asfalt

De levensduur van de funderingsconstructie dient minimaal 60 jaar te bedragen.

Eis 3.6.3 Levensduur asfaltconstructie

De asfaltconstructie dient zodanig te zijn ontworpen dat deze de eerste 20 jaar onderhoudsarm is en pas na 20 jaar groot onderhoud uitgevoerd hoeft te worden.

Eis 3.6.4 Hergebruik straatbakstenen

Vrijkomende straatbakstenen dienen zoveel mogelijk te worden hergebruikt.

Eis 3.6.5 Levensduur bestrating

De constructieve levensduur van straten en trottoirs dient minimaal 20 jaar te bedragen.

Eis 3.6.6 Peilhoogtes straten

Voor de straten in het gebied dat wordt heringericht dient de huidige hoogte behouden te worden. Voor de straten in het nieuwbouwgebied is de nieuwe hoogte afhankelijk van de vloerpeilen. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuwe hoogte maximaal 5cm afwijkt (+ of -) van de huidige hoogte. De vloerpeilen worden door de gemeente vastgesteld.

B3.7 Verlichting

Eis 3.7.1 Hergebruik bestaande lichtmasten

Voor de verlichting dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van de reeds in de wijk aanwezige lichtmasten. Aanvullend benodigde lichtmasten kunnen als extra werk opgevoerd worden en hoeven niet bij de inschrijfprijs te zijn inbegrepen.

B3.8 Riolering

Eis 3.8.1 Aanleg drains huurwoningen

Bij bestaande, te behouden, huurwoningen dient op aangeven van de Opdrachtgever langs de blokken drains te worden aangelegd ten behoeve van de vermindering van wateroverlast in de kruipruimtes.

Opdrachtnemer dient (t.b.v. de inschrijving) uit te gaan van een totale aan te leggen lengte van 100m.

Eis 3.8.2 Vervangen huisaansluitingen

Bestaande huisaansluitingen dienen te worden vervangen door:

- Aansluiting van DWA afvoer woning en HWA afvoer van de achterzijde op het DWA/gemengd riool, d.m.v. een aansluiting boven op de rioolbuis.
- Aansluiting van het HWA van het dak van de voorzijde op het HWA riool.
- Huisaansluitingen die in de huidige situatie middels een spinnenkop op het riool zijn aangesloten dienen in de nieuwe situatie te voldoen aan het technisch HIOR (dus elke huisaansluiting apart haaks aansluiten met voldoende dekking).

Dit geldt voor de volgende woningen:

- Azaleastraat 2, 4 t/m 44, 1, 3 t/m 39
- Leliestraat 2, 4 t/m 36 – 11, 13 t/m 41

Eis 3.8.3 Vervangen huisaansluitingen koopwoningen

Bij koopwoningen dienen de huisaansluitingen op openbaar terrein vervangen te worden.

Eis 3.8.4 Doorspuitputjes huisaansluitingen

Bij het vernieuwen van huisaansluitingen dienen op de erfgrans doorspuitputjes te worden aangebracht.

Eis 3.8.5 Herstellen tuinen

Schade aan tuinen door de aanleg van drains en het vervangen van huisaansluitingen dient te worden hersteld.

Eis 3.8.6 HWA leiding achterpaden nieuwbouw

Alle achterpaden van nieuwbouwwoningen dienen te worden voorzien van een HWA leiding, inclusief benodigde kolken, voor de afvoer van HWA vanuit de achterpaden naar het HWA riool.

Eis 3.8.7 Drains met doorspuitput

Alle drains dienen via een drainput te worden aangesloten op het HWA-systeem. Deze put betreft een controle- en doorspuitput.

Eis 3.8.8 Verwijderen putten Rozenstraat

De putten en bijbehorende leidingen in de Rozenstraat zoals aangegeven in bijlage BD2004 dienen te worden verwijderd. Het is de Opdrachtgever niet bekend of er nog functionerende aansluitingen op de putten of leidingen zijn aangesloten. Indien dit het geval is dient het functioneren van deze aansluitingen in de nieuwe situatie gewaarborgd te zijn.

Eis 3.8.9 HWA leiding achterpaden bestaande woningen

Bij de achterpaden van bestaande woningen dienen uitleggers op de HWA riolering te worden aangebracht waar in de toekomst HWA leidingen ten behoeve van de afwatering van de achterpaden van bestaande woningen op aangesloten kunnen worden (aanleg van de HWA leidingen in de achterpaden is geen onderdeel van het Werk).

Bijlage 4 Processen

B4.1 Wekelijkse Rapportage

Eis 4.1.1 **Wekelijkse Rapportage**

De Opdrachtnemer dient een Wekelijkse Rapportage (WR) op te stellen waarmee hij de Opdrachtgever inzicht geeft in de stand van zaken van het Werk en waarmee hij projectrisico's en beheersmaatregelen documenteert.

Eis 4.1.2 **Inhoud Wekelijkse Rapportage**

De Wekelijkse Rapportage dient minimaal de volgende onderwerpen te bevatten:

1. Een volledige en juiste weergave van de stand van zaken van het Werk.
2. Afwijkingen van de planning, budget of klanttevredenheid, alsook de te nemen beheersmaatregelen om afwijkingen te reduceren.
3. Nieuwe risico's (ofwel mogelijke afwijkingen van de planning, budget of klanttevredenheid), alsook de te nemen beheersmaatregelen om de impact ervan te reduceren.
4. Een actueel risicodossier.
5. Een actuele planning met daarop aangegeven de afwijkingen ten aanzien van de verwachte planning.
6. De afwijkingen van het project.
7. Meting van de prestatie van de Opdrachtnemer in het beheersen van risico's van de Opdrachtgever.
8. Te nemen acties door de Opdrachtgever.
9. Terugkoppeling onderhoud: uitgevoerde beheer- en onderhoudswerkzaamheden, ontvangen meldingen/klachten en daarop ondernomen acties.

Toelichting: Actueel wil zeggen, bijgewerkt tot het moment van indienen van de WR.

Eis 4.1.3 **Format Wekelijkse Rapportage**

De Wekelijkse Rapportage dient te voldoen aan het format zoals opgenomen in bijlage BD7001.

Eis 4.1.4 **Indienen Wekelijkse Rapportage**

De Wekelijkse Rapportage dient elke donderdagmiddag voor 17:00 uur per e-mail te worden ingediend bij de verantwoordelijke projectmanager van de Opdrachtgever en eventuele andere door de Opdrachtgever op te geven personen.

B4.2 Vooropnames

Eis 4.2.1 **Bouwkundig vooropname**

De Opdrachtnemer dient minimaal voor iedere binnen het projectgebied gelegen en iedere direct aan het projectgebied grenzende woning een bouwkundige vooropname uit te voeren. De bouwkundige vooropnames dienen te worden uitgevoerd conform de NIVRE-norm en de KOMO beoordelingsrichtlijn BRL5024.

Eis 4.2.2 **Vooropname omliggende wegen**

Opdrachtnemer dient in overleg met de Opdrachtgever voorafgaand aan de Uitvoeringswerkzaamheden op vast te stellen momenten door middel van een schouw c.q. foto-opname de staat van de daarvoor in aanmerking komende wegen vast te leggen.

B4.3 Milieukundige toezichthouder Opdrachtgever

Eis 4.3.1 Milieukundige toezichthouder Opdrachtgever

De Opdrachtgever zal een eigen milieukundige toezichthouder aanstellen die namens de Opdrachtgever toezicht houdt op de uit te voeren werkzaamheden. De Opdrachtnemer dient de aanwezigheid van deze milieukundige toezichthouder toe te staan en te faciliteren.

Eis 4.3.2 Onafhankelijke milieukundige toezichthouder

De aanwezigheid van de milieukundige toezichthouder van de Opdrachtgever ontslaat de Opdrachtnemer niet van zijn (wettelijke) verplichting een onafhankelijke milieukundige begeleider aan te stellen.

Eis 4.3.3 Communicatie met milieukundige toezichthouder

De Opdrachtnemer dient de milieukundige toezichthouder tijdig en uit eigener beweging te voorzien van de voor hem relevante informatie om zijn taken naar behoren te kunnen uitvoeren. De wijze van omgaan met grond dient voor de milieukundige toezichthouder van de Opdrachtgever volledig inzichtelijk en controleerbaar te zijn. De wijze waarop de Opdrachtnemer hiervoor zorgdraagt is onderdeel van het projectplan concretiseringsfase.

B4.4 Bepalen bodemkwaliteit

Eis 4.4.1 Bepalen bodemkwaliteit

Ten aanzien van het Besluit bodemkwaliteit geldt het volgende: bodemonderzoek op basis van een NEN5740 kan de zonekwaliteit alleen bevestigen (de conclusie van het onderzoek moet dan overeenkomstig of schoner zijn). Alleen het uitvoeren van een partijkeuring (AP04) kan een afwijkende kwaliteit van een partij grond vaststellen voor toepassing elders.

B4.5 Participatie en communicatie bewoners

Eis 4.5.1 Participatieprotocol

Opdrachtnemer dient ten aanzien van het participatietraject minimaal te voldoen aan het participatieprotocol (BD7002) van de gemeente Leerdam.

Eis 4.5.2 Buurtplatform

Voor de communicatie naar de omgeving dient de Opdrachtnemer gebruik te maken van het voorstel van mijnbuurtje.nl (BD7003). Indien de Opdrachtnemer een alternatief voor mijnbuurtje.nl wil voorstellen, dient dit alternatief minimaal te voldoen aan de gestelde eisen in bijlage BD7004.

Eis 4.5.3 verbeterdebuurt.nl

De gemeente Leerdam is reeds aangesloten bij verbeterdebuurt.nl. De functionaliteit hiervan dient beschikbaar te zijn vanuit het buurtplatform.

Toelichting: De gemeente Leerdam is al aangesloten bij verbeterdebuurt.nl waarmee bewoners meldingen kunnen doen die betrekking hebben op hun buurt. Deze eis is bedoeld om te voorkomen dat een dubbele registratie van meldingen wordt bijgehouden.

Eis 4.5.4 Deelinrichtingen

De Opdrachtnemer dient specifiek voor de Salviahof, de Ranonkelhof en het groenlint Anjerstraat aparte participatietrajecten te organiseren om in samenspraak met de bewoners tot een ontwerp te komen.

Eis 4.5.5 Participatie afstemmen op fasering

De Opdrachtnemer dient de (inhoud van) de participatietrajecten op een logische wijze af te stemmen op de fasering van de Uitvoeringswerkzaamheden.

Eis 4.5.6 Verwerken inspraak

Na afloop van elke bewonersavond dient de Opdrachtnemer een overzicht op te stellen van de tijdens de avond ontvangen reacties van bewoners, inclusief een overzicht van de wijze waarop hij met deze opmerkingen zal omgaan. Dit overzicht dient ter Acceptatie aan de Opdrachtgever te worden aangeboden.

Eis 4.5.7 Aankondiging werkzaamheden

De Opdrachtnemer dient Uitvoeringswerkzaamheden minimaal 2 weken voorafgaand aan de start van de Uitvoeringswerkzaamheden aan te kondigen bij de omwonenden.

Eis 4.5.8 Communicatie m.b.t. vervangen huisaansluitingen

De Opdrachtnemer dient met de huurders en de woonconsulent afspraken te maken over de momenten waarop de huisaansluitingen op gehuurde percelen worden vervangen en drains aangelegd.

Eis 4.5.9 Communicatie volkstuinencomplex

De huurders van het volkstuinencomplex dienen door de Opdrachtnemer te worden betrokken bij de uitwerking van het ontwerp. Tevens dient de uitvoering in nauw overleg met de huurders plaats te vinden.

Eis 4.5.10 Optimalisatie schetsontwerp volkstuinencomplex

In overleg met de volkstuinvereniging dient het aantal kavels (en daarmee het aantal leden) te worden vergroot. Ten opzichte van het huidige schetsontwerp kunnen ca. 3-4 extra kavels gecreëerd worden. Met name door opsplitsing van de grotere kavels.

Eis 4.5.11 Volkstuinencomplex en leefbaarheid / SROI

Het volkstuinbestuur heeft aangeboden actief te willen bijdragen aan de verhoging van de leefbaarheid / cohesie in de buurt. Waar mogelijk dient Opdrachtnemer de volkstuinvereniging actief te betrekken t.b.v. vergroting leefbaarheid / cohesie. Opties: gezamenlijk schuren bouwen (SROI?) / educatie/informatie over gebruik van volkstuincomplex etc.

Eis 4.5.12 Leefbaarheidsmonitor

De gemeente en KleurrijkWonen voeren periodiek een leefbaarheidsmonitor uit. De inspanningen van de Opdrachtnemer dienen bij te dragen aan een (bestendige) verbetering van het leefbaarheidsaspect en zichtbaar te worden in de resultaten van de leefbaarheidsmonitor.

Toelichting: Een voorbeeld van een eerder uitgevoerde leefbaarheidsmonitor is opgenomen in bijlage ID9004. Met name in bijlage 9 is te zien op welke wijze deze monitor wordt uitgevoerd.

B4.6 Dagelijks beheer en onderhoud

Eis 4.6.1 Beheer en onderhoud tijdens de uitvoering

Het onderhoud van de buitenruimte in het gehele projectgebied dient gedurende de gehele uitvoeringsperiode te worden verzorgd door de Opdrachtnemer. Hieronder valt niet:

- het onderhoud aan de bouwwegen; het onderhoud aan de bouwwegen valt onder de verantwoordelijkheid van de bouwkundige aannemer.
- gladheidsbestrijding.

Eis 4.6.2 Onderhoudstermijn Groen

De Opdrachtnemer dient alle groen onderhoud (bereggen, begeleidingssnoei, inboet) van groenvoorzieningen in de openbare ruimte binnen het projectgebied te verzorgen gedurende een periode van 3 jaar na oplevering. Na deze periode dient het groen voldoende stabiliteit verkregen te hebben om zelfstandig bestand te zijn tegen weersinvloeden en zijn eventuele hulpconstructies voor de aanplanting verwijderd.

Eis 4.6.3 Onderhoudstermijn Openbare Ruimte

De onderhoudstermijn voor het Werk binnen de openbare ruimte, met uitzondering van het groen, bedraagt 1 jaar vanaf oplevering van het gehele Werk.

Eis 4.6.4 **Kwaliteitsniveau onderhoud**

Het kwaliteitsniveau voor het onderhoud aan de openbare ruimte gedurende de termijn waarin de Opdrachtnemer daarvoor verantwoordelijk is dient minimaal te voldoen aan kwaliteitsniveau B voor alle relevante schaalbalken uit de CROW publicatie 323.

Eis 4.6.5 **Onderhoudsplan**

Opdrachtnemer dient ten behoeve van het beheer en onderhoud van de openbare ruimte een onderhoudsplan op te stellen waarin hij aangeeft hoe hij gedurende de beheer- en onderhoudsperiode garandeert aan het gestelde kwaliteitsniveau te voldoen. Dit plan dient ter Acceptatie aan de Opdrachtgever te worden aangeboden.

Eis 4.6.6 **Terugkoppeling onderhoud**

Opdrachtnemer dient in de wekelijkse rapportage een overzicht te geven van uitgevoerde beheer- en onderhoudswerkzaamheden, ontvangen meldingen/klachten en daarop ondernomen acties.

B4.7 Coördinatie nutspartijen

Eis 4.7.1 **Coördinatie nutspartijen**

De Opdrachtnemer dient alle werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd door nutspartijen te coördineren. Hieronder valt zowel het afkoppelen van huisaansluitingen als de door de nutspartijen te verleggen kabels en leidingen. Kosten voor het afkoppelen van nutsvoorzieningen komen voor rekening van de Opdrachtnemer en kosten voor het verleggen van kabels en leidingen komen voor rekening van de Opdrachtgever.

Eis 4.7.2 **Stroom en water volkstuinen**

De Opdrachtnemer dient voor de centrale schuur in het volkstuinencomplex een stroomaansluiting en een wateraansluiting aan te vragen en de werkzaamheden van de nutspartijen hiervoor te coördineren. De kosten die door de nutspartijen in rekening worden gebracht kunnen worden verrekend met de Opdrachtgever.

Eis 4.7.3 **Fasering afkoppelen nutsaansluitingen**

Voor iedere woning die op 1/1/2018 nog een nutsaansluiting heeft moet KleurrijkWonen voor heel 2018 de verhuurdersheffing betalen. Er is dus veel aangelegen daar waar mogelijk de woning voor 2018 van de nutsvoorzieningen af te koppelen.

B4.8 Afstemming glasfabriek

Eis 4.8.1 **Eindputten**

De Opdrachtnemer dient de vormgeving van de eindputten die zijn bedoeld voor het in de toekomst realiseren van aansluitingen door de glasfabriek in overleg met de glasfabriek vast te stellen.

B4.9 Bereikbaarheid

Eis 4.9.1 **Bereikbaarheid per auto**

Tijdens de Uitvoeringswerkzaamheden dienen alle woningen en bedrijven binnen het projectgebied per auto bereikbaar te zijn tot op een loopafstand van maximaal 50m.

Eis 4.9.2 **Bereikbaarheid te voet**

Tijdens de Uitvoeringswerkzaamheden dienen alle woningen en bedrijven binnen het projectgebied altijd te voet bereikbaar te zijn.

Eis 4.9.3 **Parkeergelegenheid personeel**

De Opdrachtnemer dient parkeergelegenheid voor zijn personeel of het personeel van onderaannemers binnen het projectgebied te realiseren.

Eis 4.9.4 Parkeergelegenheid bewoners

De Opdrachtnemer dient zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid voor bewoners in perioden waarin reguliere parkeervakken niet bereikbaar of opgebroken zijn.

Eis 4.9.5 Bevoorrading restaurant

De bevoorrading van het chinees restaurant de Nieuwe Pauw (achterom) dient te allen tijde gewaarborgd te zijn.

B4.10 Flexibele fasering

Eis 4.10.1 Fasering nieuwbouw

Opdrachtnemer dient zich flexibel op te stellen (binnen grenzen van redelijkheid en billijkheid) ten aanzien van de planning voor de Uitvoeringswerkzaamheden gerelateerd aan de nieuwbouw van KleurrijkWonen.

Eis 4.10.2 Fasering sloop

Opdrachtnemer dient zich flexibel op te stellen (binnen grenzen van redelijkheid en billijkheid) ten aanzien van de planning voor de Uitvoeringswerkzaamheden gerelateerd aan het slopen van de bestaande woningen van KleurrijkWonen. Woningen binnen een fase dienen uiterlijk 2 maanden nadat alle huurders zijn vertrokken te zijn gesloopt.

Toelichting: Met alle bewoners van fase 2 zijn afspraken gemaakt over uithuizing op één na.

Eis 4.10.3 Dichttimmeren woningen

Opdrachtnemer dient binnen 2 werkdagen na uithuizing van de te slopen woningen en het verwijderen van de nutsaansluitingen, deze woningen dicht te timmeren. Elke leegstaande woning dient tijdens de jaarwisselingsperiode te zijn dichtgetimmerd.

Eis 4.10.4 Fasering Lingeplein

De fasering dient zodanig te zijn dat alle Uitvoeringswerkzaamheden die niet behoren tot de Uitvoeringswerkzaamheden rondom het Lingeplein (3^e fase van KleurrijkWonen) voor de start van de Uitvoeringswerkzaamheden rondom het Lingeplein afgerond zijn.

Eis 4.10.5 Fasering woonrijp maken

Daar waar nieuwe woningen gebouwd worden dient de buitenruimte uiterlijk 14 kalenderdagen na oplevering van de woningen woonrijp te zijn gemaakt.

Eis 4.10.6 Fasering bouwrijp maken

Het bouwrijp maken van een fase dient uiterlijk 14 kalenderdagen voor de start van de woningbouw werkzaamheden afgerond te zijn.

Eis 4.10.7 Aanbrengen grond in de tuinen

Het moment van aanbrengen van schone grond in de tuinen dient in overleg met de bouwkundige aannemer te worden bepaald. Het uitgangspunt is dat dit onderdeel is van het woonrijp maken.

B4.11 Riolering

Eis 4.11.1 Waarborgen functioneren riolering

De functionaliteit van het rioleringsstelsel binnen het projectgebied dient gedurende de Uitvoeringswerkzaamheden geborgd te zijn.

B4.12 Veiligheid

Eis 4.12.1 Afzetting werkterrein

Terreinen waar materiaal en/of materieel is opgeslagen en open sleuven aanwezig zijn dienen zodanig te zijn afgezet dat het voor onbevoegden niet mogelijk is zonder hulpmiddelen het terrein te betreden.

Eis 4.12.2 Afzetting werkterrein

Het werkterrein dient met bouwhekken te worden afgezet.

Eis 4.12.3 Voorkomen calamiteiten

Leegstaande woningen in de jaarwisselingsperiode vormen een extra veiligheidsrisico. De Opdrachtnemer dient in deze periode bereikbaar te zijn zodat eventuele signaleringen gemeld kunnen worden.

B4.13 Overlast

Eis 4.13.1 Stof

Overlast door stof in droge perioden dient te worden voorkomen. Opdrachtnemer is verplicht waar nodig hiervoor te sproeien, ook op aangeven van de Opdrachtgever.

Eis 4.13.2 Parkeren

Personeel van de Opdrachtnemer of diens onderaannemers mogen geen gebruik maken van parkeerplaatsen voor chinees restaurant De Nieuwe Pauw.

B4.14 Afstemming bouwkundige aannemer

Eis 4.14.1 Afstemming onderhoud en teruglevering bouwwegen met bouwkundige aannemer

Opdrachtnemer dient met de bouwkundige aannemer afspraken te maken over de wijze waarop de bouwkundige aannemer de bouwwegen onderhoud en teruglevert aan het einde van de bouwperiode.

Bijlage 5 Social Return On Investment

In Leerdam wonen 382 bijstandsgerechtigden. Het aantal bijstandsgerechtigden in Leerdam is de laatste jaren gestaag toegenomen (351 per 1-1-2016, 382 in maart 2017. Bron: rapportages Avres (regionale sociale dienst en sociale werkvoorziening)). Er zijn relatief veel ouderen en alleenstaanden onder de bijstandsgerechtigden (45% is ouder dan 48 jaar en 68% is alleenstaand). Statushouders maken 19% uit van het bestand. De afstand tot de arbeidsmarkt is groot, zo blijkt uit de indeling naar trede op de participatieladder (83% is ingedeeld op participatietrede 1, 2, of 3) en duur van de uitkering (81% ontvangt langer dan een jaar een bijstandsuitkering). Ruim tweederde van de bijstandsgerechtigden woont in wijk West, de wijk waarin het project Achter de Pijp plaatsvindt.

Het beleid van de gemeente en van Avres is de kloof tussen arbeidsmarkt en de mensen die gebruik maken van de dienstverlening van Avres te overbruggen. Avres werkt samen met de inwoners aan het verhogen van het participatieniveau en het reduceren van belemmeringen door te kijken naar iemands talenten en te identificeren wat iemand belemmert in zijn ontwikkeling. De gemeente Leerdam sluit hier lokaal op aan door in Leerdam mogelijkheden te scheppen waar inwoners aan hun ontwikkeling kunnen werken en belemmeringen weg te werken. De toepassing van SROI in projecten is een van de instrumenten die de gemeente hiervoor ter beschikking heeft.

De arbeidsmarktregio Gorinchem heeft o.a. namens de gemeente Leerdam de 'Infradeal Zuid-Holland' ondertekend. Met de ondertekening van de 'Infradeal' is het instrumentarium om SROI in infrastructurele projecten invulling te geven, uitgebreid (zie ID 9001).

B5.1 Berekening SROI

Er dient door de Opdrachtnemer minimaal € 120.000 euro, exclusief BTW, gedurende de looptijd van het Werk te besteden aan SROI. In het te besteden bedrag mogen de kosten die gemoeid zijn met het opleiden en begeleiden van geselecteerde personen worden meegerekend. De verrekening van de kosten vindt plaats op basis van de tabel in het Handvat SROI (ID9002 Pg. 4).

De Opdrachtgever is gerechtigd tot het opleggen van een korting op de aannemingsom ter hoogte van het door de Opdrachtnemer niet ingevulde deel van de social-returnverplichting, tenzij het niet invullen van deze verplichting de Opdrachtnemer niet kan worden toegerekend.

B5.2 Invulling ambitie SROI

Het is de ambitie van de gemeente Leerdam om de SROI invulling zo vorm te geven, dat hiermee personen uit Leerdam of de directe omgeving van Leerdam met een afstand tot de arbeidsmarkt worden geholpen. Anders gezegd: de ambitie om tenminste 10 personen met een afstand tot de arbeidsmarkt, het liefst vanuit de wijk, te laten uitstromen naar werk of een opleiding of te activeren tot vrijwilligerswerk. Er is hiervoor ook een aanvullende stelpost van € 50.000 euro, exclusief BTW, beschikbaar zoals beschreven in Annex VIII.

Voor de invulling van deze ambitie kunnen dus geen personen worden opgevoerd die reeds bij de aannemer in dienst zijn, tenzij kan worden aangetoond dat deze personen uit de directe omgeving van Leerdam komen.

Avres zal in overleg met de Opdrachtnemer en de Opdrachtgever een lijst opstellen van kandidaten die in aanmerking komen voor de plekken die de Opdrachtnemer binnen het project creëert om werkervaring, leerervaring en dergelijk op te doen. Opdrachtnemer mag ervan uitgaan dat de aangedragen kandidaten geschikt zijn. Voorop blijft staan dat de Opdrachtnemer hiervoor de juiste inspanningsverplichting moet laten zien.

Van de Opdrachtnemer wordt gevraagd zich in te spannen om voor de invulling van de SROI doelstellingen kandidaten te vinden in, of in de omgeving van, het projectgebied. Kandidaten moeten in dat geval door Avres worden geaccordeerd. Mogelijke kandidaten kunnen zijn:

- *werkzoekenden met een uitkering WWB (Wet Werk en Bijstand);*
- *mensen met WIA/WAO;*
- *mensen met WAJONG (UWV);*
- *mensen met ANW (SVB);*
- *BBL (beroepsbegeleidende leerweg);*
- *werknemers WSW.*

Indien de in hiervoor genoemde personen worden ingezet op het Werk, dan is Opdrachtnemer jegens Opdrachtgever verantwoordelijk en aansprakelijk voor de inzet. Opdrachtgever is nimmer verantwoordelijk of aansprakelijk voor de hiervoor genoemde personen.