



Realisatie 21 woningen aan het Toepad 3-23 te Krimpen aan den IJssel

Vraagspecificatie eisen



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Samenvatting van de eisen	5
3. Bijlagen	10



1. Inleiding

Binnen de gemeente Krimpen aan den IJssel is behoefte aan een locatie voor het op korte termijn huisvesten van spoedzoekers en het op langere termijn creëren van sociale woningbouw.

De voormalige bedrijfswoning op het perceel Toepad 3-23, voorheen De Noord 102, is al een tijdelijke opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen. Omdat de vraag naar huisvesting voor deze en andere soortgelijke doelgroepen blijft toenemen in Krimpen aan den IJssel is de gemeente van plan op het perceel nieuwe woongebouwen te realiseren.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Kortland', heeft het perceel een maatschappelijke bestemming en wordt een bedrijfswoning toegestaan.

Het perceel heeft een relatief klein oppervlak voor nieuwbouw. Het stedenbouwkundig kader zoals vastgesteld door gemeenteraad d.d. 17-12-2024 maakt inzichtelijk wat er mogelijk is binnen de beperkte ruimte met bijbehorende randvoorwaarden en uitgangspunten.

De nieuwbouw naast de bestaande woning zal als een tijdelijke woonruimte voor kwetsbare groepen worden gebouwd. Het gebouw kan in de toekomst makkelijk aangepast worden naar sociale huurappartementen. Rondom het terrein zijn bedrijventerreinen, maatschappelijke, recreatieve en groenvoorzieningen te vinden. Deze zorgen voor aanknopingspunten en uitdagingen voor de eventuele ontwikkeling van huisvesting.



Doelstelling vraagspecificatie eisen

Voorliggend document vormt de Vraagspecificatie eisen behorende bij de Overeenkomst voor het project realisatie 21 woningen aan het Toepad 3-23 te Krimpen aan den IJssel, verder te noemen: het Werk. De Vraagspecificatie maakt onderdeel uit van de contractdocumenten. De Vraagspecificatie bevat de eisen die de Opdrachtgever aan het Werk en aan de Werkzaamheden stelt.

De Vraagspecificatie is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Vraagspecificatie eisen;
- Vraagspecificatie proces.

In Vraagspecificatie eisen worden het project, de doelstellingen, de huidige situatie, de gewenste eindsituatie en de scope van het Werk beschreven. De beschrijving van de bijlagen en de status daarvan zijn aan dit deel toegevoegd. Tevens worden in vraagspecificatie eisen de producteisen omschreven, bestaande uit systeem- en objecteisen. Op basis van deze eisen maakt de Opdrachtnemer een ontwerp en realiseert het Werk.

Omschrijving van het werk

Gemeente Krimpen aan de IJssel is voornemen op korte termijn 21 woningen te realiseren aan het Toepad 3-23. Deze woningen zijn bestemd voor gevluchte Oekraïners.

Het werk bestaat in hoofdlijnen uit de volgende werkzaamheden:

- Het realiseren van een fundering;
- Het realiseren van de 21 woningen.

Contractdocumenten

Deze Design en Constructovereenkomst is opgesteld op basis van de UAV-GC 2005.

De overeenkomst bestaat uit de volgende contractdocumenten:

Basisovereenkomst

- Vraagspecificatie Eisen;
- Vraagspecificatie Proces;
- Annexen.

Bindende documenten

Opdrachtnemer mag niet van deze informatie of richtlijnen afwijken tenzij uit de rangorde het tegendeel volgt. In **Bijlage 1** van de Vraagspecificatie deel 1 wordt aangegeven welke documenten bindend zijn.

Normen en voorschriften

De Opdrachtnemer wordt geacht bekend te zijn met de voor de Werkzaamheden van belang zijnde wetten, reglementen, normen, praktijkrichtlijnen, aanbevelingen, beoordelingsrichtlijnen en andere publicaties, voor zover deze op de dag waarop hij zijn Aanbieding heeft gedaan in werking zijn getreden.

De aan de naleving van deze wetten, reglementen, normen, praktijkrichtlijnen, aanbevelingen, beoordelingsrichtlijnen en andere publicaties verbonden gevolgen zijn voor rekening Opdrachtnemer.

Indien tegenstrijdigheden blijken tussen bovenvermelde normen/voorschriften en deze Vraagspecificatie is het in de Vraagspecificatie beschrevene, voor zover de beschreven eisen hoger zijn, maatgevend.

2. Samenvatting van de eisen

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting van bindende bijlagen beschreven.

Bijlage - Stedenbouwkundige uitgangspunten

Aanleiding en doel

- Er is een groeiende behoefte aan tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers (zoals Oekraïense ontheemden) en op langere termijn aan sociale huurwoningen.
- Het perceel Toepad 3-23, hiervoor De Noord 102, is nu deels al in gebruik als tijdelijke opvanglocatie.
- De ontwikkeling richt zich op een flexibel woonconcept:
 - Fase 1 (maximaal 10 jaar): tijdelijke huisvesting van circa 90 bewoners;
 - Fase 2: transformatie van dezelfde gebouwen naar 21 sociale huurappartementen voor starters.

Ligging en ruimtelijke context

- Het perceel is circa 1.955 m² groot, driehoekig van vorm en ligt direct naast de dijk (Lekdijk/De Noord).
- Omringd door: bedrijventerrein (west/noordwest), begraafplaats en recreatief fietspad (oost), scoutingterrein (noord), lintbebouwing (zuid).
- Belangrijke factoren
 - Dijkbescherming (32 m bouwvrije zone vanaf hart dijk);
 - Geluidshinder vanuit bedrijventerreinen en verkeer - Nader gevelonderzoek nodig;
 - Ontsluiting via De Noord; naastgelegen perceel (nummer 100) deelt inrit.

Mobiliteit en bereikbaarheid

- Goede verbindingen met N200 (naar Rotterdam en Krimpenerwaard);
- OV - Buslijn over de Lekdijk;
- Voor langzaam verkeer - Fiets- en wandelroutes langs het perceel en door omliggende groengebieden.

Omgevingsaspecten

- Geen belemmeringen door externe veiligheid (geen explosie-/brandaandachtsgebieden);
- Geluid is een aandachtspunt: locatie ligt in zone van weg- en industrielawaai, maar uit onderzoek blijkt dat normen niet worden overschreden.

Parkeren

- Fase 1 - (tijdelijke opvang): lagere parkeerdruk;
- Fase 2 - (sociale huurappartementen): norm 0,7 parkeerplaats per woning (CROW en BOPA). Bij uitwerking: 18 parkeerplaatsen nodig;
- Parkeren grotendeels op naastliggend perceel van recreatieschap, zodat ruimte in plangebied beschikbaar blijft voor groen en verblijfskwaliteit.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Behoud van bestaande woning (opvangfunctie);
- Behoud van zichtlijnen naar open omgeving;
- Aanleg van groenstructuur (bomenrij/haagbeplanting langs fietspad);
- Gedeeld openbaar gebied met ruimte voor gezamenlijke fietsenberging;
- Hoofdontsluiting via het Toepad;
- Parkeren zoveel mogelijk aan zuidzijde;
- Transparante hoofdingang en open entree tussen woonblokken;
- Bebouwing buiten de dijkcontour (minimaal 32 m uit hart dijk).



Bebouwing en programma

- Maximale bouwhoogte - 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 10 m;
- Oriëntatie - Entree en leefzijde aan binnenterrein, achterzijde gericht op begraafplaats en fietsroutes;
- Programma
 - Fase 1 - 21 woningen (9 woningen in woonblok 1, 12 woningen in woonblok 2).
 - Fase 2 - 21 sociale huurappartementen. Woningen circa 66 m² GBO, 3 kamers.
- Minimale afstanden
 - 11,5 m tussen bestaande en nieuwe bebouwing.
 - 3,5 m tot fietspad.
 - 7 m ruimte tussen gebouwen voor transparante entree/trappenhuis.
- Minimale galerijbreedte - 1,2 m.

Beeldkwaliteit

- Gebruik van hout(look) als hoofdgevelmateriaal, gecombineerd met groen (gevelgroen, groene daken).
- Transparante entrees, open galerijen met begroeiing.
- Erfafscheidingen worden integraal meegenomen in het ontwerp.
- Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen
- Minimaal voldoen aan BENG-eisen.
- Beperken verharding, regenwaterafvoer naar zuidelijke sloot.
- Groene daken, gevelgroen, nestkasten, insectenhotels, bijentuinen, streekeigen beplanting en bomen.

De aanleg van de openbare ruimte behoort niet tot de uitvraag.

Bijlage - Programma van Eisen

Het Programma van Eisen beschrijft de randvoorwaarden voor ontwerp, realisatie en beheer van de woningen.

Algemene proces- en projecteisen

- Project en beheer moeten voldoen aan alle geldende wetten en regels (o.a. Woningwet, Omgevingswet, BENG, Wet kwaliteitsborging, bestemmingsplannen, gemeentelijke verordeningen).
- Bij conflicten geldt de rangorde: wetgeving → gemeentelijke eisen → PvE opdrachtgever → handboeken/normen.

Ruimtelijke en kwalitatieve eisen

- Woningen zijn geschikt voor sociale huur (DAEB).
- Toepassing van Woonkeur 2015: toegankelijkheid, veiligheid, bruikbaarheid. Minimaal 90% van de eisen moet aantoonbaar gehaald worden.
- Levensloopgeschiktheid: eisen worden getoetst bij DO, tijdens uitvoering en bij oplevering. Afwijkingen alleen na schriftelijke afstemming.
- Zelfstandige huurwoningen met eigen voorzieningen en aansluitingen. Extra vastgoed (garages/bergingen) mag separaat verhuurd worden.

Ontwerpeisen

- Compactheid en duurzaamheid - Minimale verhouding V/AT (beschermde volume/verliesoppervlak), beperking glaspercentage (25-30%).
- Daglicht - Voldoen aan NEN 2057, geen vereenvoudigde "krijtstreep" berekening nodig.
- Sociale veiligheid - Transparante entrees, goede verlichting, ontmoetingsplekken, vermijden donkere gangen.
- Constructieve opzet - Efficiënte structuur, minimale verslepingen in leidingen, heldere compartimentering.
- Duurzaamheid en energieprestatie:
- Streven naar CO₂-neutrale woningen, minimaal voldoen aan BENG.
- Isolatiewaarden - Gevel Rc ≥ 6,0; vloer Rc ≥ 5,0; dak Rc ≥ 8,0.
- Kozijnen maximaal Uw 1,2; kierdichtheid QV10 max. 0,25.
- Mogelijkheid tot NOM-woningen (Nul Op de Meter) via extra PV-panelen.
- Gezondheid & comfort: ramen tot vloer voor contact met buiten; individuele temperatuurregeling; eisen aan ventilatie en warmtecapaciteit om oververhitting te beperken.
- Milieu & circulariteit:
 - Berekening CO₂-footprint verplicht.
 - BREEAM-score minimaal Good.
 - MPG (milieuprestatie gebouwen) max. 0,8 €/m²/jaar.
 - Streven naar hergebruik en lange levensduur materialen.
- Klimaatadaptief en natuurinclusief - Regenwateropvang (scheiding HWA/riolering, groene daken, waterdoorlatende bestrating), voorzieningen voor vogels, vleermuizen, insecten.

Technisch beheer

- Onderhoudbaarheid - Moet veilig en efficiënt kunnen, conform Bouwbesluit. Checklist 'Veilig onderhoud' verplicht.
- Installaties - Onderhoudsvriendelijk, energiezuinig, toekomstbestendig. WTW gescheiden voor verdiepingen, douche-WTW in grondgebonden woningen, waterbesparende voorzieningen.

Bijlage - Technisch Programma van Eisen

Dit document gaat veel dieper in op materialen, constructies en installaties.

Hoofdpunten per bouwdeel

- Buitenriolering: gescheiden stelsel, duurzaam ophangen, ontstoppingspunten max. 20 m uit elkaar, flexibele aansluitingen.
- Terreinverharding en inrichting: tegelpaden (breedtes 1–2 m afhankelijk van functie), terrassen, fietsenrekken, privacy-/veiligheidsschermen.
- Fundering en beton: eisen aan vlakheid, afwerking en duurzaamheid; antislip op loopvlakken en trappen.
- Metselwerk - Schoonmetselwerk, duurzame isolatievoorzieningen, RVS spouwankers.
- Kozijnen/deuren/ramen
 - HR++ glas standaard, veiligheidsglas onder 85 cm.
 - Hang- en sluitwerk conform PKVW en Bouwbesluit.
 - Geen houten draaideuren in kunststof kozijnen, thermisch onderbroken profielen bij aluminium.
- Binnenwanden en -deuren: gasbeton wanden, binnendeuren minimaal 25 mm spleet voor ventilatie.
- Dak - Platte daken 2-laagse bitumen of EPDM, hellende daken met geëngobeerde pannen, isolatie en valbeveiliging.
- Installaties
 - Mechanische ventilatie en WTW, roosters zelfregulerend.
 - Verwarming met lage temperatuur, eisen aan capaciteit en energieverbruik.
 - Elektrotechnisch: rookmelders, PV-installatie, videofoon, aardingsinstallatie, aansluitpunten voor data/telecom.
 - Sanitair: closet, wastafel, douche, waterbesparend, aansluitpunten voor wasmachine.
 - Liften en zonwering waar nodig.

Bijlagen bij technische Programma van Eisen

- Voorbeeldplattegronden - Dals referentie voor woningindelingen en maatvoering.
- Documenten ter acceptatie - Overzicht van documenten die minimaal 4 weken vooraf bij de gemeente moeten liggen voor toetsing (o.a. berekeningen, certificaten, kwaliteitsrapportages). Gemeente Krimpen kan deze inzien en toetsen.
- Levensloopgeschied - Uitgebreid pakket aanvullende eisen, zoals:
 - Brede gangen/deuren (min. 900 mm), drempelvrij.
 - Videocommunicatie bij entrees, scootmobielstalling met oplaadpunten, aangepaste parkeerplaatsen.
 - Zitgelegenheid bij entrees, obstakelvrije zones bij deuren, goede verlichting.
 - Badkamer naast slaapkamer, zichtlijnen naar voordeur.
 - Liften met leuning en opklapbaar zitje, galerijen toegankelijk voor brancards.
- Opleverdocumenten - Projectgegevens, garanties, certificaten en onderhoudsvorschriften die bij overdracht verplicht worden overgedragen.
- SWK-regeling - Toepassing van de standaard waarborg- en kwaliteitsregeling, inclusief garantie op constructie, waterdichtheid en installaties.



Bijlage - Procesplanning

- Aanbesteding
 - Start 15-09-2025, publicatie 17-10-2025
 - Vragen tot 14-11-2025, Nota van Inlichtingen 28-11-2025
 - Inschrijvingen sluiten 26-12-2025
 - Consensusoverleg 02-01-2026, gunning 16-01-2026
- Omgevingsvergunning
 - Indienen 13-03-2026, verlening 19-06-2026.
 - Bezwaartermijn tot 31-07-2026 (dan onherroepelijk)
- Realisatie
 - Start bouw 31-07-2026.
 - Vooroplevering 14-09-2026.
 - Definitieve oplevering 25-09-2026.
- Bouwrijp maken - 08-09 t/m 19-12-2025.
- Woonrijp maken - 31-07 t/m 11-09-2026.



3. Bijlagen

Bijlage 1 – Overzicht bindende documenten

- 250311.DN.BOPA-onderbouwing De Noord 102 Krimpen aan den IJssel
- 250924.DN.SV.Procesplanning
- 251013.DN.Stedenbouwkundige uitgangspunten
- 251015.DN.SV.PVE
- 251015.DN.SV.Technisch PVE
 - 251015.DN.SV.Bijlage - Documenten ter acceptatie
 - 251015.DN.SV.Bijlage – Levensloopgeschied
 - 251015.DN.SV.Bijlage - Opleverdocumenten
 - 251015.DN.SV.Bijlage - SWK regeling