

**Voorwaarden algemeen, financieel, ruimtelijk en technisch voor het ontwerp en realisatie van
“Medisch Centrum Emmelhage” te Emmeloord.**

1. ALGEMENE VOORWAARDEN

- Dit document is uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het project.
- Planning / oplevering casco/terrein: Uitgangspunt is dat de afbouw van de huisartsenpraktijk tegelijk wordt uitgevoerd met de afbouw van de bovenliggende woningen. De Casco ruimte wordt dus eerder opgeleverd. De oplevering van de huisartsenpraktijk en de woningen zullen dan ongeveer gelijk klaar zijn. Aannemer zal het dak en gevel zo spoedig mogelijk waterdicht maken.
- Bouwplaats: Bij de oplevering zal een stuk bouwplaats beschikbaar gesteld worden aan de afbouwaannemer voor toegankelijkheid, aanvoer materialen, containers, afvalcontainers en toiletvoorziening.
- Op het moment dat de nutsaansluitingen bij oplevering van het casco nog niet in de huisartsenpraktijk beschikbaar zijn zal er gebruikt worden gemaakt van het bouwstroom en bouwwater van de casco aannemer. Voor de bouwstroom zal er dan een tussenmeter geplaatst worden voor verrekening van stroomgebruik.
- In het ontwikkel / ontwerp proces zal de huisartsenpraktijk met haar adviseur nauw betrokken worden. Partijen zullen gezamenlijk tot een goedgekeurd ontwerp moeten komen.
- Facturatie van bouwtermijnen op basis van gereed werk met een betalingstermijn van 30 dagen
- Overige voorwaarden aannemingsovereenkomst nader overeen te komen.

2. FINANCIEEL DEEL

- Uitgangspunt is 650 m2 BVO
- Koopprijs vrij op naam casco excl. grond en alle bijkomende kosten € 629.000,- excl. BTW (€1.058,- per m2 BVO), prijsvast oplevering.
 - In deze kosten zijn o.a. de volgende onderdelen opgenomen
 - Kosten splitsing en levering door de notaris
 - Leges kosten gemeente
 - Aansluitkosten elektra (aansluiting 3x80) , water, data, riool
 - Architect, constructeur en overige adviseurs
 - Bouwkosten van het casco

- In de prijs ontbreekt de grondprijs, deze wordt bepaald op basis van de dan geldende Nota Grondprijzen van de gemeente.
- Aandachtspunten VVE:
 - Het buitenterrein voor berging en terras zal volledig aan de huisartsenpraktijk toebedeeld worden
 - De gevels worden toebedeeld aan de functies die er achter zitten.

3. KWALITEIT / VEILIGHEID / WETGEVING

- Het hang- en sluitwerk van de buitendeuren en -kozijnen elementen uitvoeren volgens Politie Keurmerk Veilig Wonen en NEN 5096, inbraakwerendheid klasse 2.
- Voorschriften geboden toegang voor mindervaliden en bezoekers.
- Het gebouw brandveilig maken volgens de geldende normen bouwbesluit en brandweeraadvies.
- Compartimentering, vluchten en brandveiligheid van het gebouw te voldoen aan eisen van brandveiligheid bouwbesluit. Naast hoofdentree ook minimaal één extra vluchtweg meenemen in het ontwerp.
- Het gebouw voldoet minimaal aan de eisen van het bouwbesluit.

4. ONTWERPUITGANGSPUNTEN

Parkeren / terrein

- Volgens de geldende parkeernormen voldoende parkeerplaatsen nabij het gebouw voorzien van basisverlichting en afwatering.
- Opstelplaats ambulance nabij de hoofdentree.
- Op het parkeerterrein wordt rekening gehouden met een MIVA parkeerplaats(en).
- Rekening houden met 3 gereserveerde parkeerplekken voor spoeddienst huisartsen.
- De bestrating vanaf het parkeerterrein voorzijde naar de entree wordt zodanig uitgevoerd dat de praktijk goed toegankelijk is voor mensen met kindwagens, mensen die slecht ter been zijn, mensen in een rolstoel en scootmobiel.
- Op het terrein wordt rekening gehouden met de plaatsing van een berging voor fietsen personeel en afvalcontainers voorzien van betontegels

Gebouw

- L-vormig volume met een diepte van circa 13-15 meter geschikt voor enkele gangstructuur met aan beide kanten kamers met voldoende daglicht.
- In het ontwerp moet de praktijk goed zichtbaar zijn.

- Voldoende daglicht, voorkeur alle gevels maar op minimaal 2 langs gevels en 1 kopgevel
- Entree op de lange gevel, locatie dient afgestemd te worden op de binnen indeling.
- Praktijk situeren op de begane grond in 1 laag.
- Hoogte tussen de afgewerkte vloer en onderkant constructievloer 3200 mm zonder balken onder de vloer. Dit is opgebouwd uit 2600mm vrije hoogte onder het verlaagd plafond en 600 mm verlaagd plafond met ruimte er boven voor installaties.
- Uitgangspunt voor de verticale afdracht van de constructie zijn dragende binnenspouwbladen in de gevel en een kolommenrij in de gangzone van de huisartsenpraktijk.
- Hoofdentree, achteringang, nutsaansluitingen en installaties worden niet gedeeld met andere functies.
- De centrale entree is voorzien van elektrische aluminium schuifdeuren met een totale netto opening van minimaal 1200 mm. De hoogte van de entreedeeuren is minimaal 2400mm (maat tussen hardstenen dorpel en kalf e.e.a voorzien van hang- en sluitwerk SKG. Boven de entree is een overkapping zodat mensen droog staan als ze voor de deur staan.
- Gevels begane grond uitgevoerd in metselwerk ivm onderhoud en vandalisme.
- Aluminium kozijnen voorzien van te openen ramen. Minimaal 1 te openen draai-kiep raam per verblijfsruimte tot 20 m2 en 2 te openen ramen voor ruimtes groter dan 20 m2.
- Positie kozijnen afstemmen op nader te bepalen indeling. Let op, structuur van het gezondheidscentrum is anders dan de structuur van de woningen. Kozijnen van woningen niet 1 op 1 naar beneden doorzetten. Voorkeur begane grond plaatsing kozijnen met horizontale flexibiliteit.
- Kozijnen entreezone mogen zonder borstwering uitgevoerd worden.
- Alle kozijnen maximaal 2400mm hoog (i.v.m. verlaagd plafond op 2600mm en hanteerbaarheid van de te openen ramen).
- Alle overige kozijnen uitvoering met borstwering van ca. 900mm (ivm. privacy en bureauopstelling tegen gevel aan).
- In het ontwerp een naam aanduiding van de praktijk meenemen.
- Brievenbus in gevel integreren
- Zonwering (screens) toepassen op zon belaste gevels.
- Opstelplaats luchtbehandelingskast, buitendelen warmtepomp (VRF-systeem) en zonnepanelen op het dak. Kanalen tussen het gezondheidscentrum en het dak meenemen in het ontwerp.
- Als bijlage is een demarcatie toegevoegd terrein-casco-afbouw. Alle onderdelen van terrein en

casco dienen door ontwikkelaar/aannemer meegenomen te worden.

- Nutsvoorzieningen woningen lopen niet door de vrije ruimte van de huisartsenpraktijk
- Rioolafvoer van de woningen worden zoveel mogelijk in de constructievloer geclusterd en de positie van de verticale afvoer wordt afgestemd om de indeling van de huisartsenpraktijk.
- Voor het hemelwater is uitgangspunt pluvia met geïsoleerde leidingen voor geluid en condensatie. De verticale leidingen door de huisartsenpraktijk worden afgestemd op het ontwerp van de binnenwanden.

Fietsvoorziening bezoekers

- Nabij de entree worden 6 stuks nietjes geplaatst voor het plaatsen van fietsen van bezoekers.

Bestrating

- Onder berging, buitenruimte en looppaden betontegels 30x30x4,5

5. DEMARCATIE TERREIN & CASCO & AFBOUW

- Als bijlage is een demarcatie toegevoegd terrein-casco-afbouw dd. 05-06-2025. Alle onderdelen van terrein en casco dienen door ontwikkelaar/aannemer meegenomen te worden.

6. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

