

WERKOMSCHRIJVING

Project Tijdelijk gebouw t.b.v. noodverblijf
De Trampoline Noordwijkerhout

Opgesteld door Dhr. J. Tuit
Dhr. T. Lohse

Gemeente Noordwijk
MLPM / Marco Lakeman Project Management

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Opdracht
3. Gebouwgegevens
4. Locatie
5. Bouwplaats en terrein
6. Nuts voorzieningen
7. Werkomschrijving en leveromvang

1. Inleiding

De gemeente Noordwijk is voornemens om op het terrein van De Trampoline in Noordwijkerhout voor een tijdsduur van ca. 10 jaar een tijdelijk gebouw te realiseren. Het pand met een woonfunctie dient in eerste instantie voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne maar het is denkbaar dat het gebouw later ook gebruikt zal worden voor diverse andere groepen van woningzoekenden. De bewoners zijn allen zelfredzaam, er hoeft geen rekening te worden gehouden voor voorzieningen ten behoeve van minder valide personen, behalve de toegang naar de entree.

Gezien de lange gebruiksduur als ook de doelgroepen hecht de gemeente waarde aan een hoogwaardig verblijf die de bewoners voldoende wooncomfort biedt om het verblijf als prettig te ervaren.

Voor een beoordeling van de prestatiekenmerken van het gebouw dient de inschrijver de bouwfysische kenmerken van de maatgevende bouwdelen (gevel, dak, vloeren, binnenwanden, installaties) met betrekking tot brandwerendheid, geluidswering gevels en binnen constructies, thermische isolatie, nagalm, daglicht, ventilatie in relatie tot de eisen van het bouwbesluit voor tijdelijke bouw als ook nieuwbouw aan te geven. Dit kan per hoofdstuk of in een tabellarisch overzicht verstrekt worden.

De opzet van het pand bestaat uit drie bouwlagen met ieder 25 appartementen, bestaand uit een woonruimte met keuken, twee slaapkamers en een badkamer. Dit resulteert in een verblijf van maximaal 300 personen.

Daarnaast dient voorzien te worden in ruimtes t.b.v. bergingen, wasruimtes, kantoren, gemeenschappelijke ruimtes en beveiliging.

Deze werkomschrijving dient als toelichting voor de leveromvang t.b.v. het gebouw als ook de omstandigheden en de randvoorwaarden waaronder het werk uitgevoerd dient te worden.

Het doel is de inschrijvers van deze Europese aanbesteding in staat te stellen de werkzaamheden goed te kunnen calculeren om tot een scherpe en volledige aanbidding te komen.

De voertaal voor het project is Nederlands.

Het ontwerp bestaat uit prefab – flexwoningen (in het vervolg ‘units’) die in de fabriek geprefabriceerd, naar locatie getransporteerd, gemonteerd en op locatie afgemonteerd worden. De werkzaamheden op locatie betreffen vooral installaties, het aansluiten aan nutsvoorzieningen en in een zeer beperkte mate nog bouwkundige bouwwerkzaamheden.

De units moeten makkelijk en met een minimale hoeveelheid aan afval te demonteren en voor hergebruik verplaatsbaar zijn.

De omvang van de opdracht bevat naast de levering en montage van units ook alle voorbereidende werkzaamheden zoals de uitwerking van het vlekkenplan naar een ontwerp, de technische uitwerking hiervan, het maken van tekeningen, berekeningen

en de documenten t.b.v. de nadere invulling – onderbouwing van de omgevingsvergunning als ook het vervaardigen van revisiedocumenten. De hiervoor noodzakelijke afstemming met de opdrachtgever, zijn vertegenwoordigers en met instanties zijn onderdeel van de opdracht. Uitgangspunt zijn de tekeningen met de functionele indeling, deze werkomschrijving en de administratieve voorwaarden.

Door de opdrachtgever wordt de omgevingsvergunning verzorgd, deze wordt in november 2023 aangevraagd en zal na verwachting in januari 2024 verleend worden. De uitvoering van werkzaamheden start pas nadat de vergunning is verleend en nadat de Gemeenteraad een investeringsbesluit heeft genomen.

Het gebouw dient minimaal aan de eisen van het bouwbesluit 2012 voor een tijdelijke bouw met woonfunctie te voldoen. In deze werkomschrijving worden eisen die hoger zijn dan het bouwbesluit of niet in het bouwbesluit geregeld worden nader omschreven.

Rekening houdend met de beoogde datum van opdrachtverstrekking, productie- en levertijden wordt gestreefd naar een oplevering eind mei 2024. Een start montage is vanaf 01-03-2024 mogelijk.

2. Opdracht

2.1 Onder de opdracht voor het leveren van het gebouw vallen onderstaande werkzaamheden:

- engineering / berekeningen
- ontwerptekeningen DO / TO
- werktekeningen / uitvoeringstekeningen
- revisiedocumenten
- kwaliteitsverklaringen, certificaten, inbedrijfstellings- en testrapporten
- handleidingen en instructies
- op locatie een eenmalige instructie aan de beheerder en de beveiliging
- oplevering bezemschoon
- garanties en onderhoud bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden: 12 maanden

De kosten voor deze werkzaamheden zijn onderdeel van de aanbidding en worden niet extra vergoed.

2.2 Werkzaamheden / leveringen derden

Door derden worden in opdracht van de gemeente volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- voorbereiding van het terrein t/m afwerking met stelconplaten
- fietsenstalling en rekken
- terreinverlichting
- aanbrengen nutsvoorzieningen tot 1 meter buiten het gebouw (VWA, HWA)
- aanbrengen van een verdeelstation elektra met middenspanningsruimte en

- meetstation nabij de inrit (zie de situatietekening)
- waterleiding t/m de invoer in het gebouw
 - glasvezel t.b.v. internet t/m de invoer in het gebouw
 - centrale voorzieningen t.b.v. internet zoals patchkasten, hard – en software en access points t.b.v. WiFi
 - levering van wasmachines en drogers
 - stroomaggregaat t.b.v. permanent gebruik, indien nodig (bouwstroom valt onder de bouwplaats voorzieningen t.b.v. de levering van het gebouw)
 - voorzien van het gebouw met PV panelen
 - leveren en aansluiten van een accu-pakket
 - enkele mantelbuizen in het terrein t.b.v. de invoeren van nutsvoorzieningen
 - sleuven op het terrein t.b.v. grondleidingen (zoals elektra kabel)
 - inrichting keuken: koelkast, vaatwasser, magnetron
- De coördinatie met werkzaamheden van derden wordt door de gemeente verzorgd.

3. **Gebouwgegevens**

Het gebouw is conform bijleggende tekeningen in een H-vormige voetafdruk met een afmeting van ca. 90 x 42 meter ontworpen. Het bestaat uit geprefabriceerde units met een totale oppervlakte van ca. 5.960m² BVO ingedeeld in volgende functies:

- 75 appartementen van ca. 54m²
- 5 kantoren van ca. 18 m² en 3 kantoren van ca. 36 m²
- 3 bergingen van ca. 18 m²
- een sanitaire ruimte t.b.v. personeel / unisex, op de eerste verdieping
- 6 wasruimtes van ca. 18 m²
- 6 gemeenschappelijke ruimtes van ca. 36 m²
- 1 entreehal van ca. 36 m²
- trappenhuis intern 9 x 18m²
- technische ruimte geïntegreerd in het grote kantoor op de b.g.
- gangzones ca. 1.240 m²

Dit resulteert in ca. 335 units.

De precieze maatvoering als ook de precieze indeling hangt van het bouwsysteem van de inschrijver af en kan hierdoor in beperkte mate van bovenstaande kaders afwijken waarbij de opdrachtgever +5% en -10% als acceptabel beoordeeld.

4. **Locatie**

Het pand bevindt zich op het terrein van De Trampoline in Noordwijkerhout, op de hoek van de Leidsevaart en de Schippervaartweg. Zie hiervoor bijliggende situatietekening.

5. **Bouwplaats en voorbereiding terrein**

De ruimte ten behoeve van de uitvoering van het werk is op de bouwlocatie beperkt. Hiermee is t.b.v. bouwplaats voorzieningen, opslag en de aan – en afvoer van materiaal en materieel en dergelijk rekening te houden.

Uitgangspunt voor de aanbieding is dat de locatie vrij is van obstakels, de grond niet vervuild en vrij is van leidingen.

Als onderdeel van de bouwplaats inrichting zijn alle voorzieningen voor de veilige uitvoering van het werk zoals het afzetten van het terrein (zoals een bouwhek), verkeersregelaars, terreinbewaking, containers en schaftgelegenheid en bouwstroom in de offerte op te nemen. Het een en ander is in een V&G-plan uit te werken en voorafgaand aan het werk ter beoordeling bij de opdrachtgever in te dienen.

Aan de zuidkant van het terrein bevindt zich reeds een bouwwerk. Overlast voor de bewoners is op het noodzakelijke te beperken en de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie hierover is met een BLVC-plan te onderbouwen. Deze is voorafgaand aan het werk ter beoordeling bij de opdrachtgever in te dienen.

Voorafgaand aan de start wordt het terrein door de gemeente in overeenstemming met het grond mechanisch onderzoek met stelconplaten afgewerkt.

Het hele bouwterrein wordt met stelconplaten voorzien en is voor de opstelling van hijsmaterieel / kranen geschikt.

6. Nuts voorzieningen

Nuts voorzieningen worden door de gemeente aangevraagd en gecoördineerd.

De voorzieningen worden tot de aansluiting in of bij het gebouw verzorgd.

Een uitzondering betreft de grondkabel elektra, deze is vanaf het verdeelstation t/m de invoer in het gebouw onderdeel van deze aanbesteding. Bij een positionering van de verdeelkast bij de centrale ingang is met een lengte van ca. 75 meter rekening te houden. In overleg met de opdrachtgever is een optimalisering door verplaatsen van de verdeelkast in het gebouw denkbaar.

Het gebouw wordt niet van een gasaansluiting voorzien.

7. Werkomschrijving / leveromvang

7.1 Grondwerk

Het terrein wordt vanaf 01-03-2024 bouwrijp ter beschikking gesteld.

Grondwerk is afgerond. Sleuven voor het aanbrengen van de grondkabel elektra door de opdrachtnemer van het gebouw worden door derden uitgevoerd, coördinatie door de opdrachtgever. Hetzelfde geldt als er incidentele graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn.

7.2 Fundering

Het gebouw wordt conform het grondmechnisch onderzoek en advies van Geosonda / Geomet op staal gefundeerd. De gemeente voert de werkzaamheden t/m het aanbrengen van stelconplaten uit. De bovenkant stelconplaten is bovenkant maaiveld en het referentie- / 0-peil t.b.v. het gebouw.

Voor een zo groot mogelijke beperking van verzakkingen en om ervoor te zorgen dat zich mogelijke verzakkingen gelijkmatig voordoen zijn de lasten op meerdere

stelconplaten te spreiden. Hiervoor is onder het gebouw een staalconstructie aan te brengen. Het dimensioneren van de profielen hoort bij de opdracht.
Er is met vulplaten rekening te houden om toleranties en afschot in de terreinafwerking op te vangen.

7.3 Buitengevel inclusieve buitenwandopeningen

De opbouw van de gevel en de buitenafwerking conform het bouwsysteem van de opdrachtnemer. In de aanbieding zijn opties zoals oppervlaktes en kleuren kenbaar te maken.

De gevel dient geschikt te zijn om later een afwerking met een vriendelijke uitstraling toe te kunnen voegen.

De ruimte tussen maaiveld en onderkant buitengevels is met zetwerk of sandwichpanelen af te werken, oppervlakte en kleur zoals de gevel.

Buitenramen conform het bouwsysteem, per stramien voorzien van een draaikiep raam, aan de buitenzijde een rolluik met handbediening aan de binnenzijde en met een geïntegreerde ventilatierooster.

Buitendeuren inbraakveilig minimaal SKG **, houten kozijnen. De entreedeuken voorzien van glas, de vluchdeuren met een dicht deurblad.

Alle buitendeuren voorzien van drangers.

Koppelingen tussen de units horizontaal en verticaal binnen het bouwsysteem afwerken.

7.4 Binnenwanden inclusieve deuren en ramen

De opbouw van de binnenwanden conform het bouwsysteem van de opdrachtnemer. De afwerking binnen in een lichte kleur (wit) en makkelijk schoon te houden.

In de entree rekening houden met het toepassen van een glazen luik t.b.v. een balie – functie.

De aansluiting tussen vloer en wanden met een plint afwerken, hoogte 40 tot 50 mm, de kleur is nader te bepalen.

Binnendeuren en kozijnen conform het bouwsysteem, zonder bovenlichten.

Toegangsdeuren appartementen, bergingen en technische ruimte met een dicht deurblad.

Toegangsdeuren kantoren, gemeenschappelijke ruimtes, wasruimtes, trappenhuis en scheidingen brandcompartimenten met een glasopening.

Ook de deuren zonder brandwerende functie voorzien van drangers.

Koppelingen tussen de units horizontaal en verticaal binnen het bouwsysteem afwerken.

7.5 Vloeren

De vloeren van een geïsoleerde betonvloer dienen geschikt te zijn voor een

veranderlijke belasting voor een woonfunctie met minimaal 250kg/m².

De vloeren afgewerkt met Marmoleum in een nader af te stemmen standaard kleur, dikte 2mm.

Ter plaatse van de twee entrees een schoonloopmat aanbrengen, kleur zwart, breedte zoals de deuropening, diepte ca. 2 meter.

De vloeren op enkele strategische plaatsen voorzien van vloeropeningen om bij de kruipruimte te kunnen komen.

7.6 Trappen

De (vlucht-) trappen binnen van hardhout inclusieve antislip profielen op de treden en een leuning langs beide zijden.

De vluchttrap buiten van verzinkt staal met roostertreden en een leuning langs beide zijden.

De trappen vanuit het maaiveld naar de entree in de breedte van de dubbele deuren, met een bordes en handloop aan beide zijden. Deze dienen geschikt te zijn voor de toegang voor minder valide personen.

De trappen vanuit de binnen liggende vluchttrappen naar het maaiveld met een bordes en handloop aan beide zijden.

7.7 Daken en dakopeningen

De daken van de units conform systeemopbouw, geïsoleerd en waterdicht afgewerkt. Het vaste plafond aan de binnenzijde afgewerkt in een witte kleur.

Het gebouw in de vluchttrappenhuizen voorzien van een dakluik, incl. levering van een erbij horende trap.

De daken voorzien van valbeveiliging, uitgangspunt is een aanlijnsysteem met twee harnassen t.b.v. monteurs.

7.8 Inbouwpakket / vaste inrichting

De appartementen zijn te voorzien van

- een (prefab) sanitaire ruimte te voorzien, met toilet, wasbak, spiegel, douche handdoekbeugel en een plank, vloeren en wanden waterdicht afgewerkt.
- een keuken / pantry van RVS, breedte ca. 1.500mm, voorzien van een geïntegreerde elektrische kookplaat met vier pitten, een spoelbak, een kleine werkplaat, een afzuiging boven de kookplaat direct naar buiten en een 'onderkast' met planken (zonder deuren).

De sanitaire ruimte t.b.v. medewerkers dient te worden voorzien van twee WC's en een voorruimte met wasbak.

7.9 Installaties werktuigbouwkundig

7.9.1 Verwarming

De verblijfsruimtes worden d.m.v. elektrische wandradiatoren / convectoren verwarmd, een stuk per stramen / unit met een vermogen van 1kW.
Dit geldt ook voor de sanitaire ruimte t.b.v. de medewerkers.

7.9.2 Riolering

De infrastructuur conform het bouwsysteem. De leidingen bij voorkeur onder het gebouw of alternatief langs de gevel verzamelen om op enkele posities op de door derden aangebrachte grondleidingen aan te sluiten.
Let op mogelijkerwijs noodzakelijke sparingen in de staalconstructie t.b.v. de fundering.

7.9.3 HWA

De infrastructuur conform het bouwsysteem. Indien noodzakelijk een oplossing zoals onder riolering omschreven.
Het is ook denkbaar dat het hemelwater via de terreinverharding afgevoerd kan worden, het een en ander hangt ervan af wat het bouwsysteem mogelijk maakt of nodig heeft.

7.9.4 Waterleidingen

Vanuit de centrale invoer de distributie naar de tappunten verzorgen, materiaal leidingen: koper.
Warmwaterbereiding d.m.v. 10 liter close in boilers boven de keukenbladen en 80 liter boilers t.b.v. de badkamers.
Voor oplevering is het water op legionella te testen.
Ten behoeve van het beheer is een legionella beheersplan aan te leveren.

7.9.5 Luchtbehandeling / ventilatie

Een mechanische afzuiging voorzien conform het bouwbesluit.
De schakeling en looptijd van de afzuiging in de sanitaire ruimtes en de keuken is nader af te stemmen.
De ventilatie van de verblijfsruimtes wordt door ventilatieroosters en te openen ramen verzorgd. De afzuiging van de sanitaire ruimte draagt bij aan een doorspoeling met verse lucht in de woonkamers.

Er wordt niet in koeling voorzien.

7.10 Installaties elektra

7.10.1 Algemeen

Naast de hoofdverdeelkast is op elke verdieping een onderverdeelkast te plaatsen. Er is ervoor te zorgen dat de benodigde sparingen t.b.v. leidingentracés brandwerend en waterdicht afgedicht zijn.

De bekabeling en afzekering van groepen is af te stemmen op het vermogen van de aangesloten apparaten (zoals een kookplaat of radiator).

In elke verdeelkast is rekening te houden met enkele reservegroepen.

De groepen zijn zodanig aan te leggen dat de radiatoren en wasruimtes op een niet preferente schakeling zitten (in een situatie van over belasting als eerste uitvallen).

De distributie van kabels binnen het bouwsysteem.

De opdrachtnemer van dit werk verzorgt de grondkabel t.b.v. aansluiting vanuit de laagspanningsinstallatie bij het inkoopstation tot en met de aansluiting op de meterkast in het gebouw.

Ten behoeve van terreinverlichting, de verlichting van de fietsenstalling en 36 laadpunten t.b.v. elektrische fietsen zijn voldoende groepen te reserveren.

Aanleg van de terreinverlichting en de verlichting fietsenstalling door de gemeente.

7.10.2 Verlichting

De verlichting in LED uitvoeren, de lichtkleur is nader af te stemmen. In de gangen, kantoren, bergingen, wasruimtes opbouw armaturen met lamellenroosters. In de woonruimtes plafonnieres toepassen.

Boven de entreedeuken en vluchtroutes buitenarmaturen toepassen.

De schakeling in de gangzones, sanitaire ruimtes, wasruimtes, technische ruimtes, bergingen en kantoren via sensoren. De andere ruimtes voorzien van schakelaars.

7.10.3 WCD's

De basis infrastructuur t.b.v. WCD's in alle ruimtes door middel van een kabelgoot aan de gevel. Per unit / stramien rekening houden met 2 x dubbele WCD's.

In de woonkamers van de appartementen rekening houden met 1 x dubbele WCD aan de gangwand en 1 x dubbele WCD bij een slaapkamer.

Voor de gemeenschappelijke ruimte rekening houden met 3 x extra dubbele WCD's.

De ruimte t.b.v. de beveiliging voorzien van 4 x extra dubbele WCD's.

Aanvullend zijn de aansluitingen t.b.v. radiatoren, boilers, kookplaten en afzuigingen / ventilatoren te voorzien. In de keuken rekening houden met 1 x dubbele WCD t.b.v. een koelkast en vaatwasser, 1 x dubbel WCD boven het werkblad t.b.v.

keukenapparatuur en 1x aansluiting t.b.v. een magnetron.

In de sanitaire unit een watervast WCD voorzien.

Iedere wasruimte voorzien van aansluitingen t.b.v. vier wasmachines en vier drogers.

Op het dak zijn twee WCD's t.b.v. mogelijke onderhoudswerkzaamheden aan te brengen.

7.10.4 Data

Het gebouw wordt voorzien van een volledige dekking d.m.v. WiFi. Outlets worden alleen in de kantoren en de beveiligingsruimte aangebracht. Door de opdrachtnemer van dit werk valt het leveren en aanbrengen van de bekabeling CAT 6 t.b.v.

- 3 x 12 acces points, gelijkmatig verdeeld over de gangzones en
- 2 dubbele outlets in de kantoorruimtes, beveiliging en gemeenschappelijke ruimtes

De centrale apparatuur, de acces points als ook de internetaansluiting wordt door derden verzorgd. De positie van patchkasten en acces points is onderling af te stemmen.

7.10.5 Toegangscontrole

Bij de entree deur is een intercominstallatie met geïntegreerde camera te installeren, bediening vanuit de beveiligingsruimte.

Ten behoeve van een toegangscontrole alle deuren voorzien van een tag-systeem. De keuze voor het aansturen van de sloten (elektrisch / batterijtjes) als ook de overdracht van informatie naar / tussen de individuele sloten dient nog gemaakt te worden. In het kader van de aanbidding a.u.b. een voorstel met een functionele omschrijving indienen.

Apparatuur / programma's voor het programmeren van tags zijn onderdeel van de levering.

Een uitzondering zijn de vluchtdeuren deze zijn te voorzien van een knopcilinder en alleen van binnen te openen.

Als deurbeslag in principe overall kruk / kruk, er is in de aanbidding met enkele uitzondering rekening te houden.

Het openen van de nooduitgangsdeuren is naar de beveiliging te signaleren.

Er komt geen camerabewaking t.b.v. het terrein of in het gebouw.

7.10.6 Beveiliging en ontruiming

In het gebouw is beveiligingspersoneel 24/7 aanwezig.

Het hele pand is te voorzien met door gekoppelde rookmelders met ontruimingssignaal met volgende functionaliteit:

Bij detectie van rook in een verblijfsruimte wordt in deze ruimte het ontruimingssignaal en de signaalgever boven de toegangsdeur geactiveerd. Tevens wordt het alarm op de rookmeldcentrale gesignaleerd. Beveiligingspersoneel dient te controleren wat er aan de hand is. Bij een brand wordt de ontruiming via een handmelder geactiveerd, de brandweer gebeld en kunnen eerste maatregelen genomen worden om een brand te beperken. Bij een fout alarm wordt de melding uit gezet.

Wordt in een gangzone of trappenhuis rook gedetecteerd dan wordt dit ook op de rookmeldcentrale gesignaleerd en wordt de ontruiming automatisch geactiveerd.

Conform bouwbesluit dient het gebouw met handmelders te worden voorzien, positie in de gangen, nabij onderstaande blusvoorzieningen.

Aan de gangzijde dienen boven de toegangsdeuren nevenindicatoren te worden aangebracht zo dat ook van buiten zichtbaar is waar een brandmelding vandaan komt. Een automatische doormelding is niet verplicht.

Ten behoeve van een goede oriëntatie en communicatie worden alle ruimtes met een nummer voorzien. Deze dienen op de rookmeldcentrale geprogrammeerd te worden. De ruimtenummers zijn met de opdrachtgever af te stemmen en op de plattegronden te verwerken.

Ten behoeve van de woonfunctie zijn handblussers verplicht, het type blusser en de posities zijn nader af te stemmen. Daarnaast is het pand op de gangen met brandslanghaspels te voorzien en is naast de hoofdingang een droge blusleiding aan te brengen.

Het pand is met voldoende plattegronden met het overzicht over de vluchtwegen te voorzien, taal Nederlands en Oekraïens.

De rookmeldinstallatie dient geschikt te zijn om bij veranderingen in de 24/7 beveiliging eenvoudig her geprogrammeerd te kunnen worden zo dat aan aangepaste eisen kan worden voldaan.

Bijlagen

Situatietekening

Plattegronden met een functionele indeling

Geotechnisch onderzoek en funderingsadvies

I.D. bva B.V.
Hooikade 13
2611 AB Delft

167 NOORDWIJK
TIJDELIJK GEBOUW
WERKOMSCHRIJVING

Gemeente Noordwijk
Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk