

Bijlage A – WERKOMSCHRIJVING

Oekraïne opvang Stationsweg 45 Hillegom

Opgesteld door Mevr. J. Zwinkels, Gemeente Hillegom en Dhr. J. Kalkhoven, Kalque advies

T.b.v. Europese aanbesteding levering en afwerking flexwoningen (units)

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.

INHOUDSOPGAVE

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

1. INLEIDING

De gemeente Hillegom is voornemens om de huidige Oekraïne opvanglocatie aan de Stationsweg 45 in Hillegom opnieuw in te richten. Hiermee wordt meer kwantiteit en kwaliteit beoogt voor de opvanglocatie. De aanleiding voor dit project is de sluiting i.v.m. sloop van een locatie elders in Hillegom (Thorbeckelaan 40). Met de sloop van dit voormalige schoolpand wordt ruimte gemaakt voor een nieuwbouwproject met sociale huurwoningen. Op de locatie aan de Stationsweg is met gebruik van stacaravans momenteel plaats voor 72 vluchtelingen. Met de herinrichting wordt de capaciteit van de opvanglocatie aan de Stationsweg 45 verhoogt naar 150 personen. De huidige stacaravans zullen verwijderd worden en plaatsmaken voor 2 laags flexwoningen (units). De bewoners zullen tijdens de verbouwperiode tijdelijk elders ondergebracht worden. Het project wordt voor een tijdsduur van 10 jaar gerealiseerd.

De toekomstige bewoners verblijven al geruime tijd in een opvanglocatie in de gemeente Hillegom. De bewoners bestaan met name uit gezinnen en enkele stellen/alleenstaanden. De kinderen zitten inmiddels op regulier onderwijs in de gemeente Hillegom. De bewoners zijn allen zelfredzaam.

Inmiddels verblijven de ontheemden al geruime tijd op de beschikbare opvanglocaties in de gemeente Hillegom. De locaties zijn in eerste instantie op een (zeer) tijdelijke manier gefaciliteerd in een omgebouwd voormalig basisschoolpand en in stacaravans. Gezien de gebruiksduur hechten zowel de gemeente als de doelgroep waarde aan een hoogwaardiger verblijf die de bewoners voldoende wooncomfort/privacy biedt om het verblijf als prettig te ervaren. Dit zal ten goede komen van het welzijn en beheersbaarheid van de locatie.

De opzet van het te realiseren pand bestaat uit twee bouwlagen en in totaal 45 appartementen. Er wordt gebruik gemaakt van twee typen appartementen; 14 appartementen met één slaapkamer en 31 appartementen met twee slaapkamers. De appartementen bestaan uit woonruimte met keuken, 1 of 2 slaapkamers en een badkamer. Dit resulteert in een verblijf van maximaal 150 personen. Daarnaast dient voorzien te worden in ruimtes t.b.v. bergingen, wasruimtes, kantoren, gemeenschappelijke ruimtes en beveiliging.

Het ontwerp bestaat uit units die in de fabriek geprefabriceerd zijn, naar locatie getransporteerd, geplaatst en op locatie afgemonteerd worden. De werkzaamheden op locatie betreffen vooral installaties, het aansluiten aan nutsvoorzieningen en in een zeer beperkte mate nog bouwkundige werkzaamheden. De units moeten inclusief unitonderdelen (inclusief gevel) makkelijk demontabel en verplaatsbaar voor hergebruik op andere locatie zijn.

Het aanspreekpunt vanuit de aannemer spreekt en verstaat Nederlands.

De omvang van de opdracht bevat naast de levering en montage van units ook het ontwikkelen van een definitief ontwerp, technische uitwerking, berekeningen, revisiedocumenten, kwaliteitsverklaringen en detailvoering. Hierover is afstemming met de opdrachtgever. Uitgangspunt zijn de plattegrond met de functionele indeling (bijlage A.2), deze werkomschrijving en de overige bijlagen.

Door de opdrachtgever wordt de omgevingsvergunning verzorgd, deze wordt in oktober 2025 aangevraagd en zal naar verwachting in december 2025 verleend worden.

Ten behoeve van de vergunningsprocedure dienen alle nodige tekeningen, berekeningen, certificaten en andere documenten ter beschikking worden gesteld om aan te tonen dat het gebouw aan het BBL voldoet, deze gegevens worden in de vergunningsaanvraag verwerkt.

Met de voorbereiding (ontwerp en prefabricage) kan in principe worden gestart zolang de vergunning niet onherroepelijk is verklaard, de gemeente verklaart dat het risico hiervoor bij hen ligt. Op locatie van het bouwterrein kan pas met de plaatsing en realisatie gestart worden nadat de vergunning onherroepelijk is.

Het gebouw dient minimaal aan de eisen van het BBL 2024 voor een tijdelijke bouw met woonfunctie te voldoen. In deze werkomschrijving worden eisen die hoger zijn dan het BBL 2024 of niet in het BBL 2024 geregeld worden nader omschreven.

Rekening houdend met de beoogde datum van opdrachtverstrekking, productie- en levertijden wordt gestreefd naar een oplevering 13 maart 2026. Start montage is vanaf 1 februari 2026 mogelijk.

2. OPDRACHT

2.1 Ontwerp

- Het ontwikkelen van een ontwerp (bouwkundig, constructief en installatietechnisch) tot en met uitvoeringsgereed ontwerp (UO) inclusief detailvoering, aanzichten en doorsneden en kwaliteitsverklaringen die aansluiten bij de uitgevraagde uitgangspunten conform de werkomschrijving en op basis van het bijgevoegde voorlopige ontwerp;
- Eventuele optimalisaties worden voorgelegd aan de gemeente. Het definitieve ontwerp dient te worden goedgekeurd door de gemeente;
- Het maken van alle benodigde werktekeningen en berekeningen ten behoeve van het uitvoeren van het werk;
- Het maken van ontruimingsplattegronden in Nederlandse en Oekraïense/Engelse taal;

- Het selecteren, voorleggen en bemonsteren van voorgestelde materialen en afwerkingen;

2.2 Planning

- Het leveren en opvolgen van een gedetailleerde planning voor zowel de ontwerp- en uitvoeringsfase welke past binnen de volgende indicatieve projectplanning.
- Het leveren en opvolgen van het beheersplan (BLVC-plan);

2.3 Bouw en installatie

- Het uitvoeren van alle bouwactiviteiten in overeenstemming met de goedgekeurde ontwerpplannen en specificaties. De bouwactiviteiten omvatten plaatsing, montage, installaties en afwerkingswerkzaamheden. Dit is exclusief de coördinatie van de NUTS-voorzieningen, dit doet de gemeente zelf;
- De bouwwerkzaamheden vinden plaats binnen de kaders van de bouwplaatsinrichtingstekening in bijlage A.4;
- De geselecteerde aannemer is verantwoordelijk voor het toezicht op onderaannemers en leveranciers op kwaliteit en tijdige oplevering;

2.4 Projectmanagement en coördinatie

- Toezicht houden op het hele project van begin tot eind. De opdrachtnemer dient in samenwerking met de aangewezen bouwcoördinator van de gemeente een gedetailleerde projectplanning te ontwikkelen en op te volgen;
- Het analyseren en beheren van risico's. Dit omvat zowel financiële, organisatorische, planning gerelateerde, bouwkundige, technische als logistieke risico's;

2.5 Kwaliteitsborging en naleving

- Het uitvoeren van kwaliteitscontroles. Daarnaast zal ook opdrachtgever gedurende de uitvoering van het werk regelmatig kwaliteitscontroles uitvoeren. Punten volgend uit deze kwaliteitsinspecties dienen directe opvolging te krijgen vanuit aannemer om de kwaliteit van het werk te borgen;
- Het uitvoeren van tests voor belangrijke systemen en installaties (bijvoorbeeld veiligheids- en alarmsystemen) om te bevestigen dat ze correct werken (conform vigerende wetgeving en NENnormeringen) en voldoen aan de specificaties. Te denken aan, maar niet gelimiteerd tot, functionele tests of alle componenten correct functioneren, branddetectie-alarmtest en een evacuatie- en signaaltest;

2.6 Oplevering

- Het coördineren van de eindinspectie, doorloop, een vooroplevering en een eindoplevering van de voltooide ruimte aan Opdrachtgever;
- Revisietekeningen;
- Na voltooiing, het leveren van een set 2D definitieve (as-built) tekeningen, specificaties, en handleidingen (in Nederlands en Oekraïens/Engels) die de uitgevoerde werkzaamheden en geïnstalleerde systemen volledig documenteren;
- Een 3D model op LOD300 niveau.

2.7 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
- Verleggen/aanpassen nutsvoorzieningen tot 1 meter buiten het gebouw (VWA, HWA)
- Levering stroom t.b.v. opvanglocatie t/m invoer van het gebouw
- Waterleiding en aansluitleiding elektra tot in de meterkast
- 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
- Enkele mantelbuizen in het terrein t.b.v. de invoeren van nutsvoorzieningen
- Inrichting keuken: koelkast, vaatwasser, magnetron
- Losse inrichting
- Beveiligingscamera's en aansluiting hiervan

De coördinatie van werkzaamheden van derden wordt door de gemeente verzorgd.

2.8 Overlegstructuur

Voor dit project is afstemming met de opdrachtgever benodigd.

De opdrachtgever betreft de gemeente Hillegom. De projectleider vanuit gemeente Hillegom controleert en monitort de opdrachtnemer en adviseert de gemandateerde budgethouder cq. ambtelijk opdrachtgever. Het eerste aanspreekpunt voor de opdrachtnemer is de coördinator voorbereiding en realisatie. De opdrachtnemer is

initiatiefnemer voor het beleggen van de nodige vergaderingen op goedkeuring te krijgen van de opdrachtgever op het gehele plan en uitvoering. Hiervoor geldt in elk geval:

- Locatie inventarisatie en bezoek opdrachtgever en opdrachtnemer
- Ontwerp/Bouw vergaderingen (2 wekelijks)
- Diverse vergaderingen na noodzaak

3 GEBOUWGEGEVENS

Het gebouw is conform bijgevoegde tekeningen in een U vormige voetafdruk van ca. 1620 m2 ontworpen. Het bestaat uit geprefabriceerde units met een totale oppervlakte van ca. 3240 m2 BVO ingedeeld in volgende functies:

- 14 appartementen van ca. 36 m2
- 31 appartementen van ca. 54 m2
- In nader overleg 8 appartementen met elkaar schakelen met een tussendeur die demontabel met een plaat aan beide zijden dichtgezet wordt
- 2 kantoren van ca. 27 m2 voorzien van een keukenblok
- 2 bergingen van ca. 18 m2
- een sanitaire ruimte van ca. 19 m2 t.b.v. personeel / unisex
- 2 wasruimten van ca. 18 m2
- 2 gemeenschappelijke ruimtes, met afscheidingswand, van ca. 54 m2
- 1 entreehal van ca. 19 m2 met aansluitende receptie (met schuifraam) van 19m2
- trappenhuis intern 3 x 18m2
- 2 technische ruimtes van 18m2
- gangzones van ca. 648m2

Dit resulteert in ca.180 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 beoordeelt of dit acceptabel is (in het kader van de vergunningsaanvraag)

4 LOCATIE

Het pand bevindt zich op het sportpark de Zanderij aan de Stationsweg 45. De kavel is ca. 5.179m2. Naastgelegen activiteiten zijn tennis/padel (HTC Hillegom), korfbal (SDO Korfbal), jeu de boule (JBH Hillegom), hondensport en voetbal (SV. Hillegom). Ten oosten gelegen van de kavel is een bollenveld, waarbij gebruik kan worden gemaakt

van gewasbeschermingsmiddelen. Zie hiervoor bijliggende situatietekening. Er lopen momenteel onderzoeken naar gezondheidsimplicaties van de omliggende activiteiten (geluidsoverlast en gezondheid i.v.m. gewasbeschermingsmiddelen). Hiervoor worden indien benodigd aanvullende gegevens en benodigde maatregelen verstrekt. Voor het afronden van de aanbestedingsprocedure zal hierover gecommuniceerd worden met de inschrijvende partijen.

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. De bouwplaatsinrichting ten behoeve van de opdracht is bijgevoegd in bijlage A.4. Op de aanvoerroute is op de Stationsweg rekening te houden met eenrichtingsverkeer voor vrachtwagens en een ‘auto te gast’ straat.

Uitgangspunt voor de aanbidding is dat de locatie vrij is van obstakels de grond niet vervuild is en de voetprint van het gebouw af is gewerkt met stelconplaten (al dan niet op afschot). De huidige stacaravans en speeltoestellen worden verwijderd voorafgaand aan de werkzaamheden. De huidige bomen blijven in situatie. Er is een tekening van de huidige leidingen toegevoegd. De leidingen worden afgesloten en verlegd zodat deze het pand in kunnen worden gebracht op de aangewezen punten.

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), eventuele verkeersregelaars, terreinbewaking, containers en schaftgelegenheid in de offerte op te nemen. Er is stroom aanwezig op de locatie. 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.

Het is voor de gemeente van belang om zo min mogelijk hinder voor de omliggende gebruikers/bewoners te veroorzaken gedurende de werkzaamheden. Daarom wordt door de inschrijver de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie hierover met een BLVC-plan onderbouwd.

Het bouwterrein, uitgezonderd de speelplaats wordt met stelconplaten voorzien en is voor de opstelling van hijsmaterieel / kranen geschikt. Er wordt door de opdrachtnemer aangegeven op welke locaties zwaar materieel geplaatst wordt gedurende de werkzaamheden. Zie hiervoor de bouwplaatsinrichtingstekening (bijlage A.4).

6 NUTS VOORZIENINGEN

Eventueel benodigde uitbreidingen in nutsvoorzieningen worden door de gemeente aangevraagd en gecoördineerd. De huidige situatie wordt verlegd en aangepast op het te realiseren gebouw. De voorzieningen worden tot de aansluiting VWA en HWA tot 1 meter tot aan het gebouw verzorgd. Data en elektra worden tot aan invoer van het gebouw gerealiseerd. Op het ontwerp is een locatie aangewezen waar de NUTS voorzieningen het gebouw dienen binnen te komen.

Het gebouw wordt niet van een gasaansluiting voorzien.

7 WERKOMSCHRIJVING / LEVEROMVANG

Voor een beoordeling van de prestatiekenmerken van het gebouw dient de inschrijver de bouwfysische kenmerken te kwalificeren in het tabeloverzicht in bijlage D conform het gunningscriteria 'G1 - Comfort'.

7.1 Grondwerk

Het terrein wordt vanaf 1 februari 2026 bouwrijp ter beschikking gesteld. Op dat moment zijn de stacaravans, speelvoorzieningen en overige opstallen verwijderd. Het grondwerk is op dat moment afgerond. De positie van grondleidingen conform opgave opdrachtnemer. Sleuven voor het aanbrengen van de grondkabel elektra worden door derden uitgevoerd, coördinatie door de opdrachtgever. Hetzelfde geldt als er incidentele graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn.

7.2 Fundering

Het gebouw wordt conform het funderingsadvies gefundeerd (zie bijlage A.3). De gemeente voert de werkzaamheden t/m het aanbrengen van stelconplaten uit. De bovenkant stelconplaten is het referentie- / 0-peil t.b.v. het gebouw. De opdrachtnemer units dient bij het leveren van fundering van de units rekening te houden met het compenseren van afschot van de stelconplaten.

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. Het dimensioneren van de profielen hoort bij de opdracht.

7.3 Buitengevel inclusieve buitenwandopeningen

De opbouw van de gevel en de buitenafwerking wordt gerealiseerd conform het

bouwsysteem van de opdrachtnemer. De buitengevel dient conform de geluidsnotitie (bijlage A.5) aan de zuidgevel een gevelwering van 25 dB(A) en overige gevels 20 dB(A) te bieden. De buitenafwerking wordt in gunningcriteria 'G1 Comfort' in een moodboard kenbaar gemaakt. De gevel dient geschikt te zijn om een afwerking (bijvoorbeeld hout) van gewenste uitstraling toe te kunnen voegen. De ruimte tussen maaiveld en onderkant buitengevels is met zetwerk of sandwichpanelen af te werken. Koppelingen tussen de units dienen horizontaal en verticaal binnen het bouwsysteem afgewerkt te worden.

Er wordt voorzien in rolstoeltoegankelijkheid bij de entree, met hellingbaan, en voor de woningen op de begane grond voor bezoekers.

Gevelopeningen zijn inbraakveilig minimaal SKG**. Alle ramen (draai/kiep) zijn voorzien van een rolluik en ventilatieroosters. De entreedeuken voorzien van glas, de vluchdeuren met een open deurblad. Alle buitendeuren zijn zelfsluitend.

De entredeur en de buitendeur gemeenschappelijke ruimte worden door derden (PDW Solutions) voorzien van een toegangssysteem. Het deurbeslag wordt daarom niet geleverd door de opdrachtnemer van de units.

7.4 Binnenwanden inclusief deuren en ramen

De opbouw van de binnenwanden conform het bouwsysteem van de opdrachtnemer. Voor de binnenwanden geldt een minimum van $R_c \geq 2,6 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$. Koppelingen tussen de units horizontaal en verticaal binnen het bouwsysteem afwerken. De afwerking binnen in een nader af te stemmen standaardkleur en makkelijk schoon te houden. De aansluiting tussen vloer en wanden met een plint afwerken, hoogte 40 tot 50 mm.

Binnendeuren en binnendeurkozijnen conform het bouwsysteem, zonder bovenlicht. Binnendeuren met een dicht deurblad, m.u.v. toegangsdeuren kantoren, gemeenschappelijke ruimtes, wasruimtes, trappenhuis en gangdeuren, deze worden gemaakt met glasopening.

De woningdeuren, bergingsdeuren, kantoor, wasruimte, receptie en gemeenschappelijke ruimte worden door derden (PDW Solutions) voorzien van een toegangssysteem. Het deurbeslag wordt daarom niet geleverd door de opdrachtnemer van de units.

Tussen de receptie en entree rekening houden met het toepassen van een glazen raam t.b.v. een baliefunctie.

In de gemeenschappelijke ruimten wordt een 3 kwart scheidingswand (conform

tekening) toegepast over de lengte van de ruimte tot aan het plafond.

De trappenhuizen afwerken met een stootvaste plaat.

7.5 Vloeren

De uitvoering/kwaliteit van de vloeren wordt aangegeven op het moodboard conform 'G1 – Comfort'.

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

7.6 Trappen

De uitvoering/kwaliteit van de trappen wordt aangegeven op het moodboard conform 'G1 – Comfort'. De (vlucht-) trappen binnen in hardhout uitvoeren inclusief 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 via een hellingbaan.

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. Er wordt niet voorzien in benodigdheden voor zonnepalen.

Het vaste plafond aan de binnenzijde afgewerkt in een witte kleur.

Het gebouw in de vluchttrappenhuizen voorzien van een afsluitbaar 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 Plafond

Er wordt een verlaagd plafond toegepast conform bouwsysteem van de opdrachtnemer.

7.9 Inbouwpakket / vaste inrichting

De uitvoering/kwaliteit van de vaste inrichting kan het op het moodboard worden aangegeven. De appartementen zijn ten minste voorzien van:

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

7.10 Installaties werktuigbouwkundig

7.10.1 Verwarming/Koeling

De opdrachtnemer voorziet in de levering van airconditioning via warmtepompen met koel- en verwarmingsmogelijkheid. De units komen op het dak te staan. Deze dienen te voldoen aan de eisen t.a.v. geluid. De algemene sanitaire ruimten en wasruimten worden ook voorzien van koel- en verwarmingsmogelijkheid.

7.10.2 Riolering

De infrastructuur voor riolering 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.

7.10.3 HWA

De infrastructuur conform het bouwsysteem. Indien noodzakelijk een oplossing zoals onder riolering omschreven.

Hemelwater van het dak wordt verzameld en naar de nader af te stemmen overdrachtspunten gebracht t.b.v. de grondleidingen.

7.10.4 Waterleidingen

Vanuit de centrale invoer de distributie naar de tappunten verzorgen, materiaal leidingen: koper.

Warmwaterbereiding per appartement d.m.v. (ten minste) 10 liter close in boilers boven de keukenbladen en (ten minste) 80 liter boilers t.b.v. de badkamers. Het is toegestaan deze functies te combineren.

Het systeem is vrij van legionella op te leveren, dit dient via een rapport bewezen te worden. Ten behoeve van het beheer is een legionella beheersplan aan te leveren.

7.10.5 Luchtbehandeling / ventilatie

Een mechanische afzuiging voorzien conform het BBL 2024 voor nieuwbouw.

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.

Ventilatie wordt ook voorzien voor de gemeenschappelijke toiletgroep, wasruimte en kantoren.

De ramen hebben een spuivoorziening.

7.11 Installaties elektra

7.11.1 Algemeen

Er is 361 KW gecontracteerd energievermogen beschikbaar op dit moment. Opdrachtnemer dient met de offerte te controleren of dit volstaat voor het gebruik van de units/installaties.

Naast de hoofdverdeelkast is op beide verdiepingen een onderverdeelkast te plaatsen. Er is ervoor te zorgen dat de benodigde springen 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 airconditioning).

In elke verdeelkast is rekening te houden met enkele reservegroepen.

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

Ten behoeve van terreinverlichting, de verlichting van de fietsenstalling en 30 laadpunten t.b.v. elektrische fietsen (buiten) en 15 laadpunten t.b.v. elektrische fietsen bij entree (binnen) zijn voldoende groepen te reserveren.

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

7.11.2 Verlichting

De uitvoering/kwaliteit van de verlichting kan het op het moodboard worden aangegeven. De verlichting in LED uitvoeren. In de gangen, kantoren, bergingen, wasruimtes opbouw armaturen met lamellenroosters.

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.

7.11.3 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.

Aanvullend: In de woonkamers van de appartementen rekening houden met 2 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 (niet aan de gevel). De receptie voorzien van 4 x extra dubbele WCD's (niet aan de gevel).

Aanvullend zijn de aansluitingen t.b.v. airconditioning, 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 WCD t.b.v. de kookplaat, en 1 x dubbele WCD boven het werkblad t.b.v. keukenapparatuur en 1x aansluiting t.b.v. een

magnetron.

De sanitaire unit van een watervast WCD voorzien.

De wasruimtes voorzien van aansluitingen t.b.v. vijf wasmachines en 2 drogers per wasruimte.

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

Bij de entree aansluitingen voorzien t.b.v. elektrisch laden van 15 fietsbatterijen.

In de gangzones op enkele nader af te stemmen plekken en bij de buitendeuren WCD's voorzien t.b.v. beveiligingscamera's.

7.11.4 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.:

- 22 acces points, gelijkmatig verdeeld over de gangzones
- 2 x 2 UTP aansluitingen in de kantoorruimtes, beveiliging en gemeenschappelijke ruimtes
- 1 x aansluiting voor camera beveiligingssysteem van PDW Solutions, in de gangzones en buitendeuren (exacte locatie in nadere afstemming)

De apparatuur en de internetaansluiting wordt door derden verzorgd. De positie van patchkasten en acces points inclusief aansluiting op elektra is onderling af te stemmen.

7.11.5 Toegangscontrole

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

De vluchtdeuren en buitendeuren van gemeenschappelijke ruimtes zijn alleen van binnen te openen, hier komt géén tagsysteem. Op de vluchtdeuren wordt bij opening een deurstatusmelding gedaan.

Voor de deuren zonder tagsysteem, geldt als deurbeslag in principe overall kruk / kruk, er is in de aanbidding met enkele uitzondering rekening te houden.

Er wordt een vrij/bezet slot toegepast op de sanitaire ruimten.

7.11.6 Beveiliging en ontruiming

In het gebouw is personeel 24/7 aanwezig.

Er wordt op drie plaatsen in de gang een rookscheidende deur geplaatst. Deze worden conform tekening geplaatst door de opdrachtnemer.

Het hele pand is te voorzien met door gekoppelde rookmelders 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 gesignaleerd op de computer bij de receptie. 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 uitgezet.

Wordt in een gangzone of trappenhuis rook gedetecteerd dan wordt dit ook gesignaleerd en wordt de ontruiming automatisch geactiveerd. Conform BBL 2024 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.

Er wordt voorzien in handblussers in de hal nabij de trappen (6 stuks totaal), het type blusser en de posities zijn nader af te stemmen. In nadere afstemming met de brandweer worden naast de hoofdingang en op de verdiepingsvloer een droge blusleiding aangebracht.

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

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.

7.11.7 Garanties

De opdrachtnemer levert standaardgarantie mee per gebouwonderdeel bij de offerte. Eventuele defecten aan onderdelen of installaties gedurende de garantietermijn worden in direct contact met de opdrachtnemer afgedaan.

BIJLAGEN

Bijlage A.1 - Situatietekening

Bijlage A.2 - Plattegronden met een functionele indeling

Bijlage A.3 - Funderingsadvies

Bijlage A.4 - Bouwplaatsinrichtingstekening

Bijlage A.5 - Geluidsnotitie

Bijlage A.6 - RO advies tijdelijke woonunits Stationsweg