

Programma van Eisen



OPDRACHT

Ontwikkeling Opvang Oekraïense Vluchtelingen

PLAATS

Giessenburg

OPDRACHTGEVER

Gemeente Molenlanden

PROJECTNUMMER

230190

DATUM

24-04-2025



van Es
architecten

OPDRACHTGEVER GEMEENTE MOLENLANDEN

Postbus 5
2970 AA Bleskensgraaf

ARCHITECT VAN ES ARCHITECTEN

KUBUS 40
3364 DG SLIEDRECHT
T +31 184 61 55 69
INFO@VANESARCHITECTEN.NL
WWW.VANESARCHITECTEN.NL

INHOUD

00	PROJECTOMSCHRIJVING	4
01	VOORWAARDEN AAN DE OPDRACHT	4
02	PROCES.....	5
03	TERREIN.....	7
03-01	GRONDWERK	7
03-02	TERREINVERHARDING	7
03-03	TERREININRICHTING	7
04	WOONUNITS	8
04-01	ALGEMEEN	8
04-02	OPBOUW / CONSTRUCTIE	8
04-03	EXTERIEUR	8
04-04	INTERIEUR.....	8
04-05	BADKAMER	9
04-06	KEUKEN.....	9
04-07	INSTALLATIES	9
05	GARANTIES	10
06	BIJLAGEN	10

00 PROJECTOMSCHRIJVING

De gemeente Molenlanden is voornemens om aan de Peursumseweg te Giessenburg tijdelijke huisvesting te ontwikkelen voor Oekraïense vluchtelingen. Hier zullen maximaal 75 personen tijdelijk worden gehuisvest. Voor deze tijdelijke huisvesting is een ontwerp gemaakt door Van Es Architecten. Het ontwerp betreft een plan voor maximaal 80 plekken in totaal 24 woonunits (de extra plekken t.o.v. het aantal maximaal te plaatsen personen (75) zijn vanwege quarantaineruimte, snijverlies en aanvullende opslag). De 24 woonunits worden ingericht als 2-, 4- en 6-persoonswoonunits, ruimte voor receptie en kantoor en een aantal units t.b.v. voorzieningen. Zie bijlage 1 bij dit PvE.

De woonunits zijn zodanig ontworpen dat deze eenvoudig aanpasbaar tussen 2-, 4-, of 6-persoonswoonunit zijn, verplaatsbaar ingezet kunnen worden, en passen binnen de afmetingen voor wegtransport volgens de Regeling Voertuigen.

De aan te besteden opdracht betreft het realiseren en plaatsen van de 24 woonunits (hierna ook: 'woonunits' of 'units').

De opdrachtgever vraagt de omgevingsvergunning aan (de aanvraag is reeds ingediend). De opdrachtnemer dient, na gunning, nog stukken aan te leveren (constructie, daglicht, ventilatie, brandwerendheid en isolatie) om aan te tonen dat het geheel voldoet aan het BBL.

Een aantal belangrijke data zijn:

- Op de dag van gunning van de aanbesteding (zie het Aanbestedingsdocument en TenderNed) zullen de units worden besteld.
- De units dienen geleverd en geplaatst te worden tussen 4 augustus 2025 en 15 augustus 2025.
- De units dienen getest, ingericht en in gebruik genomen te worden tussen 18 augustus 2025 en 29 augustus 2025.

01 VOORWAARDEN AAN DE OPDRACHT

De opdrachtnemer handelt bij de uitvoering van de overeenkomst conform de wetten, verordeningen, besluiten, maatregelen en voorschriften die door de rijksoverheid, de provinciale en gemeentelijke overheid dan wel door andere daartoe wettelijk aangewezen organen zijn vastgesteld ten aanzien van de Opdracht.

Opdrachtnemer en eventueel door hem in te schakelen derden, dienen gedurende de gehele looptijd van de Opdracht te beschikken over alle certificaten, vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, die vereist zijn voor de uitvoering van de opdracht. Opdrachtnemer verstrekt op verzoek afschriften van deze documenten aan opdrachtgever.

De verantwoordelijkheid voor de kwaliteitsborging, die vanaf 1 januari 2024 geëist wordt, ligt bij de opdrachtnemer.

02 PROCES

De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het hele proces vanaf de gunning tot en met de in gebruik name van de woonunits, inclusief eventuele nazorg.

Voor de aanvang van het project worden de volgende zaken uitgevoerd door derden (deze werkzaamheden zijn geen onderdeel van de aanbesteding):

Door het Waterschap uit te voeren:

- Onderzoek met rapportage sloot oostzijde op vervuiling asbest;
- Het saneren hiervan.

Door derden en nutsbedrijven uit te voeren:

- Het egaliseren van de grond, inclusief verdelen van nog eventuele -rest-vervuiling met asbest;
- Het aanbrengen van een leeflaag bestaande uit folie, wit zand en granulaat (= tevens fundatie voor tijdelijke woonunits). Gebaseerd op rapportage extern bureau (Adcim) en in samenspraak / met toestemming van de Omgevingsdienst ZHZ;
- Het aanbrengen/vergroten van de wateraansluiting tot in waterput en de elektra-aansluiting met trafohuis, alles op eigen terrein;
- Pompput riolering met persleiding tot hoofdnet, incl. elektra aansluiting;
- De benodigde vergunningen hiervoor worden door betrokken partijen aangevraagd.
- Terrein bouwrijp maken
- Terrein woonrijp maken
- Oplevering terrein

Alle werkzaamheden hierop aansluitend voor het realiseren van de Opvang Oekraïense Vluchtelingen Molenlanden is voor opdrachtnemer. De tekeningen en verbeeldingen volgens ontwerp van Van Es Architecten zijn de beoogde eindsituatie.

De volgende onderdelen zijn in ieder geval onderdeel van de opdracht:

- Uitwerken ontwerp Van Es Architecten incl.:
 - o Tekenwerk t.b.v. uitwerken tekeningen naar units opdrachtnemer, waarbij indeling en uitstraling is conform ontwerp;
 - o benodigde constructieve berekeningen en tekeningen;
 - o geluidsrapportage
 - o rapport brandwerendheid en brandoverslag;
 - o rapport thermische isolatie;
 - o rapport ventilatie;
 - o rapport daglichttoetreding;
 - o BENG.
 - o Bouwkundige opname met vastlegging omliggende panden en bestratingen
- Uitwerken en afstemmen tekeningen, details, kleuren en materialen
- Realiseren woonunits waaronder ruimten voor receptie, kantoor, recreatie en algemene voorzieningen
- Oplevering woonunits waaronder ruimten voor receptie, kantoor, recreatie en algemene voorzieningen

De volgende stukken worden door opdrachtgever / derden beschikbaar gesteld en hoeven geen deel uit te maken van de aanbidding:

- Ontwerp terrein en modules (wel het ontwerp bouwkundig aanpassen naar eigen bouwsysteem);
- Rapport funderingsadvies;
- Aanvraag gemeentelijke aansluitingen water, elektra, internet en riool;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Parkeren en verkeer;
- Diverse bodemonderzoeken;
- Quicksan natuurbescherming;
- Stikstofdepositie voortoets;
- Sonderingen;
- Asbestinventarisatie.

Zie bijlage 2 bij dit PvE.

03 **TERREIN**

03-01 GRONDWERK

Al het grondwerk wordt uitgevoerd door derden. Het terrein wordt bouwrijp aangeleverd met een fundatie van granulaat.

Infra terrein (E / W); riool wordt met aansluitpunt voor elke woonunit aangebracht door derden, hierop aan te sluiten door de opdrachtnemer. Na het plaatsen van de trafo-ruimte en watermeterput (door derden) dienen E en W-leidingen tot in de woonunits gebracht te worden. Elektra met groepenkast/water met afsluiter in elke unit.

03-02 TERREINVERHARDING

Terreinverharding wordt uitgevoerd door derden. Het terrein wordt door derden woonrijp gemaakt.

03-03 TERREININRICHTING

De volgende onderdelen worden door derden uitgevoerd:

- Speeltoestellen
- Terreinverlichting
- Bomen en beplantingen
- Straatwerken

04 WOONUNITS

04-01 ALGEMEEN

Er zijn verschillende type units:

- 2-persoons woonunit: 1 module 3,5x12 meter, 42 m2 BVO (10 stuks)
- 4-persoons woonunit: 1,5 modules 3,5x12 meter, 63 m2 BVO (12 stuks)
- 6-persoons woonunit: 2 modules 3,5x12 meter, 84 m2 BVO (2 stuks)
- Algemeen gebouw met receptie, kantoor, recreatie en algemene voorzieningen, bestaande uit 3 modules, 126 m2 BVO

Zoals eerder al aangegeven, resulteert bovenstaande in een totaalstelling van 80 plekken en diverse algemene ruimten, maar zullen er maximaal 75 personen tijdelijk worden gehuisvest op de locatie.

Per woonunit is een voorzieningenblok ingetekend met badkamer, toilet (bij 2-persoonsunit in badkamer), berging/techniekruimte en keukenblok.

De afmetingen van de modules kunnen nog beperkt aangepast worden naar de bouwmethodiek van de opdrachtnemer.

De woonunits dienen te voldoen aan de uitgangspunten voor 'tijdelijk bouw' zoals omschreven in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving, hoofdstuk 4, artikel 4.8.

Het beoogde kwaliteitsniveau van de vaste binneninrichting moet 'mid-price' klasse zijn.

04-02 OPBOUW / CONSTRUCTIE

Fundaties aansluitend op en passend bij de rapportage van Adcim.

04-03 EXTERIEUR

De woonunits voorzien van een houten gevelbekleding in 2 kleuren, volgens geveltekeningen:

- Naturel
- Antraciet

Dak voorzien van EPDM dakbedekking, daktrim RAL 7016.

Kunststof kozijnen en deuren, antraciet RAL 7016. Ter plaatse van de deuren voorzien van glasvezelversterkte onderdorpel. De te openen ramen draaien/vallen naar binnen open, de voordeur ook naar binnen. De voordeur v.v. 3-punts sluiting.

Ramen v.v. ventilatieroosters.

04-04 INTERIEUR

Binnenwanden: lichte, niet dragende systeemwanden.

Binnenkozijnen en -deuren

Plaatstalen binnendeurenkozijnen RAL9010 zonder bovenlicht. Er worden geen dorpels aangebracht behoudens de badkamer. De binnendeuren zijn uitgevoerd als vlakke opdek honingraaddeur. De deuren zijn fabrieksmatig wit afgewerkt. In verband met de nodige ventilatie is een naad onder de deur aanwezig. Deuren worden voorzien van beslag. De deuren van toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot.

Vloer met laminaat, brandvertragend en geluiddempend.

Afwerking binnenwanden, geen badkamer en of wc:

Glasvlies structuurbehang, standaard afgewerkt in kleur RAL 9010, watergedragen toepassing.

Afwerking plafond Agnes (of gelijkwaardig) plafondplaten 120 x 60 cm, kleur standaard wit, PEFC gecertificeerd. Platen en profielen zijn eenvoudig schoon te houden met een vochtige doek en een niet agressief schoonmaakmiddel.

04-05 BADKAMER

- toilet compleet
- wastafel-mengkraan-spiegel-handdoekrek
- douchebak met scherm
- douchegarnituur mengkraan-douche
- boiler elektrisch 120 liter
- aansluiting WA-WD combi

04-06 KEUKEN

- kastjes boven-onder/laden/blad
- spoelbak/mengkraan
- achter keukenblad spatplaat
- inductieplaat inbouw 4-pits
- afzuigkap op MV
- koelkast met vriesvak
- magnetron
- In het kantoor beveiliging pantry opnemen met warm/koud water en afvoer

04-07 INSTALLATIES

Elektra:

De units zijn voorzien van de benodigde aansluitpunten voor elektra en WIFI.

Elke unit dient voorzien te worden van gekoppelde rookmelders, met een signaalgever bij de receptie.

Bij de voordeur van iedere unit een buitenlamp plaatsen op schemerschakelaar.

In de fietsenhokken totaal 10 stuks dubbele wcd (swd) aanbrengen t.b.v. opladen elektrische fietsen.

Ventilatie:

De units worden geventileerd door natuurlijke toevoer en een mechanisch afzuigstelsel (optoerbaar). De volgende ruimten worden voorzien van een afzuigventiel: badkamer/toilet, berging/technische ruimte, keuken.

Verwarming:

De woonkamer/keuken, badkamer en slaapkamers worden elektrisch verwarmd / gekoeld.

Het tapwater in de units wordt verwarmd door een elektrische Smart boiler. Deze heeft een voorraadvat van 80 liter.

De units moeten voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Dit houdt in dat ook de Beng norm van toepassing is.

De units dienen zo energiezuinig mogelijk gerealiseerd te worden t.b.v. toekomstige doelgroepen.

05 **GARANTIES**

Voor de volgende onderdelen wordt van de opdrachtnemer een garantie verlangd die moet gelden vanaf het gereedkomen van het onderdeel tot aan de oplevering van het werk en in aansluiting daarop gedurende de vermelde periode.

Modules incl. installaties:	minimaal 5 jaar;
Afbouwtimmerwerk	minimaal 1 jaar;
Binneninrichting	minimaal 2 jaar.

06 **BIJLAGEN**

Bijlage A1: De bijlage '01 | Bouwkundig' van de aanvraag omgevingsvergunning

Bijlage A2: De bijlage '02 | Rapporten en bijlagen' van de aanvraag omgevingsvergunning