

Technisch Programma van Eisen Koningshof

In relatie tot gebruik van, en aansluiting op, openbare ruimte.



Datum: 04-12-2019

Auteur: ing. A. Dekker

Verseon: 2019941752



Haarlem

Gemeente Haarlem

Bezoekadres Gedempte Oude Gracht 2, 2011GW, Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Technische eisen.....	4
2.1	Algemene eisen	4
2.2	Hemelwaterafvoer (HWA)	5
2.3	Drainage	6
2.4	Droogweerafvoer (DWA)	6
2.5	In- en uitritten, voetpaden	8
2.6	Overgang bestrating openbare ruimte – semi openbaar/particulier	8
2.7	Afval	8
2.8	Blusvoorzieningen	9
2.9	Kabels & Leidingen	9
2.10	Verlichting	11
	Bijlage 1; Aanvullende voorwaarden middenspanningsruimte.....	12

1 Inleiding

Doelstelling

De gemeente Haarlem legt de openbare ruimte aan tot de grenzen van het bouwplot. Dit Programma van Eisen (PvE) is opgesteld om te zorgen dat de te realiseren bebouwing in het gebied goed aansluit op de openbare ruimte en de omgeving, en om vast te leggen welke partij daarbij verantwoordelijk is.

Data informatie

Databeheergegevens van de bestaande situatie van de openbare ruimte zijn te raadplegen op: <https://opendata.haarlem.nl/>. Hiermee heeft de ontwikkelaar de beschikking over veel van de bij de gemeente bekende data van de huidige openbare ruimte, zoals riolering, drainage, verlichting, bomen, verharding, etc. De datagegevens zijn tevens op de website als shapefiles te downloaden in x en y coördinaten, waardoor Ontwikkelaar de gegevens kan gebruiken voor ontwerp en uitvoering.

2 Technische eisen

2.1 Algemene eisen

- Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het realiseren van alle benodigde aanpassingen in de openbare ruimte welke als gevolg van de nieuwbouw noodzakelijk zijn.
- Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de semi-openbare ruimte. De binnentuin/ parkeerruimte die wordt gecreëerd binnen de bouwcontouren komt in beheer en onderhoud bij de betreffende (vereniging van) eigenaren.
- De ontwikkelaar dient de ontwikkeling aan te sluiten op de openbare ruimte.
- Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle benodigde goedkeuringen en vergunningen van instanties en overheden t.b.v. werkzaamheden aan de openbare ruimte evenals de daaruit voortvloeiende kosten. In dit verband noemen wij in ieder geval, maar niet uitputtend:
 - Brandweer Kennemerland (eisen aan bereikbaarheid, blusvoorzieningen)
 - Politie Kennemerland (eisen aan verkeersveiligheid, bebording, handhaafbaarheid van verkeers- en parkeersituaties)
 - Hoogheemraadschap van Rijnland (lozing op open water)
 - Gemeente Haarlem (omgevingsvergunning met activiteit kap, graven in grond van archeologische waarde, bepaling van milieu hygiënische kwaliteit van de grond, inritvergunningen, overige meldingsplicht en vergunningen conform bestemmingsplan).
- De kwaliteit van de te leveren materialen is conform de standaard RAW-bepalingen.
- Te leveren materialen dienen kleurvast te zijn.
- De fundering, type bestrating en het bestratingsverband van eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte dient berekend en afgestemd te zijn op het gebruik. Indien geen materialisatie is voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan, geldt de voorgeschreven materiaalkeuze uit de HIOR-ZuidWest. Kwaliteit van de aangelegde verharding dient ten allen tijden te voldoen aan richtlijnen SEB en BRL9334.
- Aanpassingen aan de openbare ruimte dienen een ontwerplevensduur te hebben van 20 jaar, dienen gedurende de levensduur de functionaliteit te borgen, dienen laag in onderhoud te zijn en zelfreinigend.
- Voorafgaand aan het project dient de ontwikkelaar een opname (voorinspectie) te maken van de staat van de openbare ruimte rondom het plangebied en langs mogelijke aan- en afvoerroutes van bouwverkeer. Deze opname dient in overleg met de beheerder van het gebied te geschieden. De opname moet tevens worden vastgelegd in een opnamerapport, bestaande uit tekstuele waarnemingen van de huidige staat incl. gebreken, onderbouwd met foto's.
- De ontwikkelaar dient schade toegebracht aan de openbare ruimte buiten het plangebied te herstellen. Als na de afronding van het project blijkt dat schade is toegebracht aan de openbare ruimte, dan zal deze worden verhaald op de ontwikkelaar.
- Middels rijcurves en boogstralen dient aantoonbaar gemaakt te worden dat alle toegangen, wegen, opstalplaatsen en bochten goed bruikbaar en bereikbaar zijn voor bestemmingsverkeer zoals huisvuilauto's, bevoorradend verkeer, verhuisauto's, nood- en hulpdiensten en auto's.

- De ontwikkelaar dient de maaiveldhoogtes rondom het plangebied in te laten meten, en daar het ontwerp voor de gebouwen en de openbare ruimte op aan te sluiten. Houdt daarbij rekening met eisen aan minimaal en maximaal afschot in bestrating, en het Bouwbesluit voor het maximale verschil tussen dorpel- en maaiveldhoogtes.
- Bouwverkeer dient via Zuider Buiten Spaarne/Langebrug en/of over water plaats te vinden. De ontwikkelaar dient middels een verkeersplan aan te geven welke toegangsweg men wil gebruiken voor het bouwterrein, welke routes voor het bouwverkeer wenselijk zijn en welke tijdelijke wijzigingen wenselijk zijn aan (het gebruik van) de openbare ruimte. De ontwikkelaar dient dit ter acceptatie voor te leggen aan de bereikbaarheidscoördinator van de Gemeente Haarlem (bereikbaarheid@haarlem.nl) en te bespreken in het bereikbaarheidsoverleg.
- Een riool/drainage ontwerp/project mag geen nadelige invloed hebben op de (directe) omgeving, afwentelen op de omgeving is niet toegestaan.
- Alle wijzigingen aan de openbare ruimte dienen middels een uitvoeringsontwerp (UO) ter acceptatie te worden aangeboden aan de Gemeente Haarlem.
- Indien de openbare weg moet worden opengebroken (om bijvoorbeeld riolering of kabels en leidingen aan te sluiten) dient er een vergunning te worden aangevraagd bij de gemeente. Schade als gevolg van de aanleg dient hersteld te worden. Tracés dienen vooraf onderzocht te worden door de aanvrager en dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de gemeente. Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.
- Oplevering en overdracht van de aanpassingen aan openbare ruimte geschiedt door de ontwikkelaar in overleg met de beheerder.

2.2 Hemelwaterafvoer (HWA)

- Binnen de plangrenzen dient een toekomstbestendig watersysteem te worden aangelegd voor afvoer van hemelwater. Hemelwater dient daarbij duurzaam te worden verwerkt zodat het omliggende rioolstelsel wordt ontlast. Rechtstreeks lozen van HWA op het rioleringstelsel van de gemeente is niet toegestaan. Te denken valt aan de volgende mogelijkheden (niet uitputtend):
 - Vertraagd hemelwaterafvoer;
 - Infiltratie in de ondergrond;
 - Transporteren naar, en lozen op, oppervlaktewater van het Spaarne;
 - Combinatie van bovenstaande.

Met Rijnland (waterbeheerder en bevoegd gezag) dient overlegd te worden onder welke voorwaarden het regen/grondwater mag lozen op het oppervlaktewater. Ook dient met Rijnland afgestemd te worden of watercompensatie aangelegd moet worden voor het extra (nieuw) aangelegde verharde oppervlak. Klimaatbestendig aanleggen is een eis, dit betekent dat regenwater onder extreme omstandigheden de bebouwing niet in mag stromen.

Opvang en afvoer van schoon regenwater dient berekend te worden aan de hand van neerslaggebeurtenis 09 (bui 9) uit de Leidraad Riolering (module C2100), met een herhalingsstijg van eens per 2 jaar.

- Specifieke eisen aan HWA-leidingen in de openbare ruimte:
 - Ontwikkelaar dient de aansluitlocaties van de HWA van de ontwikkeling op het open water te ontwerpen en door te laten rekenen op voldoende capaciteit. Het ontwerp dient ter acceptatie voorgelegd te worden aan de gemeente.
 - Aansluitingen op een eventueel bestaande leiding moeten worden gerealiseerd op bestaande putten, of door nieuwe putten te plaatsen in de bestaande leiding.
 - De maximale afstand zonder inspectieput bedraagt 80m.
 - De dekking van het riool dient ten minste 1,00 m te bedragen, gemeten van de bovenkant van de buis tot het ter plaatse beoogde peil van het openbaar gebied.
 - Het Uitvoeringsontwerp dient ter acceptatie te worden aangeboden aan Gemeente.
 - De aansluitleiding mag niet ten koste gaan van de kwaliteit en levensduur van bovenliggend openbare ruimte en ondergrondse K&L.
 - Eigenschappen van toe te passen buizen: PVC, kleur grijs, sterkteklasse: B45 milieuklasse 5.
 - Inspectieputten moeten te allen tijde toegankelijk en bereikbaar zijn (voor een inspectieauto) en worden geplaatst buiten de tracés voor kabels en leidingen en plantsoenen. Ze dienen te worden geplaatst in de openbare ruimte.
 - Inspectieputten worden aangebracht op alle kruisingen, knikken en bijzondere voorzieningen in het stelsel. Tevens bij wijzigingen in het verhang en van diameter.
 - Minimale diameter van toe te passen inspectieputten is Ø 800mm.
 - Inspectieput dient te zijn voorzien van een stroomprofiel.
 - Inspectieputten voorzien van een deksel van gietijzer, verkeersklasse conform betreffende weg, voorzien van opschrift RWA; Mangat minimaal Ø 600mm.
 - Aansluitleidingen dienen te worden ingemeten en verwerkt op een revisie in RD-coördinaten.
 - Revisie dient te de volgende gegevens te bevatten: b.o.b. maten, diameter, materiaal en putnummers.
 - Revisie van afvoerleiding dient digitaal in dwg en pdf formaat ter acceptatie te worden aangeboden aan Gemeente.

2.3 Drainage

Indien het realiseren van drainage in de openbare ruimte noodzakelijk is om te voldoen aan de eisen omtrent grondwaterbeheersing en indien het noodzakelijk is voor een goede waterhuishouding, dan dient voor het projectgebied een drainageplan te worden gemaakt. Voor de bepaling of drainage noodzakelijk is en bij het maken van het drainageplan dient het gebiedsoverstijgende meest recente drainageadvies van Wareco te worden gehanteerd. Hierbij dient tevens ontworpen te worden conform de 'ontwerprichtlijnen drainage' zoals aangegeven in bijlage VI van de Leidraad Riolerings. De uitwerking van het ontwerp dient getoetst te worden door een deskundig bureau en vervolgens ter acceptatie voorgelegd te worden aan de gemeente.

2.4 Droogweerafvoer (DWA)

- Ontwikkelaar dient de aansluitlocaties van de DWA van de ontwikkeling op het bestaande gemengd riool van de Gemeente te ontwerpen en het ontwerp ter acceptatie voor te leggen aan de gemeente.
- Rioolontwerpen met alle onderzoeken en adviezen dienen voor rekening van de ontwikkelaar c.q. adviseur gecontroleerd te worden door Witteveen en Bos (W&B) raadgevend ingenieurs vestiging Almere. W&B beheert het rioolmodel voor de gemeente Haarlem
- DWA dient aangesloten te worden op het riool gelegen in het Zuider Buiten Spaarne.
- Aangetoond moet worden dat de capaciteit van het riool voldoende is voor de aansluitingen van het DWA van de ontwikkeling.

- De functionele levensduur van de DWA dient 70 jaar te zijn.
- Het aansluiten op de gemeenteriolering geschiedt volgens de informatie in deze link: https://www.haarlem.nl/bestandsopslag/bestanden/Vergunningen/Leidraad_openbrek_en_openbare_weg_ivm_rioolaansluitingen.pdf
- Specifieke eisen aan DWA-leidingen in de openbare ruimte:
 - Indien in het bebouwde geen centrale verzamelleiding voor riolering voorzien is (centrale huisaansluiting), dient elke woning een eigen aansluiting te hebben;
 - Aansluitingen op het bestaande riool moeten worden gerealiseerd op bestaande putten, of door nieuwe putten te plaatsen in het bestaande riool.
 - De maximale afstand zonder inspectieput bedraagt 80m.
 - De dekking van het riool dient ten minste 1,00 m te bedragen, gemeten van de bovenkant van de buis tot het ter plaatse beoogde peil van het openbaar gebied.
 - Het Uitvoeringsontwerp dient ter acceptatie te worden aangeboden aan Gemeente.
 - De aansluitleiding mag niet ten koste gaan van de kwaliteit en levensduur van bovenliggend openbare ruimte en ondergrondse K&L.
 - Eigenschappen van te passen buizen: PVC/beton, kleur Bruin/grijs (beton), sterkteklasse: SN8/B45 milieuklasse 5, verbinding met steekmoffen met rubbermanchet.
 - Inspectieputten moeten te allen tijde toegankelijk en bereikbaar zijn (voor een inspectieauto) en worden geplaatst buiten de tracés voor kabels en leidingen en plantsoenen. Ze dienen te worden geplaatst in de openbare ruimte.
 - Inspectieputten worden aangebracht op alle kruisingen, knikken en bijzondere voorzieningen in het rioolstelsel. Tevens bij wijzigingen in het verhang en van diameter.
 - Minimale diameter van toe te passen inspectieputten is Ø 800mm.
 - Inspectieput dient te zijn voorzien van een stroomprofiel.
 - Inspectieputten voorzien van een deksel van gietijzer, verkeersklasse conform betreffende weg, voorzien van opschrift DWA; Mangat minimaal Ø 600mm.
 - Aansluitleidingen dienen te worden ingemeten en verwerkt op een revisie in RD-coördinaten.
 - Revisie dient te de volgende gegevens te bevatten: b.o.b. maten, diameter, materiaal en putnummers.
 - Revisie van afvoerleiding dient digitaal in dwg en pdf formaat ter acceptatie te worden aangeboden aan Gemeente.

Specifieke eisen aan DWA (centrale) huisaansluitleidingen in de openbare ruimte:

- Huisaansluitingen dienen bij de gevel ten minste 55 centimeter gronddekking te hebben. De huisaansluitingen dienen in een afschot van ten minste 7 millimeter per meter naar het hoofdriool te liggen.
- De huisaansluitingen dienen aan de bovenzijde van het riool, te worden aangesloten.
- Eigenschappen van te passen buizen: PVC, kleur Grijs, sterkteklasse SN8, verbinding met steekmoffen met rubbermanchet.
- In de huisaansluiting dient een ontstoppingsstuk te worden aangebracht. Deze dient in het trottoir te worden aangebracht, zo dicht mogelijk bij de erfgrans.
- Het ontstoppingsstuk dient aan de bovenzijde een afsluitbare opening te hebben met een diameter van 160 millimeter. De opening dient een gronddekking te hebben van minimaal 50 centimeter.
- Huisaansluitingen dienen te worden ingemeten en verwerkt op een revisie in RD-coördinaten
- Revisie dient de volgende gegevens te bevatten: b.o.b. maten diameter en materiaal.

- Revisie van afvoerleiding dient digitaal in dwg en pdf formaat ter acceptatie te worden aangeboden aan Gemeente.
- Kleur toe te passen buizen: bruin.

2.5 In- en uitritten, voetpaden

- De fundering, type bestrating en het bestratingsverband dient berekend en afgestemd te zijn op het gebruik. Kwaliteit van de aangelegde verharding dient te voldoen aan normen SEB en BRL9334.
- De ontwikkelaar dient te zorgen voor een verkeersveilige inpassing van de in- en uitrit van de parkeergarage en voor een verkeersveilige inpassing van de overige toegangen naar de ontwikkeling voor alle verkeer.
- Het in en uitrijden dient veilig en overzichtelijk voor gebruiker (automobilist) en omgeving (voetganger) te worden ontworpen.

Specifieke eisen aan in- en uitrit parkeergarage en overige in- en uitritten:

- Daar waar overrijdbare trottoirs worden gerealiseerd dient 250mm menggranulaat te worden toegepast.
- Daar waar in overrijdbare trottoirs betontegels worden toegepast dienen 'dikke betontegels' te worden toegepast van 80mm.
- Daar waar in overrijdbare trottoirs andere materialen worden toegepast dan betontegels, dienen het materiaal het gebruik te kunnen dragen.
- Uitritten dienen te voldoen aan CROW publicatie 344.
- De binnen de bouwcontouren aan te leggen doorgangen en voetpaden, evenals de toegangen (trappen/hellingbanen/inritten) naar de parkeergarage, worden niet openbaar en komen in eigendom en beheer van de respectievelijke (verenigingen van) eigenaren.

2.6 Overgang bestrating openbare ruimte – semi openbaar/particulier

- Er dient ten minste een duidelijke visuele scheiding te worden gecreëerd tussen het eigendom van de gemeente en het eigendom van derden, daar waar de bestrating zich op gelijk niveau bevindt.

2.7 Afval

- Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van afvalinzameling.

Specifieke eisen aan afvalinzameling:

- Afvalinzameling in de openbare ruimte en van woningen en bedrijven dient ten minste te voldoen aan de geldende afvalstoffenverordening van de gemeente Haarlem.
- De wijze van afvalinzameling dient te worden gecoördineerd en bekostigd door de Ontwikkelaar.
- Het ontwerp van de afvalinzameling dient te worden afgestemd met de toekomstige beheerder hiervan: Spaarnelanden NV.
- De levering en plaatsing geschied door Spaarnelanden.
- Spaarnelanden brengt hiervoor per nieuwe aansluiting € 350,-- in rekening bij de Ontwikkelaar;

- De ontwikkelaar dient gedurende uitvoering tijdelijke inzamelmiddelen voor huishoudelijk afval te laten plaatsen via de door gemeente Haarlem aangewezen inzamelaar (Spaarnelanden N.V.), vanaf het eerste moment dat bewoners of gebruikers woningen kunnen betreden tot het moment dat de definitieve inzamelmiddelen operationeel zijn.
- De afvalcontainers dienen te worden geplaatst op locaties die voor de huisvuilauto gegarandeerd bereikbaar zijn.

2.8 Blusvoorzieningen

- De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van blusvoorzieningen op het perceel en voor de integratie van de blusvoorzieningen in de openbare ruimte, indien noodzakelijk.

Specifieke eisen aan blusvoorzieningen in de openbare ruimte:

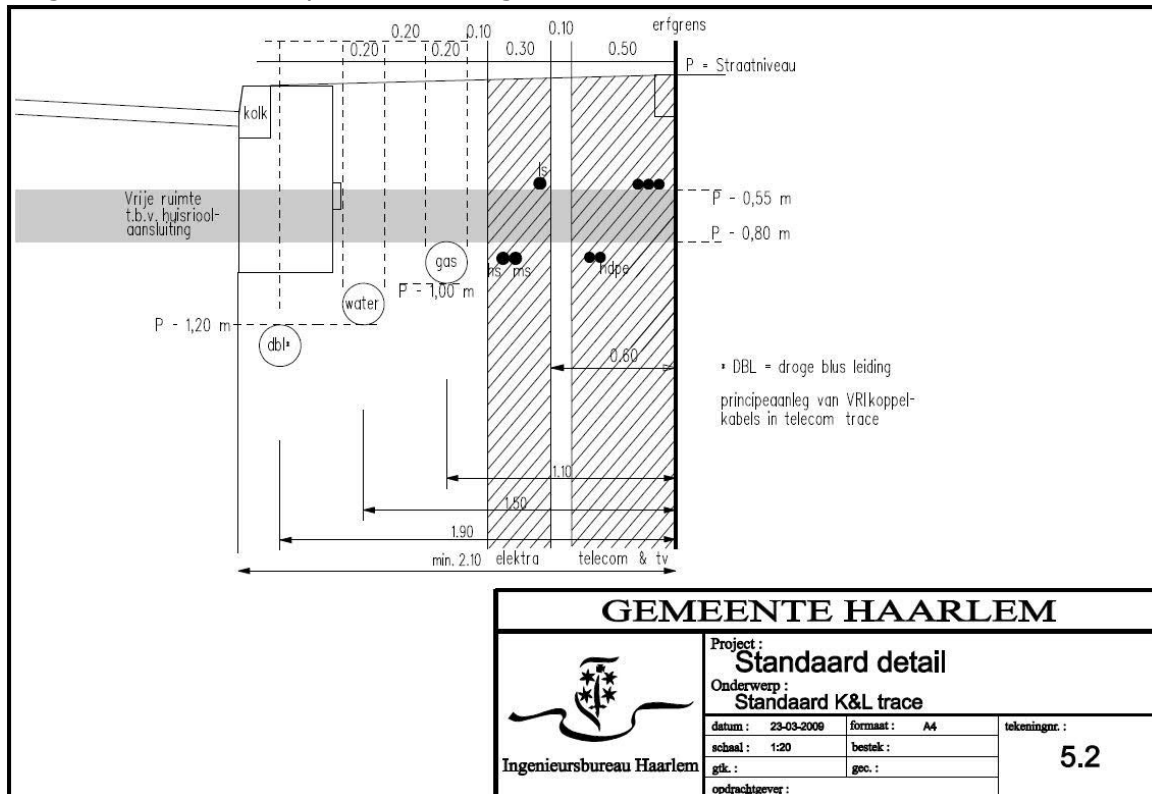
- Blusvoorzieningen dienen binnen de plangrens te worden gerealiseerd.
- Daar waar door de eisen van de brandweer en PWN niet mogelijk is blusvoorzieningen binnen de plangrens te realiseren zijn blusvoorzieningen in de openbare ruimte toegestaan, na goedkeuring van de Gemeente.
- Bij blusvoorzieningen in de openbare ruimte is ontwikkelaar verantwoordelijk voor de integratie in de openbare ruimte. Hierbij kan gedacht worden aan benodigde wegbreedtes en boogstralen, opstelplaatsen voor een blusvoertuig, de plaatsing van brandkranen en de realisatie van een (droge) blusleiding of waterput.
- De realisatie van blusvoorzieningen die benodigd zijn voor de bebouwing zijn voor rekening van de Ontwikkelaar. Ook als het gerealiseerd dient te worden in de openbare ruimte.
- De blusvoorzieningen dienen in beheer te komen bij de betreffende (vereniging van) eigenaren. Ook als de blusvoorzieningen zich in de openbare ruimte bevinden.
- Benodigde aanpassingen in de openbare ruimte t.b.v. blusvoorzieningen dienen ter goedkeuring te worden aangeboden aan de Gemeente.
- De Ontwikkelaar dient bij indiening van zijn integrale ontwerp een bewijs van goedkeuring van de brandweer te overleggen.

2.9 Kabels & Leidingen

- Alle werkzaamheden aan kabels en leidingen, ook in de openbare ruimte, die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling, worden aangevraagd, verzorgt en gecoördineerd door de ontwikkelaar.
- Bij het ontwerp en realisatie van de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de eisen van de desbetreffende beheerders van de aanwezige kabels en leidingen.
- Bovengrondse nutsvoorzieningen worden niet in de openbare ruimte geplaatst.
- **De nutsvoorzieningen voor de gehele wijk zijn nu tijdelijk in een provisorium geplaatst en moeten teruggebracht worden in de nieuwbouw. De ontwikkelaar dient in de nieuwbouw een in pandige middenspanningsruimte op maaiveldniveau te voorzien. De middenspanningsruimte moet minimaal voldoen aan de technische specificaties van Liander N.V. welke is bijgevoegd in bijlage 1. Vooroverleg met Liander N.V. en het opvragen van meest**

recente technische specificaties is noodzakelijk en dient door de ontwikkelaar geïnitieerd te worden. Het ontwerp dient ter goedkeuring aan Liander voorgelegd te worden.

De aanleg van kabels en leidingen in de openbare ruimte dient te worden uitgevoerd volgens het standaardprofiel van de gemeente Haarlem.



Hieronder wordt een aantal standaardvoorwaarden genoemd.

- Kabelbuizen moeten gebundeld en gestapeld worden gelegd.
- Het is niet toegestaan kabels te leggen in de vrije zone, dat wil zeggen tussen de 55 en 80 centimeter onder straatniveau.
- Bovendien mogen kabels in geen geval hoger worden gelegd dan 50 centimeter onder straatniveau.
- Riool- en drainleidingen, alsmede huis- en kolkafvoerleidingen moeten volledig in stand worden gelaten.
- Noodzakelijke afwijkingen hierop op het parkeerdek, moeten worden voorgelegd aan de gemeente ter goedkeuring.
- Bij nieuwe tracés moeten HDPE-buizen onder de vrije zone worden aangebracht en bij bestaande tracés zo veel mogelijk.
- De geul dient in gescheiden grondsoorten of verhardingen te worden ontgraven en in de juiste volgorde, met de bovenlaag vrij van puin, te worden teruggebracht.
- De verdichtingsgraad van aangevulde sleuven dient minimaal 95% te zijn en/of 98% van de direct naastliggende grond.
- Om verzakkingen te voorkomen dient de verdichting in lagen te geschieden van maximaal 30 centimeter, waarbij iedere laag afzonderlijk moet worden afgetrild.
- Bij kruising van wegen en onder asfaltwegen moeten mantelbuizen worden aangebracht of doorpersingen of boringen worden gerealiseerd.
- Naast de standaardvoorwaarden kunnen aan een instemmingbesluit nog specifieke voorschriften worden verbonden.

2.10 Verlichting

Eventuele aan of rond het pand aangebrachte buitenverlichting, alswel verlichting van de semi openbare ruimte dient aangesloten te zijn op de stroomvoorziening van de nieuwbouw (huisaansluiting). Alle verlichting binnen het ontwikkelplot komt in beheer (en is eigendom) van de vereniging van eigenaren.

Bijlage 1; Aanvullende voorwaarden middenspanningsruimte

Dit betreft 4 documenten;

- Tekening Inpandig station 19443
- PvE Liander inpandig MSR
- Tekening Pui 19445
- Aanvullende voorwaarden middenspanningsruimte