Uitwerking onderzoek Programma van Eisen
nieuwe huisvesting Vidar

versie definitief

PVE nieuwe huisvesting Vidar

9 november 2021

Sittard-Geleen

INHOUD

samenvatting 3
Inleiding 4
1 uitgangspunten 6
1.1 gegevens verzorgingsgebied 6
1.2 Doelstelling 6
1.3 Multi criteria analyse 9
1.4 Programma definiering 9
2 Ontwikkelingsvisie en ruimtelijke kaders 10
2.1 Ontwikkelingsvisie 10
2.2 Wet- en regelgeving 11
2.3 Vlekkenplan en Beeldverwachtingen 11
2.4 Logistiek basisprincipe 13
3 PROGRAMA VAN EISEN 14
3.1 RUIMTELIJK PROGRAMMA VAN EISEN 14
3.1.1 Ruimtebehoefte tabellen 15
3.1.2 Arbo eisen 17
3.2 FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN 19
3.2.1 Omschrijving primair proces / protocollen 19
3.2.2 verkeer en logistiek op het terrein 20
3.2.3 volgorde logistieke proces 20
3.2.4 Relatieschema 21
3.2.5 gebruikerstijden en toegankelijkheid 21
3.2.6 Werkplekconcept / “anders werken” / Nieuwe werken 21
3.2.7 herkenbaarheid / bereikbaarheid 22
3.2.8 Kantine 23
3.2.9 Externen 23
3.2.10 Logistiek 23
3.2.11 Leerwerkplekken 23
3.2.12 Magazijn 24
3.2.13 Instructieruimten / Training / Vergaderruimten 24
3.2.14 Gevaarlijke stoffen 24
3.2.15 staf / inkomen 24
3.2.16 praktijkdiagnose 24
3.2.17 Receptie en ondersteuning 24
3.2.18 sanitaire ruimten 25

3.2.19 Terreinvoorzieningen incl. parkeren 25
3.3 TECHNISCH PROGRAMMA VAN EISEN 25
3.3.1 algemeen 25
3.3.2 specifiek 25
3.3.3 Overige eisen 26
4 BIJLAGEN 28
4.1.1 Bijlage 1 Multi Criteria Analyse 28
4.1.2 Bijlage 2 Investeringskostenramingen 28
4.1.3 Bijlage 3 Standaard Verduurzamingsmaatregelen 31
4.1.4 Bijlage 4 “Anders Werken” 32
4.1.5 Bijlage materialen opslag in magazijn 32
4.1.6 bijlage machinerie / voertuigen 32
Colofon 33

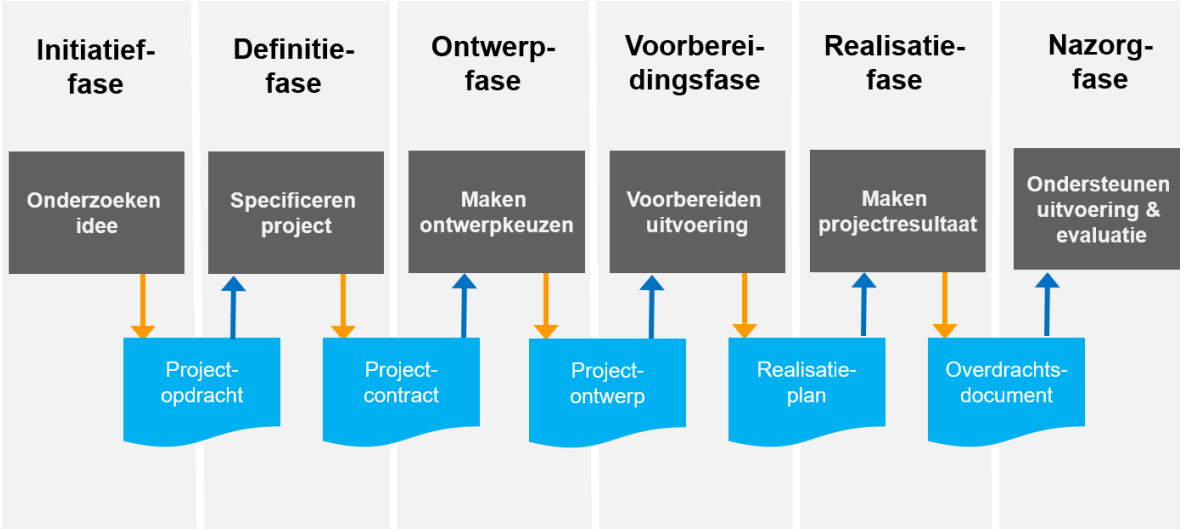
SAMENVATTING

{ In overleg met projectgroep uit te werken }

INLEIDING

Met de geboorte van Vidar heeft er een krachtenbundeling plaatsgevonden van het voormalige Sw-bedrijf Vixia en de Sociale Diensten van Sittard-Geleen, Beek en Stein. Vidar is op dit moment nog op meerdere werklocaties gehuisvest, specifiek op de Millenerweg 2, 4 en 8. Als ook op de werklocatie Rijksweg Zuid. Er is een werkgroep gestart om de toekomstige huisvestingsbehoefte van Vidar te inventariseren.

Noot: De huidige planontwikkeling bevindt zich in de initiatieffase, we werken het Ruimtelijk en Functioneel programma al verdergaand uit, het technisch programma van eisen wordt indicatief aangeduid en nader uitgewerkt in de definitie en ontwerp fasen. De vorm van het programma van eisen is geschikt gemaakt om later als aanbestedingsdocument te kunnen verstrekken, deze alinea wordt dan uiteraard verwijderd.



Figuur 1 Planontwikkelingsfase

In ogenschouw moet genomen worden dat het nieuwe vormgegeven Vidar in dynamische ontwikkeling is:

Het basisprogramma bestaat in hoofdlijnen uit de huisvestingsbehoefte van:

- Leerwerklijnen voor de ontwikkeling van P-wetters en beschut werk, met bijbehorende ruimte voor de logistieke handling en beperkte voorraadopslag
- Werkplekken voor 200 fte medewerkers Vidar, met:
  - Flexfactor 0,5 voor ambtenaren
  - Flexfactor 0,8 voor sw-ers binnen de ambtelijke organisatie
- Terreininrichting zoals parkeren, mobiliteit en groenvoorzieningen

In het Ruimtebehoefte schema worden de benodigdheden gedetailleerd weergegeven.

Leeswijzer

Dit programma van eisen heeft de volgende indeling:

In hoofdstuk 1 worden de uitgangspunten en doelstellingen omschreven. Tevens worden de algemene gegevens van het verzorgingsgebied in beeld gebracht. De typering van de organisatie wordt omschreven.

Een van de uitgangspunten is het objectief en transparant selecteren van een locatie middels een Multi Criteria Analyse. Middels een apart memo vanwege de in dit stadium vertrouwelijkheid van de informatie wordt de Multi Criteria Analyse uitgewerkt.

Tenslotte wordt uitleg gegeven over hoe het programma wordt gedefinieerd.

In hoofdstuk 2 wordt omschreven welke ontwikkelingsvisie ten grondslag ligt aan dit programma van eisen. De vigerende wet en regelgeving, de beeldverwachtingen van de gebruiker en het logistieke basisprincipe.

In hoofdstuk 3 wordt het Ruimtelijk, Functioneel en Technisch programma van eisen uitgewerkt en omschreven.

Onder 4 worden de bijlagen opgenomen

1 UITGANGSPUNTEN

Dit programma van eisen (PVE) is opgesteld voor en samen met de bedrijfsvoering van Vidar welke dienstverlening biedt voor inwoners uit de Westelijke Mijnstreek (Sittard-Geleen, Stein en Beek). Het verzorgingsgebied waarvoor deze teams werken is onderstaand omschreven. In beeld is gebracht welke doelstellingen uit het strategisch en tactisch huisvestingsplan aan de orde zijn. Wie aan de slag gaat met dit PVE dient deze doelstellingen te kennen en te begrijpen. De keuze voor de locatie wordt tot stand gebracht via een apart onderzoek vastgelegd in “Multi Criteria Analyse” Locatiekeuze. Omdat er meerdere teams gaan samenwerken in een gezamenlijke huisvesting is dit “programma” per onderdeel omschreven.

1.1 GEGEVENS VERZORGINGSGEBIED

Om een beeld te krijgen bij de omvang van het verzorgingsgebied zijn de kerngegevens hierna weergegeven.

- Oppervlakte gemeente Sittard-Geleen 80,53 km²
- Aantal inwoners 91.796 (01-07-2021 / CBS)
- Totaal aantal huishoudens 44.977
- Aantal arbeidsplaatsen betreffende dit onderzoek > 200
- Oppervlakte perceel > 10.000 m²
- Dienstverlening aan derden / overige gemeenten Ja

- Oppervlakte gemeente Beek 21,69 km²
- Aantal inwoners 15.859 (01-07-2021 / CBS)
- Totaal aantal huishoudens 7.321
- Aantal arbeidsplaatsen betreffende dit onderzoek > 200
- Oppervlakte perceel > 10.000 m²
- Dienstverlening aan derden / overige gemeenten Ja

- Oppervlakte gemeente Stein 22,08 km²
- Aantal inwoners 24.833 (01-07-2021 / CBS)
- Totaal aantal huishoudens 11.334
- Aantal arbeidsplaatsen betreffende dit onderzoek > 200
- Oppervlakte perceel > 10.000 m²
- Dienstverlening aan derden / overige gemeenten Ja

1.2 DOELSTELLING

In de visie op dienstverlening (vastgesteld B&W 28 nov 2017) zijn we ons bewust dat de wereld verandert. Inwoners, ondernemers en organisaties willen steeds meer zelf bepalen wanneer zij met de gemeente in contact treden. Men verwacht een andere rol en houding van de gemeente. De samenleving gedraagt zich steeds meer als een netwerk met verschillende contacten en wisselende coalities. Naast andere zaken die veranderen wordt er meer dan nu gevraagd om een andere vorm van dienstverlening.

De inwoner krijgt maatwerk die past bij zijn of haar situatie. Persoonlijke aandacht, privacy en een veilig gevoel staan centraal. We herkennen de vraag achter de vraag en bieden waar nodig gerichte hulp en een maatwerk-oplossing.

Vidar is er voor inwoners en bedrijven, overheden en maatschappelijke organisaties. Doel is om inwoners in een kwetsbare positie optimaal te begeleiden op weg naar werk of maatschappelijke participatie. Het doel

is ook om de vraag van bedrijven naar personeel optimaal te verbinden met de ontwikkelpotentie van de inwoners die nu aan de kant staan. En om ervoor te zorgen dat inwoners, bedrijven en (maatschappelijke) organisaties niet verdwalen in een doolhof van regelingen en instanties. Daarom één Vidar, één loket voor inwoners, bedrijven en organisaties, waarin alle relevante wettelijke regelingen bij elkaar gebracht zijn.

Door de inwerkingtreding van de Participatiewet is er een verbondenheid in activiteiten ontstaan tussen het voormalige Sw-bedrijf en de drie Sociale Diensten. Dit is de aanleiding geweest om te komen tot één krachtig leerwerkbedrijf, gericht op efficiency en kwaliteitsverbetering van het vak van (arbeids-) ontwikkeling en -bemiddeling. Dit alles met de missie: “Werk voorop – kansen voor iedereen”.

Iedereen doet mee, naar eigen vermogen en ongeacht een eventuele beperking. Participatie draagt bij aan zelfstandigheid, eigenwaarde en sociale cohesie. Participatie van mensen met arbeidsvermogen vindt bij voorkeur plaats op een reguliere werkplek. Echter, zolang regulier werk nog niet tot de mogelijkheden behoort zijn ook een gesubsidieerde baan, beschut werk, vrijwilligerswerk, of mantelzorg manieren om actief deel te nemen aan de samenleving.

Een uitkering is een eerste opvang, wanneer iemand (tijdelijk) niet meer zelfstandig in een eigen inkomen kan voorzien. Mensen die een uitkering komen aanvragen worden benaderd vanuit de invalshoek dat ze op zoek zijn naar werk en daar ondersteuning bij nodig hebben. Een verzoek om financiële ondersteuning is niet vrijblijvend en hangt samen met de inspanningen die worden verricht op het gebied van participatie. Door het inzetten op activering en re-integratie wordt het meedoen aan de samenleving bevorderd; in ieder geval naar participatie die het meest passend is, maar bij voorkeur door uitstroom naar passende arbeid. Deze benadering geldt voor het hele bestand. Vanuit deze gedachte is het gezamenlijke dienstverlening concept ontworpen.

In onze arbeidsmarktregio willen we dat iedereen meedoet, bij voorkeur in passend werk. Onze kerntaak ligt op de arbeidsbemiddeling en begeleiding van mensen die dit niet op eigen kracht kunnen. We helpen onze cliënten bij een voortdurende ontwikkeling naar zijn of haar maximale mogelijkheden. Dit betekent dat alle inzet in Vidar erop gericht is om van de inwoners die zich melden voor werk zo snel als mogelijk de participatiemogelijkheden van de inwoner scherp te krijgen via een goede diagnose. Die wordt uitgevoerd in een werkomgeving om de participatiemogelijkheden van mensen goed te kunnen toetsen. Daar waar arbeidspotentieel aanwezig is maar iemand zich nog niet staande kan houden bij een reguliere werkgever zal een intern ontwikkeltraject worden ingezet binnen de infrastructuur van Vidar. Door de inzet van leerwerklijnen die afgestemd worden op de arbeidsmarkt worden in een eerste interne ontwikkellijn vakcompetenties en werknemersvaardigheden ontwikkeld. Dit zolang totdat plaatsing bij een reguliere werkgever wél mogelijk is ofwel blijkt dat ander passend werk gezocht moet worden. Door de doorstroom vanuit de interne eerste ontwikkellijn naar een reguliere werkgever of ander soortige lokale initiatieven ontstaat er feitelijk een tweede externe ontwikkellijn waarin vakspecifieke competenties worden opgedaan die specifiek zijn voor die betreffende werkomgeving.

Daarnaast is de gemeente sinds 2015 verplicht om inwoners, die niet kunnen werken in een gewone werkomgeving, een beschutte werkplek aan te bieden. Hiervoor wordt onder meer ook de infrastructuur van Vidar gebruikt om naast de Sw-ers ook deze groep werk te bieden in een prikkelarme omgeving.

De kern-opgave van de organisatie is het realiseren van een wendbare organisatie met taakvolwassen en flexibel inzetbare medewerkers. Die voortdurend, slagvaardig en resultaatgericht weet in te spelen op maatschappelijke, economische en politiek-bestuurlijke vragen. Medewerkers organiseren zich rond concrete maatschappelijke opgaven, vinden elkaar en trekken samen op, ongeacht het cluster of team waarvoor ze werken. Kennis wordt aan de voorkant gedeeld, ook op Zuid-Limburgse schaal. Dit vraagt ook een flexibiliteit en mogelijkheden tot op- en afschalen al naar gelang de economische omstandigheden of ontwikkelingen. Denk hierbij aan mogelijke wetswijzigingen t.a.v. mensen met beperkt arbeidsvermogen

ofwel een recessie waarbij de infrastructuur benut kan worden om inwoners arbeidsfit te houden. Partnerships en samenwerkingsverbanden ontstaan vanuit een nieuwe behoefte waarbij Vidar ruimte heeft om deze te faciliteren en te huisvesten maar deze bij voorkeur daar waar de vraag leeft of is wordt ingevuld.

Vidar biedt daarnaast ook graag plek aan in- en externe partners. Partners kunnen incidenteel of structureel een ruimte gebruiken zodat de dienstverlening van deze partner dichter bij de doelgroep kan worden aangeboden of een meerwaarde heeft voor de partner in combinatie met de brede dienstverlening in het sociale domein. Gedacht kan worden aan een spreekuur voor de kredietbank e.d.

Wat betekent dit voor informatie en huisvesting? Informatie dient eenvoudig en op maat toegankelijk te zijn. Data zijn optimaal ontsloten, zowel voor specifieke werkprocessen als voor data-analyses. Zij worden met respect voor privacy gebruikt. Informatie dient ook 7 x 24 uur per dag veilig beschikbaar en toegankelijk te zijn, op elke gewenste werkplek (thuis, bij de inwoner, in de auto, in overleg met instanties etc.). Medewerkers dienen daartoe professioneel te worden geoutilleerd, zeker door de differentiatie in de mate van thuiswerken van de medewerkers.. Corona is van grote impact geweest op dit programma van eisen waarbij extra oog is geweest voor de mate waarin activiteiten locatie-onafhankelijk kunnen worden uitgevoerd. Het spreekt voor zich dat dit minder aan de orde is bij de dagdagelijkse begeleiding van mensen en meer aan de orde is bij de ondersteunende activiteiten.

Dit neemt niet weg dat er voldoende plekken worden voorzien om elkaar te spreken, formeel of informeel, en ruimtes multifunctioneel gebruik ondersteunen. Het gebouw borgt dat bij ieder contact ook werk zichtbaar is.

De huisvesting (gebaseerd op het dienstverleningsconcept):

- Richt zich op ambtelijke huisvesting en een productielocatie, lees hallen inclusief magazijn.
- Stimuleert dat medewerkers makkelijker dan nu de weg naar buiten kiezen. Dat medewerkers voor kort verblijf snel en professioneel zaken kunnen doen; dat voor samenwerking en overleg optimale ruimten beschikbaar zijn
- Is open, transparant en uitnodigend naar buiten toe
- Is uitnodigend, eigentijds en sluit aan op de diversiteit van de doelgroepen, en om specifiek te zijn met name de jongere populatie < 27 jaar
- Stimuleert de bundeling van kennis, ontkokering, infrastructuur en marktpotentieel zoals deze door het bestaande P-bedrijf worden vertegenwoordigd
- Voorziet toekomstig in de dienstverlening naar werk, participatie en inkomen voor de doelgroep binnen de Participatiewet én de Wsw, met partnerships in en buiten Vidar (stichtingen en organisaties met een sociaal oogmerk, werkgevers etc.) en is daarbij flexibel en beweegt mee met vraag en aanbod en wettelijke ontwikkelingen.
- Betrekt nadrukkelijk in het groei- en ontwikkelingsperspectief dagbesteding en vrijwillige inzet, waarbij deze stappen wél onderdeel uitmaken van de dienstverlening echter waarvoor Vidar niet over de infrastructuur hoeft te beschikken. Eventueel kunnen wel dagbestedingsaanbieders commercieel gehuisvest worden.
- Faciliteert dat de bezoekende inwoners op ambtelijk niveau integraal, niet alleen kijkende naar werk en inkomen, maar ook naar andere factoren in de leefsituatie, snel, gastvrij en professioneel wordt ontvangen en geholpen
- Faciliteert dat medewerkers van de verschillende teams, maar ook daarbinnen, elkaar ontmoeten, digitaal en in persoon. Zeker ook in een tijd waarin thuiswerken vaker aan de orde is. Aangesloten wordt bij de organisatie brede visie op anders werken (hybride werken) en de hierbij behorende werkplekfactor van gemiddeld 0,5

- Draagt bij aan een gezonde werk- en leefstijl van medewerkers en specifiek ook voor medewerkers die gebaad zijn met een prikkelarme werkomgeving (inrichting, technische voorzieningen en facilitaire voorzieningen)
- Stimuleert de arbeidsontwikkeling van inwoners en medewerkers met oog voor hun kansen en mogelijkheden, altijd gericht op het ontwikkelpotentieel en de maximale haalbaarheid van participatie
- Stimuleert de onderlinge versterking van de processen rond mensontwikkeling en de toepassing van de werkwijze om cliënten op werk- en participatieplekken te "matchen"
- Stimuleert de inzet van gebundelde expertise, een vernieuwende werkwijze en maatwerk instrumentenwerkplek om arbeidsvraagstukken op te lossen en economisch resultaat te realiseren
- Stimuleert in het creëren van een arbeidspool om medewerkers relevante vaardigheden aan te leren c.q. verder te ontwikkelen en daarbij partnerships met werkgevers aan te gaan
- Biedt een prikkelarme, prettige en stimulerende werkomgeving voor de doelgroep met een beschut werk indicatie die vanwege hun beperking zijn aangewezen om een dergelijke omgeving

Kernwoorden:

Figuur 2 Kernwoorden bij organisatie

1.3 MULTI CRITERIA ANALYSE

Opdrachtgevers hebben op een transparante en objectieve wijze de keuze voor een mogelijk nieuwe huisvestingslocatie bepaald. Deze gegevens zijn vastgelegd in de "Multi Criteria Analyse Locatiekeuze". Het PVE en de MCA volgen elkaar in onderlinge samenhang op.

1.4 PROGRAMMA DEFINIERING

Opdrachtgever geeft aan dat het uitgangspunt is dat de gehele organisatie op een gezamenlijke locatie wordt gehuisvest, tenzij er onderdelen binnen de organisatie of bij externe partijen kunnen worden ondergebracht en dit positief is voor het primaire proces van Vidar. Door de gezamenlijke huisvesting kan het Dienstverleningsconcept optimaal haar werk doen zodat het klantproces niet gehinderd wordt door onnodige overdrachten, er een continue focus is op Werk bóven Inkomen en er korte lijnen zijn tussen de verschillende teams hetgeen allemaal 'gebouwelijk' wordt ondersteund.

In eerste aanleg wordt het programma van eisen uitgewerkt met de intentie om nieuwbouw te realiseren. De financiële haalbaarheid van nieuwbouw wordt getoetst middels een op te stellen investeringskostenraming, in de initiatieffase. Het programma wordt aansluitend ook getoetst middels een inpassingsstudie op de gekozen voorkeurslocatie(s). Vervolgens kan opdrachtgever de opties ter besluitvorming inbrengen.

Het Ruimtelijk, functioneel en technisch programma is nader gedefinieerd door de werkgroep-leden en geklankbord via een terugkoppeling met de interne organisatie. Opdrachtgever is verzocht de medewerkers zoveel mogelijk te betrekken bij het huisvesting 'verandertraject' zodat ze zich meegenomen voelen. Ook kunnen ze helpen met het inbrengen van expertise en specifieke deskundigheid.

2 ONTWIKKELINGSVISIE EN RUIMTELIJKE KADERS

Om het programma van eisen goed te interpreteren is het van belang de ontwikkelingsvisie en ruimtelijke kaders te kennen en begrijpen. Deze worden hierna omschreven.

2.1 ONTWIKKELINGSVISIE

De uitkomsten van de Multi Criteria Analyse Locatiekeuze, geven al een zoekgebied aan waar de locatie zou kunnen huisvesten. Binnen het zoekgebied wordt er eerst gekeken of er gemeentelijke eigendommen zijn die voldoen aan het programma van eisen. Aansluitend kan er in de markt gezocht worden naar beschikbare onroerende zaken. Gelet op de omvang, de bestemming en de bedrijfsactiviteiten zijn er niet legio locaties beschikbaar.

Noot: Het Programma van Eisen omschrijft de meest gewenste situatie voor de nieuwe huisvesting. Zodra er een definitieve locatie is gekozen wordt het Programma van Eisen indien nodig hierop bijgesteld. Op basis van het voorliggende Programma van Eisen kan er reeds een adequate inpassingstudie op een nieuwbouw dan wel inpassing in een bestaande onroerende zaak worden uitgewerkt.

<u>EIS:</u>

Het is zaak dat de nieuwe huisvesting binnen de gestelde planning volledig operationeel is in te zetten. Immers de bestaande locatie moet daarna leeg opgeleverd worden. Verdere verlenging van de huurovereenkomst is niet gewenst.

Om dit te realiseren moet de organisatie de planning en fasebeslissingen doelmatig organiseren en tijdig ter besluitvorming brengen.

2.2 WET- EN REGELGEVING

Opdrachtgever heeft vanuit haar kerntaken de wettelijke verplichting om volgens de WSW en Participatiewet de huisvesting te voorzien voor de medewerkers, de Sw cliënten en overige derden waaronder leveranciers.

Voor de nieuwe huisvesting gelden de volgende EISEN:

- De nieuw-/verbouw dient te voldoen aan alle planologisch vereiste wet- en regelgeving
- De nieuw-/verbouw dient te voldoen aan het meest recente regelgeving Participatiebedrijven
- De nieuw-/verbouw dient te voldoen aan het bouwbesluit
- De nieuw-/verbouw dient te voldoen aan de Arbowetten, besluiten, regelingen en regels
- De nieuw-/verbouw dient te voldoen aan alle overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving

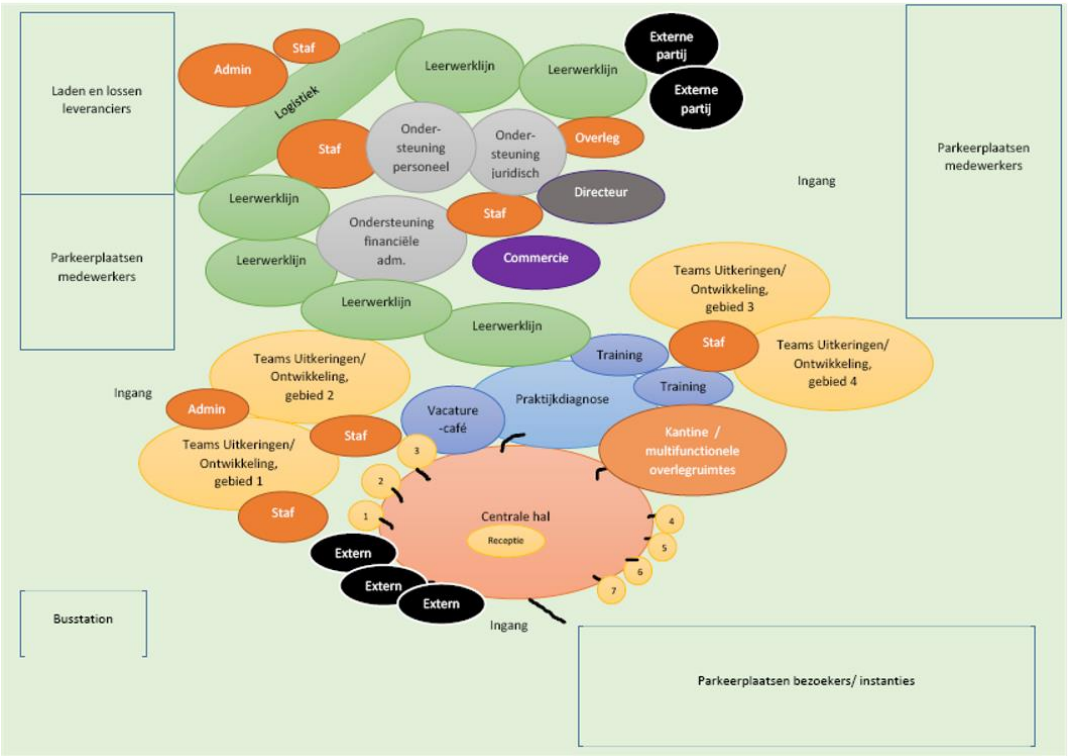
Bijzondere aandacht gaat uit naar de logistieke afhandeling van de producten die in de productiehallen en magazijnen worden gemaakt en opgeslagen. Dit vergt een doelmatige inpassing in de omgeving als wel op het perceel voor de nieuwe huisvesting.

Bij de uitwerking van het Programma van Eisen is aandacht voor de inclusie-eisen conform de lokale inclusie-agenda.

2.3 VLEKKENPLAN EN BEELDVERWACHTINGEN

De werkgroep heeft al een aanzet gemaakt van de wijze waarop de bedrijfsonderdelen geclusterd kunnen worden. Hiermee heeft de architect al een sterke indicatie van de ordening van de gebouwde organisatie.

Eis: Bij het ontwerp moet het vlekkenplan gerespecteerd worden.



Figuur 3 Vlekkenplan Nieuwe huisvesting Vidar 2021

De volgende EISEN ten aanzien van de beeldverwachtingen worden opgenomen, het ontwerp van de nieuwe huisvesting sluit aan bij onderstaande voorbeelden met een voorkeur voor de organisatie en uitstraling van de volgende locaties, maar ook rekening houdend met het beschikbare budget.

Figuur 4 beeldverwachting voorbeeld 1

Figuur 5 Voorbeeld 2 (kleine schaal ombouwen naar schaal van dit pve)

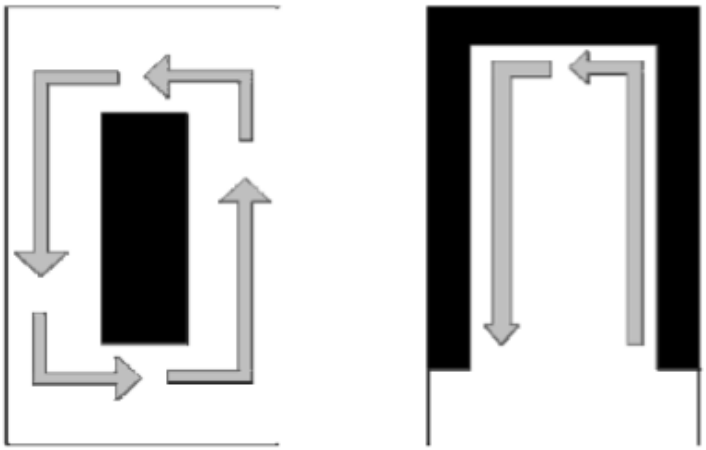
Figuur 6 Weener XL in Den Bosch

EIS: Het ontwerp van de architect haakt aan bij de beeldverwachtingen die in dit PVE zijn opgenomen.

2.4 LOGISTIEK BASISPRINCIPE

De logistiek dient op basis van enkele basisprincipes ontworpen te worden. De bebouwing kan bijvoorbeeld gecentraliseerd worden in het midden van het kavel. De mobiliteit vindt plaats rondom aan de buitenzijde. Een andere variant is de positionering van de bebouwing aan de buitenzijde van de kavel. De mobiliteit vindt langs de bebouwing plaats. Afhankelijk van de indelingsmogelijkheden van het perceel kan een definitieve keuze gemaakt worden.

EIS: Het ontwerp dient minimaal te voldoen aan een van beide voorgestelde logistieke basisprincipes.



Afb.: logistieke principes

EIS de gebouwde omgeving en de terreininrichting dienen te voldoen aan de geldende logistieke principes

3 PROGRAMA VAN EISEN

EIS: Het ontwerp en de interpretatie (omschrijving) van de architect op de uitgangspunten van opdrachtgever dient minimaal te voldoen aan de in het PVE omschreven algemene zaken als:

- functie van het gebouw
- grootte van de functie (capaciteit van de functie waarvoor het gebouw de juiste grootte moet krijgen)
- primaire en ondersteunende ruimtes
- relatie tussen ruimtes
- logistiek die bij de functie en de ruimtes hoort
- wettelijke voorschriften die bij de functie horen en van invloed zijn op het (functioneren van het) gebouw
- faciliteiten
- comfort
- uitstraling
- vormgeving (wensen)

Noot: De bovengenoemde zaken zijn nader uitgewerkt in dit Ruimtelijk, Functioneel en Technisch Programma van Eisen.

3.1 RUIMTELIJK PROGRAMMA VAN EISEN

Het ruimtelijk programma van eisen omschrijft met name de normering en eisen omtrent de gewenste m² bruto en netto vloeroppervlakte van gebruiksfuncties en ook het perceel. Bijvoorbeeld hoe groot moet een werkplek zijn, hoeveel m² magazijnruimte, hoe groot mag de entree zijn et cetera. Dus enerzijds conform de normen van de omgevingswet, het bouwbesluit en de Arbo wet- en regelgeving, maar anderzijds de specifieke wensen van de opdrachtgever.

Eisen:

a) Alle onroerende zaken, verwarmde en onverwarmde ruimten en terreininrichtingen dienen te voldoen aan de eisen van de omgevingswet, bouwbesluit, Arbowet, besluiten, regelgeving en regels.
b) De benodigde zaken zoals opgenomen in de Ruimtebehoefte tabellen dienen als basis voor het ontwerpen van de nieuwe huisvesting.

c) Omdat opdrachtgever haar diensten ook binnen aangrenzende gemeenten en derden aanbiedt en deze dienstverlening kan uitbreiden en/of krimpen, dient het ontwerp tot 20% in-/uitbreidingsflexibiliteit te voorzien. In het ontwerp dient aangegeven te worden hoe dit op een adequate manier is voorzien.
d) Verwarmde-, onverwarmde ruimten, de inrichting en het terrein dienen optimaal in onderlinge samenhang te worden ontworpen. Zodat ruimten en opstallen gezamenlijk ingezet kunnen worden en daarmee bouw-, investerings- en exploitatiekosten bespaard kunnen worden. Hetzelfde geldt voor het gebruik en de logistieke afwikkeling binnen het terrein. Zie hiervoor ook het relatieschema bij de functionele eisen.
e) Het parkeren wordt op een ruimtebesparende, doch functionele en aantrekkelijke manier ontworpen.
f) De verschillende ruimtesoorten en de daarbij omschreven kwaliteit dienen duurzaam, aantrekkelijk, doelmatig en tegen aantoonbaar lage investerings- en exploitatiekosten ontworpen te worden. Opdrachtgever zal voor de ontwerpopgave een indicatieve kostenraming investerings- en exploitatiekosten verstrekken.
g) De ruimtelijke eisen in m² bruto vloer oppervlakte van de ruimten zijn opgenomen in de Ruimtebehoefte tabel, zie hierna.

3.1.1 RUIMTEBEHOEFTE TABELLEN

In de ruimtebehoefte tabel wordt met primaire ruimten de bedrijfsvoering ruimten (kantoren, e.d.) bedoeld en met de secundaire ruimten worden de hieraan ondersteunende ruimten (kantine, receptie e.d.) bedoeld.

Daarnaast zijn de productieruimten Leerwerkbedrijven apart in een tabel opgenomen. In deze tabel zijn ook de indicatieve ruimten voor de terreinvoorzieningen opgenomen. Opdrachtgever zal hierover gedurende de ontwerpfase nog nadere visie bepalen (Hulpvragen, wil opdrachtgever nog alle medewerkers parkeervoorzieningen aanbieden of wordt er verdergaand gestimuleerd op het gebruik van openbaar vervoer).

Hierna volgen de ruimtebehoefte tabellen, onderverdeeld in de volgende hoofdcategorieën:

1. Kantoren in m² bvo
2. Kantoren overig in m² bvo
3. Productie omgeving in m² bvo
4. Ondersteunende ruimten in m² bvo
5. Totaal ruimtebehoefte in m² bvo
6. Totaal ruimtebehoefte in m2 terrein

Ruimtetabel (1) Kantoorruimten nieuw Participatiebedrijf op basis van functieboek

Primaire ruimten	nieuw P-bedrijf		Flexplek	F-factor	Ruimte behoefte in m² bvo	*standaard* Ruimte behoefte in m² bvo	
	# fte	# med			per werkplek	totaal	opmerkingen
Directeur Participatiebedrijf Westelijke Mijnstreek	**1**	1	1	1	8	8	
Team Ontwikkeling							
OVERIG							
Teammanager Werk	**1**	1	1	0,5	8	4	
Kwaliteitsmedewerker	**2**	2	2	0,5	8	8	
Projectmedewerker Leerwerklijnen (tijdelijk)	**1**	1	1	0,5	8	4	
loopbaan- en Opleidingsadviseur	**1**	1	1	0,5	8	4	
Beleidsmedewerker Arbeidsontwikkeling	**1**	1	1	0,5	8	4	
UNIT INTAKE / DIAGNOSE							
Unitcoördinator	**1**	1	1	0,5	8	4	
Werkbegeleider praktijkdiagnose	**5,5**	6					**werkplek binnen de prod omgeving**
Screener	**4,3**	5	5	0,5	8	20	
Medewerker Toegang/ Intake	**3,2**	4	4	0,5	8	16	
(Arbeids/diagnose) Psycholoog	**1**	1	1	0,5	8	4	
Niet in functieboek, SW-ers per 01-07 gedetacheerd	**2,4**	4	4	0,8	8	25,6	
UNIT ARBEIDSONTWIKKELING							
Unitcoördinator	**1**	2					**werkplek binnen de prod omgeving**
Jobcoach	**21,2**	25	25	0,5	8	100	

Figuur 7 Ruimtebehoefte tabel kantoorruimten (voor compleet overzicht zie bijlagen)

Ruimtetabel (1) Kantoorruimten nieuw Participatiebedrijf op basis van functieboek

Primaire ruimten	Functieboek Nieuw overige teams # fte	# med	Flexplek	F-factor	Ruimte behoefte in m² bvo per werkplek	standaard Ruimte behoefte in m² bvo totaal	opmerkingen
Team Bestuur en Communicatie							
Communicatiemedewerker (Niet in functieboek, SW-ers per 01-07 gedetacheerd)	1,2	2	2	0,35	8	5,6	Deels Centraal (gedetacheerde Sw-ers)
Team Facilitaire Services							
Inkoper/ besteller	?	2	2	0,35	8	5,6	BV-ers per 01-07 in dienst
Facilitair DIV (Niet in functieboek, SW-ers per 01-07 gedetacheerd)	1,2	2	2	0,35	8	5,6	Deels Centraal (gedetacheerde Sw-ers)
Facilitair inkoop (Niet in functieboek, SW-ers per 01-07 gedetacheerd)	0,6	1	1	0,35	8	2,8	Deels Centraal (gedetacheerde Sw-ers)
Team Automatisering en Dataservices							
Team HRM							
unitcoördinator P-Zaken Doelgroepen	1,0	1	1	0,8	8	6,4	BV-ers per 01-07 in dienst, p-huis
Senior Mw Salarisadministratie	1,0	1	1	0,8	8	6,4	BV-ers per 01-07 in dienst, p-huis
Mw Salarisadministratie	1,0	1	1	0,8	8	6,4	BV-ers per 01-07 in dienst, p-huis
Adviseur P-Zaken	2,6	3	3	0,8	8	19,2	BV-ers per 01-07 in dienst, p-huis
Senior Mw P administratie	1,0	1	1	0,8	8	6,4	BV-ers per 01-07 in dienst, p-huis
Medewerker PSA	0,9	1	1	0,8	8	6,4	BV-ers per 01-07 in dienst, p-huis
Salarisadm. (Niet in functieboek, SW-ers per 01-07 gedetacheerd)	1,2	2	2	0,8	8	12,8	P-huis (gedetacheerde Sw-ers)
HRM alg. (Niet in functieboek, SW-ers per 01-07 gedetacheerd)	0,6	1	1	0,8	8	6,4	P-huis (gedetacheerde Sw-ers)
Clienten p-adm. (Niet in functieboek, SW-ers per 01-07 gedetacheerd)	2,4	4	4	0,8	8	25,6	P-huis (gedetacheerde Sw-ers)
Totaal Nieuw Overige Teams			22			115,6	
Techniek, gang / lift / trap							
Constructie							
	15	22				145	(80/100) (vvo/bvo)

Figuur 8 Kantoor nieuw overige teams (voor compleet overzicht zie bijlagen)

Ruimtetabel (2) Primaire ruimten Productieomgeving / Hallenbouw

# MW	#	functie	oude Locatie	per ruimte ruimtebehoefte in m² bvo	efficient roosteren / procesverbetering	norm / richtlijnen wet- en	Huidige hoogte Mtr	vereiste hoogte Mtr
		Verwarmde ruimten						
0	0	Leerwerklijn 1	4		170	richtlijnen	6	6
0	0	Leerwerklijn 2	2		250	richtlijnen	7,45	4
0	0	Leerwerklijn 3	8	1915	1915	richtlijnen	6	7
0	0	Leerwerklijn 4	2		400	richtlijnen	7,45	4
0	0	Leerwerklijn 5	2		700	richtlijnen	7,45	5
0	0	Leerwerklijn 6	4		400	richtlijnen	7,45	4
0	0	Leerwerklijn 7	2		250	richtlijnen	7,45	4
0	0	Leerwerklijn 8	2		350	richtlijnen	7,45	4
0	0	Leerwerklijn 9	2		160	richtlijnen	7,45	4
0	0	Leerwerklijn 10	4		250	richtlijnen	6	4
0	0	Leerwerklijn 11	2		70	richtlijnen	7,45	3
0	0	Leerwerklijn 12	2		100	richtlijnen		
0	0	Extern partner ruimte			175	richtlijnen	3	3
0	0	Verkeers ruimte			900	richtlijnen	6	5
0	0	Technische ondersteuning			520	richtlijnen	6	5

Figuur 9 Productie omgeving (voor compleet overzicht zie bijlagen)

Ruimtetabel (3) Secundaire ruimten / Ondersteunende Ruimten						
			per ruimte/mw	totaal		
# MW	#	functie	ruimte behoefte in m² bvo	ruimte behoefte in m² bvo	norm / richtlijnen wet- en regelgeving	opmerkingen
(3A) Ondersteunende ruimten Binnendienst						
★ 0	☆ 1	centrale hal / receptie	100	100	arbo-eisen	comb.kantine/incl.vacaturecafe
☆240	☆ 5	(pantry/locker/garderobe, afval scheiden, zitje)	20	100	arbo-eisen	Servicecorner voor rolkoffer / garderobe
☆240	☆ 1	serverruimte / ICT	20	20	arbo-eisen	Voor Binnendienst en gezamenlijke ondersteunende ruimten
☆240	☆ 18	toiletten	2,52	45,32	1m * 2,52m	inclusieparagraaf m/v/mv
★ 0	☆ 2	EHBO/BHV ruimte/kolfrmt/lactatieruimte	12	24	arbo-eisen	
SUBTOTAAL				289		
(3B) Gezamenlijke Ondersteunende ruimten Binnendienst + Buitendienst						
☆150	☆ 1	kantine / Instructiezaal	1,25	187,5	1,25 pp	arbo 3.20 / norm gebaseerd op kantine
★ 0	★ 1	toegankelijkheidssector	0,1	18,75		10-40%
★ 0	★ 1	kinderruimte	20	20		speelruimte bij centrale hal
★ 0	☆ 1	opslag keuken	56	56		o.a. statafels, glaswerk en servioesgoed
★ 0	★ 1	bereiding	50	50		nat, droog, vlees/snacks

Figuur 10 Ruimtebehoefte tabel Ondersteunende ruimten (voor compleet overzicht zie bijlagen)

TOTAAL Ruimtebehoefte in m² Bruto vloeroppervlakte (bvo)					IST	SOL			
					Rijksweg Zuid en Millenerweg				
					totaal	totaal	totaal		
# MW	#	Ruimte	m² b.v.o.	functie		m² bvo	m² perceel	opmerkingen	
1 Kantoorruimten Binnendienst									
★ 0	★ 0			kantoorruimte nieuw P-bedrijf		1.505		deels (50%)op verdieping	
★ 0	★ 0			kantoor nieuw overige teams		145			
				SUBTOTAAL		1.650	825		excl. Opslag
2 Productie omgeving									
★ 0	★ 0	verwarmde ruimten		zie 2 Prod omg		11.748		deels afhankelijk van bouwlagen / aanhuur derden	
★ 0	★ 0	onverwarmde ruimten				n.v.t.			
				SUBTOTAAL		11.748	11.748		excl. opslag
3 Ondersteunende ruimten									
★ 0	★ 0					1.822		deels (20%) op verdieping	
				SUBTOTAAL		1.822	1457		
4 Terreinvoorzieningen									
★ 0	★ 0	terrein voorzieningen		zie 2 Prod omg			6.900	parkeren en mobiliteit	
★ 0	★ 0								
				SUBTOTAAL		0	6.900		
★ 0	★ 0								
				TOTAAL GENERAAL		15.219	20.930		
				Millenerweg	16.500	*Gerekend met **standaard** ruimtebehoefte uit specificatiebladen*			
				Rijksweg Zuid	3.800				
					20.300				

Figuur 4 Ruimtebehoefte tabel totalen in m² BVO

EIS: het gebouw dient te voldoen aan de beoogde invulling als geduid in de Ruimtebehoefte tabellen

3.1.2 ARBO EISEN

EIS: Zoals hiervoor gesteld dient het ontwerp minimaal te voldoen aan wet- en regelgeving, daarbij inbegrepen aan de Arbowet. De **Arbeidsomstandighedenwet** (of kortweg **Arbowet**) is een Nederlandse wet

(gewijzigd per 01-07-2017) die regels bevat voor werkgevers en werknemers om de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van werknemers en zelfstandig ondernemers te bevorderen. Het doel is om ongevallen en ziekten, veroorzaakt door het werk, te voorkomen. De Arbowet is een kaderwet. Dat betekent dat hierin geen concrete regels staan maar enkel de algemene bepalingen en richtlijnen over het arbeidsomstandighedenbeleid (arbobeleid) in bedrijven.

De Arbowetgeving valt uiteen in vier delen:

- de Arbeidsomstandighedenwet
- het Arbeidsomstandighedenbesluit (Arbobesluit)
- de Arbeidsomstandighedenregeling (Arboregeling)
- de Beleidsregels arbeidsomstandighedenwetgeving (Arbobeleidsregels)

EIS: Bij het ontwerpen dient de architect minimaal aan deze voorwaarden en verplichtingen te voldoen. De architect zal minimaal conform onderstaand schema aangeven hoe hij de Arbozaken, RI&E, Besluit Risico's Zware Ongevallen en dergelijke heeft ingebed in zijn ontwerp en daarmee gezorgd heeft dat het ontwerp voldoet aan de wet- en regelgeving.

EIS: Het ontwerp dient minimaal te voldoen aan de omgevingswet en het bouwbesluit.

Duiding	**Ruimten**	**Arbobesluit**	**Arboregeling**	**Arbobeleidsregels**	**opmerkingen**
Binnendienst	Kantoren	Artikel 3.19			
Binnen- en Buitendienst	Ondersteunend				HACCP
	kleedruimten	Artikel 3.22			
	Toiletruimten	Artikel 3.24			
buitendienst	Magazijn	pm		Activiteitenbesluit	RI&E
	Logistiek	pm		Activiteitenbesluit	RI&E
	Gevaarlijke stoffen	Artikel 3.15, 3.17 Hoofdstuk 4 en 4.17		Activiteitenbesluit	RI&E
	Leerwerkplekken	pm		Activiteitenbesluit	
	Terrein (voorzieningen)				
Terrein	Parkeren / terreininrichting				

Figuur 5 Arbo Wet- en regelgeving

`Besluit Risico's Zware Ongevallen

EIS: Naast de twee hoofdcategorieën Omgevingsrecht en Arbowetgeving, bestaat er aanvullende wetgeving voor bedrijven waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn boven een bepaalde drempelwaarde. Deze bedrijven vallen onder de werking van het Besluit risico's zware ongevallen, kortweg BRZO. Het BRZO is bedoeld om zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn te voorkomen en/of te beheersen. Het ontwerp dient te voldoen aan het Besluit Risico's Zware Ongevallen.

Opdrachtgever geeft heden aan geen gevaarlijke stoffen op te slaan waarvoor bouwkundige voorzieningen benodigd zijn, denk aan plofwand e.d.

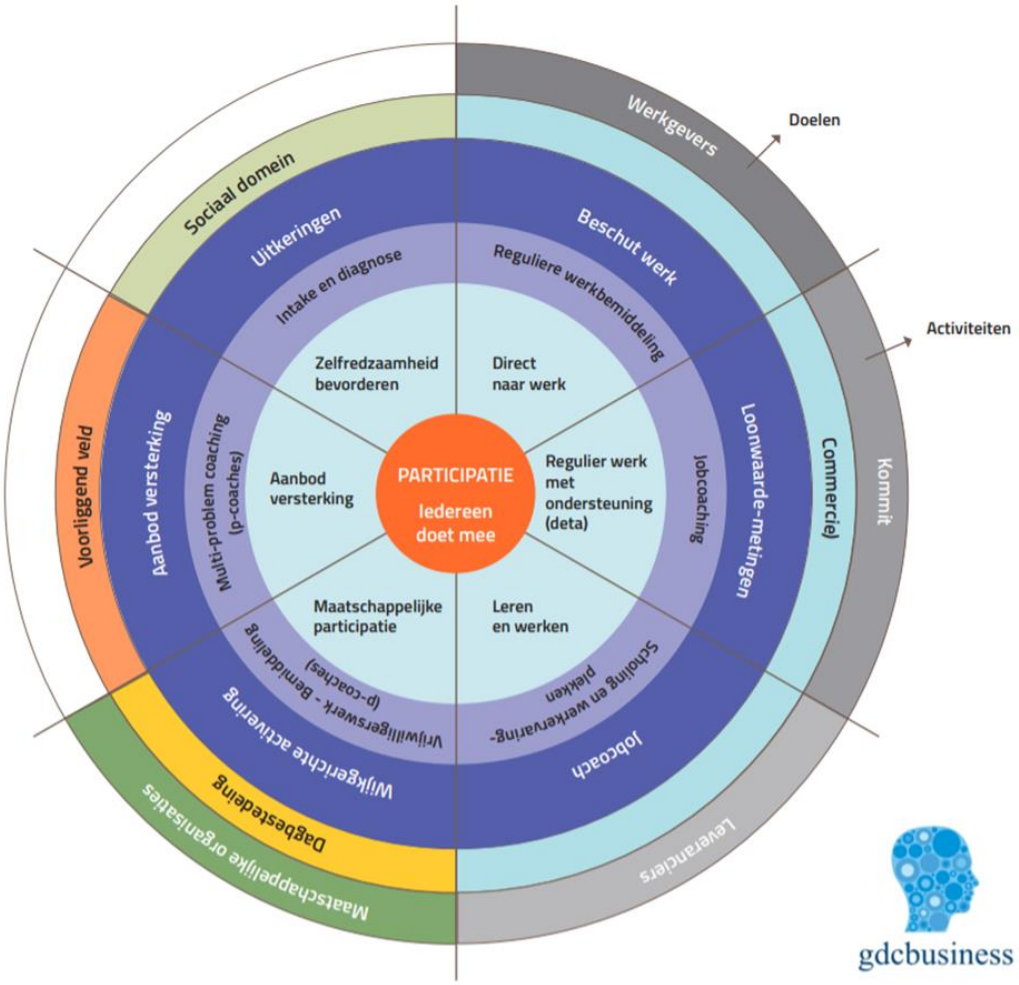
EIS: De architect dient bij het uitvoeren van zijn ontwerp gelet op de dynamiek van de organisatie en het proces de veiligheidsrisico's mee te nemen in zijn ontwerp. Hiervoor stelt hij schriftelijk vragen aan de organisatie waarmee hij kan bepalen welke bouwkundige en installatietechnische voorzieningen noodzakelijk zijn. Bij twijfel kan op kosten van de opdrachtgever een externe specialist worden geraadpleegd.

3.2 FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN

Het functionele programma van eisen omschrijft met name de kwaliteitsaspecten van de benodigde locatie en ruimten zodat de gebruiker de locatie en ruimten optimaal kan benutten.

3.2.1 OMSCHRIJVING PRIMAIR PROCES / PROTOCOLLEN

Tactisch en operationeel: Vidar is er voor inwoners en bedrijven, overheden en maatschappelijke organisaties. Doel is om inwoners in een kwetsbare positie optimaal te begeleiden op weg naar werk of maatschappelijke participatie. Het doel is ook om de vraag van bedrijven naar personeel optimaal te verbinden met de ontwikkelpotentie van de inwoners die nu aan de kant staan. En om ervoor te zorgen dat inwoners, bedrijven en (maatschappelijke) organisaties niet verdwalen in een doolhof van regelingen en instanties. Daarom één Vidar, één loket voor inwoners, bedrijven en organisaties, en alle relevante wettelijke regelingen onder één dak. Vidar heeft haar primaire proces geduid in een participatiewiel, zie hierna:



Figuur 13 Participatiewiel Westelijke Mijnstreek

3.2.2 VERKEER EN LOGISTIEK OP HET TERREIN

Op het terrein zijn diverse verkeersstromen. Bevoorrading van magazijn (extern en intern). In- en uitladen van de voertuigen voor de Leerwerkplekken.

- Locatie is bereikbaar voor fietsgebruikers, openbaar vervoer, auto's en zowel voor licht- als zwaar vrachtverkeer
- Adequate aanvoerroutes voor transport en logistiek van de leerwerkbedrijven in het bijzonder
- De verkeersafwikkeling is veilig voor iedereen en passend in de omgeving
- Bij het uitwerken van een vo-do wordt er een ontsluitingsplan mee ontworpen.

Eis: De architect zal bij het uitwerken van zijn ontwerp rekening houden met bovengenoemde zaken

3.2.3 VOLGORDE LOGISTIEKE PROCES

- logistiek nader uit te werken in overleg met architect.

3.2.4 RELATIESCHEMA

	RELATIESCHEMA	"Op basis van huidige werkverdeling"									
# MW	Afdeling	TO	TU	TPED	TOND	TC/W	B en C	Fac	Aut en dat	HRM	LWL 1
0	team ontwikkeling		4	4	2	3	2	2	1	1	3
0	team uitkeringen	4		1	3	1	2	1	2	1	1
0	team productie en diensten	3	1		2	3	1	2	2	3	4
0	team ondersteuning	2	3	2		1	1	1	3	2	2
0	team commercie / werkgevers	3	1	3	1		2	1	1	3	2
0	bestuur en communicatie	2	2	1	1	3		1	1	1	1
0	facilitaire services	3	2	3	2	2	1		2	1	2
0	automatisering en data	2	2	3	3	2	1	1		2	3
0	HRM	1	1	4	2	2	1	1	2		3
0	Leerwerklijn 1	3	1	4	2	2	1	3	2	3	
0	Leerwerklijn 2	3	1	4	2	2	1	3	2	3	3
0	Leerwerklijn 3	3	1	4	2	2	1	3	2	3	3
0	Leerwerklijn 4	3	1	4	2	2	1	3	2	3	3
0	Leerwerklijn 5	3	1	4	2	2	1	3	2	3	3
0	Leerwerklijn 6	3	1	4	2	2	1	3	2	3	3
0	Leerwerklijn 7	3	1	4	2	2	1	3	2	3	3
0	Leerwerklijn 8	3	1	4	2	2	1	3	2	3	3
0	Leerwerklijn 9	3	1	4	2	2	1	3	2	3	3
0	Leerwerklijn 10	3	1	4	2	2	1	3	2	3	3
0	Leerwerklijn 11	3	1	4	2	2	1	3	2	3	3
0	Leerwerklijn 12	3	1	4	2	2	1	3	2	3	3
0	Extern partner ruimte	3	1	3	1	1	1	2	1	1	2
0	Verkeers ruimte	1	1	3	1	1	1	2	1	1	3
0	Technische ondersteuning	1	1	3	1	1	1	2	1	1	3
0	Commercie	4	1	4	2	4	3	1	1	2	3
0	Training	4	2	3	1	1	1	1	1	1	1
0	Aanbodversterking	4	3	3	1	2	2	2	1	1	1
0	Arbeidsontwikkeling	4	2	4	1	3	2	2	1	1	3
0	Praktijkdiagnose	4	1	3	1	3	1	2	1	1	3
0	Logistiek (Magazijn)	3	1	4	1	1	1	2	1	1	4
0	Restaurant	2	3	4	3	2	1	2	1	1	3
0	Entree/receptie	4	4	2	1	3	1	1	1	1	2
0	Sanitaire voorzieningen	2	2	3	2	2	1	2	1	1	3
0	Vacature café	4	3	1	1	3	1	1	1	1	1
0											
0											
0											
0											
0											
		96	53	109	57	68	40	68	51	64	86
0											
	SCORE	1	ZEER BEPERKTE RELATIE								
		2	BEPERKTE RELATIE								
		3	GROTE RELATIE								
		4	ONMISBARE RELATIE								

Figuur 4 Relatieschema (Voor compleet overzicht zie bijlagen)

Het Relatieschema geeft aan welke bedrijfsonderdelen een onderlinge samenhang hebben.

Eis: De architect zal bij het uitwerken van zijn ontwerp rekening houden met de doelmatige positionering binnen het perceel en binnen de onroerende zaken.

3.2.5 GEBRUIKERSTIJDEN EN TOEGANKELIJKHEID

Kijkende naar het dienstverleningsconcept is er geen eenduidigheid voor gebruikerstijden en toegankelijkheid. Voor de medewerkers werkzaam in het leerwerkbedrijf als ook de begeleiding wordt er echt gewerkt met openingstijden: start 08u - einde 17 u échter voor het ambtelijke apparaat zal het Nieuwe werken doorslaggevend zijn. Het tijd- en plaatsonafafhankelijk kunnen werken, dichtbij de inwoner die maatwerk krijgt passend in zijn of haar situatie, maakt dat er niet kan worden gesproken van vaste

EIS: in het ontwerp rekening houden met bovengenoemde zaken.

3.2.6 WERKPLEKCONCEPT / "ANDERS WERKEN" / NIEUWE WERKEN

Vidar sluit nadrukkelijk ook aan op de uitgangspunten van het visiedocument "Wij werken samen voor Sittard-Geleen" uit 2019. De inzichten die hierin opgenomen zijn ten aanzien van de toekomstige huisvesting van de ambtenaren vertaalt zich door naar de huisvesting van Vidar en is daar ook de leidraad voor,

bijvoorbeeld als het gaat om de toekomstige behoefte aan werkplekken a.g.v. de nieuwe inzichten die zijn opgedaan in de Corona-tijd en de werkplekfactor 0,5 ook als uitgangspunt hanteren. Daarbij zal de werkstijlanalyse laten zien dat differentiatie hierin aan de orde is bij met name de werkleiders en directe begeleiding op de werkvloer. Voor coaches is ook oog voor de behoefte aan tijd- en plaats onafhankelijk werkplekken.

Kernwoorden / Eisen:

- Hybride (de werkplek ondersteunt de hybride vormen van kantoorwerken)
- Clean desk
- 80% digitaal archief, nog beperkt kasten en ladeblokken, denk aan nieuwe dienstverleningsconcept
- Breedte gangen (geschikt voor miva en Corona?)
- PVC vloeren maar let op akoestiek (demping in inrichting / plafonds)
- Compartimentering (prikkelarm)
- Maximale flexibilisering
- Exploitatiekosten gemiddeld, juiste balans in investeren in kwaliteit en duurzaamheid versus de redelijke kosten van beheer en onderhoud
- Ontmoetingsplekken nemen een belangrijke rol in de organisatie in
- Lockers / rolkoffers persoonlijke spullen (logistiek kantoor)
- Dynamiek, straalt werk en activiteit uit
- De spreekkamers voor een intake zijn zakelijk ingericht en de spreekkamers voor de begeleiding van werk naar werk meer als een open zitje
- Er is behoefte aan een brainstormruimte (voeten op de tafel sessie)
- Er is een mogelijkheid om buiten te pauzeren, wandelen (ook functioneel bij escalatie/goed gesprek), terras

Eis: Zie bijlage 4 Poster visie gemeente Sittard-Geleen op huisvesting en Anders en Nieuwe Werken, met deze uitgangspunten wordt zoveel mogelijk rekening gehouden.

3.2.7 HERKENBAARHEID / BEREIKBAARHEID

Vidar moet zichtbaar en herkenbaar zijn. Mensen moeten zich er welkom voelen en de onroerende zaak moet uitnodigen om elkaar te ontmoeten. De werkomgeving moet ook veilig zijn, daarbij ook rekening houdend met de voorschriften inzake externe veiligheid, en passend zijn bij de verschillende doelgroepen zoals mensen die beschut werk nodig hebben, jongeren, statushouders, uitkeringsgerechtigden e.d. In het binnen en buitenontwerp en de nadere uitwerking daarvan dient dit zowel visueel als functioneel naar voren te komen. Vidar vertegenwoordigd het sociale domein en zoekt verbinding, zowel intern als extern. Vanwege de doelgroepen wordt eerder een zachte dan harde uitstraling toegepast.

De locatie is laagdrempelig, geeft een gevoel van trots, en er zijn zichtlijnen op de werkzaamheden aanwezig.

De locatie heeft een doelmatige OV ontsluiting, een OV/fietsregeling en ondersteunt de PVE uitgangspunten. Er zijn voldoende parkeerplaatsen (aantallen staan in het ruimtebehoefte schema) e.e.a. wel in balans met de landelijke tendens van duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Ook het vrachtverkeer voor de logistieke afhandeling moet inpasbaar zijn op de locatie en de omgeving.

Eis: in het ontwerp rekening houden met bovengenoemde zaken.

3.2.8 KANTINE

De kantine is als instructiezaal in te delen met een flexibele wand. De kantine kan uitgebaat worden door medewerkers of cliënten uit de doelgroepen. De Kantine is ook een ontmoetingsplek voor alle gebouwgebruikers, derhalve is de faciliteit centraal georganiseerd en worden decentraal 'enkel' kleine servicecorners voorzien. Vidar wil vermenging en gelijkheid stimuleren en bewaakt daarbij de veiligheid voor allen.

Er is een door Vidar uitgewerkt keukenbereidingsconcept toegevoegd aan het PVE en daarbij de ruimtebehoefte staten. De bedrijfsmatige keukenvoorzieningen zijn apart voorzien in het ruimtebehoefte schema.

Eis: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de bovengenoemde zaken.

3.2.9 EXTERNEN

Bij de entree / hal en aan de achterzijde zijn ruimten voorzien om externen te kunnen opvangen. Er zijn ook ruimten voorzien om besprekingen te houden. Hiermee wordt voorkomen dat externen het gehele pand door moeten/kunnen lopen. De terreinen en gebouwen zijn open, vriendelijk maar ook veilig!

Eis: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de bovengenoemde zaken.

3.2.10 LOGISTIEK

Gelet op de dynamiek van de organisatieontwikkeling wordt de logistieke afwikkeling in overleg met de architect in het vo-do uitgewerkt.

Rekening houden met eisen aan vloeren (epoxyvloeren / ter vermijding van stofontwikkeling).

Voldoende dilataties toepassen in logistieke ruimten.

Eis: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de bovengenoemde zaken.

3.2.11 LEERWERKPLEKKEN

De eisen worden op maat per leerwerkplek uitgewerkt bij het uitwerken van een vo-do met de architect. De ruimten zijn in elk geval prikkelarm, geluidsluw (lage hoeveelheid d(B), overzichtelijk.

Er wordt rekening gehouden met het eventueel kunnen uitbreiden (20%) en het kunnen beschikken over voldoende flexibiliteit.

- magazijn, harde materialen niet chemisch en geen voedsel
- inrichting magazijn all-in, behoudens stellingen de- en hermontage
- standaardmaten vorkheftruc e.d.

Eis: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de bovengenoemde zaken.

3.2.12 MAGAZIJN

- Het magazijn dient zodanig ontworpen te worden dat er op een zichtbare plaats werkplekken zijn voorzien voor de chef en medewerker magazijn.
- Het magazijn dient geschikt te zijn voor digitaal voorraadbeheer.
- De volgende zaken worden in het magazijn opgeborgen: Zie bijlage
- Hiervoor worden in het magazijn nog losse stellingen, rekken, kasten e.d. voorzien.
- De volgende zaken dienen bouwkundig Inbouw te zijn voorzien: wordt nader uitgewerkt in vo-do fase. De bestaande stellingen worden meegenomen.
- Het magazijn is apart onder te verdelen zodat ruimtegebruik ook bekostigd kan worden door de gebruiker.
- Naast de genoemde oppervlakte in de ruimtebehoefte tabel dient de vrije hoogte onderkant plafond te voldoen aan de kolom plafondhoogte in het ruimtebehoefte schema.

Eis: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de bovengenoemde zaken.

3.2.13 INSTRUCTIERUIMTEN / TRAINING / VERGADERRUIMTEN

De vergaderruimten worden dicht bij het bedrijfsrestaurant gepositioneerd zodat voorzieningen eenvoudig gebruikt kunnen worden.

De uitwerking volgt in de vo-do fase in overleg met de architect.

Eis: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de bovengenoemde zaken.

3.2.14 GEVAARLIJKE STOFFEN

Opdrachtgever geeft aan dat er GEEN gevarlijke stoffen worden opgeslagen.

Werken met explosiegevoelige materialen, lakken e.d. worden extern ondergebracht indien aan de orde.

Wellicht wel een aparte kast voor epoxy (opslag kwasten) voorzien.

Eis: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de bovengenoemde zaken.

3.2.15 STAF / INKOMEN

De uitwerking volgt in de vo-do fase in overleg met de architect.

Eis: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de bovengenoemde zaken.

3.2.16 PRAKTIJKDIAGNOSE

De uitwerking volgt in de vo-do fase in overleg met de architect.

Eis: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de bovengenoemde zaken.

3.2.17 RECEPTIE EN ONDERSTEUNING

De uitwerking volgt in de vo-do fase in overleg met de architect.

Eis: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de bovengenoemde zaken.

3.2.18 SANITAIRE RUIMTEN

De sanitaire ruimten voldoen aan de basis wet- en regelgeving. Vanwege de doelgroep zijn er wel extra voorzieningen voor medewerkers en cliënten met een beperking. Deze zijn opgenomen in het Ruimtebehoefte schema. Het idee is om de voorzieningen centraal in de bebouwing te organiseren.

Eis: rekening houden met genoemde zaken

3.2.19 TERREINVOORZIENINGEN INCL. PARKEREN

De Terreinvoorzieningen voldoen aan de wettelijke normeringen.
Er zijn voldoende parkeerplaatsen (aantallen staan in ruimtebehoefte schema) e.e.a. wel in balans met de landelijke tendens van duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Ook het vrachtverkeer voor de logistieke afhandeling moet inpasbaar zijn op de locatie en de omgeving.
Laadpalen voorzien voor auto's en fietsen.
Terrein afscheiden met visueel aantrekkelijke hekwerken en groenvoorzieningen.

Eis: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de bovengenoemde zaken.

3.3 TECHNISCH PROGRAMMA VAN EISEN

Het technisch programma van eisen omschrijft welke bouwkundige en installatietechnische eisen benodigd zijn om adequaat gebruik te maken van de huisvesting. Het moge duidelijk zijn dat ruimtelijke, functionele en technische eisen elkaar beïnvloeden en een samenhangend geheel vormen. De uitwerking van de duurzaamheidseisen en ambities zijn onder de Technische Eisen opgenomen.

Noot: in de definitie en ontwerpfase kunnen (zullen) de technische eisen nader gedetailleerd worden.

<u>EISEN:</u>

3.3.1 ALGEMEEN

1. De bouwkundige zaken hebben een minimale levensduur van 50 jaren, uitgaande van normaal gebruik;
2. De technische gebouwgebonden zaken hebben een minimale levensduur van 20 jaren, uitgaande van normaal gebruik;
3. Het vaste inbouwpakket heeft een levensduur van minimaal 25 jaren.
4. De onroerende zaken en het terrein zijn geschikt om met beveiligde WiFi te kunnen werken.

Eis: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de bovengenoemde zaken.

3.3.2 SPECIFIEK

Eisen volgens indeling Ruimtebehoefte tabel

1) Binnendienst / Primaire ruimten (Kantoorruimte)

a) De kantoorruimte voldoet aan alle veiligheidsvereisten
b) De kantoorruimte voldoet aan alle brandveiligheidsvereisten
c) Het kantoorruimte ontwerp voorkomt zo veel als mogelijk het gebruik van gezondheidsschadelijke stoffen

d) De kantoorruimte voldoet aan alle eisen ten aanzien van een gezond binnenklimaat (Beheersbaar maken risico's Radon, Fijnstof, elektromagnetische straling, led verlichting toepassen
e) ISO normen ergonomie (o.a. ISO 9241)
f) NEN normen kantoorinrichting / installaties) (o.a. NEN 1010, 6088 e.d.)
g) Aansluiting op groene net
h) Airco toepassen
i) Automatisering standaard bekabeling

(Zie onder wet- en regelgeving de overige eisen: akoestiek, verlichting, klimaat e.d.)

2) Buitendienst / Primaire ruimten (Verwarmde ruimten, Onverwarmde en terreinvoorzieningen)

- Stralingspanelen toepassen
- Extra aandacht voor de klimaatinstallatie zodat medewerkers in de productiehallen gezond en veilig kunnen werken.
- Minimaal een basis inbraak en veiligheidsinstallatie toepassen
- Led verlichting toepassen
- Bij voorkeur geen sprinklerinstallatie (compartimentering voorzien)
- Bij voorkeur wel zonnepanelen toepassen
- Persluchtinstallatie opnemen (maatwerk per Leerwerkplek)
- Elektrotechnische voorzieningen 240 / 380 V flexibel
- Automatisering productieomgeving / Patchkast per Leerwerkbedrijf overwegen
- Verbeterde toepassing Wifi in de hallen (incl. mobiele telefonie).
- Aansluiting op groene net?
- Airco toepassen
- Overwegen realisatie clean room in verband met verpakken etenswaren

a) Rekening houden met de afmetingen van de volgende voertuigen / machinerieën
Zie bijlagen
b) De vrije inrijstrook van de Garage Boxen en Carport hebben een breedte van minimaal 10 m.

3) Ondersteunende ruimten / secundaire ruimten

- PM nadere uitwerking volgt in ontwerpfase

4) Terrein

- Rekening houden met ongediertebestrijding
- Veilig, open en groen
- PM nadere uitwerking volgt in ontwerpfase

Eis: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de bovengenoemde zaken.

3.3.3 OVERIGE EISEN

1. Duurzaamheid / energieverbruik /milieuvriendelijkheid,
   a) Zie bijlage Verduurzamingsbeleid gemeente Sittard-Geleen.
   b) Waar mogelijk aansluiten op het "Groene Net".
   c) Voorkeur voor producten met milieukeur.
   d) Baseer productkeuzes zo mogelijk op basis van milieugerichte productinformatie en beschikbaar op milieumaten.
   e) Voor schilderwerk hout buiten: oplosmiddelarme verf gebruiken.

f) Gebruik indien (constructief/productietechnisch) mogelijk secundaire in plaats van primaire grondstoffen (zoals rogips, portlandvliegas of hoogovencement).
g) Maak verbindingen bereikbaar en demontabel; vermijd waar mogelijk ingestorte/in gefreesde leidingen, gebruik repareerbare componenten.
h) Bouw- en sloopafval scheiden in het aantal fracties volgens gemeentelijke bouwverordening. Afvoer van bouw- en sloopafval door bedrijven die het afval aantoonbaar verantwoord verwerken ('witte lijst').
i) Beperk het gebruik van eenmalig verpakkingsmateriaal, beperken bouwafval door voorkomen van uitval: optimale inrichting bouwplaats, aandacht voor transport en opslag just-in-time levering, hergebruik afvalhout, instructie uitvoerend personeel.
j) De hemelwaterafvoer van de opstallen dient aangesloten te worden op de vuilwatertank ten behoeve van hergebruik voor de menginstallatie. Het afvalwater van het terrein en de vloeistofdichte vloeren dient door middel van een olie- en vetafscheider ontdaan te worden van onder andere vet en olie en dient vervolgens geloosd te worden op het riool.
k) Daar waar dit haalbaar en zinvol is dient gekozen te worden voor energiezuinige systemen. Denk hierbij aan zonnepanelen, Ledverlichting, WKO, warmtepomp e.d..
l) Gebruik als muurverf buiten: minerale verf of watergedragen acrylaatdispersieverf.
m) Gebruik voor schilderwerk hout binnen: watergedragen acrylaatdispersieverf of watergedragen natuurverf.
n) Gebruik als muurverf binnen: minerale verf of watergedragen acrylaatdispersieverf.
o) Gebruik voor voorbehandeling op steenachtige ondergrond: watergedragen impregneer.
p) Gebruik uitsluitend spaanplaat met beperkte formaldehyde-emissie.

2. Exploitatie adequaat en kosten laag
   - ✓ De keuze voor materialen, afwerkingen, en de detailleringen reduceren de onderhouds- en schoonmaakkosten.

3. Bewegwijzering
   - ✓ Het terrein en de inpandige ruimten dienen adequaat bewegwijzerd te worden, als onderdeel van het ontwerp wordt hiervoor een voorstel aangereikt.
4. Bestrating
   - ✓ De bestrating dient voldoende draagkracht te hebben om de beoogde functies te kunnen uitvoeren.
   - ✓ De bestrating dient zodanig ontworpen te worden dat de beoogde functies er ook vanuit veiligheid en milieuoogpunt uitgevoerd kunnen worden (vloeistofdichtheid, e.d.).

5. Hekwerken, afsluitbaarheid en veiligheid
   - ✓ Het terrein dient afsluitbaar te zijn en omheind te zijn met een hekwerk dat voldoet aan de eisen van politiekeurmerk.

6. Eisen terrein:
   - ✓ Pm

7. Beveiliging en toegang, camerabewaking (voorraad, gevaarlijke stoffen, e.d.)
   - ✓ Het terrein en de inpandige of overdekte ruimten worden middels een nader uit te werken plan voorzien van een toegangscontrolesysteem en bewakingscamera's. in het ontwerp dient hiermee rekening te worden gehouden (voorkomen onveilige situaties, transparantie waar mogelijk)

Eis: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de bovengenoemde zaken.

4 BIJLAGEN

4.1.1 BIJLAGE 1 MULTI CRITERIA ANALYSE

{Locatiekeuze nog nader uit te werken.}

4.1.2 BIJLAGE 2 INVESTERINGSKOSTENRAMINGEN

INVESTERING		nieuwbouw			renovatie		
Bouwkosten	**eenheid**	**laagste**	**top**	**uiterste**	**laagste**	**top**	**uiterste**
Grondgebonden	€/m² BBO	€ 155	€ 195	€ 600	€ -	€ -	€ 10
Ruwbouw	€/m² BVO	€ 155	€ 255	€ 630	€ -	€ 20	€ 50
Gevel	€/m² BGO	€ 295	€ 435	€ 665	€ 65	€ 365	€ 665
Dak	€/m² BDO	€ 60	€ 165	€ 480	€ 40	€ 70	€ 480
Inbouw	€/m² BVO	€ 80	€ 280	€ 410	€ 90	€ 205	€ 410
Vaste inrichting	€/m² BVO	€ 10	€ 30	€ 60	€ 5	€ 20	€ 60
W-installaties	€/m² BVO	€ 165	€ 335	€ 760	€ 50	€ 145	€ 855
E-installaties	€/m² BVO	€ 155	€ 180	€ 295	€ 40	€ 90	€ 330
T-installaties	€/m² BVO	€ 10	€ 25	€ 75	€ -	€ 25	€ 75
Terrein	€/m² kavel	€ 5	€ 20	€ 40	€ -	€ 10	€ 40
Subtotaal	**€/m² BVO**	**€ 960**	**€ 1.505**	**€ 1.595**	**€ 445**	**€ 700**	**€ 795**
Algemene Uitvoeringskosten	% van subtotaal	6%	9%	14%	5%	9%	14%
Staartkosten	% van subtotaal	7%	9%	11%	7%	12%	16%
Totaal bouwkosten excl. btw	**€/m² BVO**	**€ 1.265**	**€ 1.660**	**€ 2.010**	**€ 640**	**€ 835**	**€ 1.040**
Investeringsopslagen	**eenheid**	**laagste**	**top**	**uiterste**	**laagste**	**top**	**uiterste**
Bijkomende kosten	% tov bouwkosten	12%	16%	21%	10%	14%	20%

Exclusief grondkosten, inrichtingskosten, onvoorzien, belastingen en financiering.

Figuur 15 normkosten kantoren bron Arcadis bouwkosten, en berekeningen bijgesteld o.b.v. cijfers 2020

VORMGEGEVENS				
Onderdeel	eenheid	laagste	top	uiterste
Verdiepingshoogte	BI / BVO (m^1)	3,3	3,8	4,4
Aantal bouwlagen	BVO / BBO	1,0	10,2	23,5
Bebouwingspercentage	BBO / BTO	0,91	0,97	1,00
Gevelfactor	BGO / BVO	0,29	0,54	0,73
Gevelopeningen	OG / BGO	0,14	0,45	1,00
Dakfactor	BDO / BBO	1,00	1,03	1,05
Dakopeningen	OD / BDO	-	0,08	0,11
Omsloten oppervlak	OO / BVO	0,41	0,94	2,71
Binnenwandfactor	BBWO / BVO	0,32	0,69	1,00
Binnenwandopeningen	OBW / BBWO	0,04	0,20	0,49
Terreinoppervlak	kavel / BVO	0,05	0,55	1,00
Oppervlak per werkplek	BVO / FI (m^2)	16,9	22,0	24,1

Figuur 16 vormfactoren, bron Arcadis

KOSTENBEPALENDE FACTOREN

- Machinaal of handmatig sloopwerk
- Verwijderen van achtergebleven huisraad en inventaris
- Verwijderen van asbest, olietanks, verontreinigde grond of materialen
- Verwijderen van terreinafwerkingen en bestratingen
- Verwijderen van nutsaansluitingen
- Extra voorzieningen ter beperking van overlast voor omwonenden
- Eventuele bewaking ter voorkoming van braak en brandstichting
- Toeslagen voor algemene kosten, winst en risico

Bij de kostengegevens in het hoofdstuk sloopwerk zijn de uitvoeringskosten meegerekend, omdat het slopen doorgaans in onderaanneming gebeurt. Bij sloopprojecten kunnen de percentages voor de indirecte kosten afwijken van de gangbare percentages die voor bouwprojecten gehanteerd worden.

SLOOP	Laagste €/m2 BVO	Top €/m2 BVO	Uiterste €/m2 BVO
Volledige sloop tot en met 1 m¹ onder maaiveld:			
Kleinschalige objecten	€ 31,00	€ 34,00	€ 38,00
Grootschalig objecten (hoogbouw)	€ 36,00	€ 40,00	€ 48,00
Sloop tot op casco incl. gevel en inbouwpakket	€ 52,00	€ 64,00	€ 73,00
Sloop inbouwpakket	€ 35,00	€ 40,00	€ 46,00

Sloopkosten per m² bvo exclusief btw

Figuur 17 kostprijsbepalende factoren

4.1.3 BIJLAGE 3 STANDAARD VERDUURZAMINGSMAATREGELEN

Standaard element	Constatering	Maatregel
Gevelisolatie	Spouw zonder isolatie	Spouwisolatie aanbrengen
Beglazing	Standaard dubbele beglazing of slechter (>2,5 W/m3K).	Beglazing met eerst volgend onderhoudsmoment vervangen voor HR++ (<1,1 W/m3K) maatregel inclusief alle bouwkundige aanpassingen
Dakisolatie	Dakisolatie < 70mm	Dak niet meer overlagen, vervangen > 150mm toepassen (maatregel inclusief alle bouwkundige aanpassingen)
Kruipruimte	Geen isolatie aanwezig	Aanbrengen naisolatie (methode expliciet vermelden, maatregel inclusief alle aanpassingen)
Verlichting	> 14 W/m2 (komt overeen met TL-D of slechter)	Verlichting vervangen voor combinatie TL5 en LED. Daglichtschakeling met aanwezigheidsdetectie of veegpuls bij kantoren en bijeenkomstfuncties
Verwarming	Rendement < 0,9 (komt overeen met VR-Ketel)	Rendement > 1,13 (komt overeen met een HR 107 ketel) en bij woningbouw warmtepomp toepassen (lucht)
Distributie	Circulatiepompen zijn niet uitgevoerd met toeren regeling.	De circulatiepompen bij het eerst volgende onderhoudsmoment uitvoeren met toerenregeling of een automatische aan/uit regeling , keuze is afhankelijk van type installatie
Leiding isolatie	Geen of minimale isolatie	Leidingen isoleren, stelpost opnemen op basis van ingeschatte lengte en leidingdiameter.
Regeling	Hoge temperatuur verwarming (boven 55^0 c)	Is na aanpassing van het gebouw een lager medium temperatuur mogelijk?
Regeling	Afwezigheid thermostaatkranen	Thermostaatkranen toepassen
Regeling	De verwarming is niet individueel bedienbaar, naregeling is niet mogelijk.	Beoordelen of met eenvoudige ingrepen de na-regeling individueel bedienbaar is te krijgen, dat wil zeggen op ruimteniveau is er een naregeling van de ruimtetemperatuur mogelijk. Stelpost, nader onderzoek is noodzakelijk
Ventileren	Geen warmte terugwinning	Mogelijkheden beoordelen, aangeven welke maatregel er toegepast kan worden gegeven de ruimte/situatie/opstelling. Twin-coil of warmte- terugwinning met een warmtepomp. Stelpost, nader onderzoek is noodzakelijk

4.1.4 BIJLAGE 4 “ANDERS WERKEN”

4.1.5 BIJLAGE MATERIALEN OPSLAG IN MAGAZIJN

{Nader uit te werken}

4.1.6 BIJLAGE MACHINERIE / VOERTUIGEN

{Nader uit te werken}

COLOFON

Bedrijf	gdcbusiness
Website	www.gdcbusiness.nl
Uitgevoerd door	BC. L.J.H. Bollen Makelaar – Taxateur
Gecontroleerd door	projectgroep Gemeente Sittard-Geleen
Telefoon	0031 6 15.53.53.66
Datum	9-11-2021
Versie	definitief
Kenmerk	GDC/Sittard-Geleen/004

Disclaimer: Voor het gehele rapport en de bijbehorende informatie, inclusief memo's, emails, en mondelinge informatie en toezeggingen, geldt dat Gdcbusiness naar eer en geweten alle informatie heeft verzameld, geanalyseerd en als advies en uitwerking aan opdrachtgever heeft gepresenteerd. Gdcbusiness kan echter nimmer aansprakelijk worden gesteld, beboet worden, gekort worden op haar honorarium of anderszins benadeeld worden door of voor de gevolgen en nadere toepassing van deze gegevens.