



Luchtfoto van het perceel aan de Macherenseweg en Spitsbergerweg

1. Inleiding

Dit document beschrijft de ruimtelijke, technische en juridische kaders waaraan de te realiseren tijdelijke units minimaal aan dienen te voldoen. Tenzij nadrukkelijk anders vermeld in de technische omschrijving dan wel de nota van inlichtingen, is het aan de tijdelijke unitleverancier (opdrachtnemer) om aan de in dit document beschreven eisen te voldoen.

2. Uitgangspunten en eisen

2.1 Algemeen

- Gemeente draagt zorg voor een omgevingsvergunning. Opdrachtnemer levert de benodigde stukken aan.
- Minimale technische levensduur units: 25 jaar
- De gebouwen zijn verplaatsbaar en dient te voldoen aan de vereisten die gesteld worden in het bouwbesluit voor Tijdelijke Bouw en aan de aanvullende vereisten zoals beschreven in deze technische omschrijving.
- De buitengevels van de units moeten een uniforme uitstraling hebben. De afwerking van de buitengevels is natuurlijke materialen en/of materialen met een natuurlijke uitstraling. De kleurstelling wordt na opdrachtverstrekking bepaald in overleg met opdrachtgever. Hierbij is een stedenbouwkundige van de gemeente betrokken.
- De units (incl. overige voorzieningen zoals trappen etc) dienen in gedemonteerde staat in de buitenlucht opgeslagen kunnen worden.
- Uit het aangeleverde indelingsvoorstel van de woongebouwen en het voorzieningengebouw moet het voor Opdrachtgever mogelijk zijn te kunnen beoordelen of wordt voldaan aan de uitvraag.
Let er op dat de elementen duurzaamheid en afwerking buitengevel, onderdeel uitmaken van de gunningscriteria (zie Aanbestedingsdocument, hoofdstuk 9), waarvoor u separate bijlagen in moet vullen en indienen.
- De uiterste opleverdatum (inclusief gebruiksklaar maken van de units) is vrijdag 1 september 2023.
- Bij de inschrijving dient een planning aanwezig te zijn voor de realisatie van gebouwen.
- Opdrachtnemer zorgt dat de units gebruiksklaar zijn bij oplevering. Dit houdt in dat alle ruimtes schoon zijn en direct te gebruiken zijn. Denk hierbij ook aan werkende verlichting, stromend water, werkende verwarming en werkende internetverbindingen.

2.2 Woongebouwen

- 3 woongebouwen met een totale capaciteit voor 500 personen.
- Gebruiksfunctie Bouwbesluit: logiesfunctie
- Plafondhoogte van tenminste 2,60 m.
- Ieder gebouw: 2 bouwlagen
- Per verblijfseenheid is er minimaal ruimte voor een tweepersoons slaapkamer (minimaal 10 m²), een vierpersoons slaapkamer (minimaal 20 m²) en een sanitaire ruimte. Zie ook paragraaf 10.2.
- In één van de drie woongebouwen dient op de begane grond een sanitaire ruimte toegankelijk/geschikt te zijn voor mindervaliden mensen.
- Per bouwlaag ruimte voor gemeenschappelijk keukens: minimaal 1 keukenopstelling per 10 personen. Zie ook paragraaf 10.3.
- Per bouwlaag ruimte voor gemeenschappelijk wasruimtes: minimaal 1 was- en droogmachine per 16 personen. Zie ook paragraaf 10.4.

- Per bouwlaag een gemeenschappelijke woonkamer: minimaal 36 m². Zie ook paragraaf 10.4.
- Per bouwlaag een technische ruimte van minimaal 6 m².
- Per bouwlaag een opslagruimte van minimaal 6 m².
- Flexibiliteit/toekomstbestendigheid van de gebouwen:
 - Het indelingsvoorstel van de woongebouwen laat zien dat de indeling van de gebouwen/ruimtes, zonder destructieve werkzaamheden en met beperkte wijzigingen, aangepast kan worden naar een individuele woningen/flexwoningen.

2.3 Voorzieningengebouw

- 1 gebouw, 1 bouwlaag.
- Plafondhoogte van tenminste 2,60 m.
- Onderstaande ruimtes dienen in het gebouw aanwezig te zijn:

Dagactiviteiten	m²
Multifunctionele activiteitenruimte	72
Dagactiviteit - kledingruimte (Springshop)	36
Dagactiviteit - tienerruimte	36
Berging(en)	12
Ondersteunende functies	
Entree/hal/wachtruimte - algemeen	12
Informatiebalie voor bewoners	18
Receptie/beveiliging	32
Wachtruimte - kantoren	32
Spreekkamers (3x)	21
Kantoren 2-pers. (2x)	28
Kantoren 4-pers. (3x)	84
Personeels- vergaderruimte	54
Ontvangst- + behandelruimte (huisarts)	26
Toiletten personeel	2,6
Toiletten bewoners	7,2
Miva toilet	2,4
Magazijn en opslag	50

3. Bouwplaatsvoorzieningen

De benodigde bouwplaatsvoorzieningen voor een veilig en toegankelijk terrein maken onderdeel uit van de inschrijving.

Minimaal dienen onderstaande opgenomen te zijn in de bouwplaatsvoorzieningen:

- Nulmeting van het terrein en de directe openbare ruimte voor start werkzaamheden
- Waar nodig boombescherming aanbrengen bij de toegang vanaf de openbare weg naar het terrein.
- Bouwplaatsafrastering rondom het werk
- Schaft- en toiletgelegenheid
- Markering op de openbare weg ten behoeve in-uitrit bouwverkeer
- Afvalscheiding
- Parkeermogelijkheid personeel
- Benodigde stroom en water voorziening. Realisatie en verbruik voor rekening opdrachtnemer.

4. Nutsaansluitingen

- Er is voor de locatie, door opdrachtgever, een elektra-aansluiting van 1.750A aangevraagd bij netbeheerder Enexis.
- Opdrachtgever draagt zorg voor het aanleggen van de kabels en leidingen (elektra, water en glasvezel) vanaf de hoofdaansluiting tot een meter buiten de gevel van de gebouwen.
- Opdrachtnemer draagt zorg voor een meterkast en de invoerbuizen conform voorschriften netbeheerders.
- Opdrachtnemer draagt zorg voor het aansluiten van elektra, water en glasvezel in de gebouwen.

5. Bouwrijp maken

De gemeente legt het vuilwater riool aan tot 1 m buiten de gebouwen op basis van de door opdrachtnemer aangeleverde posities. De opdrachtnemer sluit deze riolering aan op de gebouwen.

Voldoende hemelwaterafvoeren en noodoverstorten worden door de opdrachtnemer per gebouw aangebracht; afwatering via het terrein wordt vanaf 1m uit de woning door de gemeente verzorgd.

6. Woonrijp maken

De gemeente maakt het terrein woonrijp na plaatsing units. Terreininrichting (o.a. parkeren, groen, fietsenstalling) wordt afgestemd op de lay-out van de gebouwen.

7. Fundering

- De units (incl. overige voorzieningen zoals noodtrappen) zijn gereed voor plaatsing op een fundering. Het basisuitgangspunt is fundering op betonplaten.
- Opdrachtgever verzorgt bodemonderzoek en sonderingen.
- Opdrachtnemer verzorgt indien nodig het ontwerp en één van de twee funderingsvarianten (fundering op boorpalen met een lengte van 10m1; betonnen strokenfundering) kan worden opgedragen middels de herzieningsclausule funderingswerkzaamheden.

8. Kwaliteit

8.1 Algemeen

- De gebouwconfiguratie en ontsluiting moet voldoen aan wetgeving (Bouwbesluit tijdelijke bouw en aanvullende vereisten in deze Technische omschrijving), waaronder brandveiligheid.
- Geluidsbelasting gevels conform Bouwbesluit tijdelijke bouw.
- Brandcompartimentering conform Bouwbesluit tijdelijke bouw.
- Contact- en luchtgeluid in en vanuit de gemeenschappelijke gangen en entree dient te voldoen aan de vereisten van het Bouwbesluit.
- Sleutelplan:
 - Woongebouwen: iedere slaapkamer heeft eigen unieke sleutel + geschikt voor toegang woongebouw. Met een looper zijn alle ruimtes af te sluiten. Nadere afstemming/invulling sleutelplan met opdrachtgever van de gebouwen na opdrachtverstrekking.
 - Voorzieningengebouw: Nadere afstemming/invulling sleutelplan met opdrachtgever van de gebouwen na opdrachtverstrekking.
- Alleen gebruik van hout met FSC of PEFC certificering.

8.2 Uitstraling gebouwen

- Logische opzet van de gebouwen met praktische interne bewijzering.
- De ontsluiting van de gemeenschappelijke gangen en ingang zijn veilig (o.a. verlichting), herkenbaar en hebben een uitnodigende uitstraling.

8.3 Vloer, wanden, dak

- Opbouw van vloer-, wand- en dakmateriaal te bepalen door aanbieder.
- Minimale Rc-waardes: vloer 3,0 m²K/W, wanden 3,0 m²K/W, dak 3,0 m²K/W.
- Isolerende dubbele beglazing in de buitenkozijnen met een U-waarde van maximaal 1,1.
- Buitenkozijnen voorzien van ventilatieroosters; draaiende (draaikiep)delen met kruk en cilinder afsluitbaar.
- Buitenkozijnen voorzien van rolluiken met handmatige bediening.

8.4 Installaties

- Gebouwen voorzien van: elektrische verwarming, koeling, warmtapwatervoorziening en ventilatievoorzieningen.
- Koeling en warmte mag gecombineerd worden binnen één systeem.
- Water, elektra, mechanische ventilatie, rookmelder, verlichting aan te brengen en aan te sluiten conform de geldende normen en voorzien van KIWA, resp. KEMA keur.
- Elektrische installaties conform NEN1010 en blad 51 NPR 5310 - eenvoudig, afgemonteerd en klaar voor gebruik.
- Brandmeldinstallatie conform vigerende wet- en regelgeving, inclusief benodigd pve.
- Noodverlichting aanbrengen conform vigerende wet- en regelgeving.
- WIFI, volledig bereik in alle ruimtes van het gebouw.

- Ventilatiesysteem afgemonteerd, ingeregeld en klaar voor gebruik (voorzien van automatische stand en handmatige schakelaar om (tijdelijk) te verhogen).
- Verwarmingssysteem afgemonteerd, ingeregeld en klaar voor gebruik (temperatuur kan aangepast worden op centraal punt door bewoner).
- Koelingssysteem afgemonteerd, ingeregeld en klaar voor gebruik (temperatuur kan aangepast worden op centraal punt door bewoner).
- Waterinstallatie afgemonteerd en klaar voor gebruik, Drinkwater voorzieningen voldoen aan KIWA keurmerk en incl. legionella beheersplan.
- Het vuilwater- en het hemelwaterafvoerstelsel dienen gescheiden te worden uitgevoerd.
- In het vuilwaterafvoerstelsel dienen voldoende en goedbereikbare ontpoppingsvoorzieningen te worden aangebracht.
- Installaties zijn volledig demontabel en bereikbaar tijdens exploitatiefase.

8.5 Afwerking

- Vloerafwerking: PVC of gelijkwaardig. Vloer-/wandaansluitingen afgewerkt met een plint.
- Badkamer / sanitaire ruimtes voorzien van vloertegels en wandtegels tot plafondhoogte of uitvoeren als prefab unit met polyester coating en antislip vloerafwerking.
- Systeem plafonds

9. Veiligheid

9.1 Brandveiligheid

De gebouwen voldoen aan de vereisten volgens het vigerend bouwbesluit voor tijdelijke bouw en aanvullende vereisten zoals aangegeven in deze Technische omschrijving. Alle doorvoeringen bij brandscheidende wanden en/of compartimenten zijn brand- en rookwerend afgewerkt conform de geldende normen.

9.2 Inbraakveiligheid

De gebouwen voldoen op zowel hang- en sluitwerk als ook verlichting aan het keurmerk PKVW nieuwbouw (Politie Keurmerk Veilig Wonen).

9.3 Doorvalveiligheid

NEN-EN 3569 "Vlakglas voor gebouwen – Risicobeperking van lichamelijk letsel door brekend en vallend glas" is van toepassing.

10. Specifieke eisen woongebouwen

10.1 Trappen

Eén interne trapopgang, met dichte trap. Eventuele noodtrappen mogen aan buitenzijde worden gerealiseerd.

10.2 Sanitaire ruimte

- toilet met inbouwreservoir en vrij hangende toiletpot;
- wastafel met mengkraan;
- douche voorzien van douchebak met glijstang, mengkraan, doucheplankje en douchegordijn;
- enkele wandcontactdoos, spatwaterdicht;
- wandspiegel, planchet, ophanghaakjes, closetrolhouder en handdoekrek;
- afvoerputje in vloer (buiten doucheruimte).

10.3 Keukenopstelling

- RVS werktafel (open) 180 cm met onderschap, spoelbak, mengkraan en vierpits elektrische of inductiekookplaat.
- Achterwand boven aanrechtblad betegeld of voorzien van harde kunststofplaat.
- Afzuigkap met motor, afvoer naar buiten en verlichting boven kookplaat.
- Aansluitingen voor kookplaat, afzuigkap en dubbele wandcontactdoos t.b.v. elektrische keukenapparatuur.

10.4 Wasruimte

- Voldoende E- en W-aansluitingen voor wasmachines en drogers.

10.5 Gemeenschappelijke woonkamer

- 1x internetaansluiting bekabeld
- 8x wandcontactdoos

11. Specifieke eisen voorzieningengebouw

11.1 Internetaansluitingen (bekabeld)

- multifunctionele activiteitenruimte (bij splitsing in twee ruimtes per ruimte 1 aansluiting)
- informatiebalie voor bewoners (4 aansluitingen)
- receptie/beveiliging (4 aansluitingen)
- spreekkamers (1 aansluiting per spreekkamer)
- kantoren (per werkplek 1 aansluiting)
- personeels- vergaderruimte (1 aansluiting)
- huisarts: ontvangst- + behandelruimte (1 aansluiting per ruimte)

11.2 Toiletten

- toilet met inbouwreservoir en vrij hangende toiletpot;
- fontein met koudwaterkraan;
- wandspiegel, closetrolhouder.

11.3 Multifunctionele activiteitenruimte

Door middel van een vouwwand/panelenwand (handbediening) is de ruimte in twee gelijke delen te splitsen.

11.3 Magazijn en opslag

Een dubbele deur in buitengevel voor aan- en afvoer goederen.

12. Onderhoud

- In de gevel worden duurzame en onderhoudsarme materialen toegepast die tijdens de levensduur niet vervangen hoeven te worden.
- Ramen op de verdieping moeten door de bewoner(s) zelf te openen zijn en veilig van binnenuit wasbaar, conform de publicatie 'Veilig werken op hoogte - van binnenuit wassen' (Ondernemersorganisatie Schoonmaak- en bedrijfsdiensten (OSB)).
- De gevels en daken zijn zowel binnen als buiten aantoonbaar goed en veilig te reinigen, onderhouden en te herstellen (zie ook Bouwbesluit art. 6.53).
- Opdrachtnemer een dak RI&E en een dakveiligheidsplan opgesteld. De benodigde voorzieningen uit dit dakveiligheidsplan dienen op de gebouwen te worden aangebracht door opdrachtnemer.

13. Veiligheid op het werk

- Opdrachtnemer draagt zorg voor een veilige uitvoering conform het Arbeidsomstandighedenbesluit.
- Opdrachtnemer werkt conform een veiligheidssysteem. Het veiligheidssysteem dient door een geaccrediteerde certificeringsinstantie te zijn gecertificeerd op basis van ISO 45001, de VCA** of een gelijkwaardig certificaat. Ook vergelijkbare maatregelen op het gebied van veiligheid, gezondheid en milieu zijn aanvaardbaar.