

Technisch Programma van Eisen

Nieuwbouw Staalstraat e.o.



Haarlem

Kenmerk	datum	status
20201119402	15-11-2020	definitief
Opsteller: EWM Roosen		

Gemeente Zandvoort

Bezoekadres Gedempte Oude Gracht 2, 2011GW, Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Technische eisen.....	4
2.1	Algemene eisen	4
2.2	Hemelwaterafvoer (HWA)	4
2.3	Verkeer	5
2.4	Verharding	6
2.5	Groen	6
2.6	Kabels & Leidingen	6
2.7	Verlichting	7
2.8	Ontwerp en overdracht	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1 Inleiding

Doelstelling

Pre wonen (=ontwikkelaar) is van plan om zijn portiekflats aan de Staalstraat te slopen en nieuwe woningen terug te bouwen.

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.

Data informatie

Databeheergegevens van de bestaande situatie van de openbare ruimte zijn te raadplegen op: <https://opendata.haarlem.nl/>. Hiermee heeft de ontwikkelaar 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 de ontwikkelaar de gegevens kan gebruiken voor ontwerp en uitvoering.

De gemeente doet er alles aan deze informatie actueel, correct, volledig en toegankelijk te houden. De ontwikkelaar mag gebruik maken van deze gegevens. De verantwoordelijkheid voor het gebruik van de gegevens ligt bij de ontwikkelaar. Het is verstandig om de informatie in de praktijk te controleren, zeker in kritieke situaties. De gemeente kan niet aansprakelijk gesteld worden voor onjuistheid van de gegevens.

2 Technische eisen

2.1 Algemene eisen

- Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het ontwerpen en realiseren van alle benodigde aanpassingen in de openbare ruimte welke als gevolg van de nieuwbouw noodzakelijk zijn.
- De ontwikkelaar 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:
 - Brandweer Kennemerland (eisen aan bereikbaarheid, blusvoorzieningen)
 - Gemeente (omgevingsvergunningen, bepaling van milieu hygiënische kwaliteit van de grond, inritvergunningen, overige meldingsplicht en vergunningen conform bestemmingsplan).
- Voorafgaand aan het project dient De ontwikkelaar 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.
- De ontwikkelaar dient schade toegebracht aan de openbare ruimte buiten het plangebied te herstellen. Hiertoe dient door de ontwikkelaar voorafgaand aan de werkzaamheden in overleg met de beheerder van de gemeente een opname te worden gemaakt en vastgelegd. Als bij de oplevering blijkt dat schade is toegebracht aan de openbare ruimte, dan zal deze worden verhaald op de ontwikkelaar.
- De ontwikkelaar dient de maaiveldhoogtes rondom het plangebied in te laten meten, en daar het ontwerp op aan te sluiten. Hoogteverschillen worden niet in de openbare ruimte opgelost.
- De ontwikkelaar 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. De ontwikkelaar 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. Lozen van hemelwater op het rioleringstelsel van de gemeente is niet toegestaan. Te denken valt aan de volgende mogelijkheden (niet uitputtend):
 - Vertraagd hemelwaterafvoer;
 - Infiltratie in de ondergrond;
 - Transporteren naar, en lozen op, oppervlaktewater;
 - 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 hemelwater 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.

2.3 Droogweerafvoer (DWA)

Ontwikkelaar dient de aansluitlocaties van de DWA van de ontwikkeling op het bestaande gemengd riool van de Gemeente te ontwerpen en het ontwerp ter acceptatie voor te leggen aan de gemeente.

- Aangevoerd moet worden dat de capaciteit van het riool voldoende is voor de aansluitingen van het DWA van de ontwikkeling.
- Het aansluiten op de gemeenteriolering dient plaats te vinden in overleg en ter goedkeuring van de beheerder van de riolering voor de gemeente Haarlem.
- 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 erfgrans.
 - 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.

2.4 Verkeer

- De nieuwe openbare ruimte dient te voldoen aan de richtlijnen van de ASVV.
- Middels rijcurves en boogstralen dient aantoonbaar gemaakt te worden dat alle toegangen, wegen, parkeerplaatsen en bochten goed bruikbaar en bereikbaar zijn voor alle voorkomend verkeer.

- In het plan dienen verkeersborden te worden geplaatst conform de regels van het ASVV en de uitvoeringsvoorschriften BABW inzake verkeerstekens.

2.5 Verharding

- De kwaliteit van de te leveren materialen is conform de standaard RAW-bepalingen.
- Te leveren materialen dienen kleurvast te zijn.
- De fundering, type bestrating en het bestratingsverband van de inrichting van de openbare ruimte dient berekend en afgestemd te zijn op het gebruik.
- De openbare ruimte dient een ontwerplevensduur te hebben van 20 jaar, dient gedurende de levensduur de functionaliteit te borgen, dient laag in onderhoud te zijn en zelfreinigend.
- 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.
- De maatvoering ten behoeve van de inrichting dient te zijn afgestemd op tegel- en/of steenmaten.
- Markering dient bij elementenverharding ingestraat te zijn.
- Aanwezig straatmeubilair dient te worden ingepast in de nieuwe situatie.

Specifieke eisen aan in- en uitrit parkeergarage en overige in- en uitritten:

- Daar waar overrijdbare trottoirs worden gerealiseerd dient 250mm menggranulaat te worden toegepast.
- Daar waar in overrijdbare trottoirs betontegels worden toegepast dienen 'dikke betontegels' te worden toegepast van 80mm. Daar waar in overrijdbare trottoirs andere materialen worden toegepast dan betontegels, dienen het materiaal het gebruik te kunnen dragen.
- Uitritten dienen te voldoen aan CROW publicatie 344.

2.6 Groen

- De uitvoering van werkzaamheden rond bomen dient zodanig plaats te vinden dat er sprake is van een waarborg van een verantwoorde inpassing van de te handhaven bomen en mag nooit leiden tot een bedreiging van de duurzame instandhouding van een te handhaven boom.
- Op aangelegde groenvoorzieningen dient minimaal een groeiseizoen nazorg gepleegd te worden. De nazorg dient als waarborg voor een structurele groei.

2.7 Kabels & Leidingen

- Alle werkzaamheden aan kabels en leidingen, ook in de openbare ruimte, die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling, worden aangevraagd, verzorgd en gecoördineerd door de ontwikkelaar. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

- 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. De ontwikkelaar 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.

2.8 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 ontwikkelaar afgestemd met de toekomstige beheerder hiervan: Spaarnelanden NV.
 - De levering en (ver)plaatsing van afvalinzameling geschiedt 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.

2.9 Verlichting

Eventuele aan of rond het pand aangebrachte buitenverlichting en 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.

De ontwikkelaar dient te onderzoeken of er als gevolg van de ontwikkeling aanpassingen nodig zijn aan de verlichting van de openbare ruimte. Hieraan worden de volgende eisen gesteld:

- Het lichtniveau en de gelijkmatigheid dient te voldoen aan de ROVL 2011.
- Bij de lichtberekening dient rekening te worden gehouden met Sociale Veiligheid conform politiekeurmerk.
- Bij de lichtberekening en plaatsing van lichtmasten dient rekening te worden gehouden met bomen.
- Attentiepunten zoals in- en uitritten, oversteken van voetgangers en fietsers en bushaltes, moeten extra goed zichtbaar zijn.
- Verlichting mag niet verblinden en geen overlast bezorgen.
- Bestaande lichtmasten dienen zoveel mogelijk te worden hergebruikt. Toe te passen nieuwe lichtmasten en armaturen dienen vergelijkbaar te zijn met de bestaande.

- Lichtmasten dienen te worden aangesloten op het lichtnet van netbeheerder Liander. Het aan- en afkoppelen van lichtmasten mag alleen worden uitgevoerd door of in opdracht van de netbeheerder.
- De verlichtingstechniek van nieuwe armaturen is LED.
- LED modules dienen dimbaar te zijn uitgevoerd.

2.10 Ontwerp en overdracht openbare ruimte

Ontwerp

De ontwikkelaar maakt een Voorlopig Ontwerp van de nieuwe openbare ruimte. Bij dit ontwerp wordt een ontwerpverantwoording geleverd waarin aangetoond wordt dat aan de in dit PVE gestelde eisen wordt voldaan.

Het VO wordt aan de gemeente ter toetsing voorgelegd. Na verwerking van de opmerkingen van de gemeente wordt een Definitief Ontwerp ter goedkeuring voorgelegd. Na goedkeuring kan worden gestart met de uitvoeringswerkzaamheden.

Ontwerpen dienen, per fase (en afhankelijk van de fase in meer of minder mate), te bestaan uit:

1. Ontwerponderbouwing
2. Tekeningen
3. Berekeningen
4. V&V rapportage(s)
5. Werkplannen met bijbehorende keuringsplannen en vergunningen

Met de ontwerpen dient te worden aangetoond dat het voldoet aan de gestelde eisen, waarbij ten minste op de volgende onderdelen inzicht moet worden verschaft:

- Inrichting openbare ruimte / ruimtelijke kwaliteit
- Toegepaste materialen
- Verband in verharding
- Tracés en ligging van de kabels en leidingen
- Ligging, diameters, materiaal en bob maten van riolering en drainage
- Ruimte voor kabels en leidingen onder wegen en trottoirs
- Waterhuishouding
- Aansluiting riolering
- Functies in de openbare ruimte
- Aanwezigheid en plaatsing van parkeerplaatsen
- Plaatsing van ondergrondse afvalcontainers
- Plaatsing en toegepaste materialen van openbare verlichting
- Locatie van ondergrondse afvalcontainers
- Locaties en typen groen, soorten beplanting
- Plaatsing van bomen (locatie en technische uitvoering)
- Breedte van wegen en trottoirs
- Tracés van de kabels en leidingen
- Locaties en typen groen
- Breedte van wegen en trottoirs
- Constructies

Eisen ontwerptekeningen

De ontwerptekeningen die ingediend worden, moeten ten minste aan de volgende eisen voldoen:

- Ontwerpen vervaardigen op basis van te verrichten digitale detailmetingen en op basis van gegevens gegenereerd uit 'Open Data Haarlem';
- Op het plan dienen de aanduidingen van de huidige en nieuwe kadastrale perceel grenzen te zijn aangegeven;

- Op de grenzen van het beschouwde gebied moet duidelijk de plangrens zijn aangegeven, herkenbaar, dus niet dwars door straat en plantsoen en dergelijke;
- Grenzen tussen openbaar en niet-openbaar (bestaand en uit te geven) in de nieuwe toestand;
- Peilen van de toekomstige bebouwing in de nieuwe toestand en van de bestaande aanwezige aansluitende bebouwing ten opzichte van NAP;
- Hoogten van het toekomstige maaiveld en van het oude maaiveld ten opzichte van NAP;
- voldoende informatie van de buitenruimte (het buitengebied), zoals oppervlakten en functies (bijvoorbeeld voetpad, fietspad, rijbaan, parkeerstrook, speelplek, straatmeubilair, verlichting, putten, kolken, groen en bestrating, eventuele kunstwerken met de aanduiding van de materiaalsoorten);
- Tekeningen dienen te worden gemaakt in een standaard CAD formaat.

Planning

De Ontwikkelaar dient een planning op te stellen gebaseerd op de vast te stellen verschillende projectonderdelen. Dit dient een integrale planning te zijn, waarbij de diverse ontwikkelingen in zijn opgenomen (zoals nieuwbouw) alsmede de werkzaamheden van derden (zoals werkzaamheden K&L beheerders).

In de planning zullen naast de door de Ontwikkelaar te leveren documenten, ook zaken als toetsing door de gemeente Haarlem, overleggen etc. worden opgenomen, waardoor op basis van de planning een goede tijdsgebonden projectbeheersing kan plaatsvinden. In de planning dient eenduidig, middels "milestones", aangegeven te zijn wanneer de gemeente welke documenten kan verwachten.

De planning dient geactualiseerd te worden naar aanleiding van wijzigingen of voortschrijdend inzicht.

Oplevering en overdracht

Als het werk gereed is voor oplevering maakt de ontwikkelaar met de beheerder een afspraak om de oplevering en overdracht te formaliseren. Bij het verzoek tot oplevering en overdracht dient het opleverdossier conform onderstaande opsomming beschikbaar te zijn.

De gemeente toetst, samen met de ontwikkelaar, of er zichtbare gebreken aan het werk zijn die noodzakelijk hersteld moeten worden. Dit wordt vastgelegd in een Proces Verbaal van Inspectie voor Overdracht. Bij goedkeuring van het werk door de gemeente, wordt het proces verbaal door beide partijen getekend.

Kleine gebreken, die op korte termijn kunnen worden verholpen en een openbaar gebruik van de werken niet in de weg staan, kunnen geen reden zijn tot onthouding van goedkeuring. De ontwikkelaar is gehouden deze gebreken zo spoedig mogelijk te herstellen. Deze gebreken staan vermeld in het Proces Verbaal van Inspectie voor Overdracht.

Eisen aan het opleverdossier

Het opleverdossier dient digitaal te worden aangeleverd en dient ten minste te bevatten:

- Inhoudsopgave;
- De definitieve versies van alle Documenten die binnen deze overeenkomst ter kennis zijn gebracht van de Opdrachtgever;
- As-built tekeningen van permanente objecten en in de grond achtergebleven (hulp)constructies in pdf en in CAD formaat, incl. Toegepaste materialen.
- Documentatie revisie riolering en drainage;

- Documentatie revisie openbare verlichting;
- Opleverinspectie rioleringsysteem;
- Ingevuld formulier "Areaalwijzigingen dagelijks beheer en onderhoud";
- Garantiecificaten;
- Test- en Keuringsrapporten;
- Vergunningen/verklaring van geen bezwaar van de vergunningverleners;
- Notulen van vergaderingen;
- Wijzigingendossier;
- Productcertificaten van de geleverde en verwerkte materialen;
- Afvalstoffenadministratie;
- Klachtenregister;
- Huisaansluitingenregister;
- Installatie beschrijvingen , tekeningen, schema's en gebruikshandleidingen / voorschriften;
- Ondertekende formulieren zoals omschreven in het Protocol van overdracht.
- Documentatie kunstwerken:
 - toelaatbare belastingen (verkeersklasse VOSB);
 - leveranciers (prefab beton, hekwerken ed.);
 - typenummers van toegepaste materialen (bijvoorbeeld tegenwerk);
 - kleurnummers van schilderafwerking;
 - garantieverklaringen verstrekt door leveranciers/hoofdaannemer.

Garantie

De ontwikkelaar geeft voor de eerste periode na overdracht van de openbare ruimte een garantie af op het door haar overgedragen werk. De garantieperiode start na overdracht van het werk en duurt twaalf maanden.

Tijdens de garantieperiode is de openbare ruimte feitelijk al in beheer bij de gemeente, en is de Gemeente verantwoordelijk voor het functioneren en de veiligheid van de voorzieningen. De ontwikkelaar blijft wel verantwoordelijk voor de nazorg gedurende een jaar op het aangelegde groen en bomen.

De verplichtingen van de ontwikkelaar zijn de volgende:

- het uitvoeren van herstel- en aanpassingswerken die bij de oplevering in het Proces Verbaal van Inspectie voor Overdracht zijn vastgelegd.
- het herstel van gebreken die in de garantieperiode aan het licht komen.
- het herstel van schade, veroorzaakt door onvoldoende werk door de ontwikkelaar.
- het herstel van schade die het gevolg is van door of in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerde activiteiten.
- Nadrukkelijk is de ontwikkelaar na overdracht aan de gemeente niet aansprakelijk voor herstel- en aanpassingswerken door het gebruik van het openbaar gebied.

Na 12 maanden vervalt automatisch de garantieperiode.