

Bijlage F - Programma van Eisen – Snelbouwwoningen

Project: Emmelhage fase 4 – Gemeente Noordoostpolder

Versie: Def.

1. Basis eisen

1.1 Programma

De ontwikkeling omvat:

- 100 bedden in een totaal van 30-35 woningen;
- verdeeld over 3 bouwvlekken:
Vlek A (noord): 8-10 woningen
Vlek B (midden): 12-14 woningen
Vlek C (zuid): 8-10 woningen

De ontwikkeling bestaat uit onderstaande PMC type volgens De Woonstandaard 4.0:

- 12–16 woningen: PMC 1 of 6 minimaal 1 slaapkamer (reken met 2 bedden);
- 17–19 woningen: PMC 2 of 7, minimaal 1 hoofdslaapkamer en 1 extra slaapkamer (reken met 4 bedden);

Waarbij een minimale capaciteit van 100 bedden een vereiste is.

1.2. Functionele eisen woningen

Als basis uitgangspunt wordt het onderstaande gehanteerd:

- woningen zijn zelfstandig;
- Minimale beukmaat van 4,5 meter bij grondgebonden woningen bestaande uit twee bouwlagen;
- bruikbaar en functioneel ruimtegebruik;
- geschikt voor permanente sociale verhuur.

De woningen sluiten minimaal aan bij de Woonstandaard 4.0 (PMC-systematiek). Bij tegenstrijdigheden geldt het PvE Snelbouwwoningen boven De Woonstandaard 4.0.

2. Aanvullende prestatie eisen

2.1 Algemeen kwaliteitsniveau

De woningen dienen te worden uitgevoerd op een kwaliteitsniveau dat:

- minimaal voldoet aan De Woonstandaard 4.0.
- De woningen voldoen aan gebruiksmatjes PMC van De Woonstandaard 4.0 (micromatjes zijn uitgesloten).

Daarbij geldt:

- materialen zijn robuust, onderhoudsarm en geschikt voor intensief gebruik;



- wanden zijn geschikt voor bevestigingen zoals beugels en douchestoelen (geen lichte of onvoldoende draagkrachtige systemen, zoals metal stud met gipskarton).

2.2 Keuken

Keukens worden minimaal uitgevoerd met:

- minimaal 3 onderkasten en 3 bovenkasten van minimaal 600 mm breedte per kast;
- minimaal een werkblad ≥ 1.800 mm;
- voorzien van aansluitingen voor elektrisch koken (perilex);
- voorzien van aansluitingen voor vaatwasser.
- Optioneel: leveren inclusief kookplaat (4 pits), afzuiging (recirculatie) en koelkast.

Zie bijlage: Referentie keukenopstelling

2.3 Sanitair en badkamer

De badkamer wordt volledig en gebruiksklaar uitgevoerd.

Minimaal vereist:

- doucheopstelling met: thermostatische douchemengkraan met glijstang;
- wastafel met éénhendel mengkraan;
- spiegel;
- mechanische ventilatie;
- wanden in natte zones volledig waterdicht tot plafond;
- minimaal 3 m²

2.4 Installaties

Uitgangspunten:

- installaties worden geplaatst in een afsluitbare kast of aparte installatieruimte;
- installaties zijn goed bereikbaar en vervangbaar zonder ingrijpende bouwkundige aanpassingen.

Technische eisen:

- elektrische installatie conform NPR 5310 “normaal”;
- Wasmachine en drogeropstellen elk voorzien van aparte elektragroep.

2.5 Bergingen

Externe berging

- minimaal 5 m²;
- uitgevoerd als waterdicht en afsluitbaar;
- voorzien van elektra (minimaal 1 dubbele wandcontactdoos) en verlichting;
- berging aangesloten op een aparte elektragroep.



2.6 Buitenruimte

Algemeen

- naar buiten draaiende deuren voorzien van deurstopper en windhaak;
- direct toegankelijk vanuit de woonkamer.

Voor alle appartementen geldt:

- mag ontsloten worden door galerij maar geen onderdeel zijn van de galerij.

2.7 Buitenafwerking

Voor alle appartementen geldt:

- HWA thermisch verzinkt;
- Bij gestapelde bouw voorbereiding treffen voor bekabelde buitenzonwering op gevels tussen oost - zuid – west;
- Optioneel: buitenzonwering op gevels tussen oost - zuid - west direct aanbrengen.

2.8 Algemene ruimten (bij gestapelde bouw)

Indien sprake is van gestapelde bouw:

- Videofoon en postkasten;
- Verlichting bij videofoon en postvakken inclusief armatuur;
- Afsluitbaar via bluesmart sluitsysteem (incl eventuele galerij).

2.9 Veiligheid

De woningen en gebouwen worden uitgevoerd met aandacht voor veiligheid:

- Hang- en sluitwerk minimaal SKG***;
- Entrees en voordeuren voorzien van: goede verlichting inclusief armatuur;
- Beglazing volgens NEN3569.

2.10 Buitenruimte en erfafscheiding

De ontwikkeling dient te voorzien in:

- een logische en veilige inrichting van het terrein;
- erfafscheiding maakt onderdeel uit van het ontwerp;
- aangelegd terras minimaal 5 m2 en een pad naar voordeur en naar berging;
- bg woningen minimaal ruimte voor een kleine gft container,
- Bovenwoningen gezamenlijke gft container bij ingang (afm. 70 x 70 cm)

2.11 Beheer en garanties

Bij de uitwerking van het ontwerp wordt rekening gehouden met:

- De te onderhouden of vervangen onderdelen zijn goed bereikbaar en vervangbaar zonder ingrijpende bouwkundige werkzaamheden;



- te vervangen onderdelen binnen 24 uur beschikbaar tot minimaal 5 jaar na oplevering;
- goede bereikbaarheid van installatie;
- garanties aansluiten bij de termijnen van woningborg: 2024 bijlage A;
- valbeveiliging op berging niet nodig.

3. Locatiespecifieke eisen

3.1 Stedenbouwkundige inpassing

De ontwikkeling dient:

- te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan Emmelhage fase 4;
- te passen binnen de aangeduide bouwvlekken:

Bouwvlek	Kavelafmetingen	Bouwvlak afmetingen
A	38,69 x 20 m	38,60 x 10 m
B	42,40 x 22 m	38,60 x 10 m
C	39,85 x 21,75 m	38,60 x 10 m

- een verzorgde uitstraling te hebben;
- geen tijdelijk/“nood” karakter uit te stralen;
- bij te dragen aan leefbaarheid van de wijk;

De woningen maken gedurende de looptijd volwaardig onderdeel uit van de woonomgeving.

3.2 Fundering

Uit vergelijkbare bodeminformatie blijkt dat de draagkrachtige laag zich naar verwachting bevindt op circa 10 meter onder maaiveld. Dit betekent dat:

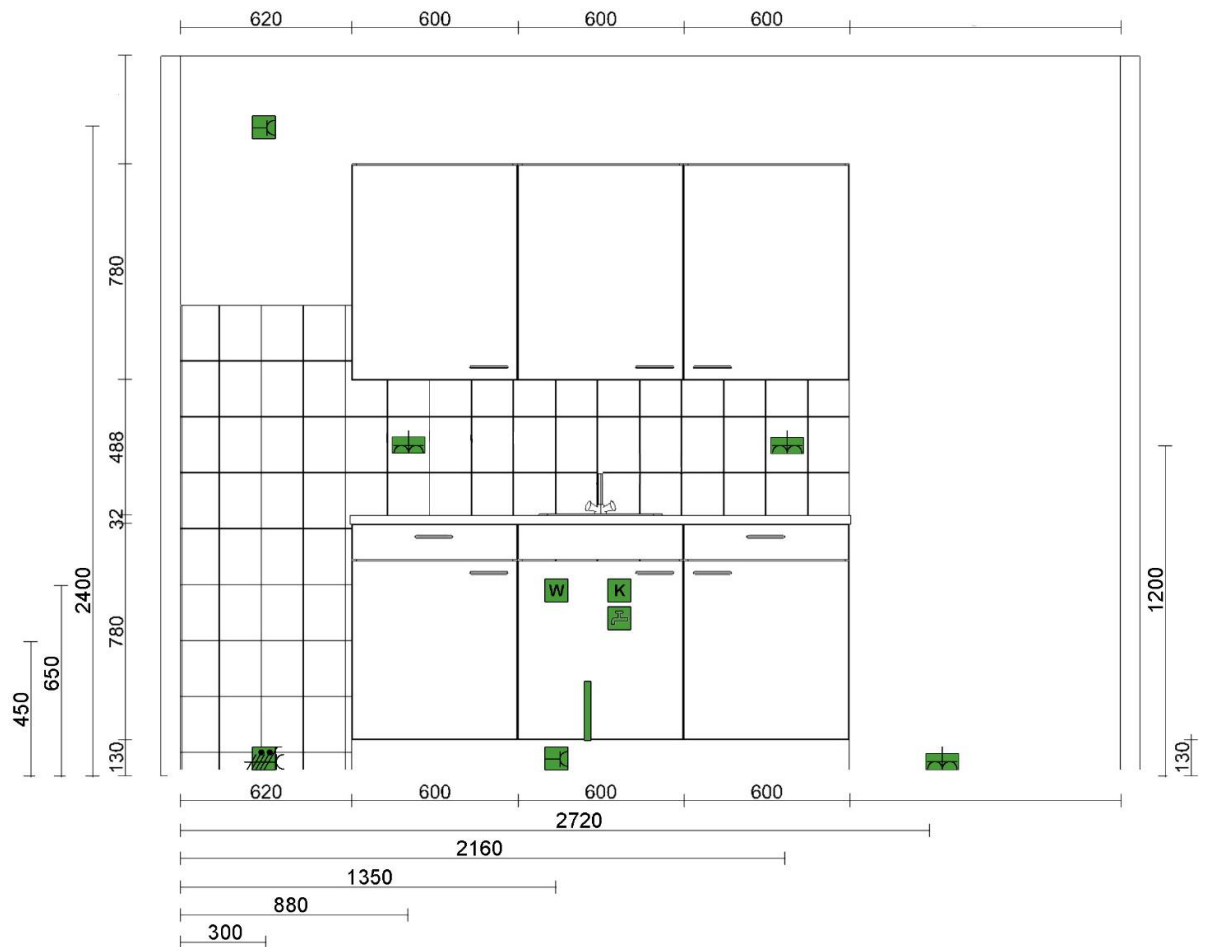
- de funderingswijze en bijbehorende kosten hierop moeten worden afgestemd;
- dit uitgangspunt expliciet wordt meegenomen in de aanbieding en verdere uitwerking;
- Afwijkingen in de funderingsdiepte, zowel naar boven als naar beneden, worden verrekend.

De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor:

- het verifiëren van de bodemgesteldheid (indien noodzakelijk door aanvullend onderzoek);
- het ontwerp en de dimensionering van de fundering.



Bijlage 1



1. 1x aansluiting voor elektrisch koken
2. 1x enkele wc doos afzuigkap
3. 2x dubbele wc doos boven aanrechtblad
4. 1x warm water
5. 1x koud water
6. 1x kraan voor vaatwasser
7. 1x rond 40mm afvoer
8. 1x enkele wc doos vaatwasser
9. 1x dubbele wc doos koelkast

