

Technisch Programma van Eisen herontwikkeling Aart v.d. Leeuwstraat

In relatie tot gebruik van, en aansluiting op, openbare ruimte.



Haarlem

Kenmerk	datum	status
2020638518	6-07-2020	Definitief
Opsteller: EWM Roosen		



Haarlem

Gemeente Haarlem

Bezoekadres Gedempte Oude Gracht 2, 2011GW, Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Technische eisen.....	5
2.1	Algemene eisen	5
2.2	Hemelwaterafvoer (HWA)	6
2.3	Drainage	6
2.4	Droogweerafvoer (DWA)	6
2.5	In- en uitritten, voetpaden	7
2.6	Overgang bestrating openbare ruimte – semi openbaar/particulier	7
2.7	Afval	7
2.8	Blusvoorzieningen	8
2.9	Kabels & Leidingen	8
2.10	Verlichting	9
2.11	Planning en fasering	9
2.12	PVE openbare ruimte	9

1 Inleiding

Doelstelling

Pre wonen is van plan om zijn portiekflats aan de Aart vd Leeuwstraat te slopen en woningen terug te bouwen. Afgesproken is dat de gemeente Haarlem in dit project de openbare ruimte aanlegt.

Dit Programma van Eisen (PvE) is opgesteld om te zorgen dat de te realiseren bebouwing in het gebied goed aansluit op de openbare ruimte en de omgeving, en om vast te leggen welke partij daarbij verantwoordelijk is.

Partijen werken samen

Data informatie

Databeheergegevens van de bestaande situatie van de openbare ruimte zijn te raadplegen op: <https://opendata.haarlem.nl/>. Hiermee heeft de Pre Wonen de beschikking over veel van de bij de gemeente bekende data van de huidige openbare ruimte, zoals riolering, drainage, verlichting, bomen, verharding, etc. De datagegevens zijn tevens op de website als shapefiles te downloaden in x en y coördinaten, waardoor Pre Wonen de gegevens kan gebruiken voor ontwerp en uitvoering.

2 Technische eisen

2.1 Algemene eisen

- Pre Wonen is verantwoordelijk voor het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van de nieuwe woningen inclusief de daarbij horende aansluitingen. Met aansluitingen worden bedoeld de aansluitingen van nuts- en telecomvoorzieningen, huisaansluitingen op de riolering en aansluitingen van bebouwing en binnentuinen op de openbare ruimte.
- Pre Wonen is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de binnentuinen. De binnentuinen komen in beheer en onderhoud bij de Pre Wonen.
- Pre Wonen is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle benodigde goedkeuringen en vergunningen van instanties en overheden t.b.v. hun werkzaamheden evenals de daaruit voortvloeiende kosten. In dit verband noemen wij in ieder geval, maar niet uitputtend:
 - o Brandweer Kennemerland (eisen aan bereikbaarheid, blusvoorzieningen)
 - o Gemeente Haarlem (omgevingsvergunning met activiteit kap, graven in grond van archeologische waarde, bepaling van milieu hygiënische kwaliteit van de grond, inritvergunningen, overige meldingsplicht en vergunningen conform bestemmingsplan).
- De gemeente Haarlem is verantwoordelijk voor de aanleg van de nieuwe openbare ruimte rondom het complex. Hiervoor wordt door de gemeente op basis van het stedenbouwkundig plan een VO en DO vastgesteld in overleg met Pre Wonen en de andere stakeholders.
- De gemeente Haarlem is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle benodigde goedkeuringen en vergunningen van instanties en overheden t.b.v. de aanleg van de openbare ruimte.
- Voorafgaand aan het project dient Pre Wonen een opname (voorinspectie) te maken van de staat van de openbare ruimte rondom het plangebied en langs mogelijke aan- en afvoerroutes van bouwverkeer. Deze opname dient in overleg met de beheerder van het gebied te geschieden. De opname moet tevens worden vastgelegd in een opnamerapport, bestaande uit tekstuele waarnemingen van de huidige staat incl. gebreken, onderbouwd met foto's.
- Pre Wonen dient schade toegebracht aan de openbare ruimte buiten het plangebied te herstellen. Als bij de oplevering van de woningen blijkt dat schade is toegebracht aan de openbare ruimte, dan zal deze worden verhaald op de Pre Wonen.
- Over het voorkomen van schade en het gebruik van de openbare ruimte binnen het plangebied worden bij vaststelling van de planning en het faseringsplan afspraken gemaakt. Uitgangspunt is dat Pre wonen de verantwoordelijkheid heeft en aanspreekpunt is voor het veilige gebruik van de openbare ruimte in de bouwfase. De openbare ruimte wordt door Pre Wonen veilig gehouden.
- Pre wonen dient de maaiveldhoogtes rondom het plangebied in te laten meten, en daar het ontwerp voor de gebouwen op aan te sluiten. De ontwikkelaar heeft daarover de nodige afstemming met de gemeente zodat de nieuwe openbare ruimte aansluit op de bebouwing. Houdt daarbij rekening met eisen aan minimaal en maximaal afschot in bestrating, en het Bouwbesluit voor het maximale verschil tussen dorpel- en maaiveldhoogtes.

- Pre Wonen dient middels een verkeersplan aan te geven welke toegangswegen men wil gebruiken voor het bouwterrein, welke routes voor het bouwverkeer wenselijk zijn en welke tijdelijke wijzigingen wenselijk zijn aan (het gebruik van) de openbare ruimte. Pre Wonen dient dit ter acceptatie voor te leggen aan de bereikbaarheidscoördinator van de Gemeente Haarlem (bereikbaarheid@haarlem.nl) en te bespreken in het bereikbaarheidsoverleg.

2.2 Hemelwaterafvoer (HWA)

- Binnen de plangrenzen dient een toekomstbestendig watersysteem te worden aangelegd voor afvoer van hemelwater. Hemelwater dient daarbij duurzaam te worden verwerkt zodat het omliggende rioolstelsel wordt ontlast. Rechtstreeks lozen van HWA op het rioleringstelsel van de gemeente is niet toegestaan. Te denken valt aan de volgende mogelijkheden (niet uitputtend):
 - o Vertraagd hemelwaterafvoer;
 - o Infiltratie in de ondergrond;
 - o Transporteren naar, en lozen op, oppervlaktewater;
 - o Combinatie van bovenstaande.

Met Rijnland (waterbeheerder en bevoegd gezag) dient overlegd te worden onder welke voorwaarden het regen/grondwater mag lozen op het oppervlaktewater. Ook dient met Rijnland afgestemd te worden of watercompensatie aangelegd moet worden voor het extra (nieuw) aangelegde verharde oppervlak. Klimaatbestendig aanleggen is een eis, dit betekent dat regenwater onder extreme omstandigheden de bebouwing niet in mag stromen.

Opvang en afvoer van schoon regenwater dient berekend te worden aan de hand van neerslaggebeurtenis 09 (bui 9) uit de Leidraad Riolering (module C2100), met een herhalingstijd van eens per 2 jaar.

De gemeente Haarlem legt in de openbare ruimte een gescheiden rioolstelsel aan. De HWA afvoer daarvan wordt aangesloten op het open water in het naastgelegen wijkpark. In het ontwerp van de openbare ruimte wordt berging van regenwater en afstroming van regenwater over het maaiveld geoptimaliseerd.

2.3 Drainage

De gemeente legt in de openbare ruimte drainage aan om de grondwaterstand in het openbaar gebied te reguleren.

2.4 Droogweerafvoer (DWA)

- De gemeente legt in het openbaar gebied een gescheiden rioolstelsel aan. Het DWA riool wordt daarbij vernieuwd.
- Pre Wonen heeft over de aansluitingen op de riolering de nodige afstemming met de gemeente.
- Pre wonen is verantwoordelijk voor de aanleg van de huisaansluitingen op de riolering;
- Specifieke eisen aan DWA-leidingen in de openbare ruimte:
 - Indien in het bebouwde geen centrale verzamelleiding voor riolering voorzien is (centrale huisaansluiting), dient elke woning een eigen aansluiting te hebben;

- Huisaansluitingen dienen bij de gevel ten minste 55 centimeter gronddekking te hebben. De huisaansluitingen dienen in een afschot van ten minste 7 millimeter per meter naar het hoofdriool te liggen.
- De huisaansluitingen dienen aan de bovenzijde van het riool, te worden aangesloten.
- Eigenschappen van te passen buizen: PVC, kleur Grijs, sterkteklasse SN8, verbinding met steekmoffen met rubbermanchet.
- In de huisaansluiting dient een ontstoppingsstuk te worden aangebracht. Deze dient in het trottoir te worden aangebracht, zo dicht mogelijk bij de erfgrens.
- Het ontstoppingsstuk dient aan de bovenzijde een afsluitbare opening te hebben met een diameter van 160 millimeter. De opening dient een gronddekking te hebben van minimaal 50 centimeter.
- Huisaansluitingen dienen te worden ingemeten en verwerkt op een revisie in RD-coördinaten
- Revisie dient de volgende gegevens te bevatten: b.o.b. maten diameter en materiaal.
- Revisie van afvoerleiding dient digitaal in dwg en pdf formaat ter acceptatie te worden aangeboden aan Gemeente.
- Kleur toe te passen buizen: bruin.

2.5 In- en uitritten, voetpaden

- Pre Wonen dient te zorgen voor een verkeersveilige inpassing van de verkeersveilige inpassing van de toegangen naar de ontwikkeling voor alle verkeer.

2.6 Overgang bestrating openbare ruimte – semi openbaar / particulier

- Er dient ten minste een duidelijke visuele scheiding te worden gecreëerd tussen het eigendom van de gemeente en het eigendom van derden, daar waar de bestrating zich op gelijk niveau bevindt.

2.7 Afvalinzameling

- In de nieuwe situatie wordt de afvalinzameling georganiseerd conform het geldende beleid van de gemeente Haarlem. De coördinatie van de afvalinzameling in zowel de tijdelijke als definitieve situatie vindt als volgt plaats:
 - Het ontwerp van de definitieve afvalinzameling wordt door de gemeente afgestemd met de toekomstige beheerder hiervan: Spaarnelanden NV. De locatie van de afvalinzameling (o.a. ondergrondse containers) wordt opgenomen in het VO van de openbare ruimte.
 - De levering en plaatsing van afvalinzameling geschied door Spaarnelanden.
 - De wijzigingen in de afvalinzameling door realisatie van het bouwplan dient te worden en bekostigd door Pre Wonen. Spaarnelanden brengt hiervoor per toe te voegen nieuwe aansluiting € 350,-- in rekening bij de Pre Wonen;
 - Pre Wonen treedt in overleg met Spaarnelanden over de plaatsing van tijdelijke aanvullende inzamelmiddelen bij in- en uithuizing. Dit ter voorkoming van ophoping van huisraad en grof vuil.

- Pre Wonen dient indien nodig gedurende uitvoering tijdelijke inzamelmiddelen voor huishoudelijk afval te laten plaatsen via de door gemeente Haarlem aangewezen inzamelaar (Spaarnelanden N.V.), vanaf het eerste moment dat bewoners of gebruikers woningen kunnen betreden tot het moment dat de definitieve inzamelmiddelen operationeel zijn.

2.8 Blusvoorzieningen

- Pre Wonen is verantwoordelijk voor de realisatie van blusvoorzieningen op het perceel en voor de integratie van de blusvoorzieningen in de openbare ruimte, indien noodzakelijk.

Specifieke eisen aan blusvoorzieningen in de openbare ruimte:

- Blusvoorzieningen dienen binnen de plangrens te worden gerealiseerd.
- Daar waar door de eisen van de brandweer en PWN niet mogelijk is blusvoorzieningen binnen de plangrens te realiseren zijn blusvoorzieningen in de openbare ruimte toegestaan, na goedkeuring van de Gemeente.
- Bij blusvoorzieningen in de openbare ruimte is Pre Wonen verantwoordelijk voor de integratie in de openbare ruimte. Hierbij kan gedacht worden aan benodigde wegbreedtes en boogstralen, opstelplaatsen voor een blusvoertuig, de plaatsing van brandkranen en de realisatie van een (droge) blusleiding of waterput.
- De realisatie van blusvoorzieningen die benodigd zijn voor de bebouwing zijn voor rekening van Pre Wonen. Ook als het gerealiseerd dient te worden in de openbare ruimte.
- De blusvoorzieningen dienen in beheer te komen bij de betreffende (vereniging van) eigenaren. Ook als de blusvoorzieningen zich in de openbare ruimte bevinden.
- Benodigde aanpassingen in de openbare ruimte t.b.v. blusvoorzieningen dienen ter goedkeuring te worden aangeboden aan de Gemeente.
- Pre Wonen dient bij indiening van zijn integrale ontwerp een bewijs van goedkeuring van de brandweer te overleggen.

2.9 Kabels & Leidingen

- Alle werkzaamheden aan kabels en leidingen, ook in de openbare ruimte, die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling, worden aangevraagd, verzorgt en gecoördineerd door Pre Wonen. Het gaat hier met name om omleggen van kabels en leidingen tbv de ontwikkeling en het aanvragen en coördineren van aan- en afsluitingen;
- De gemeente verzorgt de coördinatie van werkzaamheden aan kabels en leidingen die benodigd zijn voor de aanleg van de openbare ruimte;
- Bij het ontwerp en realisatie van de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de eisen van de desbetreffende beheerders van de aanwezige kabels en leidingen.
- Bovengrondse nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes en andere kasten, worden niet in de openbare ruimte geplaatst. Pre wonen inventariseert daartoe bij de verschillende nuts- en telecombedrijven de behoefte aan bovengrondse voorzieningen in het plangebied en past deze in in het ontwerp van het bouwplan.

2.10 Verlichting

Eventuele aan of rond het pand aangebrachte buitenverlichting, alswel verlichting van de semi openbare ruimte dient aangesloten te zijn op de stroomvoorziening van de nieuwbouw (huisaansluiting). Alle verlichting binnen het ontwikkelplot komt in beheer (en is eigendom) van de vereniging van eigenaren.

2.11 Planning en fasering

Planning en fasering

Pre Wonen maakt een totaalplanning en faseringsplan van de sloop, nieuwbouw en aanleg van de openbare ruimte. De gemeente levert daarvoor de input tbv de aanleg van de openbare ruimte.

Hiermee ontstaat een totaalplanning en een faseringsplan wat gezamenlijk wordt vastgesteld bij vaststelling van het VO. Bij vaststelling van het VO worden ook de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte inclusief faseringplan geraamd.

Overlegstructuur

Partijen spreken af elkaar op de hoogte te houden van de voortgang van de uitvoering en passen indien nodig de vastgestelde planning en fasering in overleg aan.

Als contactpersonen van beide partijen worden benoemd:

Gemeente	: procesmanager / Gert Wesseling
Pre Wonen	: projectmanager / Ger de Boer

Partijen kunnen te allen tijde bepalen dat een gestructureerd afstemmingsoverleg dient te worden opgezet. In dit afstemmingsoverleg zijn altijd gemandateerde vertegenwoordigers van de gemeente of Pre Wonen aanwezig. De verantwoordelijkheid voor overleg en afstemming kan niet worden doorgelegd naar derden of aannemers.

2.12 PVE openbare ruimte

De gemeente Haarlem is verantwoordelijk voor de aanleg van de nieuwe openbare ruimte rondom het complex. Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt door de gemeente een VO en DO vastgesteld. De openbare ruimte wordt op een vergelijkbaar kwaliteitsniveau gebracht als bij de voorgaande projecten in Delftwijk. Aanvullend daarop wordt onderzocht of maatregelen in het kader van klimaatadaptie en vergroening in deze openbare ruimte kunnen worden ingepast.

De overige uitgangspunten voor de openbare ruimte zijn:

- Trottoirtegels worden vervangen door nieuwe tegels, op plaatsen waar verkeer wordt verwacht, zoals inritten, worden dikke tegels toegepast;
- Trottoirbanden en -kolken worden vernieuwd;
- De bestaande gebakken klinkerbestrating wordt zoveel als mogelijk hergebruikt, het asfalt in de Jan Prinslaan wordt vervangen door gebakken klinkerbestrating.
- Lichtmasten worden zoveel als mogelijk hergebruikt en indien dat nog niet is gebeurd, voorzien van LED armaturen;
- Straatmeubilair wordt vernieuwd;

- Gezonde bomen worden zoveel als mogelijk behouden. Indien kap aantoonbaar nodig is wordt binnen het plangebied herplant uitgevoerd. De in het bomenonderzoek als “slecht” en “matig” aangeduide bomen worden gekapt en hiervoor in de plaats worden nieuwe bomen geplant.