

Bundel - Algemeen bestuursvergadering MidZuid van 30 maart 2023

- 1 Opening, mededelingen en vaststellen agenda
 - *Mededelingen Algemeen Directeur*
 1 opening en agenda.docx
 1.1 agenda AB MidZuid.docx
- 2 Ter voorbereiding op besluitvorming
 1. *Concept besluitvorming huisvesting MidZuid/beeldvorming en oordeelsvorming.*
 De stukken bij dit agendapunt zijn vertrouwelijk, zo dienen zij dan ook behandeld te worden.
 2.1 AB voorstel Herhuisvesting Bestuur MidZuid versie 0.2.pdf
 2.1.1 Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen MidZuid.pdf
 2.1.1.1 Bijlage 1 bij Ruimtelijk en Functioneel programma van eisen - Technisch Programma van Eisen
 .pdf
 2.1.2 Verantwoording bij kostenraming.pdf
 2.1.3 Overzicht investeringskosten en exploitatielasten 0-scenario versus Sloop en nieuwbouw.pdf
 2.1.4 Beschrijving Huisvestingsscenario 0.pdf
 2.1.4.1 Bijlage A bij Huisvestingsscenario-0 2023-0101 Omschrijving kosten verduurzaming MidZuid.pdf
 2.1.4.2 Bijlage B bij Huisvestingsscenario-0 2023-0107 Technische notitie bedrijfszekerheidsrisico's
 installaties MidZuid.pdf
 2.1.5 Procesdoorloop besluitvorming huisvesting MidZuid per gemeente bij keuze voor sloop en
 nieuwbouwsenario.docx
 2.1.6 Vragen en antwoorden uit ambtelijk vooroverleg inzake huisvesting.docx
- 3 Rondvraag en sluiting

Agendapunt 1

Aan: Algemeen Bestuur MidZuid
Van: Directie
CC:
Betreft: Opening, mededelingen en vaststellen agenda

Vergadering van: 30 maart 2023 | 13:00 uur tot 15:00 uur

Bijlagen:
1. agenda

Voorstel

Het Algemeen Bestuur wordt voorgesteld om:

- 1) Mededelingen te bespreken
 - 2) De agenda vast te stellen
-

Mededelingen

- Mededelingen Algemeen Directeur

Agenda vergadering Algemeen Bestuur MidZuid van 30 maart 2023

13:00 uur – 15:00 uur

1. Opening, mededelingen en vaststellen agenda

- Mededelingen Algemeen Directeur

2. Ter voorbereiding op besluitvorming

1. Concept besluitvorming huisvesting MidZuid/beeldvorming en oordeelsvorming.

3. Rondvraag en sluiting

Nota voor het bestuur

Aan: Dagelijks Bestuur MidZuid / Algemeen Bestuur MidZuid
Van: Jos Rooijmans (versie 0.2)
CC:
Betreft: Besluitvorming huisvesting MidZuid/beeldvorming en oordeelsvorming

Bijlagen: Geen

Voorstel

Het stuk wordt geagendeerd:

1. Ter voorbereiding op besluitvorming
-

Voorstel voor besluit

1. Kennis te nemen van onderliggende nota en alle onderliggende stukken;
2. Op basis hiervan een weloverwogen besluit keuze te maken tussen het scenario Sloop & nieuwbouw of het 0-scenario (besluit 3 of 4);
3. Bij het sloop en nieuwbouwscenario:
 - In te stemmen met het bruto investeringsbedrag ad € 27.366.100 en de daarbij behorende geraamde jaarlijkse exploitatiekosten ad € 1.723.285;
 - In te stemmen met het aangaan van een vaste geldlening ten behoeve van de huisvesting MidZuid van € 27.366.100 en hiertoe hierbij eenmalig volmacht te verstrekken aan de directeur van MidZuid;
 - Opdracht te geven aan de directeur van MidZuid om een onderzoek uit te voeren inzake de mogelijkheden voor de grond die voor MidZuid niet meer nodig is in de toekomst en hierover een voorstel richting het bestuur te doen.
4. Bij het 0-scenario te:
 - Te besluiten tot het in stand houden van de huidige staat van het gebouw;

- Te besluiten om minimale duurzaamheidsverbetering aan te brengen om te voldoen aan de huidige wettelijke eisen (label C voor kantoorgebouwen);
- Opdracht te geven om het MJOP voor de jaren 2023-2030 uit te voeren;
- Opdracht te geven aan de directeur van MidZuid om een onderzoek uit te voeren inzake mogelijkheden voor de grond en opstallen die voor MidZuid in de toekomst niet meer nodig zijn, rekening houdend met het op te stellen meerjarenplan "MidZuid 2035", en hierover een voorstel richting het bestuur te doen;
- Begin 2024 op basis van het dan afgestemde meerjarenplan "MidZuid 2035" een analyse te maken op het terrein van huisvesting. Met als doel de risico's zoals verhuurdersrisico te beperken en te bekijken wat we op terrein van duurzaamheid nog wel zouden kunnen doen en welke investeringen daarmee gepaard zouden gaan.

Inleiding

Het proces van huisvesting is eind 2019 geïnitieerd vanuit het bestuur om met een onderbouwd onderzoek de vragen hierover uit de raden te kunnen beantwoorden. In 2020 is hiervoor het adviesbureau Hevo¹ geselecteerd om dit onderzoek uit te voeren. Gedurende dit onderzoek zijn er in het voorjaar 2021 diverse strategische vragen opgekomen, die eerst geadresseerd moesten worden om tot een passend advies te komen. Op dat moment is het onderzoek gepauzeerd en is er eerst verder doorgepraat over de doorontwikkeling van MidZuid. In 2021 zijn de werkzaamheden van Hevo op verzoek van het dagelijks bestuur verder opgepakt, omdat de invloed van het strategische proces minimaal blijkt op het huisvestingsvraagstuk. Van daaruit is er in 2021 een scenarioanalyse uitgevoerd door Hevo in opdracht van MidZuid om te komen, via het uitwerken van meerdere scenarios's, tot een

¹ Hevo is een extern ingehuurd advies- en bouwmanagementbureau, gespecialiseerd in huisvesting voor gemeentes en sociale werkbedrijven welke voor MidZuid diverse onderzoeken naar de huisvestingssituatie voor MidZuid heeft uitvoert.

voorkeursscenario. Dit is in december 2021 gepresenteerd aan het bestuur en in januari 2022 aan de gemeenteraden via een gezamenlijke informatiebijeenkomst.

Hierop is door het dagelijks bestuur in februari 2022 besloten om het voorkeursscenario "Sloop en nieuwbouw" verder te gaan onderzoeken en is er mandaat aan de directeur van MidZuid gegeven om dit verder uit te werken. Hierop is aan Hevo de opdracht gegeven om te komen tot een ruimtelijk en functioneel programma van eisen met een bijbehorend overzicht van de initiële investeringskosten en exploitatiekosten.

Tevens is afgesproken om dit scenario af te zetten tegen het zogenaamde "0-scenario". Dit scenario bestaat uit het in stand houden van de huidige situatie zonder grootschalige bouwkundige ingrepen. Dit betekent het uitvoeren van het MJOP (Meerjaren OnderhoudsPlan) met daarnaast een extra investering om aan de wettelijke verplichting van energielabel C voor kantoorruimten te voldoen.

Uitwerking van scenario "Sloop & nieuwbouw op huidige locatie"

In 2022 is middels werkgroepen, discussiegroepen, meerdere stuurgroepvergaderingen hard gewerkt om te komen tot een programma van eisen (zie bijlage "Ruimtelijk en functioneel programma van eisen").

Met als uitkomst een totale ruimtebehoefte van 11.800 m², hetgeen in detail verder gespecificeerd is in wat voor soort ruimtes met wat voor soort voorzieningen daarin. Hieronder zal worden ingegaan op de diverse aspecten die uiteindelijk in een afwegingskader samen komen. Op basis van dat afwegingskader neemt het bestuur een besluit.

Functionaliteit

Het mag duidelijk zijn dat het sloop en nieuwbouwscenario voldoet aan de wensen van de gebruikers van het pand. Daarop is immers het programma van eisen gebaseerd. Het pand dat ontstaat past bij de meerjarenvisie van MidZuid, voldoet aan de moderne wensen van plaats en tijdsafhankelijk werken, een gezond binnenklimaat, kleinere en meer prikkelarme ruimtes in de productiehallen en zo zijn er nog vele voordelen en pluspunten van het nieuwbouwscenario te noemen.

Het nieuwbouwscenario is gebaseerd op een functioneel, ruimtelijk, technisch en duurzaam programma van eisen is daarmee een jas die past. We hebben het samen namelijk goed vorm gegeven.

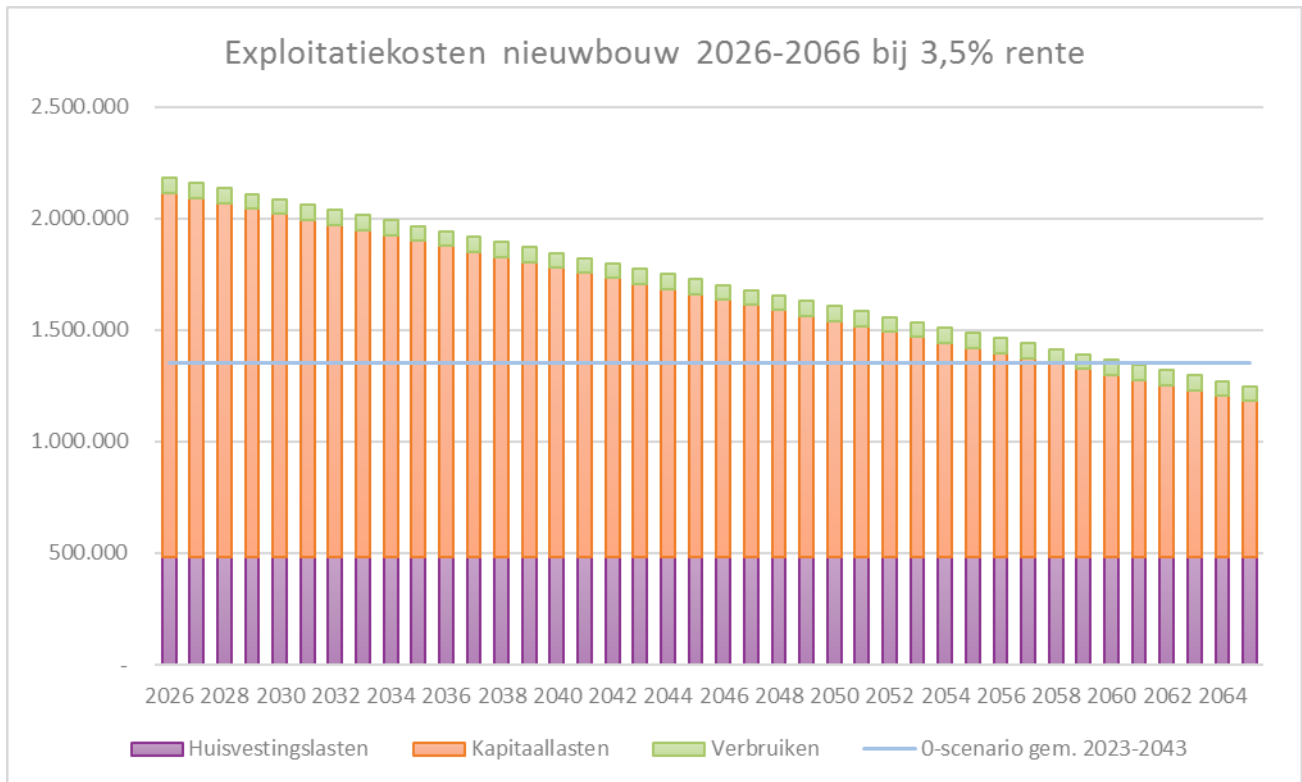
Duurzaamheid

Het nieuw te bouwen gebouw voldoet aan de toekomstige duurzaamheidseisen en wordt daarmee energieneutraal (ENG). De besparing bedraagt daarmee op jaarbasis 330.000 kg CO₂ per jaar (gebaseerd op het energieverbruik (gas en electra) in 2021) . Dit betekent conform de wijze van verdelen een besparing van 82.500 kg CO₂ uitstoot per jaar per gemeente. Als Voorbeeld: voor een gemeente Altena is dit een verbetering van de CO₂ voetafdruk van 12,2%).

Investerings- en exploitatiekosten

De initiële investeringskosten voor de nieuwbouw bedragen € 27.366.100. Dit is opgebouwd uit diverse kostensoorten zoals grondkosten, bouwkosten, inrichtingskosten, bijkomende kosten en een post onvoorzien. Op deze investeringskosten is een second opinion uitgevoerd waaruit uiteindelijk verschillen kwamen door verschil van inzicht in de gehanteerde eenheidsprijzen. Hierop is door de stuurgroep aan Hevo verzocht om nogmaals op een meer actueel prijspeil dan medio 2022 de eenheidsprijzen te checken. De uitkomst hiervan heeft uiteindelijk geen aanleiding gegeven om de investeringskostenraming van Hevo aan te passen.

De daarmee samenhangende gemiddelde exploitatiekosten per jaar bedragen € 1.723.285. Het verloop per jaar voor de periode 2026-2066 ziet er als volgt uit:



In de eerste jaren zullen de kapitaallasten (afschrijving en rente) hoger zijn dan in de laatste jaren. Daar dient rekening mee te worden gehouden.

Risico's

In het scenario nieuwbouw zien we dat het duurzaamheidsrisico en verhuurdersrisico die er in het 0-scenario wel bestaan verdwenen zijn. Omdat het nieuwe gebouw daar een antwoord op geeft.

Het risico van hogere investeringskosten is er echter wel. In de berekeningen van de investeringskosten en exploitatiekosten zijn met de kennis van nu verantwoorde keuzes gemaakt (zie bijlage "verantwoording bij kostenraming"), maar we weten ook dat de laatste jaren zeer veranderlijk zijn geweest en dat met name in de bouw de kosten voor materialen en arbeid enorm zijn toegenomen.

Uitwerking van het 0-scenario

Functionaliteit

Zoals eerder geconcludeerd sluit de huidige gebouwstructuur, maar ook het totale oppervlakte, niet aan bij de functionaliteit van MidZuid. Dit resulteert in overmaat, hogere onderhouds- en exploitatiekosten en verhuurdersrisico's op het moment dat leegstaande ruimtes worden verhuurd aan derden (geen corebusiness van MidZuid). Ook de kwaliteit van het binnenklimaat en de kwaliteit van de werkomgeving is in de huidige situatie niet de gewenste standaard. In de huidige vorm is de huisvesting ook onvoldoende flexibel om deze aan te passen. Het continueren van de huidige situatie (scenario 0) voorziet géén

verbeteringen in de functionaliteit en kwaliteit van de huisvesting. Dit gaat immers verder dan het uitvoeren van het MJOP. Wanneer deze functionele aanpassingen wel gedaan moeten worden resulteert dit in aanzienlijke bijkomende kosten. Hierbij ontstaat wederom de vraag tegen welke afschrijvingstermijn deze investeringen (versneld) afgeschreven moeten worden. Uiteindelijk zal ook voor het pand van MidZuid een duurzaamheidskennis komen, waaraan met het huidige gebouw niet aan kan worden voldaan.

Duurzaamheid

Een regulier MJOP voorziet niet in verduurzaming van gebouwen omdat hierbij het uitgangspunt is 'het in stand houden' van het betreffende gebouw. Bij gebouwen die het einde van de levensduur naderen is het dan ook de vraag in hoeverre het nog loont om te investeren in duurzaamheidsingrepen zolang een integrale ingreep bouwkundig uitblijft. Per 1 januari 2023 is het de wettelijke verplichting dat kantoren minimaal energielabel C hebben. Een uitzondering geldt voor gebouwen die binnen 2 jaar gesloopt, getransformeerd of onteigend worden. Bij de uitvoering van scenario 0 is dit laatste niet van toepassing en wordt het gebruik van de gebouwen gecontinueerd, dit betekent dat er minimaal voldaan moet worden aan deze labelverplichting.

Conform de opgestelde notitie is het de verwachting dat een groot gedeelte van het kantoor metrage (circa 1.270 m²) momenteel niet voldoet aan het vereiste energielabel. Om deze gebouwdelen aan het vereiste label te laten voldoen is een totale investering benodigd van circa € 81.000 (excl. btw). Belangrijk hierbij te vermelden dat er hiermee enkel voor de kantoorruimtes verduurzaming voorzien wordt. Daarbij is de verwachting reëel dat verplichting omtrent energielabels richting 2030 nog verder opgeschroefd gaat worden naar minimaal energielabel A. Of we daaraan kunnen voldoen en wat voor investeringen dat met zich mee gaat brengen is nog onduidelijk.

Hoewel er voor de productie- en magazijnruimten (nog) geen wettelijke verplichting is tot verduurzaming kan de vraag gesteld worden in hoeverre het maatschappelijk houdbaar is om deze gebouwdelen met naar verwachting, energielabel E, nog voor langere tijd in gebruik te houden.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten voor het 0-scenario per jaar bedragen € 1.353.400 (gebaseerd op periode 2026-2066 zoals bij het scenario sloop en nieuwbouw ook gedaan is).

Met het oog op het Klimaatakkoord dient het totale gemeentelijk vastgoed in 2050 95% CO₂ gereduceerd te hebben ten opzichte van 1990. In de praktijk resulteert dit in een zo goed als volledige energieneutrale vastgoedportefeuille. Enkele objecten die minder eenvoudig verduurzaamd kunnen worden kunnen mogelijk gecompenseerd worden door andere objecten. Echter het object van MidZuid is van dermate omvang en kent in de huidige vorm een forse CO₂-emissie per jaar waardoor compensatie niet haalbaar zal zijn.

Met het oog op deze verplichting is het in gebruik houden van deze gebouwen tot voorbij circa 2042 onhoudbaar. Vandaar dat de onderhoudskosten ook zijn doorgerekend voor een periode van 20 jaar (gemiddeld circa €478.000/jaar). Echter in het klimaatakkoord staat ook voor 2030 een gewenste reductie in de CO₂-emissie van 55% t.o.v. 1990. De huisvesting van MidZuid kan voor de gemeenten een belangrijke rol spelen in het behalen van de reductiedoelstelling van 2030. Wanneer 2030 als 'eindpunt' voor scenario-0 gehanteerd wordt dient er rekening gehouden te worden met circa €4.6 miljoen aan onderhoudsuitgaven (excl. btw), voor deze periode is dat gemiddeld €571.000/jaar. Daarbij ontstaat de vraag tegen welke (versnelde) afschrijvingstermijn een aantal van de grootschalige onderhoudsinvesteringen (zoals vervanging van het dak) afgeschreven moeten worden.

Risico's

In het 0-scenario kennen we meerdere risico's:

- Het niet kunnen voldoen aan de duurzaamheidsambities van de deelnemende gemeenten en toekomstige wet- en regelgeving;
- Verhuurdersrisico: het niet meer kunnen verhuren van onderdelen waardoor huisvestingskosten oplopen. Een potentieel risico van € 243.000 op basis van de begrote verhuuropbrengsten over 2023.

In onderstaande tabel brengen we de impact van het 0-scenario voor de komende jaren in beeld.

Impact O-scenario	impact	impact	impact
	laag	gemiddeld	hoog
Grootschalig onderhoud (MJOP) komende 20 jaar voorziet alleen in het instand houden van het pand. €9.5 miljoen			x
Functionele en kwalitatieve verbeteringen zijn geen onderdeel van het MJOP (Regulier Meer Jaren Onderhouds Plan)			x
Het regulier MJOP voorziet niet in verduurzaming (vanaf energielabel C na 2030)			x
Maatschappelijk verantwoord ondernemen in niet duurzame huisvesting wordt lastig		x	
Financiële impact van de te verwachten nieuwe wet en regelgeving voor energielabels na 2030		x	
Co2 compensatie door andere energieneutrale gebouwen is niet haalbaar door grote Co2 emissie pand MidZuid, 330.000kg	x		
Realiseren van 55% Co2 reductie in 2030 en 95% in 2050 is niet mogelijk			x
Heeft geen positieve invloed op de gemeentelijke Co2 reductiedoelstelling	x		
Risico versnelde afschrijving onderhoudsinvesteringen		x	
Verouderde technische installaties die de bedrijfscontinuïteit in gevaar kunnen brengen			x
Gebouwenstructuur en oppervlakte terrein sluit niet aan bij de gevraagde functionaliteit	x		

Een afwegingskader van beide scenario's naast elkaar

Hieronder zetten we beide scenario's nogmaals naast elkaar.

	Sloop & Nieuwbouw	0-scenario
Functionaliteit	++	-
Duurzaamheid	++	--
Investerings-/exploitatiekosten	--	+
Risico's	++	-

Op het eerste gezicht lijkt het plaatje hierboven duidelijk uit te wijzen welke kant het besluit op zou moeten vallen. Het sloop en nieuwbouwsценario kleurt immers veel groener dan het 0-scenario.

Sloop & nieuwbouw levert een gebouw op dat past bij de maat van MidZuid voor nu en in de toekomst. Er zal modulair gebouwd worden om in de toekomst mee te kunnen bewegen met de missie en visie van MidZuid.

Daarnaast nog wel belangrijker zal het een enorme stimulans zijn voor het personeel. Men krijgt een gezonder gebouw op veel aspecten zoals klimaat en prikkelarmer waar nodig. Het geeft een forse impuls aan de duurzaamheidsambities van MidZuid en daarmee de vier deelnemende gemeenten. Die blijft bij het handhaven van de huidige situatie achterwege. Het verhuurders risico komt volledig te vervallen, wat bijdraagt aan het duurzaam financieel perspectief.

Hierna wordt ingezoomd op de financiële impact die dit scenario juist kent voor de vier deelnemende gemeenten. Deze zijn hieronder in kaart gebracht voor de jaren 2025-2028.

Impact op gemeentelijke bijdragen in de vaste lasten component:

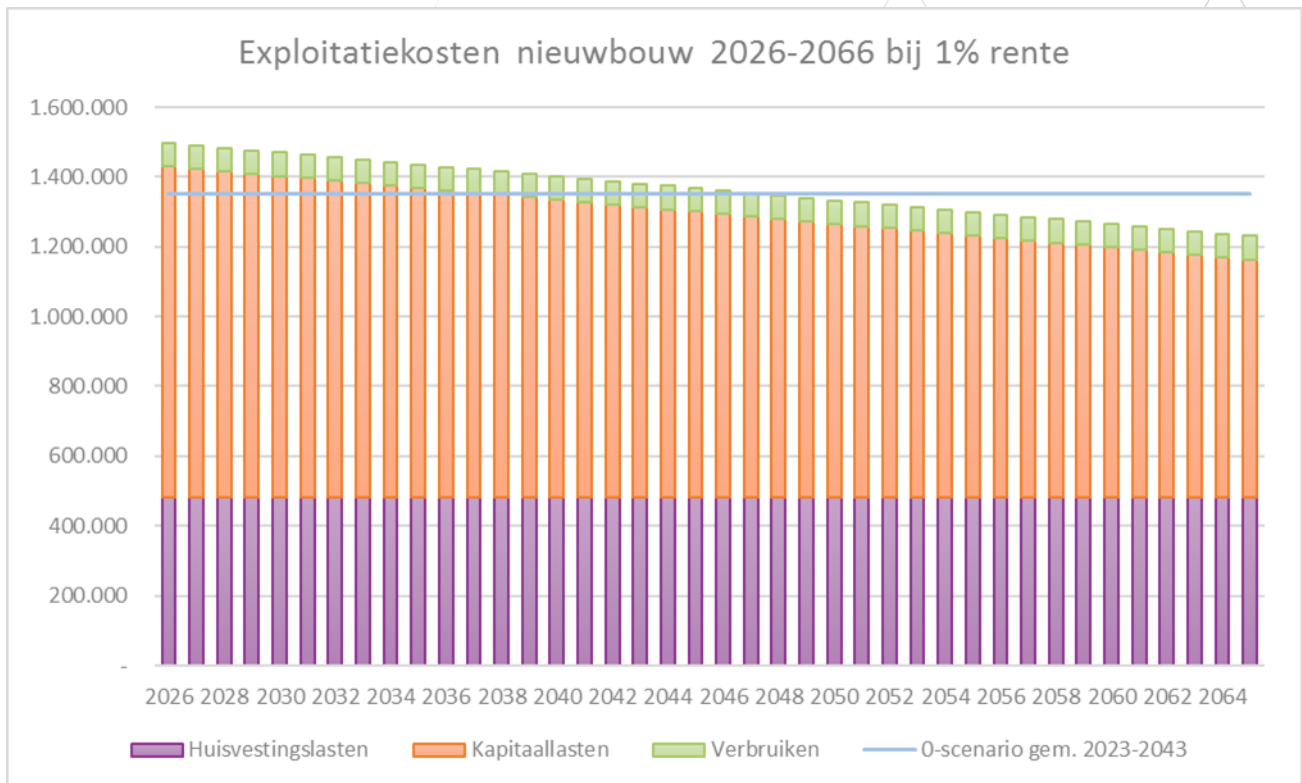
<i>Bedragen *€ 1</i>		2026	2027	2028	2029
Altena	26,83%	222.084	215.660	209.236	202.812
Drimmelen	12,17%	100.737	97.823	94.909	91.995
Geertruidenberg	15,61%	129.211	125.474	121.736	117.999
Oosterhout	45,39%	375.714	364.846	353.978	343.110
	<u>100,00%</u>	<u>827.747</u>	<u>803.803</u>	<u>779.860</u>	<u>755.916</u>

Natuurlijk lopen die ook na deze jaren door.

Het geeft de meerkosten aan ten opzichte van 0-scenario. Gemiddeld genomen zijn de verschillen tussen beide scenario's zo'n € 350.000. Maar in eerste jaren zijn er veruit de grootste kapitaallasten. Daarmee neemt de gemeentelijke bijdrage per gemeente fors toe.

Het is natuurlijk een utopie om te denken dat nieuwbouw niet meer zou kosten. We besparen in de nieuwbouw op onderhoudskosten in de eerste jaren en energiekosten zijn blijvend lager. Dat wisten we al, maar de wereld is in korte tijd echt drastisch veranderd. De rente is

omhoog geschoten. Ter vergelijking hieronder een plaatje bij een rentepercentage van 1% (dat was het nog tot eind 2021 en ook deels in 2022);



Hiermee leggen we ook exact het dilemma vast. Het is de afweging tussen kosten nu waarbij risico's beperkt worden ten opzichte van risico's in de toekomst waarbij we weten dat er in de toekomst een grootschalige investering aan zal komen.

Bijlagen

- *Ruimtelijk en functioneel programma van eisen (inclusief bijlage 1.... Technische programma van eisen.)*
- *Verantwoording bij kostenraming*
- *Overzicht investeringskosten en exploitatielasten o-scenario versus sloop en nieuwbouw*
- *Beschrijving huisvestingsscenario 0 (inclusief bijlage A en bijlage B)*



MIDZUID



Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen

Nieuwbouw huisvesting MidZuid

Opdrachtgever
MidZuid

Datum
23 februari 2023

Referentie
1664705-0045.1.0

Auteur(s)
de heer P. Bressers MSc
de heer M.J.F. van Gelsdorp



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4		
1.1. Doel Programma van Eisen	4		
1.2. Leeswijzer	5		
2. Visie en organisatiedoelstellingen	6		
2.1. Strategische visie en organisatiedoelstellingen	6		
2.2. Huisvestingsvisie	6		
2.3. Scope en aanvullende voorwaarden	7		
3. Ontwerpprincipes op gebouwniveau	8		
3.1. Kantooromgeving	8		
3.1.1 Plaats- en tijdonafhankelijk werken	8		
3.1.2 Activiteitgerelateerd werken	8		
3.1.3 Flexfactor kantooromgeving	9		
3.2. Centrale omgeving	9		
3.3. Centrale productie-/ werkpleeromgeving	10		
3.4. Toegankelijkheid & Zonering	10		
3.4.1 Toegankelijkheid	10		
3.4.2 Beveiliging en veiligheid	11		
3.5. Ruimte relatieschema	12		
4. Ruimtebehoefte	13		
5. Uitwerking op voorzieningenniveau	15		
5.1. Kantooromgeving: Primaire werkomgeving	15		
5.1.1 Basiswerkplek	15		
5.1.2 Concentratiewerkplek	15		
5.1.3 Samenwerkplek	16		
5.2. Kantooromgeving: Secundaire werkomgeving	16		
5.2.1 Belplek	16		
5.2.2 Aanlandplek	16		
5.2.3 Overlegplek (4-6 en 6-8 personen)	17		
5.2.4 Koffiecorner & informele overlegplek	17		
5.2.5 Printvoorziening	18		
5.2.6 Garderobe & Lockers	18		
5.3. Centrale voorzieningen	18		
5.3.1 Publieksgebied	18		
5.3.2 Centrale vergader- en opleidingsruimten	19		
5.3.3 Eet-Werkcafé	20		
5.3.4 Keuken (inclusief uitgifte en opslag)	20		
5.3.5 Kolf-/Stilte ruimte	20		
5.3.6 Bedrijfsarts/ EHBO-ruimte	20		
5.3.7 Archiefruimte en opslag	21		
5.3.8 Sanitair, douches en werkkasten	21		
5.3.9 ICT ruimten	21		
5.4. Werkbedrijf	21		
5.4.1 Klein productiewerk (Verpakken & Assemblage)	21		
5.4.2 Diagnose & Assesment	22		
5.4.3 Inclusieve Technologie hub	22		
5.4.4 Voedselverwerking	22		
5.4.5 Kantoorwerkplekken in het werkbedrijf	22		
5.4.6 Algemene opslag in/rondom werkbedrijf	22		
5.4.7 Ruimte t.b.v. schoonmaak/catering	22		
5.4.8 Ruimte t.b.v. Groen/Grijs	23		
5.4.9 Pantryvoorzieningen in de productieomgeving	23		
5.4.10		Centraal	
magazijn			23
5.5. Terrein			24
5.5.1 Binnen stalling voertuigen (loods)			24
5.5.2 Buiten stalling voertuigen			24
5.5.3 Opslag gevaarlijke stoffen			24
5.5.4 Afvalverwerking			24
5.5.5 Wasplaats voertuigen en machines			24
5.5.6 Fietsenstalling			24
5.5.7 Parkeergelegenheid			24
5.5.8 Brengen & ophalen			24
5.5.9 Laadkuil vrachtwagens			24

5.5.10	Terrein
algemeen	25
Bijlage I: Technisch Programma van Eisen	26
Bijlage II: Moodboards werkomgevingen	27
Bijlage III: Visie op duurzaamheid	29

1. Inleiding



Impressie huidige gebouw/terrein MidZuid

MidZuid vervult een belangrijke maatschappelijke rol binnen de gemeenten Altena, Drimmelen, Geertruidenberg en Oosterhout. In deze regio werkt de organisatie samen met de gemeenten, werkgevers en maatschappelijke partners en organisaties ten behoeve van kwetsbare groepen mensen. MidZuid richt zich op mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het uitgangspunt van de organisatie is dat niemand onnodig aan de kant wordt geschoven en iedereen werk verdient. De huisvesting dient deze maatschappelijke functie optimaal te faciliteren.

Op dit moment is de centrale locatie van MidZuid gesitueerd aan het Wilhelminakanaal Noord in Oosterhout. Het betreft een perceel van circa 28.670m² (kadaster) met daarop diverse gebouw(delen) van in totaal circa 10.000m² BVO. De oudste gebouwdelen zijn rond 1989 gebouwd en later diverse malen van uitbreidingen voorzien.

De huidige gebouwenstructuur is in de loop van de jaren ontstaan door allerlei ontwikkelingen, maar sluit niet meer aan bij de huidige functionele eisen & wensen van hedendaagse ontwikkel- ofwel brede participatiebedrijven zoals MidZuid. Daarnaast is de huisvesting te ruim en niet flexibel, zijn er functionele en kwalitatieve gebreken (zoals het matige binnenklimaat) en komt de bedrijfsvoering steeds meer in het geding door toenemende risico's op uitval van installaties. Daarnaast is het gebouw in de

huidige staat niet duurzaam en met het oog op de doelen uit het klimaatakkoord voor de lange termijn ook niet duurzaam te maken.

Uit een in 2021 uitgevoerde scenariostudie is gebleken dat nieuwbouw van de centrale huisvesting van MidZuid op de huidige locatie het meest gunstige scenario is. Door het Algemeen Bestuur van MidZuid is in het begin van 2022 de opdracht gegeven aan MidZuid om verder te gaan met het uitwerken van een Ruimtelijk, Functioneel en Technisch Programma van Eisen van deze nieuwbouw. Deze documenten en bijbehorende investeringskostenraming en globale massastudie geven vervolgens de gewenste detaillering om het 0-scenario (voortzetten van de huidige situatie) en het nieuwbouw scenario goed tegen elkaar af te wegen. Op basis hiervan kan een definitieve keuze gemaakt worden over de toekomstige huisvesting van MidZuid.

1.1. Doel Programma van Eisen

In het voorliggend ruimtelijk functioneel Programma van eisen (RF PvE) is een vertaling gemaakt van de visie en ambities van MidZuid ten aanzien van de te vernieuwen huisvesting in *ruimtelijke* en *functionele eisen* voor de fysieke werkomgeving. Dit is gedaan in samenspraak met een brede afvaardiging van de medewerkers van MidZuid. In verschillende workshops is input opgehaald voor de nieuwbouw, dit is vervolgens verwoord in dit document.

Dit RF PvE heeft de volgende doelen:

- Het is een leidend document voor de ontwerpende partijen, projectmanagers en andere betrokken partijen.
- Het is een toetsingsmiddel voor de beoordeling van de output van de ontwerpende partijen en een instrument voor evaluatie.

De architect kan aan de hand van dit RF PvE een ontwerp maken voor de nieuwbouw van MidZuid.

In aanvulling op dit RF PvE is een technisch PvE (T PvE) opgesteld waarbij de kwaliteit van de gebouwelementen wordt vastgelegd inclusief de technische uitrusting, duurzaamheidseisen en aanvullende eisen en wensen van de gebruikers. Dit T PvE is als bijlage I (separaat document) opgenomen bij dit document.

1.2. Leeswijzer

Dit PvE bestaat uit vijf hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 het vertrekpunt - de visie en organisatiedoelstellingen - van het project beschreven. In hoofdstuk 3 worden de ontwerpprincipes op gebouwniveau en het ruimterelatieschema beschreven. Hoofdstuk 4 is vervolgens een weergave van het volledige Programma van Ruimten van de toekomstige huisvesting. In hoofdstuk 5 zijn de functionele en ruimtelijke eisen op voorzieningenniveau verwoordt. Voor alle technische eisen van de toekomstige huisvesting verwijzen we graag naar bijlage I; het Technisch Programma van Eisen (separaat document).

Alle foto's in dit document zijn opgehaald tijdens werksessies en hebben een relatie met de toekomstige nieuwbouw van MidZuid. In bijlage II van dit document zijn samenvattend een viertal moodboards opgenomen die voortkomen uit de werksessies. Al deze afbeeldingen visualiseren met name de door de organisatie gewenste sfeer, beleving en uitstraling van de verschillende omgevingen en vormen daarmee een richting voor het toekomstige ontwerp.

Als Bijlage III is, ter info, ook de Visie op Duurzaamheid opgenomen. Deze is ook onderdeel van het Technisch Programma van Eisen.

2. Visie en organisatiedoelstellingen

2.1. Strategische visie en organisatiedoelstellingen

Het uitgangspunt van MidZuid is dat ieder mens een kans moet hebben op een zo zelfstandig mogelijk leven. Werk is hierbij een belangrijke voorwaarde. De organisatie gelooft in ieders talent en gelooft dat iedereen aan het werk moet kunnen komen. Het liefst zo regulier mogelijk, maar een beschutte omgeving voor hen die dat nodig hebben en als vangnet voor degenen die in tijden van economische laagconjunctuur terug kunnen vallen op MidZuid.

Daarvoor zet de organisatie zich in en daarmee versterkt de organisatie de inwoners van het verzorgingsgebied.

“Iedereen moet, naar vermogen, deelnemen aan de maatschappij. Mensen moeten zinvol mee doen en kunnen participeren.”

MidZuid tracht van oudsher samen met partners op zoek te gaan naar duurzaam werk voor verschillende doelgroepen. Voorheen werd dit gedaan vanuit de sociale werkplaats, tegenwoordig in een netwerk als sociaal werk- en ontwikkelbedrijf. De vier gemeenten zoals eerder beschreven zijn eigenaar van de organisatie en hebben belang bij de samenwerking met MidZuid in de regio.

MidZuid acteert in de regio als een bemiddelaar tussen werkenden en werkzoekenden en vormt daarmee in zekere zin het centrum van werk voor mensen met een kwetsbare positie op de arbeidsmarkt. Daarbij zet de organisatie in op groei van de individu en een duurzame arbeidsontwikkeling. Hiervoor wordt in de ontwikkeling onder andere gebruik gemaakt van geijkte methodieken zoals Werkstap.

MidZuid dient als bemiddelaar een warm welkom toe te dragen aan de gemeenten, de medewerkers, UWV, bedrijven en maatschappelijke organisaties om tot een inclusieve arbeidsmarkt te komen.

MidZuid staat als organisatie midden in de samenleving. Veranderingen in de samenleving, de maatschappelijke of de politieke context hebben directe invloed op de organisatie en de werkzaamheden van de organisatie. Een belangrijke ontwikkeling waar alle werk- en ontwikkelbedrijven mee te maken hebben is de verschuiving in de doelgroep. De ‘traditionele’ Wsw-doelgroep verdwijnt langzaam en daar komen

andere, en deels zwaardere, doelgroepen met een grotere of langere begeleidingsbehoefte voor terug. Ook MidZuid heeft met deze verschuiving in de doelgroep te maken.

2.2. Huisvestingsvisie

“Het gaat om werk dat betekenis heeft in de samenleving en betekenis geeft aan de medewerker”

De huisvesting van MidZuid dient meer te zijn dan enkel een plek om te werken. Het is een veilige en prettige omgeving voor zowel medewerkers, klanten, opdrachtgevers als ketenpartners. Het gaat daarbij zowel om fysieke (entrees, scheiding van verkeersstromen, ARBO, inbraakveilig), mentale (veilige werksfeer, zonering, ‘menselijke maat’) als ook digitale veiligheid (databescherming, AVG-Proof, etc.).

Deze huisvestingsvisie heeft primair betrekking op de centrale locatie van MidZuid in Oosterhout. Het uitgangspunt is dan ook dat het grootste gedeelte van de activiteiten van MidZuid op één locatie gehuisvest is. Het is namelijk van grote toegevoegde waarde dat de kantoormedewerkers binding hebben en houden met de doelgroep waarvoor MidZuid werkzaam is. Door het combineren van het kantoor met de werk-/leeromgeving wordt dit bereikt. Bijkomend kan er door centralisering efficiënt gebruik gemaakt worden van algemene ruimtes en kan er uniformiteit in de bedrijfsvoering en identiteit gecreëerd worden.

Vanwege de regionale functie die de organisatie heeft, dient de centrale locatie goed bereikbaar te zijn. Het is de doelstelling van MidZuid om midden in de samenleving te staan, waardoor het de voorkeur heeft om zichtbaar te zijn voor anderen. De organisatie werkt veel samen met andere partners en heeft de ambitie om een groot deel van de werkzaamheden van de doelgroep medewerkers op locatie elders te organiseren. Aanvullend daarop moeten medewerkers op de eigen locatie kunnen worden voorbereid om extern werkzaamheden te kunnen gaan verrichten. Er is echter een deel van de medewerkers en toekomstige medewerkers die een beschutte werkomgeving nodig hebben en houden. Dat kunnen ondernemers niet in die mate bieden. Een kwalitatief goede huisvesting met een professionele uitstraling en passend bij deze werkzaamheden van de organisatie is de uiteindelijke doelstelling van deze

huisvestingsvisie. De huisvesting dient onderdak te bieden aan een groep medewerkers die hier lang zullen werken en tevens dient het de ontwikkelfunctie in zich te herbergen.

Op het terrein is het van belang dat de interne en externe logistiek op een efficiënte en logische manier georganiseerd wordt waarbij er aandacht is voor verschillende verkeersstromen die elkaar al dan niet mogen kruisen. Fysieke bereikbaarheid van en door het materieel en de daarbij behorende veiligheid is een aandachtspunt. Juist ook tijdens de aankomst en het vertrek van medewerkers die buiten werken. In het kader van inbraakveiligheid wordt de toegang tot het terrein gecentraliseerd en wordt het aantal toegangen tot het gebouw beperkt. Verder wordt er in en rondom het gebouw gewerkt met beveiligingszones met toegangscontrole/pasjes en cameratoezicht.

Door de conjunctuurgevoeligheid en politieke afhankelijkheid van MidZuid is flexibiliteit en op-/afschaalbaarheid van de huisvesting van belang om ontwikkelingen op een gezonde en financieel verantwoorde manier te kunnen opvangen. Dit vergt een flexibiliteit die op verschillende manieren ingevuld kan worden (zoals rekening houden met een overmaat of ondermaat, tijdelijke verhuur aan derden indien er eigen toegang is, of juist de strategie om alle extra benodigde productie- en opslagfaciliteiten elders tijdelijk te huren). Ervaring leert dat productieprocessen veranderlijk zijn en onderhevig zijn aan marktontwikkeling. Om ook hierin flexibiliteit te realiseren is een modulaire hoofdopzet voor productieruimten gewenst. Daardoor zijn slechts beperkte middelen nodig om een veranderde ruimtevrage in productiefaciliteiten op te vangen. Daarbij zijn goede zichtlijnen en doorkijkmogelijkheden door middel van transparantie wenselijk om toezicht te kunnen houden. Het borgen van voldoende privacy en het verminderen van prikkels is daarbij een belangrijk kader. Vandaar dat een modulaire bouw daarbij een randvoorwaarde is.

De werkomgeving is inspirerend en kwalitatief goed maar niet overdadig; een gepaste soberheid die behoort bij de doelmatigheid. Het prettige en gezonde binnenklimaat draagt bij aan het gebruikscomfort, productiviteit en de gezondheid van medewerkers.

Werkzaamheden moeten verricht kunnen worden aan ergonomisch verantwoord meubilair in akoestisch aantrekkelijke en goed verlichte ruimten. Teams kunnen bij

elkaar werken en hier passende ruimten voor kiezen. In het centrale hart (eet-werkcafé) komen de verschillende functies samen.

De centrale kantoorfuncties worden gescheiden van de functies productie en magazijn, maar wel in de nabijheid en met een goede verbinding, bijvoorbeeld door de centrale kantoorfuncties op de verdieping te situeren. Hierdoor ontstaat een natuurlijke scheiding en kan er gewerkt worden met verschillende zones/beveiligingsschillen.

De algehele uitstraling is zowel binnen als buiten uniform en ademt MidZuid. Lopend door het gebouw is zichtbaar wat de organisatie doet en waar zij voor staat.

2.3. Scope en aanvullende voorwaarden

De volgende aspecten zijn geen onderdeel van dit RF PvE, maar hebben wel aandacht nodig:

- De ICT-gerelateerde voorzieningen, zoals het exacte aantal beeldschermen en wel of geen gebruik maken van dockingstations dienen op een later moment nog nader uitgewerkt te worden. Ook de gebouwgebonden ICT-gerelateerde voorzieningen, zoals infrastructuur en wifi accesspoints, dient apart inzichtelijk te worden gemaakt.
- Veranderende huisvesting leidt niet automatisch tot ander gedrag, een andere manier van werken. Ter voorbereiding op de ingebruikname van de nieuwbouw, is het dan ook noodzakelijk om aandacht te hebben voor het thema gedrag en verandering. De nieuwbouw vraagt om een andere manier van werken en de organisatie dient hierop ingespeeld te zijn. Om het hybride werken goed te kunnen faciliteren is het binnen de kantooromgeving van belang dat er voldoende goede faciliteiten zijn om hybride vergaderingen (bijvoorbeeld via MS Teams) te organiseren en/of bij te wonen.

3. Ontwerpprincipes op gebouwniveau

3.1. Kantooromgeving

Het aantal medewerkers dat gebruik maakt van de kantooromgeving bij MidZuid is circa 70. Het betreft medewerkers met verschillende functies; directieleden, managers, administratieve medewerkers en diverse andere medewerkers.

Daarnaast zijn er circa 10 personen die gebruik maken van een kantoorwerkplek in de nabijheid van een productieproces; met name de teamleiders. Dit betreft leiding als ook de diagnose en ontwikkelfunctie die binnen MidZuid plaatsvindt.

Het is de wens van de organisatie om een meer 'platte' organisatie te creëren waarbij veel gebruik gemaakt wordt van elkaars faciliteiten en de scheiding tussen doelgroep medewerkers en andere medewerkers waar mogelijk verdwijnt. Om deze grenzen zoveel mogelijk te laten vervagen is vanuit MidZuid de wens uitgesproken om ook de productie units in de nabijheid van het kantooromgeving te realiseren.

Door de organisatie is in november 2020 een projectgroep voor het project 'Het Nieuwe Werken (HNW) ingericht. Deze projectgroep hanteert de volgende definitie voor HNW:

“Organisatie breed zullen werknemers, waarbij dit vanuit hun functie realiseerbaar is, plaats, tijd (en device) onafhankelijk werken binnen gestelde kaders die door werkgever met werknemer vooraf zijn besproken.”

Er zijn twee belangrijke thema's die een rol spelen in het kantoorconcept voor de centrale huisvesting van MidZuid:

- Plaats- en tijdonafhankelijk werken.
- Activiteitgerelateerd werken

3.1.1 Plaats- en tijdonafhankelijk werken

MidZuid omarmt het plaats- en tijdonafhankelijk werken als mogelijkheid voor medewerkers waarbij 'het kantoor' de standaard blijft. Dit betekent concreet dat het werken vanuit huis of een andere locatie, naast het werken vanuit de centrale kantooromgeving, mogelijk is.

Deze 'hybride' vorm van werken geeft medewerkers de vrijheid om, zolang de werkzaamheden, verplichtingen etc. het toelaten, zelf de keuze te maken om bepaalde

werkzaamheden vanuit huis, kantoor of een andere locatie uit te voeren. Binnen de huidige huisvesting van MidZuid wordt momenteel geëxperimenteerd met het Hybride werken. De precieze invulling hiervan in de toekomstige huisvesting dient op basis hiervan geëvalueerd en verder vormgegeven te worden. Essentieel hierin blijft het contact met de werkvloer om zo verbonden te blijven met het verhaal van MidZuid en waar de organisatie voor staat.

3.1.2 Activiteitgerelateerd werken

Het Activiteitgerelateerd werken houdt in dat een medewerker een werkplek kiest die aansluit bij de activiteit die hij/zij op dat moment uit gaat voeren. Dit betekent dan ook dat medewerkers in principe geen 'eigen' werkplekken hebben.

Het is hierbij van belang dat het werkplekconcept veel variatie biedt: een mix van open kantoorruimten met basis-arboconforme werkplekken, aanlandplekken, informele overlegplekken, team-/projectruimtes, belplekken, individuele overlegruimten (ook ten behoeve van hybride vergaderen), concentratieruimten, vergaderruimten, ontmoetingsplekken, etc.

Voor de huisvesting van MidZuid is deze variatie een belangrijk uitgangspunt. Deze variatie en gemixte opstelling bevordert ontmoeting en interactie. Een transparante werkomgeving bevordert daarbij de (informele) communicatie en onderlinge samenwerking, wat belangrijk is als men niet per definitie op een vaste plek zit. Aangezien samenwerking en interactie tussen afdelingen en medewerkers een van de belangrijkste pijlers is mogen medewerkers van MidZuid gebruik maken van alle werkplekken.

De Arbo-plekken zijn bedoeld om voor langere tijd te gebruiken en zijn daarom Arbo-conform uitgevoerd. D.w.z. ze voldoen aan: (NPR) 1813 'Ergonomie - Richtlijn voor kantoormeubelen en hun toepassing bij de inrichting van administratieve ruimten en kantoren en NEN 1824 (2010) Ergonomie - Ergonomische eisen voor de oppervlakte van kantoorwerkplekken. De plekken zijn makkelijk verstelbaar, liefst tot stahoogte. De bureaustoel bij de werkplek dient gebruiksvriendelijk verstelbaar te zijn. De aanlandplekken zijn bedoeld voor kortdurend gebruik (< 2 uur) en worden daarom niet Arbo-conform uitgevoerd.

In het kader van overzichtelijkheid en vindbaarheid wordt de gehele werkomgeving voorzien van een hoge mate van transparantie met voldoende glas in de wanden maar met aandacht voor privacy en geborgenheid. Er wordt een mix aan overlegplekken en vergaderruimten aangeboden waarbij er ook afwijkende ruimten zijn die uitnodigen tot creativiteit en innovatie. Door het gehele werkgebied is er nadrukkelijk aandacht voor de akoestiek, intimiteit en huiselijkheid. In zones met werkplekken worden dan ook niet meer dan 6 tot maximaal 8 bureaus nabij elkaar gesitueerd.

De kantooromgeving heeft een uitnodigende, warme en prettige sfeer en uitstraling waardoor medewerkers er deels voor kiezen om op kantoor te werken, samen met collega's. Er is een multifunctionele ontmoetingsplek (eet-werkcafé) waar (kantoor) medewerkers elkaar kunnen ontmoeten, waar informeel overleg plaats kan vinden maar waar ook de lunch genuttigd kan worden, grote bijeenkomsten kunnen hier plaatsvinden of er kan een kop koffie gedronken worden. Dit eet-werkcafé 'loopt over' in de centrale ontvangstruimte/werkplein waardoor er een duidelijk 'kloppend hart' in het gebouw ontstaat.

Naast de overlegruimten die verspreid gesitueerd worden in de kantooromgeving vindt er ook een clustering plaats van een aantal grotere vergaderruimten, met name ook voor vergaderingen met externen. Deze vergaderruimten kunnen tevens gebruikt worden voor opleidingen en trainingen en dienen daarom ook gemakkelijk te reserveren te zijn middels een reserveringssysteem. Zoals reeds benoemd zijn deze grotere ruimtes gesitueerd in de nabijheid van het centrale werkplein waardoor deze zowel vanuit de kantooromgeving als de productie units snel te bereiken zijn. Een dergelijk reserveringssysteem zou ook beschikbaar moeten zijn voor alle andere vergader- en spreekruimtes in het gebouw.

Naast het Activiteitgerelateerd werken is er behoefte aan een gezonde, welkome, prettige, groene en inspiratieve (werk)omgeving waar medewerkers met plezier naar toe gaan en zich welkom voelen. Het is hierbij nadrukkelijk van belang dat de 'menselijke maat' gehanteerd blijft en de centrale locatie van MidZuid niet te 'massaal' aanvoelt. Flexibiliteit in deze (werk)omgeving is gewenst om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen.

3.1.3 Flexfactor kantooromgeving

Binnen de kantooromgeving van MidZuid gaat gewerkt worden met een flexfactor van 0.60. De flexfactor geeft hierbij aan hoeveel 'arbo-conforme' bureauwerkplekken er per medewerker beschikbaar zijn in de kantooromgeving (de primaire werkomgeving). Bij het Activiteitgerelateerd werken is het echter juist van belang dat medewerkers een geschikte werkplek kiezen die past bij de activiteit die ze op dat moment uitvoeren. Naast de arbo-conforme bureauwerkplekken bestaat de kantooromgeving dus ook nog uit andere type werkplekken zoals vergaderruimten, teamkamers, concentratieruimtes, aanlandplekken etc. (de secundaire werkomgeving).

Een flexfactor van 0,60 betekent in de praktijk dat voor iedere 10 medewerkers 6 arbo-conforme bureauwerkplekken beschikbaar zijn in de kantooromgeving. Zoals reeds benoemd wordt er daarnaast aanvullend rekening gehouden met de 'secundaire werkomgeving'. In hoofdstuk 4 zijn alle gewenste ruimtes en functionaliteiten op voorzieningenniveau uitgewerkt.

3.2. Centrale omgeving

Naast de bureauwerkzaamheden vinden er in de centrale omgeving ook gesprekken plaats met klanten, worden trainingen en opleidingen gegeven en is nadrukkelijk ook veel gelegenheid voor (spontane) ontmoeten en interactie. Mensen komen binnen bij MidZuid middels een centrale ontvangstruimte waar een gastheer-/vrouw ze verwelkomt en verder helpt. Deze centrale ruimte is uitnodigend, laagdrempelig en warm zodat mensen zich prettig voelen wanneer ze bij MidZuid binnen komen. Deze uitnodigende ruimte faciliteert in formele ontmoeting- en gespreksruimten (deels beveiligd) maar biedt, door een fysieke relatie met het eet-werkcafé, ook de mogelijkheid tot het nuttigen van een lunch, drinken van een kop koffie of 'aanlanden' tussen werkzaamheden of overleggen door. De algemene ruimtes, zoals opleidings-, overleg- en vergaderruimtes bevinden zich in de directe nabijheid van deze centrale omgeving.

Gelet op de kwetsbare doelgroep is het ook hier van belang dat deze ruimte de 'menselijke maat' behoudt en zoveel als mogelijk prikkelarm is. De veiligheid van klanten en medewerkers dient vanzelfsprekend ook in de meer informele ruimten altijd gewaarborgd te zijn. Hierbij wordt zoveel mogelijk gestreefd naar 'Informeel waar het kan en formeel waar het moet'.

Vanuit deze 'centrale ruimte' ofwel het 'werkplein' wordt er door medewerkers naar het kantoorgebied, vergader-/opleidingsruimten of de productieomgeving gegaan. Zoals benoemd dient het gehele gebouw voorzien te worden van een logische zonering zodat de functies van verschillende gebieden in elkaar overlopen maar er, vanuit veiligheidsoverwegingen, wel scheidingen zijn tussen de verschillende functies/ruimten waar het niet anders kan.

3.3. Centrale productie-/ werkpleeromgeving

Naast de kantooromgeving en het centrale werkplein bestaat de centrale locatie van MidZuid ook uit een productieomgeving waarin beschutte of semi-beschutte werkzaamheden uitgevoerd worden. Hoewel het streven is om zoveel mogelijk mensen extern aan werk te helpen *bij* de opdrachtgevers zal er in de praktijk ook altijd behoefte blijven aan een beschutte werkomgeving. Enerzijds omdat sommige opdrachtgevers geen ruimte of mogelijkheden hebben om een bepaalde productielijn op te zetten en omdat sommige mensen in de doelgroep niet goed 'mee kunnen' in een reguliere omgeving, maar anderzijds ook zeker omdat deze productieomgeving ook een belangrijke 'experimenteeruimte' is. Hiermee wordt met name gedoeld op diagnosticeren en het functioneren van de omgeving als werkpleerplekken waarbij gebruik gemaakt wordt van methodische arbo ontwikkeling. Een ruimte waar de intake en diagnose plaatsvindt en tevens ontwikkeling een plaats krijgt. Tenslotte functioneert deze ruimte ook als 'vangnet' voor medewerkers van externe werkplekken die tijdens economische laagconjunctuur terug kunnen vallen op deze voorzieningen.

Deze productieomgeving dient, evenals de kantooromgeving, flexibel te zijn; het type werk dat uitgevoerd wordt varieert namelijk sterk en de precieze eisen aan de omgeving daardoor ook. Dit betekent dat de ruimtes standaard uitgerust moeten zijn met de mogelijkheid tot het huisvesten van tal van (productie)werkzaamheden. Denk hierbij aan: plafondhoogtes, draagvermogen van de vloeren, hoogte toegangsdeuren (ook voor laden en lossen), gestandaardiseerde omvang, logische stramienmaten waardoor ruimtes eenvoudig in te delen zijn, verdeling en beschikbaarheid van nutsvoorzieningen (en het vermogen daarvan), etc. Wanneer er bij de bouw voldoende aandacht is voor deze bouwkundige elementen dan resulteert dat in een productieomgeving die toekomstbestendig en eenvoudig aanpasbaar is.

Zoals reeds benoemd dient de productieomgeving in faciliteiten gelijkwaardig te zijn aan de kantooromgeving. Dit betekent dat ook deze ruimtes veilig en schoon zijn en er gewerkt kan worden in een prettig binnenklimaat. Omdat werkzaamheden in de productieruimtes anders zijn dan in de kantooromgeving kunnen de technische eisen voor deze ruimtes wel anders zijn. In het Technisch PvE zijn deze verschillen inzichtelijk gemaakt.

De productieomgeving is tevens een ruimte waar opdrachtgevers/leveranciers een deel van hun werkzaamheden onderbrengen. Vanuit deze gedachte is het dan ook van belang dat ook deze omgeving representatief, professioneel en kwalitatief goed is; maar ook hier met oog voor de doelmatigheid.

3.4. Toegankelijkheid & Zonering

MidZuid is bij voorkeur een zo toegankelijk mogelijke organisatie zonder barrières en (zichtbare) veiligheidsmaatregelen. Echter in de huisvesting is het veelal onontkoombaar dat een zekere mate van zonering aangebracht wordt. Dit voor het borgen van de veiligheid van diverse soorten medewerkers maar ook het veilig opbergen van documenten, materialen, etc..

Bij zonering draait het om veiligheid en toegankelijkheid. Middels het aanbrenge van diverse beveiligingsschillen en het realiseren van een goede logistiek wordt hier invulling aan gegeven.

3.4.1 Toegankelijkheid

Gelet op de doelgroep die gebruik maakt van de faciliteiten van MidZuid is het thema Toegankelijkheid van groot belang bij de realisatie van de toekomstige huisvesting. Toegankelijkheid zorgt ervoor dat mensen met een functiebeperking niet onnodig worden uitgesloten van het gebruik van voorzieningen, producten en diensten. Bovenal is toegankelijkheid een kwaliteitsaspect. Toegankelijkheid van het gebouw voor mindervalide medewerkers en bezoekers dient in alle ruimtes georganiseerd te zijn conform het Handboek voor Toegankelijkheid. Hierbij gelden minimaal onderstaande punten:

1. In het betreffende gebouw moet iedereen ongehinderd kunnen doen wat hij/zij volgens de bestemming komt doen;
2. Het uitgangspunt is dat alle ruimtes, routes en objecten in het gebouw door iedereen zijn te gebruiken;

3. Tijdens het ontwerpproces wordt in overleg met de toekomstige gebruikersgroepen een overzicht van wensen gemaakt en besloten én beargumenteerd welke ruimtes niet voor iedereen toegankelijk hoeven te zijn. Tevens wordt er besloten of er ruimtes zijn waar specifieke gebruikersgroepen gebruik van moeten kunnen maken;
4. Gelet op de deels kwetsbare doelgroep met een beperkte mobiliteit die werkzaam is bij MidZuid is er nadrukkelijk aandacht voor het ontruimen van het gebouw in het geval van een calamiteit;
5. Verspreid over het gehele gebouw dienen MIVA-toiletten gerealiseerd te worden;
6. Alle ruimtes en de verbindingen tussen de ruimtes worden weergegeven in een ruimtematrix en een relatieoverzicht of routeschema.

Om toegang te krijgen tot de huisvesting maken medewerkers en bezoekers gebruik van de centrale ingang. Daarnaast is er voor medewerkers ook een mogelijkheid om gebruik te maken van een ingang die direct toegang geeft tot de productie zone (tevens voor medewerkers Groen) of de kantoorzone. Aan en afvoer van goederen (ook facilitair) vindt plaats via de expeditie ruimte bij het magazijn.

3.4.2 Beveiliging en veiligheid

Beveiliging en sociale veiligheid is een belangrijk item voor een organisatie als MidZuid. De huisvesting moet voldoen aan alle wettelijk vastgelegde veiligheidseisen. De sociale veiligheid, gezondheid en het welbevinden van de gebruiker moeten gewaarborgd zijn. Veiligheid voor medewerkers door mogelijk agressief gedrag van bezoekers is een aandachtspunt. Daarnaast mogen de primaire en secundaire bedrijfsprocessen niet in gevaar komen. Gekeken naar de zonering van het gebouw is de volgende zonering gewenst:

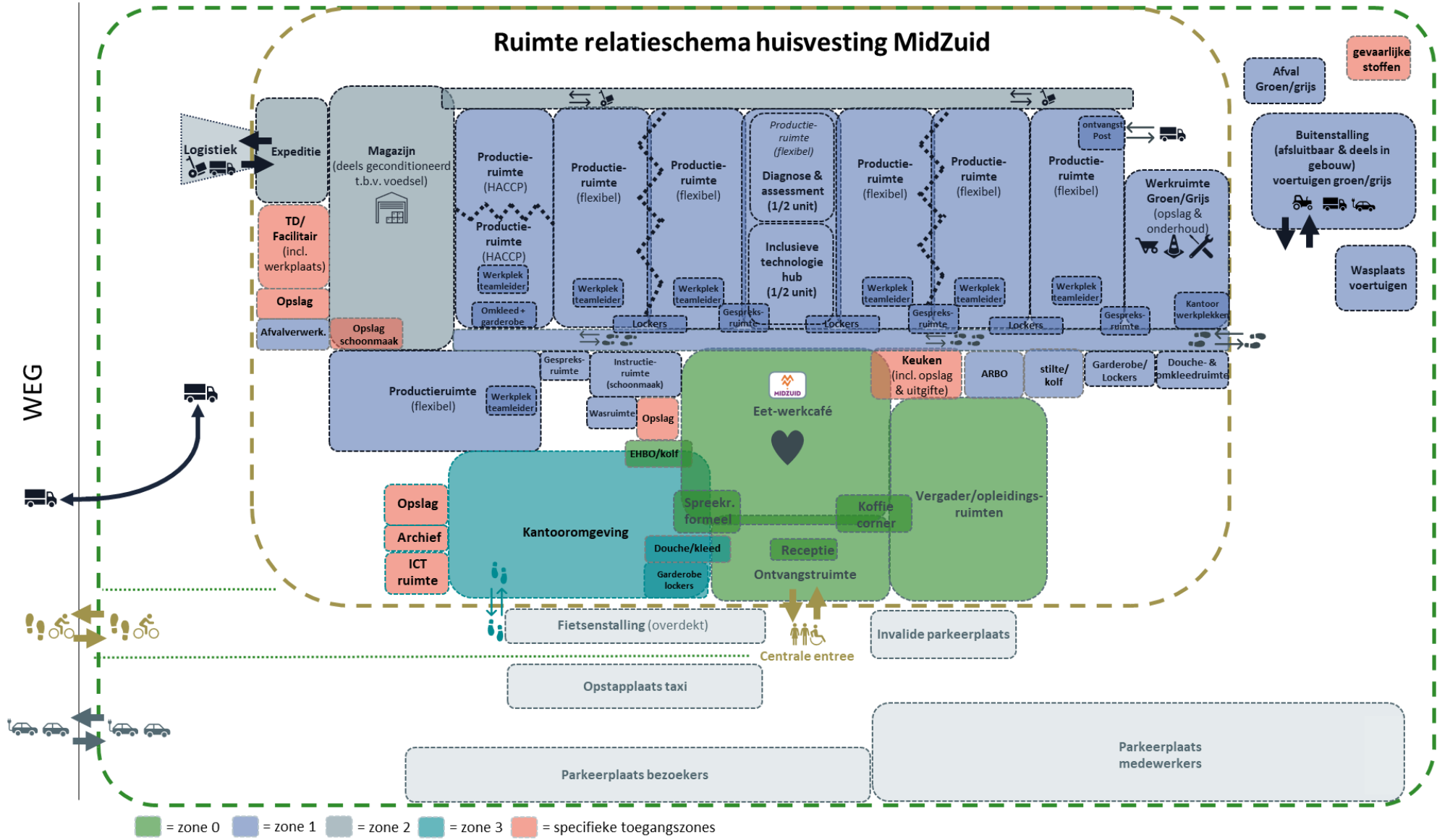
- Zone 0: Vrij toegankelijke zone; deze zone is toegankelijk voor zowel medewerkers van MidZuid als niet medewerkers.
- Zone 1: Zone waarin de productie omgeving zich bevindt; deze is toegankelijk voor alle medewerkers van MidZuid.
- Zone 2: In deze zone bevindt zich het magazijn van MidZuid; deze zone is alleen toegankelijk voor medewerkers die daartoe geautoriseerd zijn.
- Zone 3: kantoorzone; deze zone is toegankelijk voor kantoormedewerkers van MidZuid

- Specifieke toegangszones: Een aantal ruimtes kennen specifieke toegang, voor deze ruimtes dienen medewerkers op ruimteniveau geautoriseerd te worden voor toegang, afhankelijk van de functie.

Een veilige (werk)omgeving kan, naast zichtbare en fysieke beveiliging, ook meer onzichtbaar gerealiseerd worden. De huisvesting van MidZuid dient nadrukkelijk een huiselijke en welkome sfeer te hebben waardoor deze ook uit zichzelf agressie-verlagend werkt.

Op de volgende pagina is een ruimte relatieschema opgenomen. Dit is een schematische weergave hoe de verschillende onderdelen van de huisvesting idealiter ten opzichte van elkaar gepositioneerd zijn en in welke zone deze zich bevinden. Deze schematische weergave van de relaties tussen ruimten is nadrukkelijk geen plattegrond maar enkel een relatieschema; een uitgangspunt is namelijk dat er een compact gebouw gerealiseerd wordt waarbij functies ook gestapeld worden op twee bouwlagen.

3.5. Ruimte relatieschema



4. Ruimtebehoefte

RUIMTESTAAT Kantooromgeving

Aantal medewerkers	70	< invullen
Flexfactor	0,60	< invullen
Arbo werkplekken (primaire werkomgeving)	42	

PRIMAIRE WERKOMGEVING	M2 NORM / PLEK	AANTAL	TOTAAL M2
Basiswerkplek	# 8	27	216
Concentratiewerkplek	# 8	11	88
Overleg- / samenwerkplek (2p/3p) (semi-open)	# 8	4	32

^ is inclusief horizontaal verkeer

SECUNDAIRE WERKOMGEVING	M2 NORM / RUIMTE	AANTAL	TOTAAL M2
Belplek (1p)	# 3	6	15
Aanlandplek	# 3	4	12
Vergaderruimten (4p)	# 3	8	24
Vergaderruimten (6p)	# 3	6	18

OVERIGE RUIMTEN (onderdeel werkomgeving)	M2 NORM / RUIMTE	AANTAL	TOTAAL M2
Pantry incl. informele overlegplek	20	1	20
Printvoorziening (incl. kleine opslag kantoorartikelen)	7	2	14
Berging werkloer incl. garderobe, lockers en kastruimte	12	2	24
Kastruimte/werkarchief	Onderdeel van bovengenoemde berging		0
Lockers	Onderdeel van bovengenoemde berging		0
Horizontale verkeersruimte t.b.v. secundaire voorzieningen			13

SUBTOTAAL M2 VVO **476**
M2/werkplek 11,3

RUIMTESTAAT centrale voorzieningen

Centrale omgeving	M2 NORM / RUIMTE/PERS.	AANTAL	TOTAAL M2
Receptie/ontvangst gastheer/-vrouw	40	1	40
Centrale ontvangstruimte, koffiecorner & 'wachten'	50	1	50
Formele spreekruimten in/rondom centrale ruimte (4 pers, beveiligd)	10	2	20
Print-/ kopieervoorziening	10	1	10
Opslag ruimten (communicatie, diverse, etc.)	12	2	24
Overige centrale voorzieningen:			
Vergader- / opleidingsruimte 20p.	50	1	50
Vergader- / opleidingsruimte 10p. (2 koppelbaar middels flex.wand)	25	3	75
Vergader- / opleidingsruimte 8p (2 koppelbaar middels flex.wand)	20	3	60
Restaurant / eet-werkcafé	2,0	138	276
Keuken t.b.v. restaurant (+uitgifte, koeling & opslag)	150	1	150
Algemene douche-/omkleedruimten	10	2	20
Kolf-/Stille ruimte(s)	10	1	10
ruimte bedrijfsarts/EHBO/arbo dienst	10	1	10
Garderobe in centrale omgeving	12	1	12
ICT (patch)	8	2	16
ICT opslag	15	1	15
Archief	30	1	30
Schoonmaakkasten	5	3	15
Diverse (faciliteir) opslag	12	2	24
Afvalverwerking	20	1	20
Sanitaire ruimten (verspreid door het gebouw)			144
Horizontale verkeersruimte centrale omgeving			129

SUBTOTAAL M2 VVO **1.199**

RUIMTESTAAT productie-/ werkleer omgeving

Productietype I: Div. productiewerk (klein)		
Aantal medewerkers	163	< invullen
Aantal FTE	112	< invullen
Deeltijdfactor	0,69	
Werkplekken (binnen productietype I)	131	conform opgave ↓ invullen

Productietype I	M2 NORM / RUIMTE	AANTAL units	TOTAAL M2
Productie unit (circa 14m2 per werkplek) Bestaat uit: - 22 werkplekken t.b.v kleinschalig productiewerk - 'actieve' werkvoorraad t.b.v. uitvoerende werkzaamheden - ruimte t.b.v. lopende band en/of 'sorteermachine' - Lockers/garderobe - verkeersruimte in de productieruimte	300	6	1800
Kantoorwerkplekken productieleiding in productieunit	6	6	36
Diagnose & Assessment (halve unit)	150	1	150
Inclusieve Technologie hub (halve unit)	150	1	150
Print-/ kopieervoorziening	6	2	12
Overleg-/spreekruimten gekoppeld aan productieruimte 4pers. 2x	2,5	8	20
Kantine t.b.v. productieruimte	2,5	66	algemeen restaurant
Algemene opslag (let op! Géén magazijn)	12	2	24
Horizontale verkeersruimte (rondom) productieruimten			175

SUBTOTAAL M2 VVO **2.367**

Productietype II: Div. productiewerk (Voedselverwerking; HACCP richtlijnen)		
Aantal medewerkers	12	< invullen
Aantal FTE	24	< invullen
Deeltijdfactor	2,00	
Werkplekken (binnen productietype II)	22	conform opgave ↓ invullen

Productietype II	M2 NORM / RUIMTE/PERS.	AANTAL	TOTAAL M2
Productieruimte (15m2 per werkplek) Bestaat uit: - 22 werkplekken t.b.v kleinschalig productiewerk (Let op! HACCP) - 'actieve' werkvoorraad t.b.v. uitvoerende werkzaamheden - ruimte t.b.v. lopende band en/of 'sorteermachine' - Lockers/garderobe - verkeersruimte in de productieruimte	300	1	300
Kantoorwerkplekken specifiek t.b.v. productieruimte	6	1	6
Print-/ kopieervoorziening	6	0	0
Overleg-/spreekruimte gekoppeld aan productieruimte 4pers. 1x	2,5	4	10
Kantine t.b.v. productieruimte	2,5	11	algemeen restaurant
Algemene opslag (let op! Géén magazijn)	12	1	12
omkleedruimten + garderobe (gekoppeld aan productietype II)	15	1	15
Horizontale verkeersruimte (rondom) productieruimten			27

SUBTOTAAL M2 VVO **370**

Magazijn t.b.v. productieruimten

	M2 NORM / RUIMTE/PERS.	AANTAL	TOTAAL M2
Centraal magazijn			
Centrale magazijnruimte (incl. expeditie)			1100
Geconditioneerd magazijn			250
kantoorwerkplekken specifiek voor magazijn	6	1	6
oplaadplaats/standplaats heftrucks etc.	75	1	75
Horizontale verkeersruimte magazijn			114
↓ invullen			
SUBTOTAAL M2 VVO			1.545

Productietype IV: Schoonmaak/Catering

Aantal medewerkers	extern	< invullen
Aantal FTE	extern	< invullen
Deeltijdfactor	0,00	

	M2 NORM / RUIMTE/PERS.	AANTAL	TOTAAL M2
Productietype IV			
Instructieruimte (multifunctioneel/schoonmaak)	50	1	50
Wasruimte	40	1	40
Centrale opslag schoonmaakmiddelen/materiaal	15	1	15
Douche-/omkleedruimten (gekoppeld aan productietype IV)	15	0	0
Horizontale verkeersruimte (rondom) productieruimten			6
↓ invullen			
SUBTOTAAL M2 VVO			111

Productietype V: Groen/Grijs

Aantal medewerkers	40	< invullen
Aantal FTE	38	< invullen
Deeltijdfactor	0,95	

	M2 NORM / RUIMTE/PERS.	AANTAL	TOTAAL M2
Productietype V			
algemene Opslag	12	1	12
Stalling (binnen) materialen ((kleine) aanhangers, etc.)	13	15	buitenterrein
opslag spullen en berging(en)	150	1	150
Kantoorwerkplekken specifiek t.b.v. Groen/grijs	6	4	24
Print-/ kopieervoorziening	6	1	6
Overleg-/spreekruimte gekoppeld aan Groen 4pers. 1x	2,5	4	10
Afvalverwerking	20	1	buitenterrein
Eigen kantine Groen/Grijs	2,5	20	algemeen restaurant
Douche-/omkleedruimten (gekoppeld aan productietype V)	8	2	16
Lockers (groot)	0,4	60	25
Horizontale verkeersruimte (rondom) productieruimten			36
↓ invullen			
SUBTOTAAL M2 VVO			267

Productietype VI: Technische Dienst/faciliteir (ondersteunend aan productie)

Aantal medewerkers	3	< invullen
Aantal FTE	3	< invullen
Deeltijdfactor	1,00	
Aantal werkplekken	3	

	M2 NORM / RUIMTE/PERS.	AANTAL	TOTAAL M2
Productietype VI			
Werkplekken	8	3	24
Opslag stoffen en (klein) materieel	20	1	20
Werkplaats (kleine draaibank, etc.)	50	1	50
Lockers (groot)	0,5	3	2
Horizontale verkeersruimte (rondom) productieruimten			11
↓ invullen			
SUBTOTAAL M2 VVO			107

RUIMTESTAAT subtotalen

Ruimte	TOTAAL M2
Subtotaal VVO t.b.v. kantooromgeving	476
Subtotaal VVO t.b.v. centrale en algemene voorzieningen	1.199
Subtotaal VVO productieruimte	2.738
Subtotaal VVO Magazijn (t.b.v. productieruimten)	1.545
Subtotaal VVO t.b.v. productietype schoonmaak/groen&grijs	378
Subtotaal VVO t.b.v. VI (Technische dienst/faciliteir)	107
TOTAAL VVO	6.444
Techniekruimten en verticale verkeersruimten	8,00% v/h VVO 515
Totaal NVO	NVO 6.959
Schachten, constructie en ontwerpdeling	10,00% v/h NVO 696
Totaal BVO	BVO 7.655

TERREIN	M2	AANTAL	TOTAAL M2
Bebouwd grondoppervlak*	7655	60%	4.593
binnenstalling voertuigen (afsluitbaar)	303	1	303
Buitenstalling diverse (keten, hoogwerkers, etc.)	200	1	200
buitenstalling voertuigen MidZuid (parkeerplaatsen)	24	22	528
afvalverwerking groen/grijs (afgesloten ruimte)	33	1	33
Wasplaatsvoertuigen (buiten)	40	1	40
Opslag gevaarlijke stoffen (afgesloten ruimte op terrein)	33	1	33
Parkeren auto (inclusief weg t.b.v. ontsluiting parkeerplaatsen)	24	112	2.679
Fietsenstalling (deels overdekt en afsluitbaar (medewerkers))	1,30	153	199
Laadkuiel vrachtwagens	75	1	75
Verkeersruimte t.b.v. logistiek op terrein	2000	1	2.000
Groen (ambitie is groen/uitnodigend terrein)	500	1	500
ontwerp-/ inpassingsdeling (5% van subtotaal)	559	1	559

* Aanname is 60% van het totaal BVO

TOTAAL M2 terreinoppervlakte (afgerond) 11.800

5. Uitwerking op voorzieningenniveau



5.1. Kantooromgeving: Primaire werkomgeving

5.1.1 Basiswerkplek

De basiswerkplekken zijn bedoeld voor semi-geconcentreerd bureauwerk, routine-matige activiteiten en werkzaamheden waarbij sprake is van een aanloopfunctie. Het open karakter van de werkplek en de positie in de kantooromgeving stimuleren directe interactie.

Er wordt individueel gewerkt op de basiswerkplekken, waarbij de mogelijkheid bestaat om kort met elkaar af te stemmen. De basiswerkplek wordt in varianten van verschillende aantallen aaneengeschakeld in de werkomgeving gepositioneerd. De werkplek is bedoeld om voor langere tijd aan te werken en dient daarom Arbo-conform te worden uitgevoerd.

Situering

De werkplekken zijn zodanig gesitueerd dat er een prettige, werkbare ruimte ontstaat waarin geluidsoverlast wordt voorkomen door compartimentering. De werkplekken behoeven een halfhoge beschutte omgeving.

Dit kan door middel van kleine wandjes tussen de bureaus of door middel van 'room dividers' zoals gordijnen, halfhoge kasten of wanden. Er wordt gestreefd naar open werkplekken in groepen van maximaal 8 werkplekken, zodat er natuurlijke akoestische barrières ontstaan in de plattegrond van de kantoorvloeren. Vanwege de openheid van de werkplekken en de aanloopfunctie is het belangrijk dat de looplijnen naar belplekken, concentratiewerkplekken en overlegplekken kort zijn.

De basiswerkplek kan verschillend worden uitgevoerd, waarbij de ene plek net wat meer concentratiemogelijkheden biedt dan de andere.

In oplopende mate van concentratie zijn de volgende typen werkplekken te onderscheiden binnen de categorie 'basiswerkplek':

- Standaard basiswerkplek met klein tussenwandje: cluster van 2-4 werkplekken.
- Coupé-werkplek: werkplek met aan drie zijden halfhoge akoestische wanden.

Voor sommige functies is een hogere mate van vertrouwelijkheid vereist. Extra privacy kan dan worden geborgd door bijvoorbeeld de toepassing van speciale schermen waardoor voorbijlopende medewerkers niet direct kunnen meelesen op de beeldschermen.



Faciliteiten

Alle basiswerkplekken hebben een (elektrisch) in hoogte verstelbaar bureau (deels tot stahoogte) en een, eenvoudig, verstelbare bureaustoel. De bureaus hebben een afmeting van 1,60 x 0,80 m.

5.1.2 Concentratiewerkplek

De concentratiewerkplekken zijn afgesloten werkruimten voor aaneengesloten gebruik door één persoon. Deze werkplek is bedoeld voor geconcentreerd bureauwerk, vertrouwelijke telefoongesprekken en Teams gesprekken. De werkplek wordt Arbo-conform uitgevoerd.

Situering

De concentratiewerkplek is bij voorkeur niet gesitueerd in de buurt van drukke functies zoals een koffiecorner.

De positie van het bureau in de ruimte moet zodanig zijn dat de persoon die in de ruimte is zich maximaal kan concentreren en manoeuvreren. De scheidingswanden moeten dusdanig transparant zijn dat men in de ruimte geen opgesloten gevoel heeft. Daarbij dient wel voldoende privacy te worden geboden voor geconcentreerd werk. Bij het werkblad dienen de wanden dan ook niet volledig transparant te zijn.

De ruimte dient ook geschikt te zijn voor één-op-één persoonlijke gesprekken. Hiertoe is een bijzetstoel nodig in de ruimte.



Faciliteiten

Alle concentratiewerkplekken hebben een elektrisch in hoogte verstelbaar bureau (deels tot stahoogte) en een verstelbare bureaustoel. De bureaus hebben een afmeting van 1,60 x 0,80 m.

5.1.3 Samenwerkplek

De samenwerkplek, is een ruimte (open en gesloten) waar medewerkers projectmatig kunnen samenwerken, gedurende een aantal aaneengesloten uren. De werkplekken in deze ruimte worden Arbo-conform uitgevoerd.

In de ruimte zijn voldoende faciliteiten, zoals een groot beeldscherm, beschrijfbaar 'wand', ophangmogelijkheden, etc. om projectmatig samen te werken en brainstormen te ondersteunen.

Faciliteiten

De werkplekken in deze ruimte hebben een (elektrisch) in hoogte verstelbaar bureau en een verstelbare bureaustoel. De bureaus hebben een afmeting van 1,60 x 0,80 m.



5.2. Kantooromgeving: Secundaire werkomgeving

5.2.1 Belplek

De belplek is een kleine gesloten ruimte die gebruikt kan worden op de momenten dat medewerkers in de open werkplekken een individueel langdurig/intensief telefoongesprek moeten voeren. De belplek is geen volwaardige werkplek en is bedoeld voor tijdelijk gebruik. De werkplek wordt daarom niet Arbo-conform uitgevoerd.

Het is echter wel van belang dat er voldoende licht in de ruimte valt. De ruimte dient transparant te zijn.



Situering

De belplekken bevinden zich tussen de basiswerkplekken. De situering van de ruimten kan inpandig zijn vanwege het tijdelijke gebruik. Deze plekken worden voorzien van de benodigde akoestische voorzieningen zodat geen overlast wordt veroorzaakt. Bij situering op het midden van de vloer dient voldoende privacy te worden geboden voor geconcentreerd werk en mag er geen afleiding zijn voor de gebruiker(s) van de belplek of de omgeving hier omheen.

Faciliteiten

De belplekken kennen twee uitvoeringen. Enerzijds met een hoge kruk en een hoge, smalle tafel en anderzijds met een tafel en bureaustoel. De laatste is geschikt voor langere bijvoorbeeld Teamsoverleggen.

5.2.2 Aanlandplek

De aanlandplek wordt gebruikt om tijdelijk aan te werken, bijvoorbeeld tussen afspraken door. Gezien de tijdelijke aard van gebruik wordt de werkplek niet Arbo-conform uitgevoerd.

Situering

Deze plekken worden in de randen van de werkdomeinen of in de centrale of decentrale ontmoetingsgebieden gesitueerd om interactie en kennisdeling te stimuleren.

Faciliteiten

De aanlandwerkplek kent diverse uitvoeringen, van hoog tot laag zitten. Om het gebruik van aanlandplekken te stimuleren is het van belang dat er wel 'basisvoorzieningen' zoals contactdozen van 230v beschikbaar zijn.



5.2.3 Overlegplek (4-6 en 6-8 personen)

Naast de centrale vergaderfaciliteiten zijn er ook (reserveerbare) overlegvoorzieningen op de werkvloeren. Zie hoofdstuk 4 voor de aantallen. Hiermee ontstaat een mooie mix aan voorzieningen binnen de werkgebieden en zijn alle voorzieningen 'dichtbij'. De verschillende varianten overlegplekken zijn bestemd voor het voeren van (ad hoc) overleg, groeps gesprekken en vertrouwelijke gesprekken.

In alle overlegruimten dienen voorzieningen aanwezig te zijn om op een hybride vorm overleg met elkaar te hebben via videoconferencing en aanvullende AV-faciliteiten. De ruimten hebben verschillende 'looks' passend bij de verschillende typen overleg. Denk daarbij aan brainstormen en scrummen, hiervoor is het wenselijk dat de ruimtes ook voorzien worden van (grote) whiteboards.

Situering

De situering van de ruimten kan deels inpandig zijn vanwege het tijdelijke gebruik. De ruimten mogen niet te transparant zijn in verband met vertrouwelijkheid, borging van privacy en voorkomen van afleiding; een redelijke mate van beschutting is daarom vereist (niet geheel voorzien van glazen wanden). De ruimten dienen om dezelfde redenen akoestisch optimaal geïsoleerd te zijn. Van buitenaf dient men te kunnen zien of de ruimte beschikbaar is of niet door de toepassing van een glazen wand en een reserveringsdisplay.

Faciliteiten

Bij het inrichten van de overlegplekken dient te worden gestreefd naar een aangename verhouding tussen het volume van de ruimte en het volume van de inrichtingselementen.

Bij de positionering van de overlegplekken moet rekening gehouden worden met de routing, zodat de medewerkers niet 'gestoord' worden in hun werkzaamheden.

De ruimten zijn uitgerust met presentatieschermen voor presentaties en videoconferencing (hybride overleg). Ook zijn er beschrijfpaneel/wanden en ophangmogelijkheden. In verband met presenteren, het voorkomen van inkijk van buitenaf en het borgen van privacy, is enige mate van blindering van de ramen noodzakelijk.

5.2.4 Koffiecorner & informele overlegplek

De koffiecorners bevinden zich op een logische plek op de kantoorvloer zodat mensen elkaar daar kunnen ontmoeten. Deze koffiecorners vormen het centrale punt binnen een werkgebied of op het grensvlak van meerdere werkgebieden, en faciliteren ontmoeting, samenwerking en overleg.

De reuring loopt vanaf deze plekken geleidelijk over in rust. Het type werkplekken ondersteunt de overgang van reuring naar rust.

De werkplekken in de nabijheid van de koffiecorners bestaan voornamelijk uit aanlandwerkplekken, dit gaat over in de verschillende typen basiswerkplekken

De koffiecorner heeft een multifunctionele opzet en kan ook gebruikt worden voor (informeel) overleg. De ruimte heeft een informele, warme en huiselijke uitstraling.



Het definitieve aantal koffiecorners moet worden bepaald op basis van het gebouwontwerp. Een acceptabele loopafstand tot een koffiecorner is hierbij maatgevend.

Faciliteiten

- Koffieautomaat.
- Spoelbak met koud- en warmwater.
- Afvalbakken voor gescheiden afvalinzameling.
- Kleine opbergkast voor bekers/koffie benodigdheden
- Informele overlegplekken voor circa 8 personen (in diverse uitvoeringen).

5.2.5 Printvoorziening

In de nabijheid van een aantal van de koffiecorner is ook een service unit, waar de printer en een kast met de benodigde kantoorartikelen staan.

5.2.6 Garderobe & Lockers

Centraal in de kantooromgeving is een ruimte met garderobe en lockers. Deze ruimte bevindt zich in de kantoorzone maar is wel 'open' zodat ventilatie geborgd blijft.

De lockers zijn bedoeld om persoonlijke eigendommen in op te bergen. Vooral nog is het uitgangspunt dat er voor circa 75% van het aantal medewerkers een locker beschikbaar is, deze lockers zijn niet 'persoonsgebonden'. De lockers worden gesitueerd nabij de ingang van de kantooromgeving of de koffiecorner zodat overlast naar de werkdomeinen wordt beperkt. De lockers worden ontsloten middels de toegangspassen. Afmeting locker: 40 x 50 x 30 cm (HxDxB).

Moodboard / sfeer

Voor de kantooromgevingen is in bijlage II een moodboard opgenomen dat als inspiratie dient voor nadere uitwerking.

5.3. Centrale voorzieningen

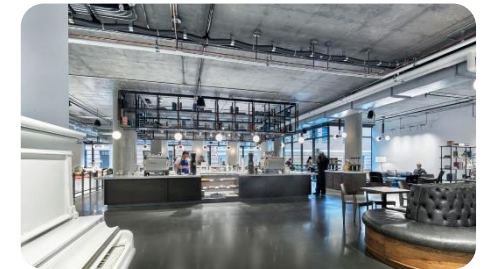
5.3.1 Publieksgebied

MidZuid heeft de wens om een prettige, welkome, warme (huiselijk) en aantrekkelijke binnenkomst te faciliteren: een plek waar medewerkers, externen en bezoekers komen om contact met elkaar te hebben, te werken, advies te verkrijgen en informatie op te halen en te delen.

De ontvangst is persoonlijk en laagdrempelig.

Faciliteiten

- 1 centrale ontvangst/receptie
- Wachtgebied (circa 10 zitplekken; leestafel, wachtbanken/stoelen, etc.)
- Koffiecorner
- 2 formele (beveiligde) spreekruimten
- 1 print en kopieerunit
- Centrale (beperkte) gaderobe



De **centrale ontvangst/receptie** is duidelijk in het zicht van de hoofdentree gesitueerd. De receptie bestaat uit twee werkplekken; voor de gastvrouw/heer die bezoekers ontvangt en de weg wijst en een plek voor eventuele beveiliging. De werkplekken voldoen aan de algemene beveiligingseisen en de balie heeft een zijdelingse afsluiting en er is voldoende afstand tussen de bezoeker en de baliemedewerker door het werkblad. De medewerker achter de receptie zit op ooghoogte van de bezoeker. De centrale receptie is niet volledig afgescheiden van de centrale hal, zodat de medewerkers van achter de receptie, gemakkelijk de hal in kunnen lopen om bezoekers te woord te staan en te helpen. De positie van de balie is gericht op de ingang en zodanig dat bezoekers erop af lopen, maar de baliemedewerker geen last heeft van koude/warmte van buiten.

De receptie bevat de volgende voorzieningen:

- Paniekknop (ten behoeve van intern waarschuwen bij calamiteiten)
- Schermen ten behoeve van bewakingscamera's
- Ruimte voor randapparatuur
- Afgesloten kast voor gevonden voorwerpen

- Eén beeldscherm op een beeldschermarm, zodat informatie op het scherm eenvoudig getoond kan worden aan bezoekers

De apparatuur die gebruikt wordt bij de werkplekken achter de receptie mag niet toegankelijk zijn buiten openingstijden. De werkplekken achter de receptie voldoen aan de arbo-eisen zoals omschreven in: Arbo-Informatieblad nr. 51, Baliewerk, Sdu-uitgevers, Den Haag, 2008.

Het publieksgebied is voorzien van een **wachtgebied** met circa 10 zitplekken waar bezoekers kunnen wachten op hun afspraak. Toiletvoorzieningen (Miva) zijn vanuit het wachtgebied bereikbaar. De centrale ontvangstruimte is daarnaast voorzien van een openbaar wifi-netwerk.

De **beveiligde spreekkamers** (2-4 personen), zijn gesitueerd in de nabijheid van het wachtgebied. De spreekkamers worden gebruikt voor privacygevoelige gesprekken en dienen daarom goed geluidswerend te zijn.

De spreekkamers dienen daarnaast te voldoen aan de volgende eisen:

- De spreekkamers zijn ingericht met een overlegtafel, een bureaustoel, bezoekersstoelen en extra beeldscherm, zodanig gepositioneerd dat veiligheid is geborgd.
- De spreekkamers zijn extra beveiligd. De kamers zijn voorzien van aparte vluchtweg (middels een tweede deur) naar een beveiligd gebied voor de medewerker (kantoorzone).
- Door middel van zichtlijnen, het creëren van transparantie en de opstelling van het meubilair moet de sociale veiligheid van werknemers vergroot worden.
- De spreekkamers zijn geschikt voor mindervaliden; rolstoeltoegankelijk.
- Alle spreekkamers zijn uitgerust met een calamiteitenknop/panieknop (ten behoeve van intern waarschuwen bij calamiteiten).
- De spreekkamers zijn geluidsdicht en gedeeltelijk voorzien van glas in verband met sociale veiligheid. Echter privacy moet wel geborgd blijven.
- Naast fysieke veiligheidsmaatregelen dienen de beveiligde spreekkamers ook vooral agressie-verlagend ontworpen te worden.

Koffiecorner

In de centrale ontvangstruimte is ook een koffiecorner aanwezig voor bezoekers van MidZuid met onderstaande faciliteiten:

- Koffieautomaat.
- Spoelbak met koud- en warmwater.
- Afvalbakken voor gescheiden afvalinzameling.
- Kleine opbergkast voor bekers/koffie benodigdheden

Printerunit

Tevens is er in (de nabijheid van) de centrale ontvangstruimte een print- en kopieerunit aanwezig die vrij te gebruiken is, ook door cliënten van MidZuid.

5.3.2 Centrale vergader- en opleidingsruimten

Vanuit de centrale ontvangstruimte zijn de centrale vergader- en opleidingsruimten te bereiken. Naast het verzorgen van opleidingen zijn deze ruimten ook bedoeld voor grotere interne overleggen als ook overleg met externen. Elke vergaderruimte is voorzien van presentatiefaciliteiten met mogelijkheden tot videoconferencing. Gelet op de multifunctionaliteit is het wenselijk dat de vergaderopstelling eenvoudig aan te passen is.

Een aantal van de voorziene vergader-/opleidingsruimten zijn koppelbaar middels een flexibele wand met grotere vergaderruimtes. In het programma van ruimten (zie hoofdstuk 4) is opgenomen welke dit zijn.

De vergaderruimtes dienen een uitnodigende en inspirerende sfeer te hebben met voldoende daglicht. De ruimten mogen niet te transparant zijn in verband met vertrouwelijkheid, borging van privacy en voorkomen van afleiding; een redelijke mate van beschutting is daarom vereist (niet geheel voorzien van glazen wanden, of deels gematteerd glas). De ruimten dienen om dezelfde redenen akoestisch optimaal geïsoleerd te zijn. Van buitenaf dient men te kunnen zien of de ruimte beschikbaar is of niet door de toepassing van een glazen wand en een reserveringsdisplay.

5.3.3 Eet-Werkcafé

In het werkcafé kunnen medewerkers elkaar maar ook bezoekers op (in)formele wijze ontmoeten, overleg voeren, een goede kop koffie drinken, de lunch nuttigen, maar ook werken. De ruimte heeft voldoende zitplekken. De ruimte wordt ingericht met diverse zitstijlen zodat tegemoet wordt gekomen aan de diverse vormen van verblijf (ontspannen, werken, overleggen en lunchen). Belangrijk aandachtspunt hierbij is flexibiliteit. Het gebied moet grotendeels leeg gehaald kunnen worden voor het faciliteren van grote events en bijeenkomsten. Voor deze bijeenkomsten is het van belang dat er AV-faciliteiten aanwezig zijn van voldoende omvang voor de ruimte.

Er heerst een informele sfeer in het werkcafé door de aanwezigheid van aanlandwerkplekken en informele overlegplekken. Hierbij kunnen de zitplaatsen van het werkcafé tevens als aanlandplek dienen in het geval van een piek. Daartoe zijn diverse plekken voorzien van 230V voedingspunten. Het werkcafé moet vooral huiselijkheid, warmte, geborgenheid en gezelligheid uitstralen met goede faciliteiten om zowel te werken, te ontmoeten als (rustig) te lunchen.

Het eet-werkcafé wordt door alle medewerkers van MidZuid gebruikt en biedt circa 138 zitplekken, het uitgangspunt daarbij is dat er in shifts geluncht wordt. Omdat ook de medewerkers van de productieomgeving gebruik maken van deze ruimte is het van belang dat deze voldoende prikkelarm is en er rekening gehouden wordt met de akoestiek in de ruimte.



Het eet-werkcafé voorziet in de volgende faciliteiten:

- Koffiefaciliteiten (zie omschrijving koffi corner), gelet op de omvang van het eet-werkcafé dienen deze faciliteiten voldoende capaciteit te hebben.
- 2 Magnetrons voor het opwarmen van eigen etenswaren.
- Uitgiftefaciliteiten van de keuken (zie 5.3.4)

5.3.4 Keuken (inclusief uitgifte en opslag)

De keuken grenst direct aan het Eet-werkcafé en verzorgt de lunches die in deze ruimte genuttigd kunnen worden.

In de keuken is de mogelijkheid voor de bereiding van eenvoudige lunches en maaltijden. Bij de keuken is een magazijn gesitueerd voor de opslag van goederen en voedingsmiddelen. Tevens dient deze ruimte voor de opslag van serveerkarren en andere cateringbenodigdheden. In deze ruimte dient ook een koel- en vrieskasten te worden opgenomen. Omdat de keuken ook dienst doet voor opleidingsdoeleinden dient deze voldoende ruim te zijn. Er moet ruimte zijn aan meerdere mensen tegelijk in de keuken.



De keuken grenst middels de 'uitgifte' aan het eet-werkcafé. Hier kunnen medewerkers lunch kopen. De capaciteit van de uitgifte dient voldoende groot te zijn om de aantallen medewerkers die gelijktijdig van de ruimte gebruik kunnen maken te faciliteren.

De Exacte invulling van de keuken, uitgifte en het cateringconcept zal in de ontwerpfase nader worden uitgewerkt.

5.3.5 Kolf-/Stilte ruimte

Deze ruimte dient gemakkelijk te bereiken en toegankelijk te zijn voor mindervaliden. Deze ruimte wordt zowel gebruikt door medewerkers uit de kantooromgeving als medewerkers uit de productieomgeving en dient daarmee gesitueerd te zijn in een zone die voor iedereen toegankelijk is. De ruimte dient fysiek en visueel afgeschermd te kunnen worden. De ruimte is voorzien van een wastafel met warm en koud water. Daarnaast staat er een koelkast en een bank/comfortabele fauteuil met tafeltje. Deze ruimte kan ook gebruikt worden als gebeds-/stilteruimte. Deze ruimte dient op een rustige plek gesitueerd te zijn.

5.3.6 Bedrijfsarts/ EHBO-ruimte

Deze ruimte is bij voorkeur centraal gepositioneerd en is middels brede deuren gemakkelijk toegankelijk voor een per brancard te vervoeren patiënt. In de ruimte is een wastafel met warm en koud water. Er staat een tafel met enkele stoelen, een rustbank, een kast met EHBO artikelen en er is de mogelijkheid tot het opstellen van een brancard/behandeltafel. De ruimte dient gemakkelijk te bereiken en toegankelijk te

zijn voor mindervaliden. Deze ruimte dient zich te bevinden in een zone die voor iedereen toegankelijk is.

5.3.7 Archiefruimte en opslag

- Kleine opslagruimten voor het opslaan van bijvoorbeeld reserve meubilair en kantoorartikelen (4 x 12 m²). Daarnaast staat hier de voorraad (brief)papier, kantoorartikelen, promotiematerialen, presentatiemiddelen, etc.
- Ruimte (15m²) t.b.v. het tijdelijk bewaren van archief. Voor de kwalitatieve eisen aan deze ruimte verwijzen we naar de beschrijvingen hiervan in de Archiefwet.

5.3.8 Sanitair, douches en werkkasten

Het aantal toiletten voldoet aan het bouwbesluit, hierbij is specifiek aandacht gewenst voor een goede spreiding van MIVA-toiletten gelet op de specifieke doelgroep van MidZuid. Op elke etage is een werkkast voor de schoonmaak. In de werkkast staat een kleine stelling met schoonmaakartikelen, een schoonmaakkar en is een uitstortgootsteen aanwezig.

De algemene douche- en kleedruimte, bestaat uit 2 dames en 2 heren douches met gescheiden kleedruimte. In de kleedruimte is een wastafel met spiegel. Daarnaast is er een garderobe voor het uithangen van natte fietskleding. Daarbij het verzoek om een aantal van de MIVA-toiletten te voorzien van een douchemogelijkheid.

5.3.9 ICT ruimten

Er dient ruimte te worden gemaakt voor voldoende patchkasten. Voor de inrichting van deze ruimte zal in een later stadium een apart specifiek PvE door een werkgroep worden opgesteld. Daarbij is er behoefte aan 1 ICT-opslag ruimte van circa 15m². De ICT-ruimten dienen alleen toegankelijk te zijn voor geautoriseerde medewerkers. In geval van calamiteiten moet de deur wel geopend kunnen worden.

Moodboard / sfeer

Voor de centrale omgeving is in bijlage II een moodboard opgenomen dat als inspiratie dient voor nadere uitwerking.

5.4. Werkbedrijf

Het werkbedrijf van MidZuid is een beschutte werkomgeving waar verschillende soorten werkzaamheden uitgevoerd worden door doelgroep medewerkers.

5.4.1 Klein productiewerk (Verpakken & Assemblage)

In het grootste gedeelte van het werkbedrijf vindt het verpakken en assembleren van (kleine) producten plaats. Dit gebeurt in productiehallen met een seriematige opzet met eventueel een lopende band of andere machines. In de productieomgeving is er ruimte voor het (tijdelijk) stallen van de dag- en / of werkvoorraad. Deze worden geplaatst met elektrische pompwagens vanuit de centrale magazijnruimte. De productieruimtes zijn zoveel als mogelijk homogeen met een flexibele aanwezigheid van stroompunten. Hierdoor zijn de ruimtes eenvoudig multifunctioneel inzetbaar en kan er meebewogen worden op de sterk wisselende productie werkzaamheden.

In de nabijheid van de productieomgevingen zijn een aantal spreekruimtes aanwezig om direct gesprekken te kunnen voeren met de medewerkers. De spreekruimtes moeten ruimte bieden voor 4 personen.

In het voorportaal en / of gangzone van de productieruimtes zijn de garderobe en lockers voor de productiemedewerkers gepositioneerd. Pauzes vinden, in shifts, plaats in het gemeenschappelijke eet-werkcafé.

De productieomgeving t.b.v. 'klein productiewerk' is, voor nu, verdeeld in 7 'productie units' van circa 300m². Hierin is plaats voor circa 22 medewerkers, dat overeen komt met de binnen MidZuid gehanteerde 'span of control'. Daarbij is het de wens om steeds twee productie units te kunnen koppelen tot één grote unit. Hierdoor ontstaat flexibiliteit in de veranderende productieprocessen. De mogelijkheid tot het koppelen van deze ruimtes dient in het ontwerpproces verder onderzocht/uitgewerkt te worden. Het is van belang dat de inrichting en uitrusting van de productieruimtes zoveel als mogelijk prikkelarm zijn met aandacht voor de akoestiek.

Een gedeelte van een van de productie units wordt (aanvankelijk) gebruikt voor het sorteren van post. Voor het aanleveren van de post is het van belang dat deze productie unit een directe overhead deur naar buiten heeft. Hier dient ook gelegenheid te zijn voor het laden van fietsaccu's en het stallen van circa 10 fietsen.

Vanuit de wens en opgave om een compact gebouw te realiseren dienen ook een deel van de productie units 'gestapeld' te worden. In de ontwerpfase dient dit nader uitgewerkt te worden. Het is daarbij in ieder geval van belang dat de productie units op de 1^e verdieping ook direct vanuit het centrale magazijn bevoorraadt kunnen worden. Gelet op de specifieke doelgroep van MidZuid dient hierbij ook aandacht te zijn voor de toegankelijkheid van deze op de 1^e verdieping gelegen ruimtes.

5.4.2 Diagnose & Assessment

Een halve productie unit (van het aantal units zoals benoemd in 5.4.1) wordt gebruikt ten behoeve van 'Diagnose & Assessment'. Deze ruimte is qua uitrusting, etc. hetzelfde als de 'standaard' productie units en wordt met name gebruikt om de capaciteiten van nieuwe medewerkers te kunnen testen en experimenteren. Hiervoor wordt de omvang van een halve unit voorzien (150m²).

5.4.3 Inclusieve Technologie hub

Ook dit is een halve productie unit (van het aantal units zoals benoemd in 5.4.1). Deze ruimte wordt gebruikt om medewerkers middels bijvoorbeeld VR-brillen of andere technologie kennis te laten maken met bepaalde werkzaamheden. Daarbij doet deze ruimte ook dienst om werkgevers uit de omgeving kennis te laten maken met MidZuid. Deze ruimte is qua uitrusting, etc. hetzelfde als de 'standaard' productie units en wordt met name gebruikt om de capaciteiten van nieuwe medewerkers te kunnen testen en experimenteren. Hiervoor wordt de omvang van een halve unit voorzien (150m²).

5.4.4 Voedselverwerking

MidZuid ziet in toenemende mate kansen voor het verwerken van voedsel in de beschutte werkomgeving. Om hier invulling aan te kunnen geven is het noodzakelijk dat een aantal productie units worden gerealiseerd met aandacht voor de HACCP richtlijnen. Voor het verwerken van voedsel worden 2 productie units voorzien met een afmeting van circa 150m², deze zijn te koppelen tot één grote productie unit van 300m², in totaal is er daarmee ook in deze units plaats voor circa 22 medewerkers. Vanuit de voedselveiligheid vormen deze productieruimtes een aparte beveiligingszone zodat niet iedereen hiertoe toegang heeft. Ook de verkeersruimten van/naar deze ruimte dienen tot die zone te behoren.

Voor het verwerken van voedsel is ook een geconditioneerd magazijn noodzakelijk, het is van belang dat dit geconditioneerde magazijn direct vanuit de specifieke productieruimtes te bereiken is.

De specifieke (technische) eisen aan deze ruimtes zijn opgenomen in het Technische Programma van Eisen.

In het voorportaal van deze productie ruimte zijn de garderobe, lockers én omkleedruimte voor de medewerkers gepositioneerd die werkzaam zijn in de voedselverwerking. Pauzes vinden, in shifts, plaats in het gemeenschappelijke eet-werkcafé. Voor deze units geldt tevens dat deze zoveel als mogelijk prikkelarm zijn. Ook in de nabijheid van deze productie unit dient één spreekruimte gerealiseerd te worden die plek biedt aan circa 4 personen.

5.4.5 Kantoorwerkplekken in het werkbedrijf

In de productie units van het werkbedrijf zijn Arbo-conforme werkplekken voorzien zoals omschreven in paragraaf 5.1.1. In iedere productie unit wordt 1 werkplek gerealiseerd voor de teamleider. Deze hoeft niet in een afgesloten ruimte gerealiseerd te worden maar behoeft een positie centraal in de productie unit.

Verspreid over de kantooromgeving worden tevens 2 ruimtes gerealiseerd voor printvoorzieningen, zie paragraaf 5.2.5 voor de uitrusting daarvan.

5.4.6 Algemene opslag in/rondom werkbedrijf

Rondom de productie units worden in totaal 3 'algemene opslagruimten' voorzien van 15m²/stuk. Deze opslagruimten zijn niet bedoeld als magazijn, maar dienen voor het opslaan van zowel facilitaire als andere items die benodigd zijn voor de wisselende productieprocessen, stoelen, etc..

5.4.7 Ruimte t.b.v. schoonmaak/catering

MidZuid biedt ook schoonmaak- en cateringdienstverlening. Deze type werkzaamheden vinden op locatie plaats op de verschillende gemeentehuizen, etc. In de centrale omgeving van MidZuid zijn hiervoor dan ook enkel een instructieruimte (circa 50m²), wasruimte met wasmachines (circa 50m²) en een centrale opslag van schoonmaakmiddelen en materialen benodigd. Deze laatste dient afsluitbaar te zijn.

5.4.8 Ruimte t.b.v. Groen/Grijs

Ook de werkzaamheden van Groen/Grijs vinden buiten plaats. Op de centrale locatie van MidZuid dient hiervoor met name opslag gerealiseerd te worden. Binnen deze huisvesting wordt een opslagruimte van circa 150m² voorzien voor het opslaan van (kleine) gereedschappen, machines, etc.. Om deze in de ochtend eenvoudig te kunnen pakken om in bussen/aanhangers te leggen is het van belang dat deze ruimte een overhaddeur heeft die direct grenst aan het gedeelte van het terrein waar de voertuigen van MidZuid geparkeerd te staan. Voor deze 'binnen opslag' dient ook rekening gehouden te worden met het opladen van gereedschappen. De omgeving van Groen/Grijs heeft daarbij ook een 'gewone' toegangsdeur voor medewerkers om op die manier een directe verbinding te hebben tussen de binnen omgeving en de buiten opslag.

Verder worden er in/aan deze opslagruimte voor groen/grijs 4 arbo-conforme werkplekken gerealiseerd conform paragraaf 5.1.1 en één overleg-/spreekruimte voor 4 personen en één kopieer-/service unit conform paragraaf 5.2.5. Voor deze kantoorwerkplekken is het van belang dat ze zicht hebben op het buitenterrein waar de voertuigen etc. gestald zijn.

In de directe nabijheid van de ruimte voor groen/grijs dienen douchefaciliteiten gerealiseerd te worden alsook een omkleed ruimte met circa 50 (grote) lockers voor het opbergen van kleding.

Groen/Grijs maakt ook gebruik van gebouwen/ruimte op het terrein. Dit staat verder omschreven in paragraaf 5.5.

5.4.9 Pantryvoorzieningen in de productieomgeving

Verspreid over de productieomgeving worden een aantal pantryvoorzieningen gerealiseerd, in het ontwerptraject dienen hiervoor de logische locaties/aantal te worden bepaald, uitgangspunt hierbij is per verdieping één. In de productieomgeving worden deze niet voorzien van een informele ontmoetingsplek maar bestaan primair uit koffie/theefaciliteiten en een kraantje voor drinkwater.

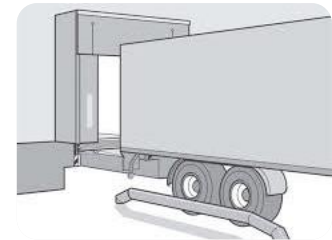
5.4.10 Centraal magazijn

In het centrale magazijn worden pallets opgeslagen t.b.v. de productiewerkzaamheden van MidZuid als ook diverse voorraden voor de eigen bedrijfsvoering, etc. Dit centrale magazijn is voor het grootste gedeelte ongeconditioneerd, een gedeelte van dit magazijn (circa 250m²) dient geconditioneerd, en afgesloten, te worden uitgevoerd t.b.v. de voedselverwerkende activiteiten. Het magazijn kent een vrije plafondhoogte van circa 7.2m (totale hoogte gebouw circa 8m). Het opslaan van pallets vindt plaats in magazijnstellingen waarin op 3 lagen pallets geplaatst kunnen worden middels heftrucks. De palletstellingen worden bij voorkeur zoveel mogelijk rug-aan-rug gepositioneerd, zodat het benodigde gangpad beperkt blijft. In de ontwerpfase dient een inrichting van het magazijn gemaakt te worden en besproken te worden met MidZuid.



Daarnaast is er ruimte voor het plaatsen van een heftrucks, elektrische pompwagen(s) en bijbehorende laadplaatsen. De oplaadruimte moet voldoen aan de gestelde wet- en regelgeving en er moeten voldoende brandpreventiemaatregelen getroffen.

Een gedeelte van het magazijn doet daarbij dienst als expeditie ruimte voor het ontvangen van goederen vanuit vrachtwagens. Deze is aan de buitenzijde voorzien van een loadingdock met overhaddeur.



In het magazijn wordt één arbo-conforme kantoorwerkplek gerealiseerd conform paragraaf 5.1.1.

Vanuit het magazijn moet het mogelijk zijn om de ruimtes van de productieomgeving op de 1^{ste} verdieping direct te bevoorraden met een heftruck. Als deze verbinding niet gebruikt wordt, moet deze voldoende veilig zijn zodat er geen valgevaar is.



Voor de productieomgevingen op de begane grond geldt dat deze naar verwachting niet allemaal direct aan het magazijn gelegen kunnen zijn. Hiervoor is het van belang dat er een goederentransportgang wordt gerealiseerd waar pallets veilig met pompwagens verplaatst kunnen worden tussen het magazijn en de productieomgeving.

Moodboard / sfeer

Voor het werkbedrijf is in bijlage II een moodboard opgenomen dat als inspiratie dient voor nadere uitwerking.

5.5. Terrein

MidZuid is een omvangrijke organisatie waar verschillende activiteiten gelijktijdig plaatsvinden, om dat goed te laten verlopen is een goed ingericht, veilig maar ook zo compact mogelijk terrein gewenst. Een uitgangspunt hierbij is dat de verschillende verkeersstromen (vrachtauto's, auto's en voetgangers/fietsers) gescheiden zijn van elkaar om ongelukken en gevaarlijke situaties te voorkomen.

Op het terrein zijn een aantal elementen aanwezig die in de volgende sub paragrafen verder toegelicht worden.

5.5.1 Binnen stalling voertuigen (loods)

MidZuid kent een vrij groot aantal diverse voertuigen. Een aantal van deze voertuigen zijn diefstalgevoelig of bijvoorbeeld half open waardoor het vereist is dat deze overdekt en afsluitbaar (in een soort loods) gestald kunnen worden. Het betreft circa 18 aanhangers en kleine voertuigen. Hiervoor dient een loods gerealiseerd te worden van circa 300m². Deze opslag dient in de nabijheid te zijn van de overheaddeur die toegang geeft tot de omgeving van Groen/Grijs (par. 5.4.8). Aangezien steeds meer voertuigen en machines elektrisch worden dient deze 'loods' voorzien te zijn van oplaadfaciliteiten.

5.5.2 Buiten stalling voertuigen

Een gedeelte van de voertuigen van MidZuid (busjes, vrachtwagentjes, etc.) kunnen buiten op het terrein gestald worden. Hiervoor is het van belang dat dit gedeelte van het terrein (waarop zich ook 5.5.1, 5.5.3, 5.5.4 en 5.5.5 bevinden) achter een extra hekwerk gesitueerd is om gelegenheid tot diefstal te beperken. Het betreft

parkeerplaatsen voor circa 22 voertuigen. Een aantal van deze parkeerplaatsen dient daarbij van oplaadfaciliteiten voorzien te worden.

5.5.3 Opslag gevaarlijke stoffen

Er dient een kleine, afsluitbare, opslag gerealiseerd te worden voor de opslag van brandbare gevaarlijke stoffen zoals olie, benzine, diesel, etc. Deze ruimte dient te voldoen aan alle daarvoor geldende wet- en regelgeving.

5.5.4 Afvalverwerking

Er dient afsluitbare ruimte op het terrein gerealiseerd te worden voor de afvalopslag/verwerking die voortkomt uit de processen van de afdeling Groen/Grijs.

5.5.5 Wasplaats voertuigen en machines

Op het terrein dient een wasplaats gerealiseerd te worden voor het wassen van de voertuigen en machines van MidZuid. Bij deze wasplaats dient water beschikbaar te zijn en dient rekening gehouden te worden met de vloeistofdichtheid van de vloer.

5.5.6 Fietsenstalling

Op het terrein dient voldoende fietsenstalling (zie ruimteprogramma) gerealiseerd te worden voor medewerkers en bezoekers. Bij voorkeur is deze fietsenstalling overdekt en (deels) afsluitbaar.

5.5.7 Parkeergelegenheid

Op het terrein dient voldoende parkeergelegenheid te zijn (zie ruimteprogramma) voor medewerkers en bezoekers. Bij deze parkeergelegenheid dient rekening gehouden te worden met het realiseren van een aantal oplaadvoorzieningen.

5.5.8 Brengen & ophalen

Een gedeelte van de medewerkers van MidZuid maakt gebruik van een taxi om de locatie van MidZuid te bereiken. In de ruimte op het terrein dient hier op een slimme manier gelegenheid voor gerealiseerd te worden.

5.5.9 Laadkuil vrachtwagens

Zoals reeds aangegeven wordt er één laadkuil voorzien van waaruit vrachtwagen eenvoudig kunnen lossen in het centrale magazijn van MidZuid. Deze laadkuil dient

logische aan- en afrijroutes te kennen waarbij de verkeersstroom gescheiden is van de andere stromen. Voor deze verkeersstroom dient aandacht te zijn voor de belastbaarheid van het straatwerk.

5.5.10 Terrein algemeen

Het terrein van MidZuid dient volledig omheind te worden d.m.v. hekwerk ter voorkoming van vandalisme en diefstal buiten reguliere bedrijfsuren. De toegang tot het terrein dient afsluitbaar te zijn met een poort en/of slagbomen. Het terrein heeft daarbij bij voorkeur een uitnodigende en groene uitstraling met aandacht voor natuurinclusiviteit (nestkasten, insectenhotel, etc.) en het bergen van water. In zijn geheel dient het terrein, evenals de gebouwen, zo compact als mogelijk ontworpen te worden met aandacht voor alle genoemde uitgangspunten zoals gescheiden verkeersstromen, etc. Evenals voor het gebouw is het ook voor het totale terrein en alle daarop benodigde faciliteren een ontwerpogave om dit zo compact en slim mogelijk te ontwerpen.

Moodboard / sfeer

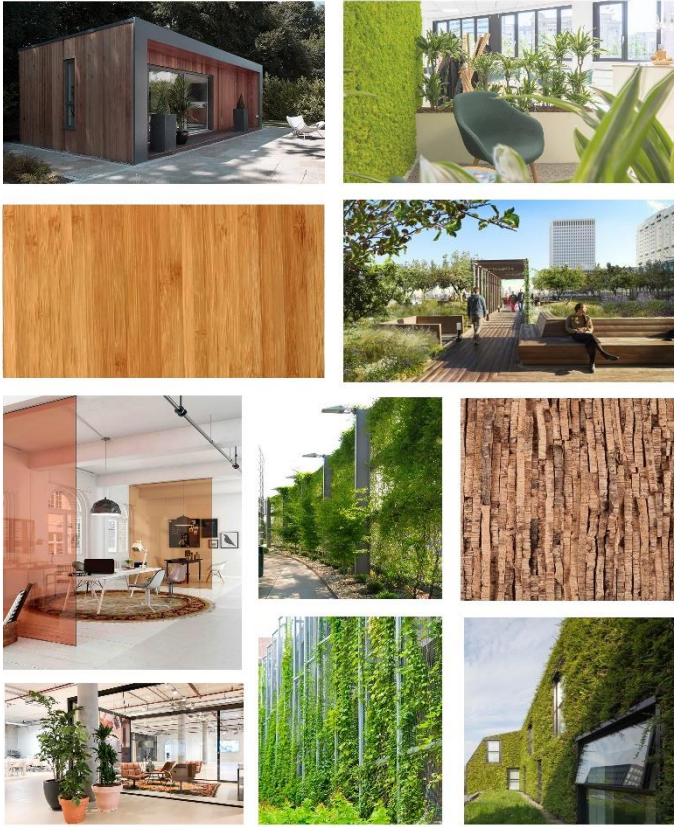
Voor het terrein en de 'algemene look & feel' is in bijlage II een moodboard opgenomen dat als inspiratie dient voor nadere uitwerking.

Bijlage I: Technisch Programma van Eisen

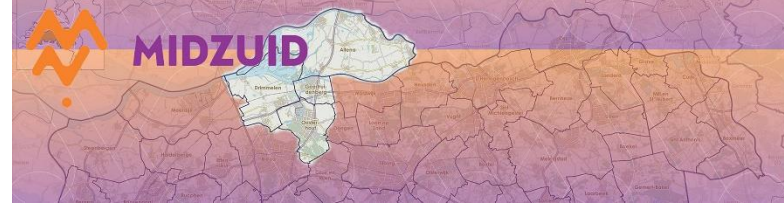
Separaat document

Bijlage II: Moodboards werkomgevingen

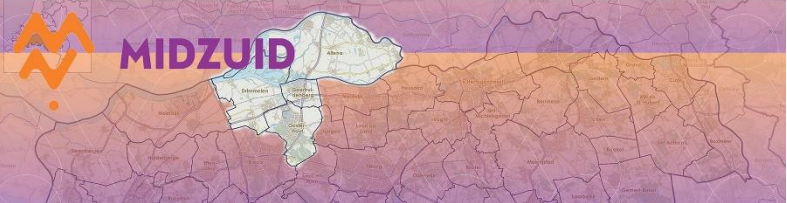
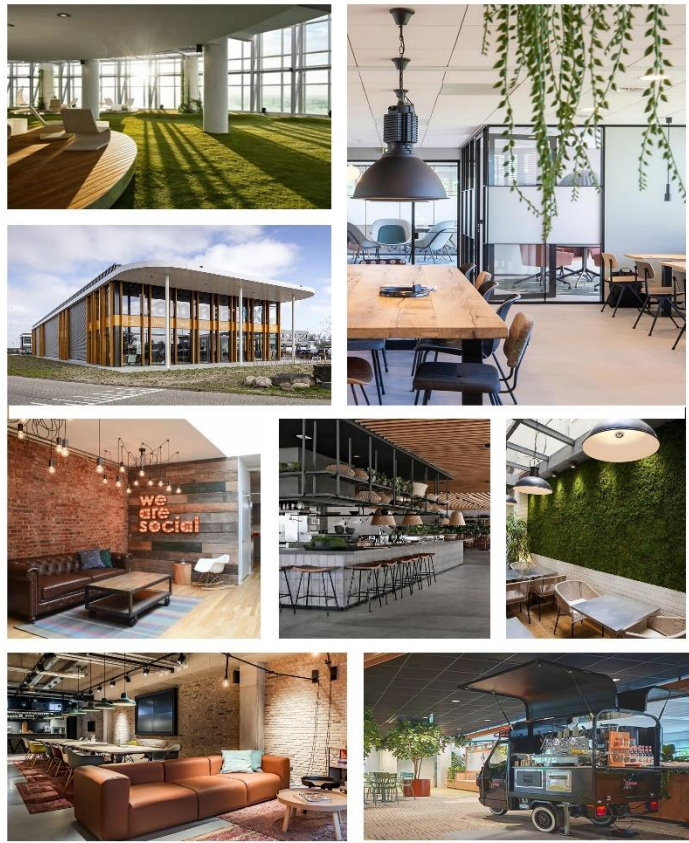
Moodboard 'algemene look & feel'



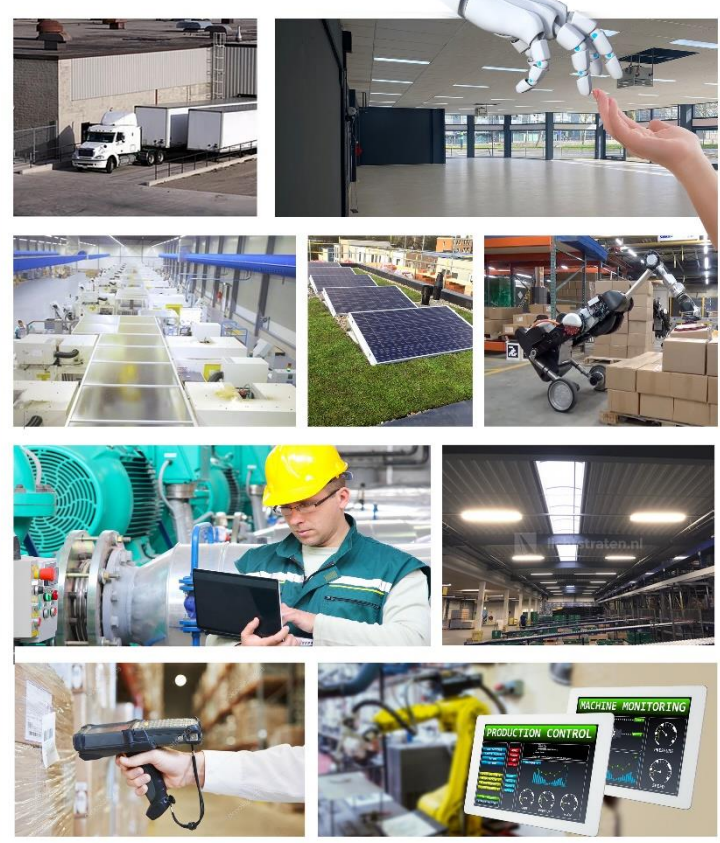
Moodboard 'ontmoeting- & ontvangstruimten'



Moodboard 'kantooromgeving'



Moodboard 'productieomgeving'



Bijlage III: Visie op duurzaamheid

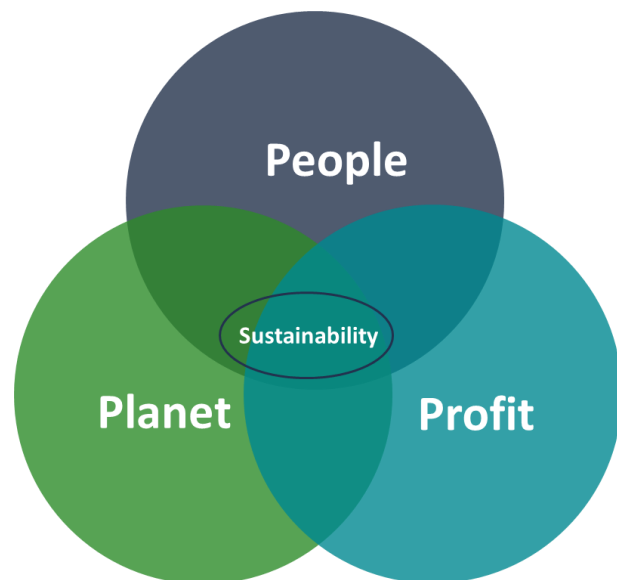
Definitie van duurzaamheid

Een gebouw is onderdeel van zijn omgeving en dient in relatie met deze omgeving bekeken te worden. Voor het aspect energie dient bijvoorbeeld niet enkel rekening gehouden te worden met bijdragen van de locatie zelf, maar ook met de directe omgeving. Zo kan bijvoorbeeld uitwisseling van energie tussen verschillende functies in de wijk een mogelijkheid zijn.

We hanteren hierbij de volgende definitie van duurzaamheid:

“Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoefte van het heden zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoefte te voorzien in gevaar te brengen.”

Ofwel: we laten de locatie beter achter dan dat we deze aangetroffen hebben.



Voor het vormen van de visie op duurzaamheid van MidZuid is gebruik gemaakt van het 'Conceptueel model Duurzaamheid' (*Symbiosis in Development*). Dit model, zie bovenstaande figuur, gaat ervanuit dat het systeem bestaat uit een aantal bouwblokken die gerelateerd zijn aan elkaar waarbij deze een onderlinge afhankelijkheid hebben. Het element "Individueel geluk" staat op het hoogste niveau en is daarbij afhankelijk van alle onderliggende niveaus. Hieruit blijkt ook de verbintenis tussen alle thema's die het begrip 'duurzaamheid' in zich heeft.

Visie op Duurzaamheid



MidZuid ademt duurzaam ondernemen. Immers de drijfveer van de organisatie is dat iedereen meedoet en niemand afgeschreven wordt (People). Voor het realiseren van de nieuwe huisvesting zoekt MidZuid dan ook naar de optimale balans tussen People, Planet en Profit. Het realiseren van nieuwe huisvesting ziet MidZuid als een kans in het maken van een flinke (inhaal)stap in de duurzaamheid van de organisatie.

De huisvesting van een organisatie speelt een belangrijke rol in het geluk dat mensen ervaren in het werken met en voor MidZuid. Een gebouw vormt daarnaast ook een belangrijk visitekaartje van de organisatie. De identiteit van MidZuid dient dan ook op een passende manier terug te komen, zowel in het exterieur als het interieur. De huisvesting moet uitnodigend zijn en warmte uitstralen. De huisvesting ondersteunt en faciliteert een goede samenwerking, kennisdeling en ontwikkeling. Het gebouw dient comfortabel te zijn met een goed binnenklimaat (licht, lucht en geluid), toegankelijk en veilig te zijn en (multi-)functioneel zijn ingericht. Het gebruik maken van het gebouw buiten openingstijden dient daarbij tot de mogelijkheden te behoren. Van daaruit draagt het gebouw bij aan een omgeving waar mensen prettig (samen)werken en verblijven.

In de gehele levenscyclus van het gebouw dient de materialenkringloop zoveel mogelijk gesloten te worden door de toepassing van natuurvriendelijke/ biobased, niet vervuilende en recyclede materialen. De voorkeur hierbij gaat uit naar zo lokaal mogelijke materialen. Nieuwe materialen en producten hebben zoveel als mogelijk een duurzaamheidskeurmerk wat garandeert dat er geen vergiften in aanwezig zijn, óf gebruikt zijn voor vervaardiging. Het nieuwe gebouw en het terrein bestaan daarmee uit en materialen bank als onderdeel van een circulair systeem en is een bron van onderdelen en materialen die t.z.t. eenvoudig "losmaakbaar" zijn en elders toegepast kunnen worden.

Een organisatie als MidZuid is onderhevig aan ontwikkelingen waarop zij geen directe invloed heeft.

Om hier in de toekomst op in te kunnen spelen is het van belang dat de huisvesting zoveel als mogelijk flexibel en mogelijk modulair is opgebouwd. Hierdoor ontstaat een toekomstbestendig gebouw dat, binnen kaders, aanpasbaar is aan toekomstige ontwikkelingen.

Daarbij is MidZuid zich er ook van bewust dat 'alles wat niet gebruikt wordt ook niet verduurzaamd hoeft te worden'. In het gehele proces naar de totstandkoming van dit Programma van Eisen heeft zoeken naar optimaal ruimtegebruik, zonder de organisatie te beperken, dan ook centraal gestaan. Deze denkwijze kan de organisatie ook meenemen in de verdere verduurzaming van de bedrijfsvoering.

Het toekomstige gebouw en terrein van MidZuid dient een positieve impact te hebben op de aanwezige (lokale) ecosystemen, biodiversiteit, flora en fauna, het voorkomen van hittestress en waterhuishouding. Voorbeelden hiervan zijn het gebruiken van regenwater, realiseren van een groen dak of het gebruik maken van nestkasten, insectenhôtels, etc.

Het gebouw dient de optimale levenscycluskosten te krijgen gecombineerd met een aantoonbaar hoge gebouwwaarde in een financieel gezonde omgeving.

Het gebouw heeft een goede duurzaamheidsprestatie volgens een erkende en relevante meetsystematiek, bijvoorbeeld de GPR-gebouw.

De nieuwbouw van MidZuid wordt energieneutraal uitgevoerd. Energieneutraal betekent dat het verbruik van de gebouwgebonden installaties volledig wordt gecompenseerd door zelf op het terrein opgewekte energie. Voor het noodzakelijke plaatsen van PV-panelen kan hiervoor ook gekeken worden naar bijvoorbeeld het overkappen van de parkeerfaciliteiten.

Een gemiddelde GPR-score van rond de 7,5 - 8 is de ambitie. Na oplevering dient er een officieel GPR-certificaat aangeleverd te worden.



Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 23 februari 2023
Auteur(s): de heer P. Bressers MSc
de heer M.J.F. van Gelsdorp

Contact

Statenlaan 8 Postbus 70501
5223 LA 's-Hertogenbosch 5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl

www.hevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven



Bijlage bij Ruimtelijk Functioneel PvE
.....
**Technisch Programma van
Eisen MidZuid**



Inhoudsopgave

1.	Algemeen	5
1.1.	Tabel kwaliteitsniveau Gezonde Kantoren MidZuid	6
2.	Gezondheid	7
2.1.	Luchtkwaliteit	7
2.1.1.	Ruimtevolume (plafondhoogte)	7
2.2.	Licht	8
2.2.1.	Daglicht & uitzicht	8
2.2.2.	Helderheidsvering	8
2.2.3.	Kunstlicht	8
2.3.	Akoestisch comfort	9
2.3.1.	Installatiegeluid	9
2.3.2.	Nagalmtijd	9
2.3.3.	Lucht- en contactgeluidsisolatie binnen het gebouw	10
2.4.	Thermisch comfort	10
2.4.1.	Temperatuuroverschrijdingsberekening (TOB)	10
2.4.2.	Overige verblijfsruimten	10
3.	Bruikbaarheid	11
3.1.	Veiligheid	11
3.1.1.	Brandveiligheid	11
3.1.2.	Aanvalsplan	11
3.1.3.	Ontruimingsinstallatie	12
3.1.4.	Noodverlichting	12
3.1.5.	Vluchtwegaanduiding	12
3.1.6.	Bliksembeveiliging	12
3.1.7.	Overspanningsbeveiliging	12
3.1.8.	Uitval van elektriciteit (noodstroomvoorziening)	13
3.1.9.	(Door)valbeveiliging	13
3.1.10.	Oproep mindervalidentoilet	13
3.1.11.	Camerabewaking (CCTV)	13
3.1.12.	Toegangscontrole	13
3.1.13.	Aanwezigheids- of persoonsregistratie	13
3.1.14.	Inbraakbeveiliging	13
3.1.15.	Nacht- c.q. waakverlichting	14
3.1.16.	Schrikverlichting	14
3.1.17.	Buitenverlichting	15
3.1.18.	Legionella	15
3.1.19.	Terreinafscheiding	15
3.2.	Toegankelijkheid	15
3.2.1.	Toegankelijkheid voor mindervaliden	15

3.2.2.	Beveiligingszoning	15
3.2.3.	Entrees	16
3.2.4.	Horizontaal verkeer	16
3.2.5.	Verticaal verkeer	16
3.2.6.	Techniek	17
3.3.	Groenvoorzieningen	17
3.4.	Materialen	18
3.4.1.	Duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen en materiaaltoepassingen	18
3.4.2.	Vloeren en vloerafwerking	18
3.4.3.	Daken, dakafwerkingen en daklichten	19
3.4.4.	Buitenwanden, buitenwandafwerking en buitenwandopeningen	20
3.4.5.	Binnenwanden, binnenwandafwerking en binnenwandopeningen	20
3.4.6.	Hang- en sluitwerk	21
3.4.7.	Trappen, balustrades en leuningen	21
3.4.8.	Plafondafwerking	21
3.4.9.	Bestrating	22
3.4.10.	Grondbalans	22
4.	Energie en water	23
4.1.	Energie	23
4.1.1.	Energieprestatie	23
4.2.	Regelinstallatie	23
4.3.	Verwarming	23
4.3.1.	Warmteopwekking	23
4.3.2.	Warmteafgifte en -distributie	23
4.3.3.	Regeling verwarming	24
4.3.4.	Energiezuinige verwarming	24
4.3.5.	Beperking warmtelast	24
4.4.	Koeling	24
4.5.	Ventilatie	24
4.5.1.	Regeling ventilatie	24
4.5.2.	Energiezuinige ventilatie	24
4.6.	Elektra	25
4.6.1.	Elektriciteitsvoorziening	25
4.6.2.	Energievermindering en PV-panelen	25
4.6.3.	Verlichting	25
4.6.4.	Infrastructuur	25
4.7.	Water	26
4.7.1.	Visie op waterkringloop	26
4.7.2.	Waterleidingnet	26
4.7.3.	Warm water	26
4.7.4.	Regeling	27
4.7.5.	Binnenriolering	27
4.7.6.	Hemelwaterafvoer	27

4.7.7.	Terreinriolering	27
4.7.8.	Waterhuishouding bodem	28
5.	Inrichting gebouw en terrein	29
5.1.	Vaste inrichting gebouw	29
5.1.1.	Sanitaire inrichting	29
5.2.	Vaste inrichting terrein	30
5.2.1.	Opstallen	30
5.2.2.	Inrichting	30
5.2.3.	Parkeren	30
5.2.4.	Groenvoorziening	30
5.2.5.	Terreinvoorzieningen elektrotechnisch	31
5.3.	Technische (aansluit)voorzieningen van gebruikersinstallaties	31
5.3.1.	Aansluitvoorzieningen t.b.v. vaste en losse inrichting en gebruikersinventaris	31
5.3.2.	Wandcontactdozen 230V en 400V	31
5.3.3.	Krachtstroom	32
5.3.4.	Perslucht	32
5.3.5.	Data- en telefooninstallatie	32
5.3.6.	Communicatie-installatie	32
5.3.7.	CCTV	33
5.3.8.	AV-voorzieningen algemeen	33
6.	Aanvullende aandachtspunten	34
6.1.	Aandachtspunten technisch onderhoud	34
6.2.	Aandachtspunten schoonmaakonderhoud	34
6.3.	Aandachtspunten beheer en onderhoud	34
7.	Bijlagen	35
7.1.	Programma van Eisen Gezonde Kantoren 2021	35

1. Algemeen

Dit technisch Programma van Eisen (TPvE) is een aanvulling op het ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen (rfPvE).

In dit TPvE worden ontwerpvaarders voor de architect en de adviseurs gegeven. Tijdens de ontwikkeling van het ontwerp zullen de technische eisen nader aangevuld en gedetailleerd worden door de architect en de adviseurs.

Uitgangspunten voor het TPvE de wettelijke kaders en de ambitie van de opdrachtgever. Het is verder een doelstelling om een gebouw te realiseren met een optimale Total Cost of Ownership (TCO).

Het (technisch) ontwerp zal aan alle relevante wet- en regelgeving en overige overheidsvoorschriften moeten voldoen. Binnen dit kader vallen onder andere:

- Wet Milieubeheer (Wm).
- Klimaatwet
- Waterwet.
- Arbeidsomstandighedenwet.
- Wet geluidhinder (Wgh).
- Gemeentelijke bouwverordening.
- Vigerend bestemmingsplan c.q. Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- Bouwbesluit, inclusief alle geldende NEN-normen (www.Bouwbesluitonline.nl).
- Eisen van de brandweer.
- Redelijke eisen van welstand
- Ministeriële richtlijnen.
- Drank- en Horecawet.
- Het gebruiksbesluit.
- De eisen van de plaatselijke nutsbedrijven.
- EG-wetgeving en –regelgeving.
- Toegankelijkheid van het gebouw overeenkomstig het Handboek voor Toegankelijkheid.
- HACCP voor de keuken en eventuele andere voedselverwerkingsruimten.

Eisen die onder de hierboven benoemde regelgeving vallen, worden inhoudelijk niet benoemd.

Kwaliteitsniveau

Uitgangspunt voor de kwaliteit van de nieuwe huisvesting is het actuele Bouwbesluit, aangevuld met de specifiek vermelde eisen van PvE Gezonde Kantoren 2021 waarvan de keuze is opgenomen in het document 'Advies standaard kwaliteitsniveau bij sociaal ontwikkelbedrijf' van HEVO, hierna te noemen 'Tabel Kwaliteitsniveau'.

1.1. Tabel kwaliteitsniveau Gezonde Kantoren MidZuid

In onderstaande tabel worden prestatie-eisen gegeven voor de binnen-luchtkwaliteit, thermisch binnenklimaat, licht en uitzicht en geluid voor het gebouw.

Voor ieder thema geldt dat er drie ambitieniveaus zijn, namelijk:

- Klasse C (voldoende)
- Klasse B (goed)
- Klasse A (zeer goed)

Hierbij is uitgegaan van het Programma van Eisen Gezonde Kantoren 2021, ontwikkeld door het Platform Gezond Binnenklimaat.

Aan ieder ambitieniveau zijn eigen (prestatie)eisen gekoppeld. Klasse C is hierbij het basisniveau; vaak gebaseerd op geldende wet- en regelgeving, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. De eisen zijn zo geformuleerd dat alle eisen die bij C staan ook voor B en A gelden, tenzij daar een zwaardere eis is opgenomen.

In het Technisch PvE wordt verschillende keren verwezen naar onderstaande tabel.

Onderdeel	Kantooromgeving	Productieomgeving	HACCP	Magazijn geconditioneerd	Magazijn	Toelichting
Lucht						
CO ₂ concentratie & luchtverversing	B	B	B	n.v.t.	n.v.t.	Ruimtes voor kortdurend verblijf (o.a. werkcafé) geldt klasse C Ramen voorzien van meerdere fixatiestanden bij kantoren. Er wordt niet voorzien in luchtbevochtiging. Er worden controlemetingen uitgevoerd bij oplevering. Geldt bij normaal ingeschakelde installaties. Decentrale recirculatie op kamerniveau is toegestaan. Gebeurt enkel buiten.
Spuiventilatie	B	C	C	n.v.t.	n.v.t.	
Luchtvochtigheid	B	B	B	B	n.v.t.	
Schimmels & bacteriën	A	A	A	A	n.v.t.	
Vluchtige organische stoffen	B	B	B	B	n.v.t.	
Verbrandingsgassen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Fijn stof	B	B	B	B	n.v.t.	
Hygiëne ventilatiesysteem	B	B	B	B	n.v.t.	
Tabaksrook	A=B=C	A=B=C	A=B=C	A=B=C	A=B=C	
Asbest	A	A	A	A	A	
Legionella	A	A	A	A	A	
Klimaat						
Wintercomfort	B	B	B	C	Minimaal 15°C	Aanwezige componenten voor koeling zijn op vertrekniveau in de kantoren handmatig na te regelen.
Zomercomfort	B	C	Maximaal 22°C	Maximaal 22°C	Maximaal 30°C	
Tocht	A=B	C	C	n.v.t.	n.v.t.	
Lokale behaaglijkheid (overig)	A=B	C	C	n.v.t.	n.v.t.	
Licht						
Daglicht & uitzicht	B	C	C	n.v.t.	n.v.t.	Lichtwering bij productieruimtes door middel van buitenzonwering. Ambitie C voor daglicht. Ambitie B in verband met prikkelgevoeligheid.
Helderheidswering	B	C	C	n.v.t.	n.v.t.	
Kunstlicht	B	C	C	n.v.t.	n.v.t.	
Geluid						
Geluidwering gevel	B	C	C	C	C	Bij spreekruimtes klasse A toepassen Ambitie is klasse A voor kantoorruimten Is in de productieomgeving afhankelijk van het productieproces.
Geluidsisolatie wanden & vloeren	B	C	C	n.v.t.	n.v.t.	
Installatiegeluid	B	C	C	n.v.t.	n.v.t.	
Apparatuur	B	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Ruimteakoestiek	B	C	C	n.v.t.	n.v.t.	

2. Gezondheid

2.1. Luchtkwaliteit

Voor kantoorruimtes en aanverwante verblijfsruimtes zie Tabel Kwaliteitsniveau 1.1. Het uitgangspunt voor het gehele gebouw is een goede binnen luchtkwaliteit.

- Productieomgeving: conform Tabel Kwaliteitsniveau 1.1.
- Magazijn: 900 ppm
- Technische dienst: 750 ppm
- Keuken: 750 ppm
- Berging, werkkast, techniekruimte: 900 ppm
- Toiletten: 750 ppm
- Verkeersruimte, entree: 750 ppm

Overleg- of kantoor-/werkruimten met een lage bezetting (1-2 personen) voorzien van een minimale luchtaanvoer en -afvoer van circa 100 m³/h en 50 m³/h per persoon.

Voor de afzuighoeveelheden van specifieke ruimten dient uitgegaan te worden van:

- Urinoir 75 m³/uur per 2 urinoirs
- Toiletten 50 m³/uur per toilet
- Berging/opslagruimte 75 m³/uur
- Boven printers 100 m³/uur
- Boven laadvoorzieningen elektrische palletwagens 300 m³/h
- Afzuiging keuken 500 m³/uur*

Een van de productieruimtes dient te voorzien in het afvoeren van alcohol dampen. De afzuighoeveelheid van de ruimte dient hierop afgestemd te worden.

2.1.1. Ruimtevolume (plafondhoogte)

- Plafondhoogte kantoorruimten: $\geq 2,8$ m¹.
- Plafondhoogte productieomgeving: $\geq 3,5$ m¹.
- Plafondhoogte magazijn: ≥ 8 m¹.
- Plafondhoogte technische dienst: $\geq 3,5$ m¹.
- Plafondhoogte gangen: $\geq 2,6$ m¹.
- Plafondhoogte toiletten: $\geq 2,6$ m¹.

2.2. Licht

Voor de lichttechnische berekeningen dient gerekend te worden met de volgende waarden van reflectiepercentages:

- Wanden: minimaal 50%.
- Vloeren: minimaal 20%.
- Plafonds: minimaal 70%.
- Vervuilingfactor: 15%.
- Zie voorstel voor de lichtschakeling in de tabel hieronder.

Ruimtefunctie	Schakeling
Productieomgeving	Centraal
Kantoorruimten	Aanwezigheid + daglicht + aan/uit schakelaar
Magazijn	Centraal
Vergaderruimten	Aanwezigheid met aan/uit-dimmer
Gangen en verkeersruimten	Centraal
Toiletten	Beweging
Werkkasten	Beweging
Kantine	Centraal
Technische ruimten	Beweging

2.2.1. *Daglicht & uitzicht*

Voor de eisen rondom daglicht en uitzicht toepassing conform Tabel Kwaliteitsniveau 1.1.

2.2.2. *Helderheidswering*

Er wordt alleen helderheidswering toegepast bij kantoorwerkplekken en overlegruimtes gelegen aan de gevel. Eisen conform Tabel Kwaliteitsniveau 1.1.

2.2.3. *Kunstlicht*

Verlichtingssterkte ruimten:

- Kantoorruimten: Tabel Kwaliteitsniveau 1.1
- Productieomgeving: Tabel Kwaliteitsniveau 1.1 Daar waar
fijnmotorisch werk plaatsvindt: 750 of 1000 lux.
- Magazijn: 100 lux.
- Technische dienst: 250 lux.
- Keuken: 350 lux.
- Berging, werkkast, techniekruimte: 150 lux.
- Toiletten: 200 lux.
- Verkeersruimte, entree en kantine: 200 lux.

Aanvullende eisen:

- De lichtkleur dient nader te worden bepaald in overleg met de adviseurs en de opdrachtgever.
- De installatieadviseur dient de voorzieningen ten behoeve van sfeerverlichting af te stemmen met de opdrachtgever.

- Lichtsterkte dient op werkbladhoogte met een gelijkmatigheid van 0,6 te worden aangebracht.

2.3. Akoestisch comfort

Kantoorruimten conform Tabel Kwaliteitsniveau 1.1.

2.3.1. Installatiegeluid

Maximaal geluidsniveau als gevolg van installaties:

- Kantoorruimten: conform Tabel Kwaliteitsniveau 1.1
- Productieomgeving conform Tabel Kwaliteitsniveau 1.1.
- Werkcafé: 40 dB(A).
- Verkeersruimte: 40 dB(A) (niet zijnde kantoorruimte).
- Sanitair (inclusief kleedruimten): 45 dB(A).
- Magazijn: n.v.t.
- Technische ruimte: 70 dB(A).

2.3.2. Nagalmtijd

In onderstaande tabel zijn de eisen inzake de nagalmtijd ¹⁾ opgenomen.

Ruimtesoort	Nagalmtijd in seconden
Kantoorruimten	conform Tabel Kwaliteitsniveau 1.1
Productieomgeving	conform Tabel Kwaliteitsniveau 1.1
Werkcafé	1,2-1,8 ²⁾
Verkeersruimte	n.v.t.
Sanitair (inclusief kleedruimten)	0,8
Magazijn	n.v.t.
Technische ruimte	n.v.t.
Kleedruimten	0,8

¹⁾ Gemiddeld over octaafbanden 250 tot en met 2000 Hz in de niet ingerichte ruimte.

²⁾ Af te stemmen op formaat en gebruik.

Advies HEVO is de waarde van klasse C voor een niet-ingerichte ruimte te hanteren om onafhankelijk te zijn van de inrichting, deze voldoet in de praktijk vaak aan klasse B ingericht.

- 2.3.3. *Lucht- en contactgeluidsisolatie binnen het gebouw*
Alle ruimten in het gebouw conform Tabel Kwaliteitsniveau 1.1.

2.4. Thermisch comfort

Alle ruimten in het gebouw conform Tabel Kwaliteitsniveau 1.1.

- 2.4.1. *Temperatuuroverschrijdingsberekening (TOB)*
Voor TOB's wordt het referentiejaar RA2018T1 (volgens NEN 5060) aangehouden.

2.4.2. *Overige verblijfsruimten*

Voor de overige verblijfsruimten geldt de volgende eis aangaande het thermisch comfort:

- Operatieve temperatuur winter: de operatieve temperatuur (combinatie van de luchttemperatuur en stralingstemperatuur) dient in het stookseizoen tussen 19 en 24°C te liggen.
- Het verwarmingssysteem is zodanig gedimensioneerd en uitgevoerd dat de operatieve temperatuur in de verblijfsruimten minimaal 20°C is.
- Operatieve temperatuur zomer:

De eisen ten aanzien van de operatieve temperatuur in de zomer (boven een gemiddelde buitentemperatuur van 10°C) zijn afhankelijk van de aanwezigheid van actieve koeling in het gebouw.

Bij passieve koeling geldt een glijdende temperatuurschaal, waarbij de grenswaarden van de temperatuur binnen enigszins oplopen met de buitentemperatuur volgens de volgende formule: operatieve temperatuur binnen = 0,33 lopende gemiddelde buitentemperatuur + 16,4 ± 3°C (NEN-EN 1525, annex A2, Cat II).

Voor ruimten zonder passieve koeling (geen te openen ramen of lokaal regelbare actieve koeling) geldt dat aanvullend dat de operatieve temperatuur niet hoger wordt dan 26°C.

Beperking warmtelast in de zomer

De buitengevel zodanig ontwerpen (screens, lamellen, zonwerende beglazing) dat aan paragraaf 2.4.1 wordt voldaan. Zonwering uitgevoerd in screens, centraal per gevel zonlicht en wind geregeld, maar decentraal per ruimte. Waar zonwering van toepassing is: centraal en decentraal regelbare zonwering tot windkracht 7 inclusief centrale glazenwassersstand.

Luchtsnelheid/draughtrate:

1. Luchtsnelheid in leefzone 's zomers ≤ 0,2 m/s.
2. Luchtsnelheid in leefzone 's winters ≤ 0,15 m/s.
3. Draughtrate < 20%.

Individuele beïnvloeding:

- Actieve componenten voor verwarming zijn in het stookseizoen per verblijfsruimte handmatig regelbaar binnen +/- 2°C rondom de gekozen grenswaarden voor de operatieve temperatuur. Dit dient regelbaar te zijn in het gebouwbeheersysteem

(GBS), in de ontwerpfase dient te worden afgestemd of dit per ruimte bedienbaar moet zijn.

- Indien lokaal regelbare koeling is toegepast is de temperatuur in het koelseizoen per verblijfsruimte handmatig regelbaar binnen +/- 2°C rondom het setpoint.
- De snelheid van de temperatuurregeling is maximaal circa 1°C per half uur.
- De bedieningsknop voor de temperatuurregeling moet zonder instructie te begrijpen zijn.
- Indien (buiten)zonwering aanwezig is, dient deze vanuit de verblijfsruimten bedienbaar (of te overrulen) te zijn.

3. **Bruikbaarheid**

3.1. **Veiligheid**

3.1.1. *Brandveiligheid*

Het ontwerp van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan de wettelijke eisen. In dit kader zijn ook van belang:

- Er dient een efficiënte compartimentering te worden gecreëerd binnen de grenzen van het Bouwbesluit, om dure voorzieningen als brandwerende ramen en kozijnen zoveel mogelijk te beperken.
- Voor het magazijn gelden de eisen van de gebruiksfunctie Lichte industrie.
- Brandslanghaspels bij voorkeur als inbouw in wand uitvoeren. De vrije ruimte aan de onderzijde moet circa 250 mm bedragen in verband met de geleiderol en de afsluiter. De slang van een brandslanghaspel mag niet door een deur van een brandcompartiment gaan (dus niet in (vlucht)trappenhuizen plaatsen).
- Een draagbaar blustoestel met een inhoud van ten minste 6 kilogram sproeischuim (of een vergelijkbaar blusmiddel) behoort aanwezig te zijn in de volgende ruimten, ter keuze aan opdrachtgever (mede met het oog op onderhoud), de levering hiervan geschiedt door de opdrachtgever:

(In of nabij) technische ruimten (cv-ruimte, laagspanningsverdeelruimte etc.).

Keuken van de kantine (thermische melder toegestaan).

Alle ruimten met een verhoogd brandgevaar.

- Er dient nader met de installatie-adviseur uitgewerkt te worden welke aanvullende blustoestellen voor welk toepassingsgebied worden gebruikt, zoals:
 - Schuimblusser (technische ruimtes, horeca, keukens).
 - CO2-blusser.
 - Blusdeken (keukens).

3.1.2. *Aanvalsplan*

Met de brandweer moet de situering besproken worden van:

- Opstelplaats blusvoertuig.
- Vluchtwegen.
- Rook- en brandcompartimenten.
- Brandslanghaspels.
- Brandhydranten op terrein.

- Droge blusleidingen (grote of hoge gebouwen).
- Sleutelkuis.
- Brandmeldcentrale en bedieningspanelen.

3.1.3. *Ontruimingsinstallatie*

Indien een ontruimingsinstallatie verplicht is, dan moet een PvE worden opgesteld dat door de brandweer moet worden goedgekeurd. Vaak kan worden volstaan met een combinatie van een brandmeldinstallatie en signaalgevers. Deze signalen dienen in elke ruimte voldoende (volgens regelgeving) hoorbaar te zijn.

Hierbij maakt men voor de signaalgevers gebruik van de energievoorziening van de brandmeldinstallatie. De capaciteit van deze energievoorziening moet hier dan wel op zijn aangepast (zowel primair als secundair). In dit geval is het niet noodzakelijk de uitgaande verbindingen naar de essentiële apparaten, zoals signaalgevers, bedieningspanelen e.d., op storing te bewaken. Bij een dergelijke installatie moet nog worden opgemerkt dat, onafhankelijk van een brandmelding, de ontruimingsinstallatie handbediend in werking moet kunnen worden gesteld door middel van een bedieningspaneel.

3.1.4. *Noodverlichting*

De noodverlichting moet aangelegd worden conform wet- en regelgeving.

3.1.5. *Vluchtwegaanduiding*

De vluchtwegaanduiding moet aangelegd worden conform wet- en regelgeving. De (permanent verlichte) vluchtwegaanduidingen met pictogrammen kunnen gecombineerd worden met de noodverlichting.

Vluchtwegindicatie-armaturen moeten zijn voorzien van genormaliseerde pictogrammen.

3.1.6. *Bliksembeveiliging*

Er hoeft geen bliksembeveiliging gerealiseerd te worden tenzij de verzekeraar dit expliciet eist. Dit dient in de ontwerpfase te worden verkend.

3.1.7. *Overspanningsbeveiliging*

De inrichting van de overspanningsbeveiliging is afhankelijk van de omvang van de nieuwbouw. Daarvoor is het noodzakelijk om in de hoofdverdeelkast en in of nabij eventuele verdeelkasten met voedingen voor gevoelige apparatuur overspanningsafleiders aan te brengen:

- Een grofbeveiliging in de hoofdverdeelinrichting (25 kA, klasse B).
- Een middenbeveiliging in de onderverdeelinrichtingen (klasse C).

Ter beperking van schade aan technische installaties door overspanning onder andere als gevolg van een indirecte blikseminslag (= inslag in de nabijheid van het gebouw) worden de volgende voorzieningen getroffen:

- in de hoofdvoeding overspanningsbeveiliging (grof-beveiliging) aanbrengen;
- in de onderverdeelinrichtingen overspanningsbeveiliging (midden-beveiliging) aanbrengen;

- de eindgroepen, welke overspanningsgevoelige apparatuur voeden zoals de brandmeldcentrale en centrale ICT apparatuur), fijn-beveiligingen aanbrengen;
- alle signaalkabels die vanuit het terrein het gebouw binnenkomen voorzien van lijnbeveiliging.

3.1.8. *Uitval van elektriciteit (noodstroomvoorziening)*

De volgende installatieonderdelen worden voorzien van een noodstroomvoorziening (op basis van accu):

- Noodverlichting (centraal of decentraal, tegenwoordig meestal decentraal).
- Brandmeldinstallatie en brandveiligheidsvoorzieningen
- Ontruimingsinstallatie.
- Omroepinstallatie.
- Inbraakbeveiligingsinstallatie en toegangscontrole
- Data-installaties, met name de centrale hardware in Patchruimte;
- GBS

3.1.9. *(Door)valbeveiliging*

Deze dient te voldoen aan het Bouwbesluit. Houd hierbij rekening met opstelling van installaties op het dak.

3.1.10. *Oproep mindervalidentoilet*

De mindervalidentoiletten moeten worden voorzien van een signalering door middel van een trekkoord langs alle wanden, een trekschakelaar en een bel met signaleringslamp. Deze moeten op een goed zichtbare plaats worden aangebracht. Registratie van deze signalering vindt plaats in de centrale receptie.

3.1.11. *Camerabewaking (CCTV)*

Het datanetwerk wordt ook gebruikt voor de camerabewaking. Aantal en locaties afhankelijk van het ontwerp, te bepalen door de installatieadviseur in overleg met de opdrachtgever.

3.1.12. *Toegangscontrole*

De toegangen tot het gebouw dienen te voorzien van een kaartlezer of app en intercom/deurvideo systeem. De toegangen tot het terrein dienen voorzien te worden van een kaartlezer op app en intercom/deurtelefoon nabij de aanwezige poort en slagbomen. In het gebouw worden nader aan te geven ruimten voorzien van een kaartlezer of app.

3.1.13. *Aanwezigheids- of persoonsregistratie*

Registratie wordt bijgehouden door de balie/receptie in de nabijheid van de entree.

3.1.14. *Inbraakbeveiliging*

- Het ontwerp van de inbraakalarminstallatie moet voldoen aan de volgende eis: BORG.
- Er wordt uitgegaan van bewaking met PIR's (Passief InfraRood) op de begane grond.

- Verder worden de buitendeuren voorzien van deurstansignalering door middel van magneetcontacten.
- Alle buitentoegangsdeuren niveau B2 (5 minuten inbraakwerend).
- Zo mogelijk één buitendeur als hoofdtoegangsdeur aanmerken (de deur die toegang geeft tot het codebediendeel en waarboven de optische alarmgever aangebracht wordt). Het hang- en sluitwerk van de hoofdtoegangsdeur dient te voldoen aan het niveau B2 (een inbraakwerendheid van 5 minuten).
- Toepassing van cilinders met certificaat voor de hoofdtoegangsdeur, en deuren van compartimenten.
- Gevelelementen, waaronder te verstaan ramen en deuren dienen te voldoen aan het niveau B2.
- Buitendeuren, niet zijnde de hoofdtoegangsdeur, moeten zijn of worden voorzien van blinde buitenschilden, tenzij deze deur(en) ook van buitenaf geopend moet kunnen worden. Het hang- en sluitwerk van buitendeuren dient te voldoen aan het niveau B2. Doel hiervan is te voorkomen dat andere ingangen dan de hoofdtoegang worden gebruikt voor toegang en als zodanig ongewenst alarm zou kunnen ontstaan. De buitendeuren die niet zijn voorzien van blinde buitenschilden dienen voorzien te zijn van cilinders/sleutels met een certificaat.
- Opslagruimte waardevolle spullen inbraakwerend uitvoeren niveau C2 (10 cm steenachtige wanden, massieve deur 38 mm met 3 minuten inbraakwerend hang- en sluitwerk).

Bij het ontwerp van het gebouw moet in het kader van inbraakpreventie daarnaast aandacht zijn voor:

- Het vermijden van donkere gebouwhoeken.
- Toepassen van (schrik)verlichting bij poorten etc.
- Hang- en sluitwerk conform klasse BRL 3104 SKG 2 sterren.
- Het vermijden van opklimbaarheid.
- Het op de begane grond van binnenuit beglazen van ramen. Voorzie daarnaast puien die grenzen aan openbare ruimten van zo min mogelijk draairamen.

3.1.15. *Nacht- c.q. waakverlichting*

Ter vermindering van de kans op inbraak dient een waakverlichting te worden aangebracht. De kantooromgeving en de kantoren in de productieomgeving dienen aan het plafond aan de gangzijde voorzien te worden van een armatuur met minimaal 15 lux lichtopbrengst in de ruimte, welke tezamen met enkele armaturen van de gangverlichting centraal geschakeld kunnen worden door middel van een schemeringsschakelaar. Bij het overdag inschakelen van de gangverlichting mogen de waakverlichtingsarmaturen in de ruimten niet mee ingeschakeld worden.

In sommige gevallen kan de waakverlichting met de noodverlichting worden gecombineerd.

3.1.16. *Schrikverlichting*

Er wordt in schrikverlichting (gevel) voorzien. Dit nader uit te werken in overleg met installatieadviseur.

3.1.17. *Buitenverlichting*

In verband met sociale veiligheid en inbraakbeveiliging wordt nabij entrees, overkapte containerruimten, fietsenstallingen en parkeerplaatsen buitenverlichting aangebracht. Hiervoor ledverlichting toepassen.

3.1.18. *Legionella*

Installaties voor warm en koud tapwater uitvoeren conform bepalingen in ISSO-publicatie 55.1 Legionellabestrijding.

3.1.19. *Terreinafscheiding*

Terreinafscheiding door middel van een spijlenhekwerk doorlopend van minimaal 2m hoogte.

3.2. **Toegankelijkheid**

3.2.1. *Toegankelijkheid voor mindervaliden*

Eisen met betrekking tot toegankelijkheid voor mindervaliden conform Bouwbesluit.

In het kader van de toegankelijkheid voor mindervaliden zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- Breng bedieningsknoppen, sluitwerk en apparatuur aan op een hoogte van 90 tot 120 cm.
- Stem ook een deel van de loketten, balie, toonbanken, buffetten en garderobes op mindervaliden af.
- Creëer extra manoeuvreerruimte bij de toegangen tot het mindervalidentoilet en de lift.
- Houd rekening met duidelijke bewegwijzering, verlichtingsniveaus, kleurcontrasten en dorpels.
- In verband met de integrale toegankelijkheid moeten mindervalidentoiletten worden opgenomen. Het aantal wordt bepaald door het Bouwbesluit, zoals ook uitgebreid beschreven is in het Handboek voor Toegankelijkheid.

3.2.2. *Beveiligingszoner*

In de nieuwe huisvesting voor MidZuid worden twee belangrijke functies onderscheiden. De productieomgeving en de kantooromgeving.

Toegankelijkheid voor medewerkers vertaalt zich in zo min mogelijk deuren en vrije toegang in het hele gebouw. Echter, vanwege het werken in diverse ploegen, privacy en veiligheid van personen, materiële eigendommen en informatie, zal er wel gewerkt worden met beveiligingsschillen/zonering:

- Zone 0: Vrij toegankelijke zone; deze zone is toegankelijk voor zowel medewerkers van MidZuid als niet medewerkers.
- Zone 1: Zone waarin de productie omgeving zich bevindt; deze is toegankelijk voor alle medewerkers van MidZuid.

- Zone 2: In deze zone bevindt zich het magazijn van MidZuid; deze zone is alleen toegankelijk voor medewerkers die daartoe geautoriseerd zijn.
- Zone 3: kantoorzone; deze zone is toegankelijk voor kantoormedewerkers van MidZuid
- Specifieke toegangszones: Een aantal ruimtes kennen specifieke toegang, voor deze ruimtes dienen medewerkers op ruimteniveau geautoriseerd te worden voor toegang, afhankelijk van de functie.

Een veilige (werk)omgeving kan, naast zichtbare en fysieke beveiliging, ook meer onzichtbaar gerealiseerd worden. De huisvesting van MidZuid dient nadrukkelijk een huiselijke en welkome sfeer te hebben waardoor deze ook uit zichzelf agressie-verlagend werkt.

Buiten openingstijden en kantooruren is het gebouw enkel toegankelijk voor geautoriseerd personeel. De kantooruren zijn, afhankelijk van de functie van de medewerker erg verschillend. Dit vraagt om extra aandacht in relatie tot de beveiliging van het gebouw.

3.2.3. *Entrees*

Pas om tochtverschijnselen te voorkomen tochtsluizen toe. Breng een voldoende lange schoonloopzone aan (minimaal 4 m, maar voorkeur 6 m lengte). Deze kan bestaan uit verdiept liggende metalen schraaproosters buiten en binnen een schoonloopmat van het type Coral Duo of gelijkwaardig.

3.2.4. *Horizontaal verkeer*

Om opstoppingen te voorkomen moeten deuren, gangen, trappen en deurbreedtes zoveel mogelijk op piektijden worden afgestemd.

3.2.5. *Verticaal verkeer*

In een gebouw met meerdere bouwlagen dient een goede spreiding van trappen te worden gerealiseerd. De minimale breedte van trappen bedraagt 1,5 meter. De breedte wordt bepaald aan de hand van de piekhoeveelheid gebruikers.

Mindervaliden- en goederentransport

De niveauverschillen per verdieping dienen zoveel mogelijk te worden beperkt. De goederenlift moet geschikt gemaakt worden voor het vervoeren van mensen en goederen. Er dient in ieder geval één pallet op een pompwagen inclusief persoon vervoerd kunnen worden door de goederenlift. Hiervoor dient uitgegaan te worden van een zwaartelast van minimaal 1600 kg. De goederenlift bevindt zich in de nabijheid van de relevante productieomgevingen (op verdieping). Daarnaast moet de goederenlift geschikt voor het eventueel vervoeren van een brancard inclusief personen.

Het vloeroppervlak van de liftkooi in de nabijheid van de kantoren meet inwendig minimaal 1,10 x 1,40m. Het type lift dient afgestemd te worden op het gebruik en de hoogte van het gebouw. De liftinstallatie moet worden gekeurd door het Nederlands Instituut voor Liftechniek.

3.2.6. *Techniek*

Het is noodzakelijk dat de technische installaties in een gebouw eenvoudig bereikbaar zijn om deze te onderhouden, repareren of vervangen. Zie hieronder de aanbevelingen hiervoor.

Kruipruimten

Er wordt een kruipruimte toegepast onder de delen waar leidingen onder de vloer liggen.

Aandachtspunten voor deze kruipruimten zijn:

- Voldoen aan de Arbo-voorschriften (werken in afgesloten ruimten).
- Minimale vrije hoogte 800 mm.
- Kruipluiken zodanig aanbrengen dat de afstand tot installatieonderdelen en tussen twee kruipluiken onder de vloer maximaal 20 meter is, rekening houdend met de fundering en indelingen.
- Vorstvrije en droge aanleg.
- Zwak geventileerd.
- Bodemafsluiting.
- Drainage bij hoge grondwaterstand en/of bij slecht waterdoorlatende grondlagen.

Schachten

Bij het toepassen van een schacht gelden de volgende aandachtspunten:

- Goede toegankelijkheid van schachten door deuren of toegangsluiken.
- Roosters op vloerniveau voor noodzakelijke veiligheid.
- Goede geluidsisolerende eigenschappen.

3.3. **Groenvoorzieningen**

Bij het ontwerpen van de buitenruimte de groenvoorzieningen uitwerken met een (lokale) deskundige en daarbij rekening houden met:

- De aanwezige kwaliteit en structuur van het groen in de omgeving van het kavel en op het kavel, met als doelstelling om deze te verbeteren.
- De aanwezige grondsoorten en waterhuishouding.
- Aansluiten bij de lokale biodiversiteit en de Flora en Fauna kwaliteit verhogen.
- De ligging van het groen slim afstemmen op aspecten zoals bezonning, looproutes, functioneel gebruik van het buitenterrein door bezoekers en personeel.
- De mate van onderhoud die het groen vergt. Bij voorkeur onderhoudsarm groen toepassen.
- De sociale veiligheid op het terrein en rondom het gebouw, waarbij onoverzichtelijke plekken voorkomen moeten worden.
- Het uitvoeren van technisch onderhoud en facilitair onderhoud aan de gevels en daken.
- De manier waarop het groen omgaat met de omgeving en zich ontwikkelt over de loop der jaren. Geen groen toepassen wat woekert en/of schade veroorzaakt aan terrein of gebouw.

3.4. Materialen

3.4.1. *Duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen en materiaaltoepassingen*

Bij de keuze van bouwmaterialen dient gebruik gemaakt te worden van de Trias Ecologica of driestappenstrategie, namelijk:

- Voorkom onnodig materiaalgebruik (hergebruik, minimaliseren hoeveelheden, voorkomen bouwafval).
- Gebruik eindeloze bronnen (bijvoorbeeld natuurlijke materialen zoals hout, vlas).
- Gebruik eindige bronnen effectief (slank construeren, gebruik secundaire grondstoffen, gebruik sloop- of kringloopmateriaal, maak constructies demontabel, gebruik standaardmaten, creëer geen hybride materialen die niet meer te scheiden zijn voor hergebruik).
-
- Daarnaast:
 - Alle toe te passen materialen dienen makkelijk reinigbaar, milieuvriendelijk en onderhoudsarm te zijn.
 - Zorg bij voorkeur voor demontabele onderdelen en herbruikbare of hergebruikte materialen/onderdelen in het kader van circulair bouwen.
 - Kanaalwerk en leidingen reinigbaar maken.
 - Slimme positionering van de ruimten en honoreren van de ruimterelaties zorgt voor een efficiënt onderhoudsproces.
 - Bij het terreinontwerp moet tevens rekening worden gehouden met de toegankelijkheid van een hoogwerker of een ladder.

3.4.2. *Vloeren en vloerafwerking*

Eisen voor de vloeren:

In basis moet voor de aan te houden vloerbelasting worden uitgegaan van het Bouwbesluit, echter met inachtneming van de flexibiliteitseisen.

- Voor kantoorachtige ruimten in basis uitgaan van een nuttige vloerbelasting van 4 kN/m²
- Voor onder andere computerruimten, technische ruimten, archief ruimten en ruimten - waar bijvoorbeeld de UPS, paternosterkasten, dossierkasten en archiefstellingen worden geplaatst, gelden nader te bepalen zwaardere eisen ten aanzien van de vloerbelasting (voorlopig aan te houden 10 kN/ m²).
- Voor productieruimten in basis uitgaan van een nuttige vloerbelasting van minimaal 15 kN/m², puntlast 20 kN. Deze eisen gelden ook voor materiaalstalling Progroen.
- Voor magazijnruimten in basis uitgaan van een nuttige vloerbelasting van 50 kN/m².

Uitgangspunten in relatie tot de vloerafwerking:

- Een vloerafwerking moet worden afgestemd op het beoogde gebruik in die ruimte. In dit kader zijn vooral reinigbaarheid, krasvastheid, slijtvastheid, gladheid en onderhoudskosten van belang.
- Voor de gladheid is een norm beschikbaar voor de antislipwaarde van een vloer; de DIN 511130-92. Voor een kantoorruimte geldt klasse R9. In de keuken/uitgifte moeten conform de HACCP-normen alle vloeren volgens dit voorschrift worden afgewerkt,

antislipklasse R11. Bij de overgangen naar tegelvloeren bij sanitaire ruimten dorpels toepassen.

- Vloeren in toiletruimten urinedicht en naadloos afwerken en een holplint toepassen.
- Voor vermindering van het schoonmaakonderhoud is een combinatie van een schoonloopmat en een droogloopmat aan te bevelen. Deze moeten een minimale lengte hebben van 4 m¹.
- Bij de toepassing van linoleum of een gietvloer op een begane grondvloer zonder droge kruipruimte een vochtscherf of coating toepassen, zodat optrekkend vocht en dus vochtschade wordt voorkomen.
- Bij overgang van natte naar droge ruimten, dorpels op de afscheiding aanbrengen.
- In de fietsenstalling en de techniekruimte bijvoorbeeld een gevulde betonvloer of losse betontegels toepassen; indien noodzakelijk met carborundum toeslag.

3.4.3. *Daken, dakafwerkingen en daklichten*

In het algemeen geldt voor het dak het volgende:

- Als er op het dak installaties komen, moeten deze met tegelpaden (breed minimaal 0,6 m) bereikbaar zijn. Het dak moet van binnenuit bereikbaar zijn.
- Blijvend afschot van ten minste 15 mm per m¹.
- Dakopstanden voldoende hoog, ten minste 120 mm. Nagaan of het mogelijk is om de geveldakopstand zó hoog te maken dat een aparte valbeveiliging voldoende is.
- Voor de dakafwerking zijn de isolatie en de waterdichte afdichting van belang.

Algemene eisen daklichten:

- Eventueel aan te brengen lichtkoepels en lichtstraten dienen dubbelwandig en in slagvast materiaal uitgevoerd te worden. Koepels dienen inbraakwerend gemonteerd te worden.

3.4.4. *Buitenwanden, buitenwandafwerking en buitenwandopeningen*

Aandachtspunten voor buitenwanden, buitenwandafwerking en buitenwandopeningen:

- Gevels moeten met eenvoudig materieel bereikbaar zijn voor reiniging en onderhoud, zodat er geen dure gevelonderhoudinstallatie noodzakelijk is (bijvoorbeeld een vlak en toegankelijk pad van 2 m¹ breed).
- Voorzie de onderste bouwlaag van het gebouw zoveel mogelijk van vandaalbestendige materialen.
- Hoofdentree uitvoeren met automatische schuifdeur met tochtportaal.
- Veiligheidsbeglazing toepassen waar noodzakelijk.
- Een gevelsysteem toepassen wat plaatselijk te demonteren is voor vervangingsonderhoud.
- Pas voor de buitengevels van het productiegedeelte een onbrandbare isolatie toe, zoals steenwol.

3.4.5. *Binnenwanden, binnenwandafwerking en binnenwandopeningen*

Aandachtspunten ten aanzien van binnenwanden, binnenwandafwerking en binnenwandopeningen:

- Voor niet-dragende wanden is het aan te bevelen om eenvoudig te plaatsen en te slopen tussenwanden toe te passen, zodat bij een verbouwing de overlast van stof en afvalmaterialen beperkt blijft. Denk in dit kader ook aan de plaatsing van bekabeling/schakelaars; bij voorkeur niet in te verplaatsen wanden.
- Niet-dragende wanden moeten boven het plafond worden doorgezet tot aan de bouwkundige vloer ter voorkoming van omloop- en overspraakgeluid.
- Toiletten worden gescheiden door middel van een dichte wand. Deze wand wordt voorzien van een vloei-stofdichte holplint aansluitend op de gietvloer.
- Wandafwerking: pas een doelgroepbestendige, onderhoudsarme wandafwerking toe die past bij de locatie in de ruimte. Bijvoorbeeld wanden met spaanplaat-melamine lambrisering met erboven sauswerk op glasvezelbehang of spuitwerk.
- Pas onderhoudsarme plinten toe, overweeg in de wand verwerkte plinten (lambrisering als plint of dunne aluminium plinten).
- Hoekbeschermers aanbrengen bij binnenwanden waarlangs intensief verkeer te verwachten is.
- Waar deuren tegen wanden, kolommen etc. kunnen slaan, vloerstoppen of stootrubbers aanbrengen.
- Stompe deuren toepassen.
- Deuren moeten stootvast zijn en afgewerkt met onderhoudsvrij materiaal.
- De afwerking van een binnendeur moet glad en goed afwasbaar zijn.
- Deuren en kozijnen in brandscheidingen uitvoeren met gecertificeerd systeem (deur, kozijn en glas).
- Glasvlakken op brandscheidingen dienen beperkt te worden.

De wanden van de volgende ruimten dienen afgewerkt te worden met wandtegels of een waterdichte coating:

- Toiletten, doucheruimten, kleedruimtes en keukens.

- In werkkasten (circa 1 m²) ter plaatse van de uitstortgootsteen.
- Pantry's ter plaatse van het aanrecht (tot circa 60 cm) boven het aanrechtblad.
- In de productieomgeving.

In de keuken/uitgifte hier de HACCP-normen van toepassing. In ruimten waar deze HACCP-normen van kracht zijn, moeten alle betreffende wanden volgens voorschrift worden betegeld of worden voorzien van waterdichte coating.

3.4.6. *Hang- en sluitwerk*

- Te openen delen bij binnenwand- en buitenwandopeningen ook van sluitwerk voorzien.
- Het sluitplan tijdens de ontwerpfase in overleg met de opdrachtgever opstellen.
- Alle deuren voorzien van een gelijksluitend sleutelsysteem in meerdere niveaus en met generale hoofdsleutel. Elektronische sleutels.
- Hang- en sluitwerk moet passen bij de zwaarte van de deur (deuren afhangen met minimaal drie scharnieren of paumelles) en moet berekend zijn op zwaar en intensief gebruik.
- Sluitplaten type langschild, door en door bevestigen in verband met zwaar en intensief gebruik.
- Alle deuren voorzien van deurstoppers op wand en/of vloer.
- Buitendeuren voorzien van windvanger en deurstopper.
- Buitendeuren **niet** voorzien van vastzetsysteem.

3.4.7. *Trappen, balustrades en leuning*

Voor trappen, balustrades en leuning geldt dat:

- De aantreden stroef en slijtvast moeten zijn.
- De breedte van de trap op het te verwachten aantal gebruikers wordt afgestemd, dat afhankelijk is van het ontwerp, met een minimum (tussen de leuning) van 1.500 mm.
- Bij trappen breder dan 2.200 mm een tussenleuning toegepast moet worden.
- Bij hoogteverschillen > 2.400 mm een tussenbordes toegepast moet worden.
- Stalen trappen bij een onjuiste detaillering geluidsoverlast veroorzaken; hiertegen moeten maatregelen genomen worden.

3.4.8. *Plafondafwerking*

Bij de keuze van de toe te passen plafonds dient rekening te worden gehouden met:

- Geluidsabsorptie dient te voldoen aan de eisen als gesteld in dit document.
- Donkere kleuren hebben een slechtere reflectiewaarde en zorgen ervoor dat er meer verlichtingsvermogen moet worden toegepast om de verlichtingssterkte te halen.
- Het voorkomen van geluidlekken (vooral boven verlaagde plafonds bij sterk geluids-isulerende binnenwanden).
- Brandveiligheid.
- Het voorkomen van stofophoping.

- Boven het plafond geplaatste installatievoorzieningen; deze dienen eenvoudig bereikbaar te zijn.
- Eenvoudig te demonteren plafondplaten, dus bij voorkeur platen van maximaal 600 x 1.200 mm² en *niet* toepassen van verdekt systeem.
- Zo min mogelijk sprongen in hoogte van plafonds, tenzij deze bij scheidingen van ruimten zijn opgenomen.
- Toepassing van waterbestendige plafonds in vochtige ruimten.
- In het plafond te plaatsen installaties, zoals verlichting, roosters, sensoren etc.
- De benodigde opstelruimte van vouw- of panelenwanden.

In de volgende ruimten zijn geen (systeem)plafonds nodig:

- Technische ruimten.
- Magazijn.
- Bergingen.

3.4.9. *Bestrating*

- Buitenbestrating terrein in nader overleg met opdrachtgever uitwerken. Eventueel gebruik maken van waterdoorlatende bestratingen, ofwel groene parkeerplaatsen.
- Bestrating langs de gevel dient zodanig gerealiseerd te worden dat gevelreiniging op een eenvoudige wijze mogelijk is. In het ontwerp dient rekening te worden gehouden met regelmatig gebruik door vrachtverkeer.

3.4.10. *Grondbalans*

Een plan ontwikkelen met een, op de locatie, gesloten grondbalans, zodat er (in principe) geen grond aan- of afgevoerd hoeft te worden, tenzij een andere grondsoort nodig is voor een specifieke toepassing.

4. Energie en water

4.1. Energie

4.1.1. *Energieprestatie*

De ambitie is ENG. Aanvullend moet deze voldoen aan specifieke eisen zoals opgenomen in Tabel Kwaliteitsniveau 1.1.

4.2. Regelinstallatie

- De te realiseren warmte- en luchttechnische installatie dient opgebouwd te zijn uit een aantal afzonderlijke groepen. Elke groep dient voorzien te worden van een eigen temperatuurregeling. Het verdient de voorkeur ruimten met een gelijk gebruiksprofiel in de plannen te clusteren. Het aantal groepen en de omvang van deze groepen dient afgestemd te zijn op het gebruiksprofiel van de betreffende ruimten.
- Nader overleg met MidZuid over de indeling is noodzakelijk tijdens de ontwerpfase.
- Er dient een gebouwbeheersysteem te worden toegepast in webbased uitvoering op basis van open source/software en met een gebruiksvriendelijk dashboard. Verder dient het systeem te bestaan uit eenvoudige digitale regelapparatuur in een stand-alone uitvoering met koppeling op het gebouwbeheersysteem.
- De installaties moeten regeltechnisch gezoneerd worden bijvoorbeeld ten behoeve van het avondgebruik.
- De installaties mede ontwerpen op een verlaagde nachttemperatuur, gebaseerd op een optimaal opstookprogramma vanuit de regelinstallatie.
- Het gebouwbeheersysteem dient een historie- en logboekfunctie over meerdere jaren (minimaal 5 jaar) te bezitten.
- Een optimaliseringsapparaat toepassen met centrale klok. De regeling dient minimaal uitgevoerd te zijn met een dag-, avond-, week- en jaarklok. In het gebouw worden slimme meters toegepast voor bemetering van gas, water en elektra. Deze meters zijn voorzien van pulsen en zijn aangesloten op de regelinstallatie. Voor de gebruikersinstallatie wordt de elektra apart bemeterd.
- Het energieverbruik wordt geregistreerd in het gebouwbeheersysteem.
- Voor optimalisatie werking installatie en energieverbruik moet een monitoringstool zoals bijvoorbeeld E-view worden toegepast.

4.3. Verwarming

4.3.1. *Warmteopwekking*

De wijze van warmteopwekking wordt bepaald door de installatieadviseur in samenspraak met de MidZuid en het ontwerpteam, met als uitgangspunt zo energiezuinig mogelijk, met een koel- en verwarmingsoptie.

4.3.2. *Warmteafgifte en -distributie*

Om de minimale temperatuur te halen moet er, zeker in de wintermaanden, warmte aan de ruimten worden overgedragen. Dit kan door lucht, convectie of stralingsverwarming.

Voor alle verwarmingssystemen geldt dat ze:

- Afsluitbaar en inregelbaar moeten zijn.
- Per groep of radiator regelbaar moeten zijn.
- Flexibel moeten zijn om later nog gewijzigd te kunnen worden.

Groepsindelingen zijn noodzakelijk om de verwarmingsinstallatie optimaal te regelen. Afhankelijk van het ontwerp zijn er separate groepen gewenst voor:

- Luchtverwarming.
- Boilers (bij voorkeur direct gestookte).
- Restauratieve voorzieningen.
- Clusters/gebouwdelen met andere bedrijfstijden.

Houd rekening met de functie en bezetting van de ruimte.

4.3.3. *Regeling verwarming*

- Verwarming is voorzien van weersafhankelijke voorregeling van aanvoerwatertemperatuur.
- Verwarming kan per ruimte worden ingeregeld.
- Naregeling kantoren voorzien.

4.3.4. *Energiezuinige verwarming*

- Benut zoninstraling in de winter en voorkom deze in de zomer.
- Realiseer een compartimentering van de verwarming die is gerelateerd aan het gebruik van de ruimten.
- Beperk transmissieverliezen door het ontwerpen van een compact gebouw
- Beperk temperatuurverschillen tussen ruimten.

4.3.5. *Beperking warmtelast*

- Maatregelen nemen om de warmtelast te beperken, zoals buitenzonwering.

4.4. **Koeling**

Voor de patchruimte, waar de patchkasten zijn voorzien, moet specifiek op deze voorzieningen aangepaste airco worden voorzien. De maximale temperatuur in deze ruimte is 25°C.

Patchkasten voorzien van 100 m³/h ventilatie in verband met de warmtelast van de switches.

4.5. **Ventilatie**

4.5.1. *Regeling ventilatie*

De ventilatie is voorzien van een regeling afhankelijk van het gebruik (bijvoorbeeld tijdsafhankelijk aan- en uitschakelen en CO₂-sturing bij ruimten).

4.5.2. *Energiezuinige ventilatie*

Bij gebalanceerde ventilatie dient warmteterugwinning (wtw) met een rendement van minimaal 75% toegepast te worden en deze dient te voldoen aan de ErP 2018. Ook dient er maximale vochtterugwinning via het warmtewiel plaats te vinden.

4.6. Elektra

4.6.1. Elektriciteitsvoorziening

Het elektrisch vermogen wordt voorzien door een elektrische nutsaansluiting. Afhankelijk van de capaciteit van deze aansluiting zal een trafo noodzakelijk zijn. Er moet op de begane grond of op het terrein een transformatorruimte (traforuimte) komen. Afstemming met nutsbedrijven hierover moet tijdig in het ontwerpproces plaatsvinden door de installatieadviseur.

4.6.2. Energievermindering en PV-panelen

Om op elektrotechnisch gebied het energiegebruik te beperken moet in eerste instantie het benodigde elektrisch vermogen worden beperkt. Vervolgens kan (een deel van) de elektrische energie duurzamer worden opgewekt.

Bij toepassing van pv panelen dient bij oplevering een Scope 12 inspectie uitgevoerd te worden.

Verder moet gelet worden op de brandveiligheid van de dakbedekking. De installatie dient geplaatst te worden op daken waarvan er sprake is van onbrandbaar isolatiemateriaal (PIR FM Approved). De installatie dient afgestemd te worden op de geldende verzekeringseisen.

4.6.3. Verlichting

Zie 2.2.

4.6.4. Infrastructuur

De leidinglengtes van grote vermogens dienen zo klein mogelijk gehouden te worden.

Eisen met betrekking tot de infrastructuur:

- Vanuit de hoofdaansluiting wordt de hoofdverdeelinrichting gevoed, die voorzien is van een reservecapaciteit van 20%. Vanuit deze hoofdverdeelinrichting worden door middel van voedingsleidingen en kabelwegen de verdeelinrichtingen aangesloten.
- In een aparte afgaande groep ten behoeve van PV-panelen voorzien.
- De voedingsleidingen moeten zoveel mogelijk in aaneengesloten kabelwegen worden aangelegd. Bekabelingen voor sterkstroom en zwakstroom moeten in afzonderlijke compartimenten komen. Voor de data- en telecommunicatie moet in de kabelgoten in een gescheiden compartiment worden voorzien. Dit laatste geldt zowel voor horizontale als voor verticale leidingen. Verticale opbouwleidingen dienen in een slagvaste buis te worden ondergebracht.(opbouw zoveel mogelijk vermijden).
- Voor de voeding van warmte- en luchttechnische installaties en liftinstallaties moeten afzonderlijke voedingskabels de hoofdschakelinrichting met de verdeelinrichtingen verbinden. Ook deze subverdeelinrichtingen moeten geschikt zijn voor een vermogenstoename van 20%.
- De schakel- en verdeelinrichtingen moeten voldoen aan de volgende eisen: 20% reservegroepen en effectieve uitbreidingsruimte voor latere toevoegingen en wijzigingen.

Een standaard berekende hoofdschakelaar en installatieautomaten voor de eindgroepen.
Per bouwdeel minimaal één gecombineerde verdeelkast voor licht en krachtstroom.

4.7. Water

4.7.1. *Visie op waterkringloop*

In de ontwerpfase dient de waterkringloop in het gebouw bepaald te worden om duurzaam om te gaan met drinkwater. Daarbij geldt het minimaliseren van het gebruik door:

- Waterbesparende (met uitstroombegrenzing door middel van drukknoppen) en vandaalbestendige kranen toe te passen.
- Het aantal warmwaterpunten te beperken.
- Kranen zo te selecteren dat de handen goed onder de waterstraal gehouden kunnen worden.
- Toiletten van een waterzuinige spoeling te voorzien.
- Keerkleppen conform regelgeving toe te passen.
- Minimaal 1 afsluiter per verdieping toe te passen.

4.7.2. *Waterleidingnet*

Voor de waterinstallatie moet er een waterleidingnet worden aangelegd vanaf de watermeter tot aan de diverse sanitaire aansluitpunten.

In/nabij de volgende posities dienen koudwatertappunten aangebracht te zijn:

- Wastafels en fonteinen in toiletruimten en voorruimten
- In de klimaatinstallatieruimte(n).
- Ten behoeve van mogelijke drankautomaten.
- Ten behoeve van brandslanghaspels.
- Ten behoeve van de spoelinstallatie (vuile vaat).
- Ten behoeve van groen in, aan en op het gebouw.
- Diverse buitenaansluitingen, minimaal 1 stuks per gevel.
- Aansluitvoorzieningen voor machines indien van toepassing.

Eisen met betrekking tot waterleidingen:

- Koudwaterleidingen moeten dampdicht zijn geïsoleerd.
- Waterleidingen waaraan vorstschade kan ontstaan, moeten worden voorzien van een zelfregelende elektrische leidingverwarming en isolatie. Dit dient tot een minimum te worden beperkt.

4.7.3. *Warm water*

Of warm water centraal of decentraal wordt opgewekt is afhankelijk van de capaciteitsberekening en de locaties waar warm water nodig is. Veel toegepast zijn: elektrische of gasgestookte boiler, combiketel of zonneboiler. De installatieadviseur moet bij de uitwerking van het plan een onderbouwde keuze maken.

Warmwaterleidingen moeten zoveel mogelijk in lengte worden beperkt en thermisch worden geïsoleerd, met uitzondering van de in het zicht gemonteerde leidingen. In onder andere de volgende ruimten moeten warmwaterpunten komen:

- Werkkasten.
- Pantry's.
- Keuken. Incl. vetvangput
- Mindervalidentoiletten.
- Kolfruimte
- Douches, wastafels en uitstortgootstenen.
- Aansluitvoorzieningen voor machines indien van toepassing.

De installatieadviseur dient in overleg met MidZuid per ruimte de aantallen koud- en warmwateraansluitingen te bepalen.

Er komt geen warm water op de wastafels in sanitaire ruimten.

4.7.4. *Regeling*

Koudwaterleidingen niet aanleggen bij 'hotspots', omdat deze dan kunnen opwarmen. Legionellavrij ontwerpen conform passende normen.

4.7.5. *Binnenriolering*

- Bij toepassing van kunststof leidingen in de keuken (heet water) dienen deze doorlopend ondersteund te worden.
- In de toiletgroepen vloerputjes aanbrengen. In de keuken ook een vloerputje aanbrengen.
- Op tactische locaties dienen ontstoppingspunten gemaakt te worden.

4.7.6. *Hemelwaterafvoer*

- Volvul hemelwaterafvoersysteem toepassen (Pluvia of gelijkwaardig).
- Als binnen het gebouw hemelwaterafvoeren worden opgenomen, moeten deze plaatselijk dampdicht en akoestisch worden geïsoleerd, zodat ze voldoen aan de akoestische eisen van het gebouw. Inpandige pluvia's moeten goed bereikbaar zijn.
- Horizontale en verticale hemelwaterafvoeren binnen de gevel en het dak isoleren in verband met condensvorming en geluid.

4.7.7. *Terreinriolering*

- De waterafvoer van de terreinverharding (terreinriolering) moet worden aangesloten op de hemelwaterafvoer voor de daken.
- Slibvangers en vetafscheiders zo dicht mogelijk bij de afvoerputten/aansluitpunten plaatsen en zodanig dat deze eenvoudig te reinigen zijn en/of bereikbaar zijn voor reinigingsvoertuigen.
- Vanuit de bouw rekening houden met goed bereikbare ontstoppingsputten (binnen en buiten het pand) voor het riool.



4.7.8. *Waterhuishouding bodem*

De hemelwaterafvoer, infiltratie en/of opvang realiseren op basis van eisen van de gemeente en het bestemmingsplan.

5. Inrichting gebouw en terrein

5.1. Vaste inrichting gebouw

- Voor vaste inrichting moeten de volgende onderdelen worden opgenomen:
- Een adequate bewegwijzering door het gehele gebouw en buitenterrein. Deze bewegwijzering staat los van de (elektronische) aanduidingen van de vluchtwegen.
- Ruimteaanduidingen (inclusief ruimtenummers).
- Gevelopschrift (bedrijfsnaam).
- Entreebalie
- Vaste keukenvoorzieningen:
 - Uitgiftebalie.
 - Aanrechtbladen met spoelbak en waterkraan.
 - Aanrechtkasten.
 - Bovenkeukenkasten.
 - Nader te bepalen (inbouw)apparatuur (budget inrichting, niet budget bouw).
- Vaste pantryvoorzieningen:
 - Aanrechtblad met spoelbak en waterkraan.
 - Aanrechtkastjes.
 - Nader te bepalen (inbouw)apparatuur (budget inrichting, niet budget bouw).
- Brandveilige brievenbus.
- Brandweerbuis en/of brandweerkastje (in overleg met brandweer te bepalen en nabij hoofdentree in metselen of vastlassen).
- Waar nodig achterhout voorzien ten behoeve van inrichtingselementen, nader uit te werken in de ontwerpfase.
- Vaste inrichting voor de werkplekken zoals omschreven in het RF PvE.
- Vaste lockers zoals aangegeven in het RF PvE.

5.1.1. Sanitaire inrichting

Vaste sanitaire inrichting die moet worden opgenomen als onderdeel van het bouwbudget:

- In herentoiletgroepen is een combinatie van urinoirs en een toiletpot gewenst.
- Vrijhangende toiletputten.
- Wastafels.
- Spiegels in sanitaire ruimten, bij voorkeur vlak in tegelwerk aanbrengen met ruimte tussen wastafel en spiegel voor zeepdispenser.
- Verspreid door het gebouw douchevoorzieningen. In de buurt van de kantooromgeving separaat, elders mogelijk in combinatie met een mindervalide toilet.
- Alle sanitaire toestellen voorzien van een stopkraan.
- Alle sanitaire ruimten zijn van het water af te sluiten door middel van één kraan boven het systeemplafond.

- De sanitaire toestellen worden uitgevoerd in standaard wit kristalporselein van een A-merk.
- De voorgeschreven aantallen en de uitvoering van de sanitaire toestellen kunnen in overleg met de opdrachtgever worden gewijzigd.

5.2. Vaste inrichting terrein

5.2.1. Opstallen

De voorziene opstallen op het terrein zijn:

- Binnenstalling voertuigen (afsluitbaar)
- Afvalverwerking groen/grijs (afgesloten ruimte)
- CPR1 kluis / opslag gevaarlijke stoffen
- Overdekte en afgesloten fietsenstalling voor het aantal stuks fietsen conform de ruimtestaat in het ruimtelijk functioneel Programma van Eisen. In overleg met de installatie adviseur dienen de laadvoorzieningen ten behoeve van de fietsen bepaald te worden.
- Een overdekte en afgesloten stalling voor scooters/brommers op het binnenterrein.

5.2.2. Inrichting

Bij de inrichting van het terrein dient er rekening te worden gehouden met een slimme inrichting conform het bestaande concept bij MidZuid en moet in ieder geval de volgende onderdelen bevatten:

- Opslag gasflessen ten behoeve van groenvoorziening.
- Een wasplaats voor de bedrijfsvoertuigen.
- Een laadkuil voor het laden- en lossen door een vrachtwagen.
- Inrichting ten behoeve van gebruik door de organisatie nader te bepalen.

5.2.3. Parkeren

Voor het parkeren van auto's op het terrein wordt rekening gehouden met separate parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel (aantallen conform ruimtelijke functioneel Programma van Eisen). Daarbij dient een afgescheiden gedeelte van het terrein gerealiseerd te worden waar bedrijfsvoertuigen geparkeerd kunnen worden.

Er dient rekening te worden gehouden met de infrastructuur en "opwekking" voor het minimaal aantal laadpalen conform bouwbesluit. In overleg met de installatie adviseur dienen de laadvoorzieningen ten behoeve van de elektrische voertuigen bepaald te worden.

Voor mindervaliden moet de gelegenheid zijn om bij de hoofdentree in en uit te stappen.

5.2.4. Groenvoorziening

Bij het ontwerpen van de buitenruimte de groenvoorzieningen uitwerken met een (lokale) deskundige en daarbij rekening houden met:

- De aanwezige kwaliteit en structuur van het groen in de omgeving van het kavel en op het kavel, met als doelstelling om deze te verbeteren.
- De aanwezige grondsoorten en waterhuishouding.
- Aansluiten bij de lokale biodiversiteit en de Flora en Fauna kwaliteit verhogen.

- De ligging van het groen slim afstemmen op aspecten zoals bezonning, looproutes, functioneel gebruik van het buitenterrein door bezoekers en personeel.
- De mate van onderhoud die het groen vergt. Bij voorkeur onderhoudsarm groen toepassen.
- De sociale veiligheid op het terrein en rondom het gebouw, waarbij onoverzichtelijke plekken voorkomen moeten worden.
- Het uitvoeren van technisch onderhoud en facilitair onderhoud aan de gevels en daken.
- De manier waarop het groen omgaat met de omgeving en zich ontwikkelt over de loop der jaren. Geen groen toepassen wat woekert en/of schade veroorzaakt aan terrein of gebouw.

5.2.5. *Terreinvoorzieningen elektrotechnisch*

M.b.t. elektrotechnische installaties op het terrein moet worden voorzien in:

- Verlichting
- Alle slagbomen en poorten moeten bedienbaar zijn met toegangsbadges die aangesloten zijn op het toegangscontrolesysteem.
- Alle terreinopeningen voorzien van schuifhekken voor het afsluiten van het terrein met intercom en camera's
- Laadvoorzieningen t.b.v. elektrische fietsen, auto's, vrachtwagens en materieel. Nader af te stemmen door installatie adviseur.

5.3. **Technische (aansluit)voorzieningen van gebruikersinstallaties**

5.3.1. *Aansluitvoorzieningen t.b.v. vaste en losse inrichting en gebruikersinventaris*

- Voor een nuttig gebruik van elke ruimte dienen op de functie van die ruimte afgestemde (technische) voorzieningen te worden opgenomen. Locatie en aantallen te bepalen door installatieadviseur in overleg met MidZuid.

5.3.2. *Wandcontactdozen 230V en 400V*

Voor algemeen gebruik en gebruikersinstallaties

- De installatieadviseur bepaalt in overleg met MidZuid de aantallen wandcontactdozen voor algemeen gebruik en gebruikersinstallaties.
- De benodigde krachtgroepen moeten op een afzonderlijke eindgroep worden aangesloten.
- Contactdozen dienen te worden aangesloten op afzonderlijke eindgroepen van de schakel- en verdeelinrichting van de lichtinstallatie, tenzij anders vermeld.
- Het gebruik van meervoudige contactdozen 230V passend in één inbouwdoos is niet toegestaan.
- De stroomvoorziening van datanetwerkcomponenten moet op aparte groepen worden gezet.
- Een scheiding aanbrengen in de stroomvoorziening van netwerkcomponenten ten opzichte van andere facilitaire componenten en de noodstroomvoorziening voor de hoofdcomponenten (serverruimte/-kast).

5.3.3. *Krachtstroom*

Er dienen krachtstroom (400V) aansluitpunten aangelegd te worden ten behoeve van:

- Werktuigkundige gebouw gebonden installaties;
- Keuken (inductiekookplaat, vaatwasser)
- Lift(en);
- Elektrisch bediende deuren, slagbomen, poorten e.d.;
- Gebruikersapparatuur in bijvoorbeeld de productieruimten. De machines in de productie afdeling dienen na oplevering flexibel van posities te zijn. Hiervoor raikokers voorzien van aftakkasten 230 volt en 400 volt nader in het ontwerp uitwerken.

De installatie adviseur dient hier met de gebruiker nadrukkelijk afstemming over te hebben tijdens de ontwerpfase.

5.3.4. *Perslucht*

Een productieruimte dient voorzien te zijn van een persluchtvoorziening. De uitgangspunten hierbij nader af te stemmen met installatie adviseur.

5.3.5. *Data- en telefooninstallatie*

- Anticiperen op het gebruik van draagbare devices door medewerkers die simultaan gebruik maken van een draadloos datanetwerk.
- Voor telefoon- en datacommunicatie voorzien in een datanetwerk, categorie 6A. Het draadloze dataverkeer vindt plaats via access points (AP's). De locatie van de AP's zal afhankelijk zijn van de op te leveren ruimte. De voorkeurslocatie van de AP's is onder het plafond.
- Uitgaan van 19 inch patchkasten.
- De koppeling tussen de patchkasten (hoofdschakelaars) uitvoeren in glas in verband met toename van dataverkeer.
- Vaste data-aansluitpunten aanbrengen voor gebruikersinstallaties, zoals werkstations, tv-schermen/mededelingenschermen, bewakingscamera's en multifunctionals. Locatie en aantallen te bepalen door installatieadviseur in overleg met MidZuid.
- Actieve componenten maken geen deel uit van de gebouwgebonden inrichting.

5.3.6. *Communicatie-installatie*

De uitgangspunten voor de communicatie-installatie worden in deze paragraaf toegelicht. Overige uitgangspunten zijn beschreven in het Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen.

Intercom

De toegangspoort en de toegangsdeuren van productiegedeelte en kantoorgedeelte dienen te worden voorzien van een intercom (beeld en spraak). Op een nader te bepalen aantal plaatsen wordt een binnenpost opgenomen (o.a. entreebalie) ten behoeve van de communicatie en eventueel openen van deuren.

Geluids distributie

Het gebouw dient voorzien te worden van een geluids distributie installatie middels de luidsprekers van de ontruimingsinstallatie of lokale Sonos-apparatuur (of vergelijkbaar). Het geluids distributiesysteem dient geschikt te zijn als omroepinstallatie en als muziekinstallatie en eventueel gecombineerd te worden met de ontruimingsinstallatie (type A, spraak). Het geluids distributiesysteem dient regelbaar te zijn per ruimte.

Telefonie

Het gebouw dient voorzien te worden van een telefoon installatie uitgaande van Voice-Over-IP (VOIP) en gebruik van smartphones door de medewerkers van MidZuid. Nadere eisen dienen door de installatie adviseur afgestemd te worden met de ICT-afdeling van de opdrachtgever en dienen te voldoen aan het ICT-beleid.

Ten behoeve van telefonie in het productiegedeelte dienen op nader aan te geven posities in de fabriek Acces points voor IP telefonie te worden aangebracht.

Tevens dienen GSM-versterkers in de productiegedeelte te worden opgenomen om een goede ontvangst van het GSM-signaal te waarborgen.

5.3.7. CCTV

Er zijn data-aansluitpunten nodig op specifieke plekken ten behoeve van camerabewaking, zoals bij de hoofdentree of bij de fietsenstalling. De hd-camera's zelf en de benodigde programmatuur/installatie valt onder het inrichtingsbudget. Locatie en aantallen te bepalen door installatieadviseur in overleg met MidZuid.

5.3.8. AV-voorzieningen algemeen

Vergaderruimtes en overlegruimten dienen uitgerust te worden met audiovisuele middelen voor het geven van presentaties. Hiervoor dienen de benodigde voorzieningen worden aangebracht voor:

- Alle overleg- en vergaderruimten bevatten een conferencing hub om laptop of smartphone op aan te sluiten, met goede audiokwaliteit en een beeldscherm ten behoeve van presentaties, dat gekoppeld kan worden aan mobiele apparatuur.
- Afgesloten overleg- en vergaderruimten worden voorzien van een bij de toegangsdeur zichtbaar reserveringssysteem. Ten behoeve hiervan dienen de benodigde aansluitingen gerealiseerd te worden.
- Narrowcasting wordt geplaatst bij de entrees, kantine en in de ontmoetingszone. Ten behoeve van de narrowcasting dienen data en elektra aansluiting in de wand te worden opgenomen.
- Afgesloten overleg- en vergaderruimten worden voorzien van een bij de toegangsdeur zichtbaar reserveringssysteem koppelbaar met outlook agenda.

In overleg met opdrachtgever dienen de exacte positie van AV-middelen en narrowcasting in de ontwerpfase verder uitgewerkt te worden.

6. Aanvullende aandachtspunten

6.1. Aandachtspunten technisch onderhoud

- Eventueel contractvorm met 5-10 jaar onderhoud en energie toepassen met jaarlijkse evaluatie en inzicht bij aanbesteding.
- Ontwerpen voor slim onderhoud en weinig onderhoudskosten.
- Prestatieborging.
- Bij ontwerpbeslissingen onderbouwd inzicht in de exploitatie-effecten en voorzien van referenties.
- Bereikbaarheid gebouwdelen voor onderhoud en vervanging (interieur en exterieur).

6.2. Aandachtspunten schoonmaakonderhoud

- Deels schoonmaken tijdens gebruikstijden.
- Niet te veel separatieglass (in verband met vlekken).
- Per bouwlaag een kast voor de schoonmaak met uitstortgootsteen en wandcontactdoos (glas in toegangsdeur).
- Vrijhangende toiletten e.d. naadloze (gietvloer) afwerking toiletruimte.
- Geen radiatoren toepassen.
- Glasbewassing buitengevel: uitvoerbaar maken met hoogwerker dus terrein hierop afstemmen.
- Geen horizontale delen toepassen waar stof kan ophopen (zoals vensterbanken of afdekplanken).

6.3. Aandachtspunten beheer en onderhoud

- Toevoer en opslag goederen: de toevoerroutes zo ontwerpen dat via één toevoerweg kan worden bevoorrad.
- Het gebouw multifunctioneel ontwerpen, ook voor gebruik buiten reguliere openingstijden.
- Compartimenteren van het gebouw inclusief sluitsysteem.
- Sluitsysteem integraal voor alle ruimten en buitengevel. Meerdere sluitniveaus.
- Kantines/pantry's worden wellicht onbemand uitgevoerd en voorzien van automatenwanden (hier elektra en water aanleggen).
- Het gebouw flexibel en aanpasbaar uitvoeren.
- Camerabeveiliging binnen en buiten (vanwege diefstal en sociale aspecten).



7. Bijlagen

7.1. Programma van Eisen Gezonde Kantoren 2021

Memo

.....

Aan Projectteam
 Van Martijn van Gemert
 Datum 6 maart 2023
 Project Opstellen PvE MidZuid
 Referentie 1664705-0062.4.0
 Betreft verantwoording bij kostenraming

.....

Deze memo beschrijft de gehanteerde uitgangspunten bij kostenraming Nieuwbouw MidZuid PvE-fase 1664705-0050 d.d. 06-03-2023. De kostenraming is opgebouwd uit een bouwkostenraming per bouwdeel, te weten:

1. Kantoor, betreft de algemene ruimtes en kantoren
2. Productie, betreft naast de productieruimtes ook schoonmaak, groen & grijs en TD & facilitair.
3. Magazijn.
4. Terrein.

Deze zijn bij de berekening van de investeringskosten samengevoegd tot één kostenraming:

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO
A	GRONDKOSTEN	€ 850.000	€ 111
B	BOUWKOSTEN	€ 17.107.100	€ 2.234
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ 787.800	€ 103
D	BUKOMENDE KOSTEN	€ 6.192.100	€ 809
E	ONVOORZIEN	€ 2.429.100	€ 317
F	BELASTINGEN	€ -	€ -
G	FINANCIERING	€ -	€ -
Totaal investeringskosten exclusief btw:		€ 27.366.100	€ 3.574
<i>Totaal investeringskosten inclusief btw:</i>		<i>€ 33.049.000</i>	<i>€ 4.317</i>

Uitgangspunten zijn in basis overgenomen uit het Programma van Eisen en massastudie. In deze memo aanvullende uitgangspunten.

1. Vormfactoren

De massastudie van HevoFame d.d. 13-02-2023 vormt de basis. Verdere uitgangspunten:

- Bruto verdiepingshoogtes:
 1. Kantoor: 3.700 mm (2.800 mm vrije hoogte).
 2. Productie: 4.500 mm (3.500 mm vrije hoogte).
 3. Magazijn: 9.500 mm (8.000 mm vrije hoogte).
- Gevelopeningen:
 1. Kantoor: 50% i.v.m. vrij diep gebouw.
 2. Productie: 30%.
 3. Magazijn: 20% (m.n. deuren).

Er is in het bouwdeel Kantoor rekening gehouden met een vide en lichtstraat voor een ruimtelijk effect. Dit is echter bedoeld als centrale ruimte tussen de bouwdelen Kantoor & Productie.

2. **Bouwkosten**

De opgenomen bouwkosten hebben als prijspeil 1-3-2023. In de investeringskosten worden deze geïndexeerd tot prijspeil einde werk.

2.1. Sloop

Sloop is in de investeringskosten als separate post opgenomen.

2.2. Fundering

Geen bemaling van grondwater.

Er is uitgegaan van een fundering op schroefpalen.

Begane grondvloer geheel geïsoleerd en in het werk gestort op grondverbetering van puingranulaat.

2.3. Skelet

De draagconstructie bestaat uit robuuste dragende binnenspouwmuren, staalconstructie en enkele betonnen stabiliteitskernen. Daarop verdiepingsvloeren in betonnen kanaalplaat en dakvloeren van Kantoor & Productie in betonnen kanaalplaat en bij Magazijn in akoestisch geperforeerde, geprofileerde stalen dakplaat.

2.4. Daken

Dakisolatie op basis van brandveilige isolatie (geschikt voor PV-panelen). Op de betondaken afschotisolatie Rc 8.3 (+2.0 t.o.v. Bouwbesluit i.v.m. ENG), het stalen dak ligt al op afschot.

Bij de entrees zijn luifels gerekend (totaal 50m²).

Boven de vide een grote lichtstraat. Verder geen dakopeningen, ook niet in productie magazijn i.v.m. ongewenste opwarming en gestapelde productieomgeving.

2.5. Gevel

De gevels bij Kantoor, Productie en magazijn tot 3m hoogte in traditioneel metselwerk. De hoge delen van het magazijn in stalen sandwichbeplating. Rc gevels 6.3 (+1.5 t.o.v. Bouwbesluit i.v.m. ENG).

Gevelkozijnen in onderhoudsarm aluminium met automatische zonwering op zonbelaste gevels.

Daarbij 2 automatische entreeportalen opgenomen en bij het magazijn 3 overheaddeuren met shelter. Bij één overheaddeur een laadkuil met loadingdock (bij terrein gerekend).

Gevels behandeld met anti-graffiti.

2.6. Binnenwanden

De binnenwanden worden opgetrokken uit metal stud met stootvaste beplating. In de kantoren gedeeltelijk systeemwanden, met een mix van glas/gesloten. Verder is er met 100 m² panelenwand gerekend om bijeenkomstruimtes als aula of vergaderzalen gekoppeld kunnen worden.

Binnenkozijnen van hout met stompe deuren.

De wanden worden afgewerkt met scanbehang met sauswerk. Sanitair is voorzien van tegelwerk. Het magazijn wordt voorzien van hygiënische coating.

Separaat nog posten voor akoestische voorzieningen.

2.7. Vloeren

In de productie- en opslagruimtes worden de betonvloeren/druklagen monolithisch afgewerkt (gevlinderd) en voorzien van slijtvaste coating. De overige ruimtes (waaronder kantoren) worden afgewerkt met tapijt. Sanitaire ruimtes worden voorzien van gietvloeren met holplint. Daarbij een post opgenomen met representatieve afwerkingen.

2.8. Trappen

Er is rekening gehouden met één centraal ruim trappenhuis. Daarnaast zijn secundaire/vluchttrappen aanwezig.

2.9. Plafonds

Onder de stalen dakplaten komt geen plafond (in magazijn). De overige ruimtes zijn voorzien van een verlaagd plafond. Geconditioneerde ruimtes en keuken voorzien van hygiënisch plafond.

2.10. W-installatie

Een warmtepomp zorgt voor warmte- en beperkte koude opwekking. Afgifte vindt plaats via het gebalanceerde ventilatiesysteem. Bij het geconditioneerde gedeelte een aanvullende koelmachine.

2.11. E-installatie

Complete elektrotechnische installatie, inclusief o.a. brandmeld/ontruiming, LED-verlichting, etc.. Verder PV-panelen opgenomen om te voldoen aan ENG.

2.12. Transportinstallaties

Er is een brancardlift (alleen personenlift) en een goederenlift (ook geschikt voor personenvervoer) opgenomen.

2.13. Vaste inrichtingen

Opgenomen:

- Entreebalie.
- Pantry's.
- Keukeninrichting.
- Bewegwijzering.
- Smart lockers.
- Postkast.
- 2 sleutelkluizen.
- Aanrijbeveiliging/wiel-dwingers.
- Post n.t.b. interieurtimmerwerk (zoals zitbanken, aanlandmeubels).

Niet opgenomen zijn zaken als:

- Toegangspoortjes/toegangscontrole systeem.
- Podium.
- Gebruikersinrichtingen (en ook geen verhuiskosten hiervoor).

2.14. Terrein

Uitgangspunt is dat 500 m² van het terrein met groenvoorziening wordt ingericht en dat het overige terrein verhard is met straatwerk, deels voor zwaar verkeer toegankelijk.

Omheining met spijlenhekwerk, toegang met slagboom en nachtafsluiting met schuifpoort.

Overdekte fietsenstalling, binnenstalling voertuigen, afvalruimte, opslag gevaarlijke stoffen en wasplaats opgenomen.

Oplaadpunten zijn opgenomen:

- 26 st voor auto's.
- 10 st voor fietsen.

Er is een post opgenomen voor zaken als vlaggenmasten, bankjes, afvalbakken etc..

Infiltratie van hemelwater is niet opgenomen.

2.15. Staartkosten

Algemene Bouwplaatskosten (ABK):	11,0%
Algemene kosten (AK):	7,0%
Winst- en risico:	3,0%
Coördinatiekosten:	1,5%
Nader te detailleren:	6,0% (afnemend per projectfase)

3. Investeringskosten

Voor de bepaling van de stichtingskosten, is deze planning gehanteerd:

Start voorbereiding:	1-7-2023
Vorbereidingstijd:	18 maanden
Start bouw:	1-1-2025
Bouwtijd:	21 maanden
Oplevering:	1-10-2026

Uitgangspunt is hierbij dat er geen verdere projectfaseringen noodzakelijk zijn naast de gefaseerde sloop.

3.1. Grondkosten

Er zijn geen grondkosten opgenomen (zoals verwerving e.d.). Wel bouwrijp maken van het bestaande terreingedeelte wat is toegewezen als toekomstige locatie. Het overige terrein wordt buiten beschouwing gelaten.

De sloopkosten zijn geraamd. De sloop dient gefaseerd te gebeuren aangezien de nieuwbouw deels over de bestaande bebouwing is gesitueerd. Daarbij zijn ook veiligheidsvoorzieningen geraamd en is een post voor het verplaatsen van kabels en leidingen opgenomen.

Als laatste is er een post a € 110.000,- (~€ 15,-/m² BVO) opgenomen ten behoeve van asbestsanering.

3.2. Bouwkosten

Zie hoofdstuk 2.

3.3. Inrichtingskosten

Deze inrichtingskosten zijn opgenomen:

- Magazijnstellingen, uitgaande van 500 m¹.
- Werkplekinrichting.
- Vergader-/spreekkamers.
- Binnenzonwering.
- Balie/ontvangstruimte.
- Inrichting kantine.
- Aanvullende verlichting werkplekken.

Onder andere deze zaken vallen buiten de scope van deze kostenraming:

- *AV middelen.*
- *Beplanting.*
- *Post voor identiteit.*
- *Stoffering.*
- *Etcetera.*

3.4. Bijkomende kosten

Opgenomen zijn kosten voor:

- Kosten voor projectbegeleiding van de opdrachtgever.

- Honoraria adviseurs.
- Energielabel.
- Veiligheidstoetsen.
- Kosten voor second opinion.
- Kosten voor wijziging nuts-aansluitingen.
- Legeskosten.
- CAR-verzekering.
- Loon- en prijsstijgingen.
- Eindschoonmaak.
- Verhuiskosten.

Niet opgenomen zijn:

- Kunst.
- Tijdelijke huisvesting.
- Bijkomende kosten voor grond en eventuele andere zaken die buiten de scope van deze kostenraming vallen.

3.5. Onvoorzien

Er is rekening gehouden met 8% onvoorzien over de bouwkosten, bijkomende kosten en losse inrichting.

Daarnaast is 3% voor meer- en minderwerk gereserveerd.

3.6. Belastingen

Niet opgenomen.

3.7. Financiering

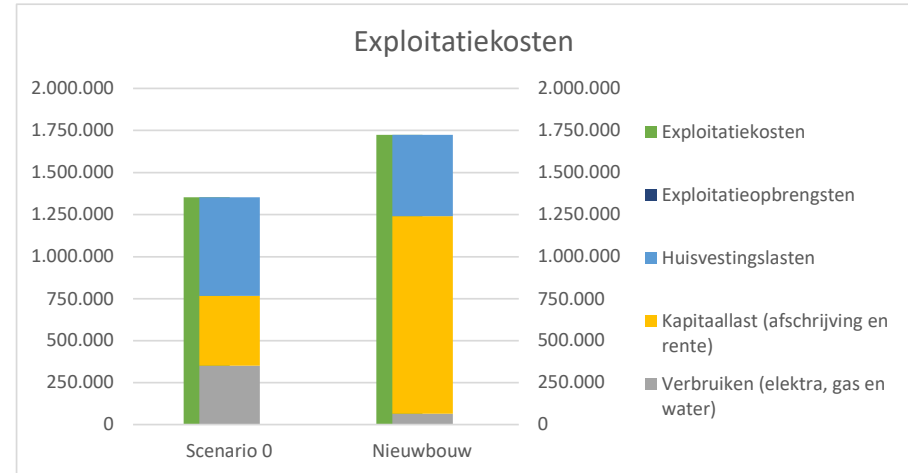
Niet opgenomen.

HEVO

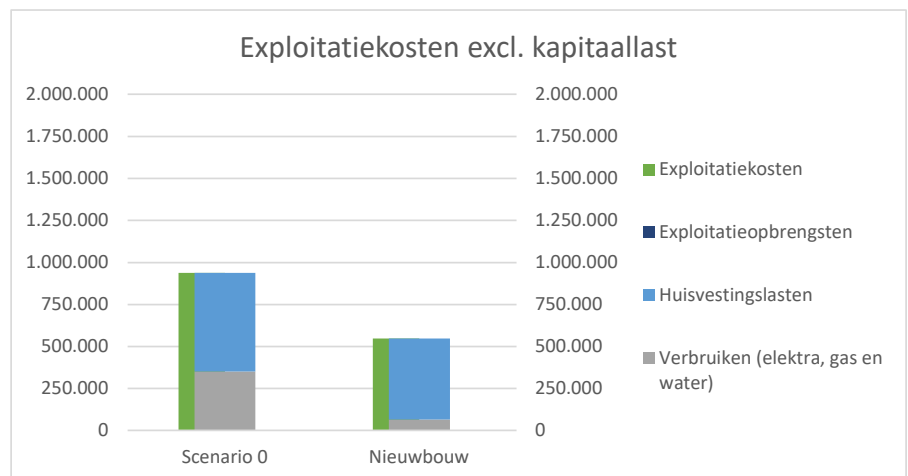
Projectnaam PVE MidZuid
Projectnummer 1664705
Fase PvE
Datum 07/03/2023

OVERZICHT

Omschrijving			Scenario 0	Nieuwbouw
Totaal	Boekwaarde huidig(e) gebouw(en)	(€)	2.298.368	2.298.368
Totaal	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	(€)	0	27.366.100
	<i>Huisvestingslasten</i>	<i>(€ / jaar)</i>	<i>587.104</i>	<i>481.535</i>
	<i>Verbruiken (elektra, gas en water)</i>	<i>(€ / jaar)</i>	<i>351.268</i>	<i>66.718</i>
	<i>Kapitaallast (afschrijving en rente)</i>	<i>(€ / jaar)</i>	<i>415.028</i>	<i>1.175.032</i>
Subtotaal	Exploitatiekosten	(€ / jaar)	1.353.400	1.723.285
	<i>Inkomsten</i>	<i>(€ / jaar)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>Huur en servicekosten</i>	<i>(€ / jaar)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Subtotaal	Exploitatieopbrengsten	(€ / jaar)	0	0
Totaal	Exploitatiekosten (cf. NEN 2699)	(€ / jaar)	1.353.400	1.723.285



Omschrijving			Scenario 0	Nieuwbouw
Totaal	Boekwaarde huidig(e) gebouw(en)	(€)	2.298.368	2.298.368
Totaal	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	(€)	0	27.366.100
	<i>Huisvestingslasten</i>	<i>(€ / jaar)</i>	<i>587.104</i>	<i>481.535</i>
	<i>Verbruiken (elektra, gas en water)</i>	<i>(€ / jaar)</i>	<i>351.268</i>	<i>66.718</i>
	<i>Kapitaallast (afschrijving en rente)</i>	<i>(€ / jaar)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Subtotaal	Exploitatiekosten	(€ / jaar)	938.372	548.253
	<i>Inkomsten</i>	<i>(€ / jaar)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>Huur en servicekosten</i>	<i>(€ / jaar)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Subtotaal	Exploitatieopbrengsten	(€ / jaar)	0	0
Totaal	Exploitatiekosten (cf. NEN 2699)	(€ / jaar)	938.372	548.253





Projectnaam	PVE MidZuid
Projectnummer	1664705
Fase	PvE
Datum	07/03/2023

UITGANGSPUNTEN

Algemene uitgangspunten / aannames

Alle kosten exclusief BTW of mengpercentage, tenzij anders vermeld.

Uitgangspunten / aannames m.b.t. de exploitatiekosten (jaar 1)

De exploitatiekosten zijn berekend voor jaar 1 van de nieuwe situatie.

In exploitatiekosten worden alleen gebouwgebonden kosten opgenomen.

Omdat effecten op alle andere lasten (organisatorisch, facilitair etc.) nu niet in te schatten zijn, zijn deze niet opgenomen.

Er is niet gekozen voor een NCW benadering, o.b.v. o.a. indexering, discontovoet, eindwaarde.

Het prijspeil van de exploitatiekosten is 2022. Er is geen indexatie toegepast van het prijspeil (2022) naar jaar 1 (2027).

Scenario 0 (status quo / huidige situatie)

- ◆ De onder onderhoud (X1D) opgegeven kosten, betreffen kosten voor standaard jaarlijks onderhoud, zoals onderhoudscontracten etc.
- ◆ De onder mutatie (X1E) opgegeven kosten, betreffen onderhoudskosten cf. het MJOP.
- ◆ De opgenomen kosten voor de verbruiken (X1F) van elektra en gas zijn verdubbeld t.o.v. het referentiejaar (2022) cf. opgave opdrachtgever. Het energiecontract voor 2023 toont een verviervoudiging.
- ◆ De opgenomen rentelast is de gemiddelde jaarlijkse rentelast a.g.v. boekwaarde en een extra lening om het benodigde onderhoud te financieren. De hoogste jaarlijkse rentelast tot 2042 is € 266.000,-. De laagste jaarlijkse rentelast tot 2042 is € 15.270,-.
- ◆ De opgegeven huurinkomsten (€ 221.513,-) zijn niet meegenomen in de berekening van de exploitatie i.v.m. vergelijkbaarheid van de scenario 0 met de nieuwbouw, waarin geen huurders komen.

Nieuwbouw

De kapitaallasten, afschrijving (X1A) en rente (X1H), a.g.v. de investering zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- ◆ Aangenomen is een gebruiksduur van 40 jaar.
- ◆ Lineaire afschrijving, waarbij vanuit het voorzichtigheidsprincipe de restwaarde aan het einde van de afschrijvingstermijn € 0,- (nihil) is.
- ◆ Afschrijvingstermijn voor de hele investering op 40 jaar gesteld. Dit geldt ook voor de sloopkosten die onder de kop grondkosten in de investering zijn opgenomen. Bij langere (kortere) afschrijvingstermijnen dalen (stijgen) de exploitatiekosten per jaar omdat de kapitaallasten per jaar dalen (stijgen).
- ◆ Rentepercentage over de boekwaarde van de investering cf. opgave opdrachtgever van 3,5%/jaar.
- ◆ Bij lineaire afschrijving neemt de rentelast over de afschrijvingstermijn af naar € 0,-. Daarom is het gemiddelde van de rentelasten over de gehele afschrijvingstermijn opgenomen als rentelast in de berekening. Bij het scenario is aangegeven wat de laagste en hoogste rentelast gedurende de gebruiksduur zijn.
- ◆ Aangenomen is een volledige afboeking van bestaande boekwaarden bij ingebruikname van de nieuwbouw. De afschrijving en rentelast a.g.v. de huidige boekwaarden worden daarmee beide € 0,- in de exploitatiekosten van de nieuwbouw.

Voor de volgende onderdelen is aangenomen dat het kostenniveau (€/m²bvo/jaar) gelijk is aan de huidige situatie:

- ◆ Belastingen (X1B)
- ◆ Verzekeringen (X1C)
- ◆ Verbruik van water (X1F)
- ◆ Beheer (X1G)

Voor de volgende onderdelen is het kostenniveau (€/m²bvo/jaar) aangenomen o.b.v. kengetallen voor nieuwbouw:

- ◆ Onderhoud (X1D) bestaat uit groot / regulier onderhoud (o.b.v. een MJOP) en klein / dagelijks onderhoud waarmee het gebouw gedurende de gebruikperiode ten minste aan conditieniveau 3 (cf. NEN 2767) blijft voldoen.
- ◆ Schoonmaken (X2C)

In een energieneutraal gebouw (ENG) is het gebouwgebonden energieverbruik over 1 heel jaar gelijk aan de energie die er duurzaam opgewekt wordt. Wanneer de aanwezige energieopwekking (bijv. PV-panelen) geen energie produceert wordt energie ingekocht. Op momenten dat opgewekte energie niet zelf gebruikt wordt, wordt het aan het net terug geleverd. Energetisch heeft een ENG gebouw een saldo van 0. Het is mogelijk dat het saldo van gekochte en teruggeleverde energie in €'s geen 0 is, omdat er een prijsverschil is tussen beide categorieën. In een ENG gebouw wordt het gebruiksgebonden energieverbruik (denk aan energie t.b.v. losse apparatuur zoals laptops, PC's, printers, koffiemachines etc.) niet gecompenseerd door opwekking van energie. Door de combinatie van beide elementen is de energierekening van een ENG gebouw hoger dan € 0,-.

Kosten t.b.v. verbruik (X1F) van elektra en gas zijn gerelateerd aan de, door de opdrachtgever opgegeven, kostenniveau's (€/m²bvo/jaar)

Om de stijging van de energieprijzen in 2022 te verwerken zijn de opgegeven kostenniveau's (€/m²bvo/jaar) voor elektra en gas i.o.m. de opdrachtgever met 100% verhoogd.

Aannames m.b.t. verbruikskosten:

- ◆ 50% to.v. het verhoogde kostenniveau voor elektra omdat de nieuwbouw een energieneutraal gebouw (ENG) is.
- ◆ € 0,- omdat de ambitie voor nieuwbouw een gasloos gebouw is.

Kosten t.b.v. mutaties (X1E) zijn niet opgenomen.

Aannames m.b.t. opbrengsten uit verhuur (Z3A1):

- ◆ Voor de nieuwbouw is aangenomen dat verhuur van ruimte aan derden beëindigd wordt. Daarom zijn geen huurinkomsten opgenomen voor de nieuwbouw.



Projectnaam	PVE MidZuid	SCENARIO 0
Projectnummer	1664705	
Fase	PvE	
Datum	07/03/2023	

		MidZuid
Locatie		Oosterhout
Adres		Wilhelminakanaal 3
Bouwjaar		onbekend
Bruto vloeroppervlak	(m2 bvo)	9.998
Boekwaarde	(€)	2.298.368
WOZ-waarde	(€)	4.214.000

		MidZuid	
Omschrijving		€ / m2bvo	€
Investeringskosten (cf. NEN 2699)			
A - Grondkosten	(€, excl. btw)		0
B - Bouwkosten	(€, excl. btw)		0
C - Inrichtingskosten	(€, excl. btw)		0
D - Bijkomende kosten	(€, excl. btw)		0
E - Onvoorzien	(€, excl. btw)		0
F - Belastingen	(€, excl. btw)		0
G - Financiering	(€, excl. btw)		0
BTW (21%) of mengpercentage	(excl.)		0
Afronding (tot honderdtallen)	(€)		0
Totaal	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	(€)	0
	<i>Investeringskosten (cf. NEN 2699)</i>	<i>(€/m2bvo)</i>	

		MidZuid	
Omschrijving		€ / m2bvo / jaar	€ / jaar
Exploitatiekosten / -opbrengsten (cf. NEN 2699)			
X - Exploitatiekosten			
X1A - Voorzien in huisvesting	(€ / jaar)	16,92	169.189
X1B - Belastingen e.d.	(€ / jaar)	1,71	17.104
X1C - Verzekeringen	(€ / jaar)	4,60	46.005
X1D - Onderhoud	(€ / jaar)	40,83	408.175
Klein / dagelijks onderhoud (correctief)	(€ / jaar)	8,20	81.958
Groot / regulier onderhoud (preventief)	(€ / jaar)	32,63	326.217
X1E - Mutaties	(excl.)		
X1F - Verbruiken	(€ / jaar)	35,13	351.268
Elektra	(€ / jaar)	17,14	171.358
Gas	(€ / jaar)	17,85	178.462
Water	(€ / jaar)	0,14	1.448
X1G - Beheer	(€ / jaar)	4,10	41.000
X1H - Rente	(€ / jaar)	24,59	245.839
X2C - Schoonmaken	(€ / jaar)	7,48	74.820
Subtotaal	X - Exploitatiekosten	(€ / jaar)	1.353.400
Z - Baten			
Z3A1 - Huur	(€ / jaar)	0,00	0
Z3A2 - Servicekosten	(€ / jaar)	0,00	0
Z3A3 - Overige diensten	(€ / jaar)	0,00	0
Z3A4 - Subsidies	(€ / jaar)	0,00	0
Z3B1 - Restwaarde (eenmalig)	(€ / jaar)	0,00	0
Z3B2 - Eenmalige subsidies	(€ / jaar)	0,00	0
Subtotaal	Z - Baten	(€ / jaar)	0
Totaal	Exploitatiekosten (cf. NEN 2699)	(€ / jaar)	1.353.400
	<i>Exploitatiekosten (cf. NEN 2699)</i>	<i>(€/m2bvo)</i>	135

HEVO	Projectnaam	PVE MidZuid	NIEUWBOUW
	Projectnummer	1664705	
	Fase	PvE	
	Datum	07/03/2023	

		MidZuid	
Locatie		Oosterhout	
Adres		Wilhelminakanaal 3	
Bouwjaar		2026	
Bruto vloeroppervlak	(m2 bvo)		7.656
Investering	(€)		27.366.100
Rente (investering)	(%)		3,5%

		MidZuid	
Omschrijving		€ / m2bvo	€
Investeringskosten (cf. NEN 2699)			
A - Grondkosten	(€, excl. btw)	111	850.000
B - Bouwkosten	(€, excl. btw)	2.234	17.107.140
C - Inrichtingskosten	(€, excl. btw)	103	787.800
D - Bijkomende kosten	(€, excl. btw)	809	6.192.100
E - Onvoorzien	(€, excl. btw)	317	2.429.100
F - Belastingen	(€, excl. btw)	0	0
G - Financiering	(€, excl. btw)	0	0
BTW (21%) of mengpercentage	(excl.)		
Afronding (tot honderdtallen)	(€)		-40
Totaal	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	(€)	27.366.100
	<i>Investeringskosten (cf. NEN 2699)</i>	<i>(€/m2bvo)</i>	<i>3.574</i>

		MidZuid	
Omschrijving		€ / m2bvo / jaar	€ / jaar
Exploitatiekosten / -opbrengsten (cf. NEN 2699)			
X - Exploitatiekosten			
X1A - Voorzien in huisvesting	(€ / jaar)	89,36	684.154
X1B - Belastingen e.d.	(€ / jaar)	1,71	13.097
X1C - Verzekeringen	(€ / jaar)	4,60	35.228
X1D - Onderhoud	(€ / jaar)	45,00	344.520
Onderhoud totaal	(€ / jaar)	45,00	344.520
X1E - Mutaties	(excl.)		
X1F - Verbruiken	(€ / jaar)	8,71	66.718
Elektra	(€ / jaar)	8,57	65.609
Gas	(€ / jaar)	0,00	0
Water	(€ / jaar)	0,14	1.109
X1G - Beheer	(€ / jaar)	4,10	31.396
X1H - Rente	(€ / jaar)	64,12	490.879
X2C - Schoonmaken	(€ / jaar)	7,48	57.294
Subtotaal	X - Exploitatiekosten	(€ / jaar)	1.723.285
Z - Baten			
Z3A1 - Huur	(€ / jaar)	0,00	0
Z3A2 - Servicekosten	(€ / jaar)	0,00	0
Z3A3 - Overige diensten	(€ / jaar)	0,00	0
Z3A4 - Subsidies	(€ / jaar)	0,00	0
Z3B1 - Restwaarde (eenmalig)	(€ / jaar)	0,00	0
Z3B2 - Eenmalige subsidies	(€ / jaar)	0,00	0
Subtotaal	Z - Baten	(€ / jaar)	0
Totaal	Exploitatiekosten (cf. NEN 2699)	(€ / jaar)	1.723.285
	<i>Exploitatiekosten (cf. NEN 2699)</i>	<i>(€/m2bvo)</i>	<i>225</i>

		MidZuid	
Omschrijving		€ / m2bvo / jaar	€ / jaar
	Laagste rentelast tijdens gebruiksduur	(€)	23.944
	Hoogste rentelast tijdens gebruiksduur	(€)	957.814

Memo

.....

Aan MidZuid
Van Pim Bressers
Datum 2 maart 2023
Referentie 1664705-0064.1.0
Betreft Beschrijving huisvestingsscenario 0

.....

De afgelopen periode heeft MidZuid gewerkt aan een huisvestingsstudie naar de toekomstige huisvesting van de organisatie. In de vergadering van het Algemeen Bestuur begin 2022 is besproken om het scenario 2 "Sloop en Nieuwbouw op de huidige locatie" als richting te nemen en in 2022 verder uit te werken. De andere documenten die gelijktijdig met voorliggende memo verstrekt zijn hebben betrekking op de uitwerking van dit scenario.

In een definitieve keuze voor een toekomstscenario wordt de afweging gemaakt ten opzichte van de 'huidige situatie', ofwel; wat als we géén grootschalige bouwkundige ingreep uitvoeren en de situatie voortzetten zoals deze nu is (scenario 0).

Voorliggende memo beschrijft de uitgangspunten waar rekening mee gehouden moet worden bij het uitvoeren van scenario 0.

1.1. Continueren (groot) onderhoud

De gebouwen van MidZuid naderen het einde van de technische levensduur. Dit betekent dat er conform het recent herijkte Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) de komende jaren (grootschalige) onderhoudsingenrepen gepland staan. Voor een periode van 20 jaar (2023 t/m 2042) betreft het voor het uitvoeren van dit onderhoud een totale investering van ruim € 9.5 miljoen (excl. btw). Het is belangrijk hierbij te vermelden dat onderhoud conform het MJOP er op gericht is om het gebouw 'operationeel' te houden conform conditieniveau 3 van de NEN 2767. Dit betekent dat er geen functionele of kwalitatieve verbeteringen plaatsvinden aan het gebouw maar het gebouw in feite in de huidige staat in stand gehouden wordt.

1.2. Verduurzaming i.r.t. levensduur en klimaatdoelstellingen

Een regulier MJOP voorziet niet in de verduurzaming van gebouwen omdat dat voorbij gaat aan het uitgangspunt 'het in stand houden' van het betreffende gebouw. Bij gebouwen die het einde van de levensduur naderen is het dan ook de vraag in hoeverre het nog loont om te investeren in duurzaamheidsingenrepen zolang een integrale bouwkundige ingreep uitblijft.

Door Onderhoudsregisseur is een notitie opgesteld t.a.v. de verduurzaming van de gebouwen van MidZuid (zie bijlage A bij deze memo). Per 1-1-2023 is het de wettelijke verplichting dat kantoren minimaal energielabel C hebben. Een uitzondering geldt voor gebouwen die binnen 2 jaar gesloopt, getransformeerd of onteigend worden. Bij de uitvoering van scenario 0 is dit laatste niet van toepassing en wordt het gebruik van de gebouwen gecontinueerd, dit betekent dat er minimaal voldaan moet worden aan deze labelverplichting.

Conform de opgestelde notitie is het de verwachting dat een groot gedeelte van het kantoor metrage (circa 1.270 m²) momenteel niet voldoet aan het vereiste energielabel. Om deze gebouwdelen aan het vereiste label te laten voldoen is een totale investering benodigd van circa € 81.000 (excl. btw). Daarbij is de verwachting reëel dat verplichting omtrent energielabels richting 2030 nog verder opgeschroefd gaat worden naar minimaal energielabel A. Deze mogelijk verdere verzwaring van de labelverplichting is een belangrijk aandachtspunt. Het is op dit moment (zonder diepgaand onderzoek) niet duidelijk of de huidige gebouwen van MidZuid 'eenvoudig' op energielabel A te krijgen zijn en wat hiervan de financiële consequenties zijn.

Het is ook belangrijk om hierbij te vermelden dat er met de genoemde € 81.000,- enkel voor de kantoorruimtes verduurzaming voorzien wordt. Hoewel er voor de productie- en magazijnruimten (nog) geen wettelijke verplichting is tot verduurzaming kan de vraag gesteld worden in hoeverre het maatschappelijk houdbaar is om deze gebouwdelen, in maatschappelijk eigendom, met naar verwachting energielabel E nog voor langere tijd in gebruik te houden.

Met het oog op het Klimaatakkoord dient het totale gemeentelijk vastgoed in 2050 95% CO₂ gereduceerd te hebben ten opzichte van 1990. In de praktijk resulteert dit in een zo goed als volledige energieneutrale vastgoedportefeuille. Enkele objecten die minder eenvoudig verduurzaamd kunnen worden kunnen mogelijk gecompenseerd worden door andere objecten. Deze andere objecten dienen hiervoor ENG of energieleverend gerealiseerd te worden zodat de CO₂-emissie van andere gebouwen hiermee gecompenseerd kan worden. Echter het object van MidZuid is van dermate omvang en kent in de huidige vorm een forse CO₂-emissie per jaar¹ waardoor deze vorm van compensatie niet haalbaar zal zijn. Ook het inkopen van groene stroom voldoet niet aan de eisen van het Klimaatakkoord. Het gaat er bij deze eisen om dat gebouwen op zichzelf geen CO₂-emissie meer kennen. Het komt er hierbij op neer dat gebouwen netto niet meer elektriciteit gebruiken dan dat ze opwekken, ongeacht de bron van de ingekochte elektriciteit. Met het oog op deze verplichting is het in gebruik houden van deze gebouwen tot voorbij circa 2042 onhoudbaar. Vandaar dat de onderhoudskosten (paragraaf 1.1) ook zijn doorgerekend voor een periode van 20 jaar (gemiddeld circa €478.000/jaar).

Echter in het klimaatakkoord staat ook voor 2030 een gewenste reductie in de CO₂-emissie van 55% t.o.v. 1990. De huisvesting van MidZuid kan voor de gemeenten een belangrijke rol spelen in het behalen van de reductiedoelstelling van 2030. Wanneer 2030 als 'eindpunt' voor scenario-0 gehanteerd wordt dient er rekening gehouden te worden met circa €4.6 miljoen aan onderhoudskosten (excl. btw), voor deze periode is dat gemiddeld €571.000/jaar. Daarbij ontstaat de vraag tegen welke (versnelde) afschrijvingstermijn een aantal van de grootschalige onderhoudsinvesteringen (zoals vervanging van het dak) afgeschreven moeten worden.

1.3. Risico's

Door Onderhoudsregisseur is tevens een technische notitie opgesteld over de bedrijfszekerheidsrisico's van de installaties van MidZuid (bijlage B bij deze memo). Zoals zichtbaar in deze notitie vormt met name de regeltechniek van de installaties in de productiehallen van het huidige gebouw een risico op het continueren van de bedrijfsvoering. Doordat het huisvestingstraject al langere tijd loopt zijn investeringen vooruitgeschoven. Hierdoor vormt de continuïteit van met name de

¹ Conform het energieverbruik van MidZuid (gas & elektra 2021) bedraagt de totale jaarlijkse CO₂-emissie circa 330.000kg CO₂ per jaar.

regeltechniek van de luchtbehandelingskasten (LBK) een aandachtspunt. Bij uitval van deze installaties dient rekening gehouden te worden met het in werking stellen van drie tijdelijke LBK's. De kosten voor installatie en huur jaar-1 van deze tijdelijke voorziening bedragen per LBK circa €125.000,-. Deze tijdelijke voorziening brengt daarmee in totaal circa €375.000 (excl. btw) aan risicokosten met zich mee. Afhankelijk van de duur van de tijdelijkheid zal daar na jaar 1 nog een huurprijs van circa €15.000,- (excl. btw) per maand bij komen.

1.4. Functionaliteit & kwaliteit

Het belangrijkste onderdeel bij het kiezen voor toekomstbestendige huisvesting is de functionaliteit en kwaliteit van een gebouw. Een gebouw is immers geen doel op zich maar dient faciliterend te zijn aan het primaire proces dat erin plaatsvindt; de werkzaamheden van MidZuid. Zoals eerder geconcludeerd sluit de huidige bouwstructuur maar ook het totale oppervlakte niet aan bij de benodigde functionaliteit van MidZuid. Dit resulteert in overmaat, inefficiëntie, hogere onderhouds- en exploitatiekosten en verhuurdersrisico's op het moment dat leegstaande ruimtes worden verhuurd aan derden (geen corebusiness van MidZuid). Ook de kwaliteit van het binnenklimaat en de kwaliteit van de werkomgeving is in de huidige situatie verre van de huidige en wenselijke standaarden. In de huidige vorm is de huisvesting ook onvoldoende flexibel om deze, zonder grootschalige bouwkundige ingrepen, aan te passen. Het continueren van de huidige situatie (scenario 0) voorziet géén verbeteringen in de functionaliteit en kwaliteit van de huisvesting. Dit gaat immers verder dan het uitvoeren van het MJOP. Wanneer deze functionele aanpassingen wel gedaan moeten worden resulteert dit in aanzienlijke bijkomende kosten. Hierbij ontstaat dan wederom de vraag tegen welke afschrijvingstermijn deze investeringen (versneld) afgeschreven moeten worden.

1.5. Concluderend

In totaliteit resulteert het uitvoeren van het scenario-0 (continueren huidige situatie, conform par. 1.1 t/m 1.3) tot aan 2042 in een investering van circa € 10 miljoen (excl. btw). Vervolgens dient het gebouw na deze periode alsnog een grootschalige ingreep te krijgen (conform bijvoorbeeld scenario 2 "sloop & nieuwbouw"), met bijbehorende investeringskosten en versnelde afschrijvingen op de gedane grootschalige onderhoudsinvesteringen. Daarbij worden er bij dit scenario tot aan 2042 géén functionele en kwalitatieve verbeteringen uitgevoerd aan het gebouw van MidZuid. Ook rondom de verduurzaming van het gebouw ten opzichte van de aankomende (label)verplichtingen brengt scenario-0 de nodige onzekerheden en risico's met zich mee.

Bijlage A (separaat document): *2023-0101 Omschrijving kosten verduurzaming MidZuid - Onderhoudsregisseur*

Bijlage B (separaat document): *2023-0107 Technische notitie bedrijfszekerheidsrisico's installaties MidZuid - Onderhoudsregisseur*

NOTITIE

Referentienummer: 2023-0101
Datum: 16-01-2023
Behandeld door: Rob Aarden
Telefoon: ☎ 0162-741805 ✉ info@onderhoudregisseur.nl
Betreft: Omschrijving kosten verduurzaming Midzuid te OOSTERHOUT

Aanleiding:

Naar aanleiding van het verduurzamen van het huidige MJOP hebben wij gekeken naar de huidige staat van het pand (MJOP) en de energetische kwaliteit van de verschillende bouwdelen.

We hebben zonder een energie scan te laten uitvoeren de volgende zaken vastgesteld:

Vanaf 01-01-2023 is er een verplicht energielabel voor kantoren.

Een uitzondering geldt voor die panden waarbij een het gebouw binnen 2 jaar wordt gesloopt, getransformeerd of onteigend.

Naast de rest van het vastgoed zijn de kantoren van MidZuid in Oosterhout ook onderdeel van de transitiestudie welke op dit moment door HEVO wordt uitgevoerd.

Uitgangspunten:

Vanwege het ontbreken van de energielabels en een uitgebreid maatadvies over de mogelijkheden is een quicscan uitgevoerd op basis van een economische analyse van het economisch instituut voor de bouw en de kostenontwikkelingen volgens het CBS.

Voor de locatie van Midzuid in Oosterhout hebben we de volgende uitgangspunten genomen:

- A: Kantoor (nieuwbouw)
- B: Kantoor (oudbouw)
- C: Kantine (oudbouw)



We gaan uit van de bouwkwaliteit welke gehanteerd werd in de bouwperiode van de realisatie van de panden:

In tabel C.1 bijlage C geeft dit voor:

Bouwdeel B en C met bouwjaar 1989 hoort	label E	
Bouwdeel A met bouwjaar 2002 hoort	label C	Bron RVO

De kosten om van Label E naar Label C te gaan worden voor kantoren op basis van maatregelpakketten wordt op basis van geïndexeerde "2023" kosten geraamd op € 25,61/m².


Dit wil zeggen dat als kantoren "B" aan label C kunnen voldoen op het moment dat alle verlichting LED is gemaakt. De kantine "C" dient ook te voldoen. Hier zijn geen referentie cijfers voor dus zijn wij uitgegaan van dezelfde kencijfers als bij de kantoren "B".

De kosten:

Kantoren B BVO 1.270,45 m² x 25,61/m² = € 32.536,16 excl. BTW

Bij de kantoren van bouwdeel B en de kantine staan echter behoorlijk veel splitunits op het dak welke zelfstandig functioneren. Zij zijn dus geen onderdeel van de interne verwarmingsinstallatie en of luchtbehandeling. Hierdoor dient een extra post voor het leveren van energie van 0,75kWh per uur gedurende 8 uur gedurende 200 dagen per jaar is 1.200 kWh * 28 stuk is 33.600kWh op jaarbasis. Dit betekent dat er 33.600 x 1,1 = 36.960 / 400WP = 92,4 panelen nodig zijn. We rekenen op 93 panelen en 8 omvormers. Per paneel rekenen we op € 350,= en per omvormer € 1.950,=
De kosten voor de compensatie van de airco units is € 32.550,= en 15.600,= is € 48.150,= excl. BTW
Bruto kosten € 58.260,= de omvormers komen elke 15 jaar terug en de panelen gaan 30 jaar mee.

Met vriendelijke groet,
Onderhoudsregisseur B.V.



R.A.M. (Rob) Aarden RVGME

d.d. 16-01-2023

Bronvermelding:

Energetische kwaliteit en verbeter kosten:
Economisch instituut voor de bouw

Bouwkosten ontwikkeling van 2016 naar 2023:

Bouwkosten ontwikkeling CBS

2016 142,6

2022 november 182,3

In totaal: 39,7%

Kosten stijging november 2022 naar 2023 is indicatief aangehouden op 6,9%



Notitie

Referentienummer: 2023-0107
Datum: 10-02-2023 – 27-02-2023
Behandeld door: R.A.M (Rob) Aarden RVGME
Telefoon: ☎ 0162-741805 📧 info@onderhoudregisseur.nl
Betreft: Technische notitie over de bedrijfszekerheidsrisico's van de installaties Midzuid locatie Oosterhout:

Uitgangspunten:

De indeling van het vastgoed is als volgt;

1. Kantoren Esdoornlaan 45.
2. Productiehallen met kantoren Wilhelminakanaal zuid 3.
3. Dok M

1. Kantoren Esdoornlaan 45;

De installatie voor warmtapwater, luchtbehandeling en verwarming is op zich zelf staand en is tijdens de nieuwbouw in 2002 geïnstalleerd. Deze voldoet, bij regulier onderhoud, aan de eisen en gebruik en heeft geen specifiek risico op het gebied van de bedrijfszekerheid.

Het uitvoeren van het geplande onderhoud uit het MJOP heeft echter wel een kritische grens bereikt. De afgelopen jaren is veel onderhoud en vernieuwingen door diverse oorzaken niet uitgevoerd. Als voorbeeld de CV ketels, zij staan al 3 jaar op vervangen. De levensduur van deze CV ketels is echt voorbij. Dit geldt ook voor diverse splitsystemen, het afbreukrisico is hier echter wat kleiner bij omdat de levertijd van deze onderdelen bij vervanging meevalt en de CV ketels in cascade staan waardoor bij uitval van één ketel de warmte vraag door de andere wordt aangevuld.

2. Dok M;

Dit is de los staande opslag loods met lokale gasgestookte gasheaters.
Er is geen specifiek risico op het gebied van de bedrijfszekerheid.

3. Productiehallen met kantoren Wilhelminakanaal zuid 3;

De installatie is de gehele exploitatie periode vanaf 1989 aangevuld en aangepast. Het grootste probleem met deze installatie is dat de regelingen sterk verouderd zijn. Onderdelen zijn niet meer te verkrijgen en deze regelingen houden geen rekening meer met veel van de aanpassingen / uitbreidingen. Zo is de verwarmingsinstallatie regeltechnisch niet gekoppeld aan de temperatuur opnemers/regelaars van de Airco units en zijn de ruimte opnemers niet gekoppeld aan de radiatoren omdat deze in het verleden zijn voorzien van thermostatische kranen. De luchtbehandelingskasten en de CV installatie zijn wel gekoppeld alleen zijn de regelinstallatie, de regelkleppen enz. sterk verouderd.

Om deze installaties goed functioneel te krijgen is een geheel nieuw en aangepaste regelinstallatie nodig die ervoor zorgt dat koeling en verwarming centraal geregeld worden en niet zoals nu decentraal. Door deze situatie worden verschillende ruimten aan de ene kant verwarmd en aan de andere kant gekoeld. Tevens worden best veel regelingen handmatig versteld. De te vervangen automatische regelinstallatie is inmiddels al weer enkele jaren in het MJOP opgenomen en doorgeschoven.

De grote Cv ketel een REMEHA gas 610 ketel is uit 2010, heeft een technische levensduur van 15 Jaar. Deze ketel zal nog enige tijd mee kunnen.

De luchtbehandelingskasten en het grootste deel van de afsluiters en de regeltechniek zijn van

1989 en 1998. De meest recente luchtbehandelingskasten kunnen best nog een tijd door maar de kasten uit 1989 bevatten diverse onderdelen zoals ventilatoren die niet of nauwelijks nog te verwisselen zijn.

De oude LBK kasten (1989) zijn aangesloten op onderstaande ruimten

1-110, kantoor oudbouw
2-202, gangen
0-210, kantine

De rest van de ruimten zijn voorzien van nieuwere LBK (1998).

In diverse productieomgevingen worden de hallen verwarmd door gasheaters waardoor deze plaatselijk worden verwarmt. Afbreukrisico is hier niet groot.

Resumé;

Door niet tijdig uitgevoerde vervangingen en zeer verouderde regeltechniek draaien de huidige installaties van de Productiehallen met kantoren Wilhelminakanaal zuid 3 in de reservertijd.

Bij uitval van installatie delen zal de installateur met enig kunst en vliegwerk nog maatregelen kunnen nemen om de installatie draaiende te houden en/of vernieuwingen kunnen aanbrengen. Dit kan dan soms leiden tot plaatselijk aanpassingen die niet door de overkoepelende regeltechniek ondersteund wordt. De huidige regeltechniek uit 1989 bestaat uit mechanische relais schakelingen die bij storing niet meer vervangen kunnen worden.

Het is op dit moment onmogelijk om aan te geven hoe lang de regeltechniek het nog volhoud.

Om te voorkomen dat er een onverwachte situatie ontstaat waarbij de regeltechniek uitvalt en er een niet voorziene situatie ontstaat is het opstellen van een noodscenario een must.

Er kan rekening gehouden worden dat diverse ruimten worden voorzien van tijdelijke mobiele luchtbehandelingskasten zodat deze ruimten wel gebruikt kunnen worden. Vooraf dient echter wel te worden vastgelegd welke voorzieningen hiervoor nodig zijn.

De leegstand wordt op deze manier beperkt tot enkele weken na een storing.

Tijdelijke voorzieningen zijn niet begroot maar u dient er rekening mee te houden dat het aanbrengen en in werking houden van een tijdelijke LBK € 125.000,= excl. BTW kost. Dit is incl. de benodigde bouwkundige sparingen enz.. de totale kosten voor noodvoorzieningen zou dan $3 \times € 125.000,=$ is € 375.000,= excl. BTW kunnen zijn. Afhankelijk van de duur van de tijdelijkheid zal daar na 12 maanden nog een huurprijs van +- € 15.000,= excl. BTW per maand bij komen.

Met vriendelijke groet,

Onderhoudsregisseur B.V.

R.A.M. (Rob) Aarden RVGME

d.d. 27-02-2023

Overzicht procesdoorloop besluitvorming huisvesting MidZuid per gemeente

	Altena	Drimmelen	Geertruidenberg	Oosterhout
Verzenden conceptbesluitvorming AB naar colleges en raden	23 maart (dit wordt dus 30 maart)	30 maart	30 maart	30 maart
Deadline aanleveren concept college- en raadstukken bij collega's (Financiën, Interne controle, Juridische Zaken)			10 april	
Deadline aanleveren concept college- en raadstukken bij wethouder			18 april	
Laatste optie bespreking conceptstukken met wethouder voor akkoord			24 april	
Aanleveren conceptzienswijze aan college	2 mei	6 mei	1 mei	
Behandeling in collegevergadering	9 mei (12 mei verzending concept zienswijze naar griffie)	16 mei	9 mei college (12 mei definitieve stukken doorplaatsen naar raad/griffie)	6 juni
Beeldvormende vergadering raad met presentatie door MidZuid (en	30 mei	15 juni	1 juni	

beantwoording technische vragen)				
Mogelijkheid tot debat	6 juni	26 juni	15 juni	
Besluitvormende raadsvergadering	20 juni	6 juli	29 juni	4 juli
Definitieve besluitvorming in AB MidZuid met brief naar raden over genomen besluit en inhoudelijke reactie op ingebrachte zienswijze	6 juli	Dit zou verplaatst moeten worden naar een datum na 6 juli.	6 juli	6 juli

Inleiding

In het ambtelijk vooroverleg van 14 maart jl. zijn vragen gesteld over het huisvestingsvraagstuk. In dit documenten zijn alle vragen opgenomen met daarbij de antwoorden. De vragen zijn ingedeeld in de categorieën:

- Nieuwbouwsценario
- 0-scenario
- Overige vragen

Vragen Nieuwbouwsценario

Wat levert de resterende grond op?

De geschatte opbrengst van de resterende grond is 3 tot 5 miljoen. Bij industriegrond is dit rond de 3 miljoen oplopend naar 5 miljoen bij woningbouw. Bij het scenario woningbouw is bij de eerdere scenariostudie een globale inschatting gemaakt van de verhouding bouwpercelen en infrastructuur, waarop de opbrengst van 5 miljoen is gebaseerd.

Wordt de opbrengst van de overtollige grond meegerekend in de nieuwbouwexploitatie?

Het is beter de opbrengst van de grond los te zien van de nieuwbouw en deze in te zetten om de schulden uit het verleden zo veel mogelijk af te lossen. Daarmee maak je als MidZuid een schone start en kun je het moment van verkoop ook optimaliseren.

Hoe verhoudt de opbrengst van de grond zich tot de schuldpositie

Als besloten wordt tot het scenario nieuwbouw, dan kunnen de uitgaven van de komende jaren van het meerjarig onderhoudsplan (MJOP) bespaard blijven. Dit is rechtstreeks gerelateerd aan de schuldpositie. De liquide middelen die gereserveerd stonden voor het uitvoeren van de MJOP zijn in het verleden aangewend om schulden uit het verleden tegen hoge rente af te lossen. Hiermee is rente bespaard, maar dit betekent wel dat voor de uitvoer van de MJOP € 2 miljoen extra geleend moet worden. Als voor scenario nieuwbouw wordt gekozen is die extra lening voor het uitvoeren van de MJOP niet noodzakelijk, want dat hoeft dan niet meer uitgevoerd te worden. In dat geval kan uit worden gegaan van een

schuldpositie van € 5,6 miljoen ten opzichte van een opbrengst van € 5 miljoen bij verkoop van de grond met een woningbestemming.

Hoe is de kapitaallast in het nieuwbouwsenario berekend?

De jaarlijkse kapitaallast van € 1.175.032 is opgebouwd uit een afschrijvingscomponent en een rentecomponent. De afschrijvingscomponent bedraagt € 684.153 (zijnde € 27.366.100 / 40 jaar). De rentecomponent is berekend tegen 3,5% rente op basis van een lineaire lening met een jaarlijkse aflossing aan het einde van het jaar. De totale rentelast van de lening over 40 jaar geeft een gemiddelde jaarlast van € 490.879.

Wat zijn de boekhoudkundige met betrekking tot het huidige pand?

Inden gekozen wordt voor nieuwbouw, dan hoeft het bestaande MJOP niet meer uitgevoerd te worden. Dit houdt in dat de huidige voorziening vrij komt te vallen. In de begroting 2023 is nog een volledige jaardotatie opgenomen, waarmee de voorziening eind 2023 op € 1,9 miljoen. Dit zou dan eind 2023 vrijvallen en hiervoor zal dan een bestemmingsreserve moeten worden gevormd om de afschrijving van de boekwaarde van het huidige pand bij sloop mee op te vangen. De huidige boekwaarde van het pand bedraagt eind 2022 € 2,3 miljoen. Aangezien er per jaar zo'n € 175.000 op wordt afgeschreven wordt dit bedrag nog lager. In het meest optimistische scenario zou de oplevering van het pand in 2026 zijn. In dat geval kan er nog drie jaar worden afgeschreven op het huidige pand, waarmee de vrijval van de voorziening in 2023 de boekwaarde op het moment van sloop zou moeten afdekken.

Zou een annuïteitenlening voordeliger zijn in de spreiding van lasten?

Een annuïteitenlening heeft twee nadelen ten opzichte van een lineaire lening. Bij een annuïteitenlening wordt normaliter een iets hogere rente berekend, omdat de hoofdsom minder snel afneemt en daarmee het risico van de bank over de looptijd iets hoger blijft. Daarnaast heeft het langer hoog blijven van de restschuld als nadeel dat de rentelast over de gehele looptijd ook hoger is. Voor de last in de begroting is een lineaire lening dus altijd voordeliger, omdat alleen de rentelast in de begroting terugkomt. Daar komt bij dat bij een lineaire lening de afschrijvingslasten (last in begroting, maar geen uitgaande geldstroom) matchen met de aflossingstermijnen (uitgaande geldstroom) en er daardoor geen liquiditeitsproblemen ontstaan.

Kan de rentelast verlaagd worden door garantstelling van de gemeenten?

Op dit moment staan de gemeenten al garant voor de schulden van MidZuid. De tarieven zijn daarop dus al aangepast. Door de stijging op de rentemarkt is 3,5% een heel reëel rentetarief.

In hoeverre speelt de stikstofcrisis een rol in de besluitvorming?

Op dit moment zit Noord-Brabant op slot waar het gaat om nieuwbouw. Dit is langjarig natuurlijk niet houdbaar, dus daar zullen oplossingen voor komen. Voor de besluitvorming speelt het op dit moment een beperkte rol, omdat we zeker twee jaar verder zijn voordat de bouw daadwerkelijk van start kan gaan.

Zitten de sloopkosten van het huidige pand in de bouwkosten?

De sloopkosten en het bouwrijp maken van de grond zijn meegenomen in de investeringslast van € 27 miljoen.

Is er een post opgenomen voor verhuizing en inrichting?

Ja, we hebben deze kostenbewust mee laten nemen in het nieuwbouwsceario. Vanuit de second opinion kwam deze vraag ook naar voren, omdat die in basis niet als bouwkosten worden gezien. Het nieuwbouw scenario zoals het is gepresenteerd zijn de kosten tot en met het operationeel zijn van de nieuwbouw.

Is er ook gekeken naar hergebruik van huidige inrichting?

Vooraf aan de verhuizing zal een inventarisatie plaatsvinden van zaken die meeverhuisd kunnen worden naar het nieuwe pand.

In hoeverre draagt een beter werkklimaat bij aan minder ziekteverzuim?

In de nieuwbouw is het binnenklimaat geoptimaliseerd. Dit vertaald zich doordat er door de betere indeling van productieruimte een meer prikkelarme omgeving ontstaat. Deze en andere zaken die een verbetering zijn ten opzichte van de huidige situatie zullen zeker bijdragen aan een verlaging van het ziekteverzuim, maar dit effect is vooraf niet specifiek te kwantificeren. De nieuwbouw zal in het begin van de bouw wel veel commotie geven, maar bovenal een enorme impuls uiteindelijk.

Wat houdt de bewerking van grondkosten in?

Deze post van € 850.000 omvat het bouwrijp maken en de bewerking van de grond.

Hoe is rekening gehouden met de stijging van de bouwkosten?

Het nieuwbouwsценario is gebaseerd op het prijspeil 2023. Daarop is door HEVO voorafgaande aan de oplevering van de kostenraming nog een actualisatie van het kostenniveau doorgevoerd. Voor de periode tot aan oplevering van het pand in 2026 is rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de kosten met 5%. Dit zou ruim voldoende moeten zijn, omdat er op dit moment een duidelijk trend waar te nemen is van stabilisatie van de bouwrijzen.

In hoeverre heeft de krimp van de organisatie (die bij ongewijzigd beleid plaats vindt) invloed op de omvang van het gebouw?

De verwachting is dat dit minimaal tot geen gevolgen heeft. In de afgelopen jaren zien we namelijk dat ongeveer 23% van de instroom aan nieuw beschut werkers instroomt in de productiehallen beschut werk vanwege de behoefte aan een beschutte werkomgeving. Dit staat gelijk aan 23 mensen in de afgelopen 3 jaar (2020-2022) en de verwachting is dat dit in de toekomst niet anders wordt. De uitstroom in de komende 6 jaar staat op 27 fte en daarmee 35 mensen (2023-2028). Daarmee zullen in- en uitstroom elkaar in de beschutte werkhallen (en daarmee de omvang van het nieuwe gebouw) elkaar uit gaan middelen, als we nog meer dan nu externe beschutte werkplekken erbij krijgen.

Wat is het effect van het nieuwbouwsценario op de gemeentelijke bijdragen?

De exploitatiekosten zijn gebaseerd op de gemiddelde kosten over een periode van 40 jaar op basis van het prijspeil 2023. De gemiddelde hogere lasten zijn daarin berekend op € 370.000 per jaar, zonder het effect van de potentiële huuropbrengst van € 243.000. De rentelast is over die periode de grootste variabele. Immers is gerekend met een rentelast in het eerste jaar € 958.000 en in jaar 40 slechts € 24.000. De impact van de eerste jaren is dus beduidend hoger. Zie onderstaande tabel:

Impact op gemeentelijke bijdragen in de vaste lasten component:

<i>Bedragen *€ 1</i>		2026	2027	2028	2029
Altena	26,83%	222.084	215.660	209.236	202.812
Drimmelen	12,17%	100.737	97.823	94.909	91.995
Geertruidenberg	15,61%	129.211	125.474	121.736	117.999
Oosterhout	45,39%	375.714	364.846	353.978	343.110
	<u>100,00%</u>	<u>827.747</u>	<u>803.803</u>	<u>779.860</u>	<u>755.916</u>

Vragen 0-Scenario

Op welk prijsniveau zijn de energielasten in het 0-scenario meegenomen?

In het 0-scenario zijn de kosten berekend over het gemiddelde van de komende 20 jaar op het prijsniveau van 2023. Echter zijn de kosten van energie daarin wel genormaliseerd. In 2023 zijn de kosten namelijk ruim vier keer hoger dan in 2022. In 2022 waren deze kosten overigens juist extreem laag, vanwege een hele gunstige Europese aanbesteding uit eind 2018. De verwachting is dat de energiekosten in de toekomst weer een stuk zullen dalen, maar niet meer op het oude niveau zullen terugkomen. Hierbij is in de scenariovergelijking als uitgangspunt gepakt dat de energiekosten uiteindelijk eens zo hoog zullen zijn ten opzichte van de prijzen 2022. Die prijs is in de scenariovergelijking zo meegenomen.

Worden vanaf 2030 energielabel-A voor kantoren verplicht?

Nee, op dit moment is er geen wettelijke verplichting voor kantoren om aan een energielabel-A voor kantoren te voldoen. Maar het is altijd mogelijk dat energievereisten tussentijds worden aangescherpt. Uiteindelijk is het in de tijd onoverkomelijk dat er een keer naar nieuwbouw moet worden gegaan. Door nu voor het 0-scenario te kiezen en de MJOP uit te voeren kan het wel betekenen dat investeringen die nu worden gedaan daaromtrent in de toekomst vervroegd moeten worden afgeschreven als er eerder dan verwacht een aanscherping van energievereisten wordt voldaan. Dat zou ook gelden voor de productiehallen daar bijvoorbeeld een energielabel-C voor verplicht wordt.

Is het mogelijk het huidige pand naar energielabel A te krijgen?

Bij het scenario vernieuwbouw (casco renovatie) waarbij je bij een dergelijk labelverbetering naar moet kijken is het niet mogelijk om de efficiëntieslag te bereiken die bij het scenario nieuwbouw wel bereikt wordt. Hierdoor blijft het totale metrage van het gebouw veel te groot en dient er voor dit volledige metrage geïnvesteerd te worden. Dit resulteert in hogere investeringskosten dan het scenario nieuwbouw endaar mee in hogere jaarlijkse huisvestingslasten. Daarbij is dit scenario eerder ook afgevallen vanwege de overlast voor de gebruikers, de vereiste tijdelijke huisvesting tijdens de werkzaamheden (met forse financiële consequenties) als ook vanwege de beperkte functionele verbeteringen aan het gebouw.

Wat zijn de gevolgen voor de verhuurbaarheid als alleen aan energielabel-C wordt voldaan?

In de huidige maatschappelijke ontwikkelingen van duurzaamheid zullen steeds meer partijen vanuit hun bedrijfsstrategie steeds meer in duurzame bedrijfspanden gaan huisvesten. Bij het vinden van nieuwe huurders is dit wel een item dat een rol speelt in de verhuurbaarheid van de overtollige ruimte, waarbij een grote huurder nu al heeft aangegeven vanaf 2024 al minder bij ons te gaan huren.

Hoe moet het huurrisico worden ingeschat?

In de vergelijking is geen huuropbrengst meegenomen. Dus in die zin kan het maximale verhuurdersrisico dat is benoemd eigenlijk op nihil worden gesteld. Daarmee krijg je wel een zuiver vergelijk in de scenario's, omdat in het nieuwbouw scenario ook geen huurrisico zit. Er zit in een potentiële opbrengst in van € 243.000 waardoor de jaarlijkse exploitatiekosten kunnen zakken naar de € 1,1 miljoen, maar wel met een groot risico op leegstand.

Overige vragen

Is het scenario vernieuwbouw niet aantrekkelijker geworden door de prijsstijgingen?

Scenario 2 is het gekozen scenario op basis van meerdere criteria, de ander criteria zijn daarin niet gewijzigd. De bouwkosten stijgingen zijn in alle scenario's even groot, alleen kan je ze niet

exact over elkaar heen leggen. Gezien de omvang van de bouwprojecten zouden deze stijgingen in een scenarioanalyse niet tot andere keuzes leiden.

Hoe is de vaste lasten verdeling tot stand gekomen?

De vaste component in de gemeentelijke bijdrage is geïntroduceerd in 2014 toen eind 2014 de instroom van de WSW stopte. De verdeling is toen vastgesteld op basis van bepaalde regels die tot op heden niet veranderd zijn binnen de GR. Daarop zijn de percentages per gemeente bepaald.