

Programma van Eisen Bouwplan - Tender Midden

Gemeente Smallerland
Vrijburgh fase 2
19 oktober 2022



1. Inleiding

In de gemeente Smallingerland worden door meerdere (markt)partijen woningbouwprojecten ontwikkeld. Ten behoeve van de aanbestedingsprocedures is voor Vrijburgh fase 2 een Programma van Eisen opgesteld met aanvullende eisen om de geleverde kwaliteit te borgen, zowel tijdens de oplevering als voor de toekomstige instandhouding. Dit PvE geeft een aantal eisen in aanvullingen op de overige stukken uit de aanbestedingen. De inschrijver is hiermee vooraf op de hoogte van de ambities en eisen van de gemeente Smallingerland en dient zich hier in de verdere uitwerking aan te houden.

De gemeente Smallingerland behoudt zich te allen tijde het recht voor om in specifieke gevallen af te wijken van eisen en voorwaarden zoals omschreven in dit Programma van Eisen. Indien om moverende redenen afwijking van het Programma van Eisen gewenst is, vereist de afwijking een nadere motivatie.

2. Algemene bepalingen en richtlijnen

Aan de projectmatige woningbouwkavels worden eisen opgesteld op lokaal niveau. Hierbij moet de inschrijver rekening houden met berekeningen, onderzoeken en documenten die nodig zijn voor het goedkeuren van een plan. Te allen tijde zijn voor zover in dit Programma van Eisen niet anders omschreven, van toepassing de volgende bepalingen en richtlijnen:

1. Nieuw Burgerlijk Wetboek
2. Wet op de Ruimtelijke Ordening;
3. Woningwet
4. Arbowet
5. Milieuwetgeving (waaronder WGH, Wm, WVO, Flora en faunawet etc.)
6. Besluit melding plichtige Bouwwerken
7. Politiekeurmerk Veilig Wonen
8. Kwaliteitseisen, beoordelingsrichtlijnen KIWA
9. TGB 1990 en de van toepassing zijnde NEN-normen (o.a. geldend voor: staal, beton, hout, metselwerk en geotechniek);
10. Algemene Plaatselijke verordeningen
11. Installatievoorschriften en aansluitwaarden van nutsbedrijven en KPN-Telecom NV
12. Alle relevante NEN-EN normen en richtlijnen.
13. Arbobesluit Bouwproces
14. FSC keurmerk
15. Toegankelijkheid van de openbare ruimte voor de minder valide mens
16. Gemeentelijk Rioleringsplan 2020 – 2025
17. Overige niet nader genoemde relevante richtlijnen en bepalingen

Bij de uitwerking van het project moet rekening worden gehouden met de algemene uitgangspunten inzake veiligheid, gezondheid en welzijn, overeenkomstig artikel 2.29 van het Arbobesluit.

3. Vergunningen en procedures

Voor alle werken dienen alle benodigde vergunningen en toestemmingen te zijn aangevraagd en verkregen. De inschrijver partij dient rekening te houden met **onder meer** (niet uitputtend) de volgende vergunningen of de daarvoor in de plaats gekomen normen en/of richtlijnen:

1. Aanlegvergunning
2. Omgevingsvergunning
3. Ontheffing van de Flora- en Faunawet
4. Basisrioleringsplan
5. Bouwkundige Woninginspectie voor aanvang werkzaamheden
6. Inritvergunning

De nieuwe Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen zullen naar verwachting in werking treden per 1 januari 2023. De inschrijver dient vooruitlopend hierop, ook bij eventuele vertraging, als uitgangspunt te nemen dat de overeenkomst onder deze nieuwe wetgeving zal vallen.

4. Woonprogramma

Het woonprogramma en de verkaveling voor het woongebied Midden is door de gemeente reeds vastgesteld. De verkaveling is vastgelegd in bij de aanbesteding verstrekte tekening van het plangebied. Het programma voor het woongebied Midden betreft de volgende te bouwen woningen:

Type woning	Aantal woningen
Vrijstaand	8 stuks
Twee onder een kap	20 stuks

Van het aantal door de inschrijver te realiseren woningen moeten er minimaal 6 woningen een maximale VON-prijs hebben van 355.000,- euro.

5. Levensloopgeschiktheid

Van het aantal door de inschrijver te realiseren woningen moeten er minimaal 4 woningen levensloopgeschikt zijn en aan onderstaande definitie te voldoen.

Levensloopgeschikte woning

Een woning die extern en intern toegankelijk is. Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van de woning bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen. Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad of douchegelegenheid en ten minste één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn vanuit de woonkamer. Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift, is de woning dus ook intern toegankelijk. Hierbij is een 2e toilet op de verdieping gewenst. Bij een appartement zijn de slaapkamer en badkamer bij voorkeur met elkaar verbonden (bijvoorbeeld via een schuifdeur). Tevens beschikken de woningen bij voorkeur over een ruime hal met ruimte voor rollator of rolstoel (of kinderwagen voor de kleinkinderen).

Van het aantal door de inschrijver te realiseren woningen moeten er naast de minimaal vier levensloopgeschikte woningen nog minimaal 8 woningen levensloopgeschikt te maken zijn en aan onderstaande definitie te voldoen.

Levensloopgeschikt te maken woning

Een woning die zonder grote bouwkundige aanpassingen levensloopgeschikt gemaakt kan worden. De woning is zodanig ontworpen dat de nodige aanpassingen redelijk eenvoudig gerealiseerd kunnen worden. De plattegrond is in de basis al geschikt en bepaalde voorzieningen, zoals leidingen voor een badkamer op de begane grond, zijn in basis al gelegd.

6. Parkeren

Per gerealiseerde woning dienen op basis van de gehanteerde parkeernormen op eigen erf 2 parkeerplaatsen per woning aangelegd te worden. Deze parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar liggen en garages tellen niet mee. Inritten worden niet breder aangelegd dan 3m. bij vrijstaande woningen (dit geeft een effectieve breedte van 4,00 m); en niet breder dan 5.00 m1 bij 2/1 kap woningen (gezamenlijke breedte van 2 uitritten, dit geeft een effectieve breedte van 5,00 m).

De parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende verhardingen.

7. Regenwateropvang

Ten behoeve van de regenwateropvang dient elke bouwkavel dient voorzien te worden van een betonnen regenwaterbuffertank van minimaal 5m³ met aanvoerleidingen hemelwater. Het systeem dient te zijn voorzien van een hoofdtoevoerleiding naar de woning voor eventuele latere toepassing door bewoner en een voedingskabel vanaf de meterkast. Het surplus aan regenwater dient vanuit de buffertank te worden afgevoerd naar het aanliggende oppervlaktewater. Indien dit niet mogelijk is dient het surplus aan regenwater vanuit de buffertank via een hemelwataansluiting naar het gemeentelijke rioleringsstelsel af te voeren.

Vanuit de gemeente kunnen aanvullende voorschriften worden gesteld ten aanzien van de buffertank. Na aanleg kan door of namens het bevoegde gezag controle plaatsvinden op correcte aanleg, aansluiting en de goede werking ervan.

8. Platte daken

De platte daken van woningen en garages dienen te worden voorzien van voorzien van groene daken. De toepassing hiervan heeft een positief effect ten aanzien van isolatie, koeling en waterretentie.

9. Bouwverkeer

De route voor het bouwverkeer naar en van de verschillende woongebieden in Vrijburgh fase 2 is door de gemeente bepaald en loopt over de volgende wegen: Noorderhogeweg – Nijtap – Folgeren – Folgeralaan – Duizendblad. De route waarbij via Nijtap en Duizendblad langs het plangebied van Vrijburgh fase 1 wordt gereden is niet toegestaan. De inschrijver dient dit in alle communicatie richting onderaannemers en partners te vermelden en dient actief toe te zien op de naleving daarvan. Bij onrechtmatig gebruik van het Duizendblad worden er verkeersremmende of verkeerswerende maatregelen genomen. De kosten hiervan komen voor rekening van de inschrijver.

10. Boombescherming

Ten behoeve van het in stand houden van de aanwezige bomen en het openbaar groen dient de inschrijver maatregelen nemen ter bescherming hiervan. Bomen en openbaar groen blijven altijd buiten de bouwplaatsinrichting.

11. Vervuiling kavels

Alle bouwkavels dienen na de bouw geheel gereed gemaakt te worden voor beplanting. Hiervoor dienen alle vervuiling en gifstoffen verwijderd te worden en dient de grond tot een diepte van 60 cm doorgespit te worden.

12. Verzekeringen

Koper is verplicht voor aanvang van de bouw van de woning een zogenaamde CAR-verzekering voor het project af te sluiten en deze gedurende de totale bouwperiode in stand te laten. De CAR-verzekering dient een dekking te hebben van tenminste € 1.000.000,- per gebeurtenis. Schade die ten gevolge van de bouwwerkzaamheden ontstaat aan eigendommen van derden dient verzekerd te zijn.

13. Verantwoordelijkheden

De inschrijver draagt de integrale verantwoordelijkheid voor alle onderdelen binnen het gehele proces (ontwerp, bouw, kavelverkoop, communicatie etc.) en is voor alle afzonderlijke onderdelen aanspreekpunt voor de gemeenten Smallingerland.

14. Communicatie

De gemeente Smallingerland wil over Vrijburgh eenduidig en in samenhang communiceren. Dit betekent voor de verschillende partijen dat zij de eigen communicatie dienen af te stemmen op de gemeentelijke communicatie en op de communicatie van andere ontwikkelaars en bouwers. De inschrijver dient hiervoor de benodigde informatie tijdig te delen en beschikbaar te stellen.

De gemeente Smallingerland heeft Vrijburgh fase 2 opgedeeld in drie woongebieden. Deze drie zullen zich in de communicatie als volgt onderscheiden:

- Deelgebied Noord: ***Vrijburgh fase 2- locatie Pinksterbloem***
- Deelgebied Midden: ***Vrijburgh fase 2 – locatie Boterbloem***
- Deelgebied Zuid: ***Vrijburgh fase 2 – locatie Weegbree***

15. Contractbeheersing

De inschrijver dient de gemeente Smallingerland structureel te informeren over de voortgang van de opdracht. Hiervoor dient er 1 keer per twee maanden een voortgangsoverleg plaats te vinden. Dit overleg vindt plaats op het gemeentehuis in Drachten. Onderwerp van gesprek is een door de inschrijver vooraf aan te leveren voortgangsrapportage. Hierin worden alle relevante onderwerpen kort en bondig behandeld, waarbij in elk geval aandacht is voor de volgende zaken:

- Voortgang / planning / mijlpalen
- Communicatie
- Eisenverificatie
- Externe raakvlakken
- Risico's

De inschrijver dient ook beschikbaar te zijn voor afstemmingsoverleg tussen verschillende partijen binnen Vrijburgh fase 2.