

draaijer+partners

vertaalt
ambitie naar
omgeving



220126 Enschede, MedTech Factory
Kennispark
Programma van Eisen

Groningen, 25-7-2022
22/BY/dl/rap/220126-2507220114

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Programma van Eisen	6
2.1	Functioneel	6
2.2	Ruimtebehoefte	7
2.3	Gebouw	8
2.3.1	Vloerbelasting en verdiepingshoogten	8
2.3.2	Revisiestukken in geval van bestaand gebouw	8
2.3.3	Daglicht	8
2.3.4	Eerste steen	8
2.3.5	Gevellogo	8
2.3.6	Installaties laboratorium en gebouwgebonden installaties	8
2.3.7	Vloerafwerking	10
2.3.8	Energie	10
2.3.9	Facilitaire voorzieningen	11
2.3.10	Gezond gebouw	11
2.3.11	Schoonmaak	12
2.3.12	Storing afhandeling	12
2.4	Terrein	12
2.4.1	Inrichting	12
2.4.2	Parkeren	12
3	Omschrijving	14
3.1	Primaire ruimte	14
3.1.1	Labstempel (kantoor-lab-magazijn)	14
3.1.2	Kantoren (gezamenlijk dan wel toe te wijzen)	15
3.2	Algemene ruimten	15
3.2.1	Ontvangst/receptie	15
3.2.2	Vergaderen 6 persoons	15
3.2.3	Vergaderen 25 persoons	15
3.2.4	Pantry/koffiekamer/kantine	15
3.2.5	Centrale goederen ontvangst en logistiek, ICT, afval en facilitair beheerder	15
3.2.6	Productieruimte assemblage	16
3.2.7	Centrale labkeuken	16
3.2.8	Centrale spoelkeuken	16
3.2.9	Centrale koelkamer	16

1 Inleiding

Medische technologie (ook wel aangeduid met de term MedTech) gaat over producten, technologieën en toepassingen, die worden gebruikt bij de diagnose, behandeling van en ondersteuning bij ziekten en gebreken. De MedTech Factory gaat onder andere over zelftesten tot organ-on-a-chip technologie. MedTech heeft daarmee een plek in alle zorgdomeinen: preventie, diagnostiek, curatieve en langdurige zorg. MedTech zorgt er niet alleen voor dat mensen een langer en beter leven leiden, het draagt ook bij aan een hogere kwaliteit, toegankelijkheid en doelmatigheid van de gezondheidszorg en de duurzaamheid en efficiëntie van ons zorgsysteem.

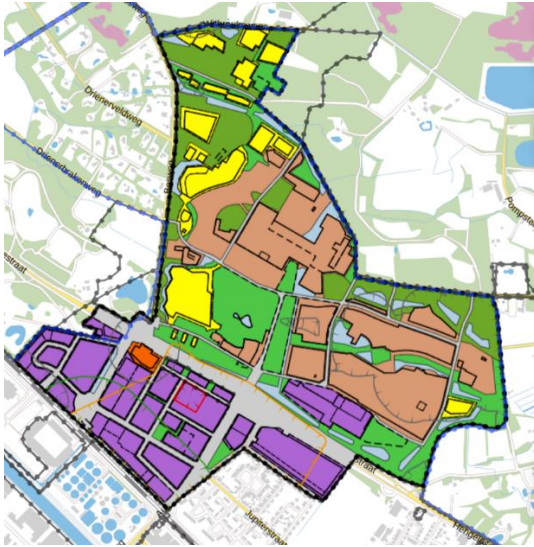
Oost-Nederland kent een omvangrijke MedTech-sector, bestaande o.a. uit een groot aantal bedrijven (verschillend in volwassenheid en specialisaties), kennisinstellingen, beleidsmakers en zorginstellingen. Het blijkt dat de beschikbaarheid van microbiologische laboratoriumruimte van het type ML-I (en in mindere mate ML-II) in de regio sterk tekortschiet. Er is daarmee behoefte aan de realisatie van een dergelijke faciliteit.

Door de bouw van een MedTech Factory kan voorzien worden in de huisvestingsbehoefte van de spin outs van de UT en startups en MKB uit de regio én daarbuiten. Door daar waar mogelijk faciliteiten te delen, kan tegen een relatief laag tarief labruimte worden gehuurd. Door de bedrijven in één gebouw onder te brengen, kan daarnaast de community van medtech-bedrijven versterkt worden, kunnen bedrijven van elkaar leren en kan een programma van relevante workshops en evenementen worden aangeboden die de bedrijven ondersteunen in hun gang van onderzoek naar markt.

Voorliggend Programma van Eisen geeft een ordening weer van de huidige stand van zaken met betrekking tot wensen, eisen en ambities voor dit project. Het is van toepassing op het huren van een nieuwbouwpand, een renovatiepand en/of een combinatie daarvan.

Dit Programma van Eisen beoogt een levend document te zijn, waarin aanvullende wensen van betrokkenen, financiers en potentiële huurders tijdens het ontwerpproces kunnen worden toegevoegd. Als locatie is nadrukkelijk bepaald dat de te realiseren en/of aan te passen faciliteit gelegen moet zijn op het Kennispark in Enschede.

Voor alles geldt dat het toepassen van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving onder de verantwoordelijkheid valt van de opdrachtnemer. Dit geldt voor zowel bestaande als nieuwe wet- en regelgeving of aanpassing en/of aanvulling op bestaande wet- en regelgeving.



2 Programma van Eisen

2.1 Functioneel

De flexibiliteit en gemeenschappelijkheid zijn belangrijk voor te verhuren kantoor- en laboratoriumruimte op het Kennispark in Enschede voor startups. Startende en opgroeiende bedrijven krijgen de ruimte om stapsgewijs te groeien. In theorie kunnen partijen groeien (en krimpen) in stappen vanaf 56m². Dit is een unieke onderscheidende service, noodzakelijk om als aanjager te kunnen dienen. De labspecifieke logistiek, afvalservices, dataruimtes en gassentransport worden gedeeld.

Dit basis Programma van Eisen verschaft informatie over de basisuitgangspunten voor het gebouw.

Het gaat om een ML-2 laboratorium waarbij de werkruimte bestaat uit een permanente structuur, waarvan de werkoppervlakken, vloeren, wanden en deuren zijn afgewerkt met niet-absorberend materiaal en waarvan de werkoppervlakken goed zijn te reinigen en te ontsmetten. De ramen in de werkruimte kunnen niet worden geopend. (Bron: GGO)

De aanpasbaarheid van de verhuurbare eenheden, de labstempels, is een belangrijke voorwaarde. Deze eis heeft betrekking op bouwkundige onderdelen, maar ook op de installatietechniek. De basismaat van de verhuureenheden is de stempel van 3,60 m (minimum) x ca. 15,50 m (maximum) = ca 56 m².

Een verhuurbaar kantoor-/ laboratoriumruimte en magazijn heeft een mogelijke veelvoud van deze maat. Er wordt uitgegaan van 70% labstempels en 30% kantoor met daarnaast enkele gedeelde faciliteiten welke verderop nader worden omschreven. De scheidingswanden moeten eenvoudig te verplaatsen zijn. Het grootste gedeelte van het gebouw kan flexibel worden ingericht als kantoor of laboratorium. Ook de installatietechniek moet deze flexibiliteit verschaffen. Tevens dienen installaties eenvoudig te kunnen worden uitgebreid op aanvullende wensen via onder andere voldoende loze leidingen en gas- en elektraaansluiting. Flexibiliteit qua installatietechniek betekent: robuuste, hoogwaardige aan te passen basisvoorzieningen (E, W en data) met voldoende ruimte om later specifieke installatietechnische wensen en laboratoriumwensen toe te voegen. Tevens dient het eenvoudig mogelijk te zijn om Labstempels te kunnen koppelen en ontkoppelen.

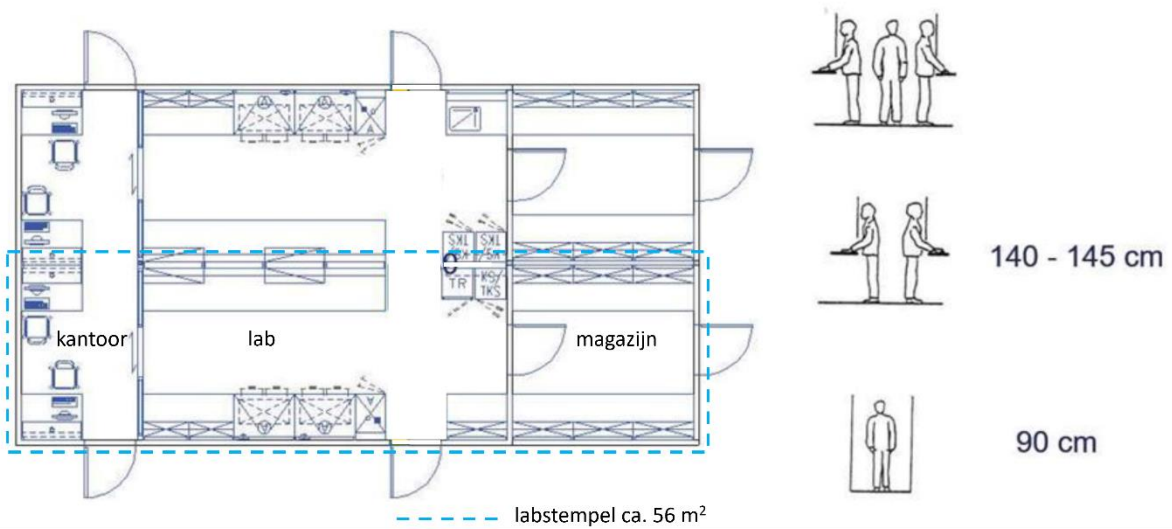
Voor startups zijn lage initiële kosten belangrijk. Veel labtechnische voorzieningen kunnen gemeenschappelijk gebruikt worden en zouden we in de basisopzet willen aanbieden. Dat kan van alles zijn, van goederenontvangst tot een autoclaaf.

De representatieve voorzieningen, kantine en de bespreekruimtes worden ook gedeeld door de huurders. Het beheer voor de gemeenschappelijke voorzieningen vindt plaats door de Stichting MedTech Factory. Al deze gemeenschappelijke voorzieningen dienen zo centraal mogelijk in het gebouw geplaatst te worden.

De MedTech Factory moet een uitnodigend gebouw worden en een gebouw om ontmoetingen te faciliteren. Een grote ruimte en een koffiecorner voorzien in ontmoeten (kantine te koppelen met grote vergaderruimte). Deze gemeenschappelijke voorzieningen dienen informeel en toegankelijk te zijn voor eenieder; uitnodigend en transparant. Een lounge-/ontmoetingsplek, een interessante buitenruimte, planten en een inspirerende inrichting stimuleren goed gezelschap en een goed gesprek.

2.2 Ruimtebehoefte

In onderstaande overzichten is een voorbeeldstempel weergegeven, zoals passend te maken in het gebouw, met als doel deze flexibel te verhuren. Maatvoering is afhankelijk van het aan te passen of te realiseren gebouw, maar dient te voldoen aan de eerder genoemde maatvoering.



Voor een uitgebreidere toelichting op de netto ruimtebehoefte verwijzen we naar het Technisch Programma van Eisen. In onderstaande afbeelding is een deel van het Technisch Programma van Eisen weergegeven waarbij het minimum aan labstempels en kantoren 25 stuks is.

gestandaardiseerde labstempel/flexibele labs tempel : ca. 56 m² nvo met minimale breedte van 3,6 m (met gangzone voor de ondersteunende functies)											
Onderstaande zoveel als mogelijk te realiseren met een zo gunstig mogelijke verhouding tot een BVO van ca. 3000 m ² in een verhouding 70% labstempel en 30% kantoor met daarnaast de benoemde gezamenlijke of eventueel gedeelde ruimtes										3000 m ² BVO	
Primaire ruimten in m ²	aantallen Labstempels conform model uit PvE	(dubbel?) lab incl. magazijn en kantoor van ca. 56 m ² conform 50% van afbeelding PvE	kantoren (al dan niet gezamenlijk) van ca. 24 m ²								totaal in m ² nvo
	25	1400	600								2000 m ² NVO
		bovenstaand conform afbeelding PvE									
Gezamenlijke of eventueel gedeelde ruimten:	receptie ontvangst	vergaderen 6 persoons (2 ruimtes)	vergaderen 25 persoons (1 ruimtes)	pantry koffiecokner kantine	logistiek, afval en facilitair beheerder	productie ruimte assemblage	centrale labkeuken	centrale spoelkeuken	centrale koelkamer		totaal in m ² nvo
oppervlakte	25	25	20	75	160	50	20	50	25		450 m ² NVO
				(teveel?)							2450 m ² NVO
factor bvo/nvo (hogere percentage = hogere score)											82%

2.3 Gebouw

2.3.1 Vloerbelasting en verdiepingshoogten

Vloerbelasting en verdiepingshoogten dienen tenminste conform wet- en regelgeving te worden uitgevoerd en zijn daarnaast afhankelijk van het aan te bieden pand en dus nader te beoordelen.

2.3.2 Revisiestukken in geval van bestaand gebouw

De revisiestukken dienen inclusief de gedane (incl. eventuele constructieve) revisies compleet aangeleverd te worden.

2.3.3 Daglicht

Daglichtprestatie dient minimaal conform de nieuwe NEN-EN 17037 te zijn. Aanvullend kunstlicht dient 300 lux te zijn voor verblijfsruimten. Voor laboratoria is 500 lux mogelijk; dit gaat normaliter naar 800 lux en laatste is een pré.

2.3.4 Eerste steen

Bij de hoofdentree is een 'eerste steen' te plaatsen in een afmeting van 30 x 40 cm met een door opdrachtgever nader te bepalen tekst.

2.3.5 Gevellogo

Op de gevel dient een verlicht logo bestaande uit losse letters of lichtbak (door opdrachtgever nader te kiezen) met maximum van 1 meter hoog en 4 meter breed te worden bevestigd.

2.3.6 Installaties laboratorium en gebouwgebonden installaties

De luchtbehandelingskasten worden bij voorkeur op het dak geplaatst. Vanwege geluid (91 db(A)), te voorkomen trillingen en zichtbaarheid moet goed worden bekeken waar de opstelling op het dak wordt geplaatst (incl. voorzieningen tegen geluidsoverlast). De labstempels dienen te worden uitgelegd op 6- tot 8-voudige ventilatie, zonder gerecirculeerde lucht, maar er wordt wel warmte uit de retourlucht terug gewonnen. Elk lab dient standaard ventilatie-aansluitingen direct naar buiten te krijgen. De verse lucht dient met een lage snelheid ingeblazen te worden.

Er dienen automatisch regelende kleppen toegepast te worden en deze dienen zodanig te zijn toegepast dat de labstempels onafhankelijk van elkaar eenvoudig ingeregeld kunnen worden. De retourkanalen dienen inwendig gecoat te zijn om corrosie te voorkomen. De lucht dient via zuurkasten en afzuigarmen te worden afgezogen. Daarnaast dient er een separaat, kunststof kanaalsysteem te zijn met explosieveilige ventilatoren om opslagkasten voor chemicaliën en gassen af te zuigen.

De laboratoria dienen altijd onder een lichte onderdruk te staan met een luchtbalans die automatisch per ruimte geregeld wordt bij wisselende ventilatievouden (bijvoorbeeld door verandering van de raamstand van een zuurkast). Eventueel geclassificeerde ruimten moeten geclusterd kunnen worden (o.a. i.v.m. sluisen). Per stramien dient een zuurkast aangesloten te kunnen worden.

De installaties mogen geen trillingen in de laboratoria veroorzaken. Ventilatoren dienen trillingsvrij te worden geplaatst met de leidingen flexibel daarop aangesloten. Ook mogen er vanuit transport en logistiek geen trillingen veroorzaakt worden. Dit ter voorkoming van schade aan meetapparatuur bij nanotechnologie.

De benodigde traforuimte en warmtepompen mogen eventueel extern op het terrein worden geplaatst i.v.m. mogelijk interferenties van magneetvelden (trafo) en trillingen (warmtepompen).

In het gebouw dient een plafond tegen de eventuele dakplaten/dakliggers te zitten en daaronder een vrije ruimte voor de installaties, hoog 1 meter. Hierin dienen de kanalen, water- en gassenleidingen en een spanningsrail t.b.v. de elektrische voedingen te worden geplaatst. Deze worden door het gehele gebouw in een vast stramien aangebracht met een aftakking bij iedere module.

Er dienen diverse technische gassenleidingen met een reinheidsklasse 5.0 aangelegd te worden naar elk lab. Dit met aanvullend ook perslucht met een reinheidsklasse 3.0. Daarnaast dienen eveneens per lab bedrijfswater- en demiwateraan sluitingen aangelegd te worden. In warmbedrijfswater wordt decentraal (per lab) middels doorstroomverwarmers voorzien. Het demiwater is van kwaliteitsklasse 3. Uiteraard kan een gebruiker zelf decentraal napolishing van het demiwater toepassen. Zowel infrastructuur, de gassen als demiwater dienen te zijn voorzien van tussenbemetering.

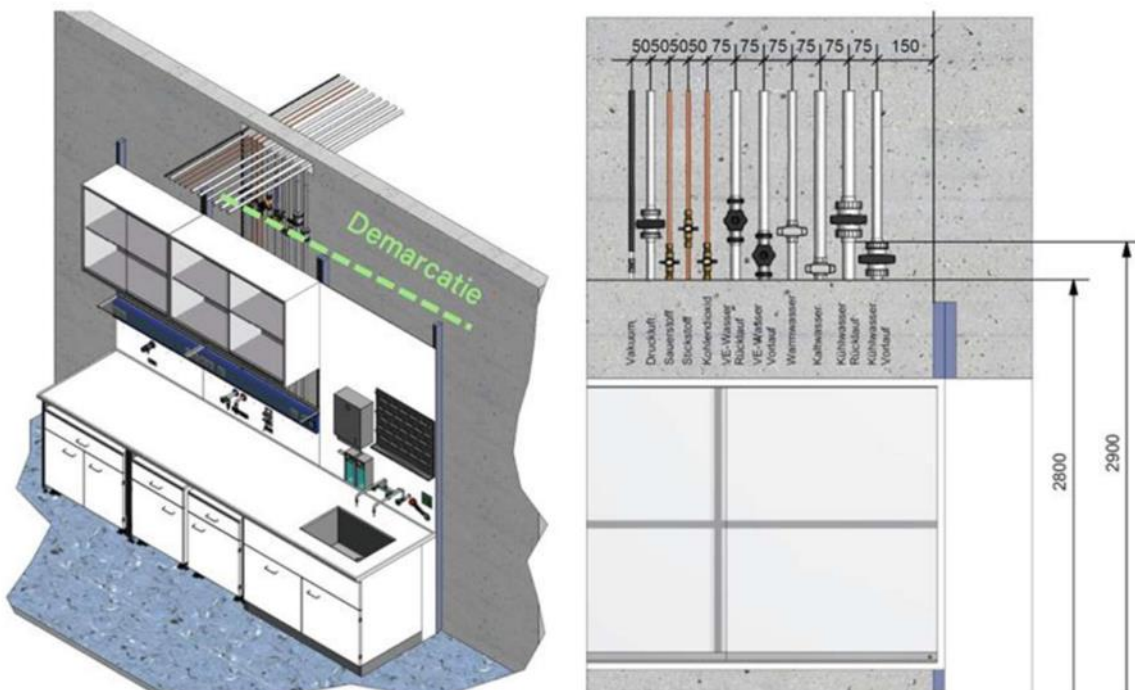
Vanaf de traforuimte wordt elk lab aangesloten op een hoofdverdeler en vanaf hier worden groepenkasten voor algemene ruimten en kantoren aangesloten. T.b.v. de laboratoria dient in een spanningsrail te worden voorzien. Hier dienen via aftakkasten labmodules of apparatuur te kunnen worden aangesloten. Doordat er aftakkasten dienen te kunnen worden bijgeplaatst of verplaatst, ontstaat er een flexibele elektra-infrastructuur. Er wordt dus vanaf de traforuimte een hoofdverdeler gevoed. Deze hoofdverdeler voedt afzonderlijke powerbars (stroomrails) per labstempel. Per lab worden afzonderlijk onderverdelers geplaatst die vanaf de powerbars d.m.v. aftakkasten worden gevoed.

In het gebouw dienen meerdere serverruimten (MER en SER) te komen, vanwaar een CAT6a datanetwerk aangelegd dient te worden. Tevens dient er een wifinetwerk met dekking voor het gehele gebouw te worden aangelegd.

In het gebouw dienen opstellingen voor de (hoofd-)verdeelkasten, brandmeldinstallatie en inbraakinstallatie te komen. Er dient elektronische toegangscontrole op de deuren te komen met een loper voor centrale en gedeelde ruimten en individuele toegang voor eigen lab-faciliteiten per gebruiker.

De afvoeren dienen vanuit de kruipruimte te worden aangelegd en centrale gassen, water en laboratorium-installaties dienen vanuit het plafond te kunnen worden gevoed (en indien noodzakelijk, vanuit de kruipruimte). Gassen en waterleidingen dienen per verdieping te worden voorzien van afsluiters en elk lab dient te worden voorzien van afsluiters (buiten de ruimte, zodat men bij een calamiteit de ruimte veilig af kan sluiten).

De demarcatie van de installaties in zijn algemeenheid wordt aangebracht conform onderstaand schema.



2.3.7 Vloerafwerking

Vloerafwerkingen moeten zoveel mogelijk droog en puur (zonder coatings) worden uitgevoerd, eventueel voor waterdichting en noodzakelijke bindmiddelen. Kies voor oplosbare en eenvoudig schoon te maken vloerafwerking en vervaardig het van een niet poreus materiaal, bijvoorbeeld pvc. De labstempels dienen in ieder geval een vloeistofdichte vloerbedekking te hebben, geschikt voor de in de ruimte voorkomende vloeistoffen.

2.3.8 Energie

De energiebehoefte dient te worden geminimaliseerd door een goede isolatie van gevel en dak en dienen bij voorkeur de bouwbesluiten van nieuwbouw te benaderen:

Vloer: $RC = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$

Gevel: $RC = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$

Dak: $RC = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$

Er dient tenminste voldaan te worden aan de Bouwbesluiten t.b.v. verbouw/renovatie uitgaande van reeds verkregen niveau.

Voorbeeld: Gebouwfloer heeft in huidige situatie een RC waarde van $3,1 \text{ m}^2\text{K/W}$ dan in de nieuwe situatie $3,1 \text{ m}^2\text{K/W}$ hanteren.

Behalve wanneer in de huidige situatie de RC waardes lager liggen dan $1,4 \text{ m}^2\text{K/W}$ dan gebouw upgraden naar RC waarde $1,4 \text{ m}^2\text{K/W}$, maar nog hoger heeft de voorkeur.

Het primaire energieverbruik dient efficiënt te worden gemaakt door toepassing van een warmtepomp, warmteterugwinning etc. met een aandeel van tenminste 40%.

Daarnaast dienen hernieuwbare bronnen te worden benut voor de opwekking van de energie zoals zon, buitenlucht en eventueel bodem.

2.3.9 Facilitaire voorzieningen

Bij de verhuurbare kantoor- en laboratoriumruimten zal Stichting MedTech Factory haar huurders een breed pakket aan facilitaire voorzieningen leveren incl. ontvangst- en vergaderruimtes om start-ups zo goed mogelijk te kunnen ondersteunen.

- + Controle op ontvangst goederen ruimte beheerder binnenkomst goederen via bellen of pakkettenwand. Laatsgenoemde pakkettenwand is niet bedoeld voor chemische stoffen.
- + Vergaderruimte 6 persoons
- + Vergaderruimte 25 persoons
- + Pantry/koffiecorner/kantine
- + Chemische opslag
- + Opslag gasflessen
- + Centrale dataruimte, Centrale dataopslag (MER en SER)
- + Afvalruimte
- + Centraal Wifin netwerk
- + De centrale afvalfaciliteiten bestaan uit een afvalruimte, een chemische afvalruimte, een centrale schoonmaakruimte incl. uitstortgootsteen
- + Uitgaand afval: op het terrein worden containers voorzien voor restafval en papier/karton
- + Productieruimte assemblage
- + Centrale labkeuken
- + Centrale spoelkeuken met 4 vaatwassers
- + Centrale koelkamer (waar huurders zelf koel-/vrieskasten kunnen plaatsen)

2.3.10 Gezond gebouw

Onze ambitie is een 'gezond' gebouw te realiseren. Dit thema is integraal verweven in het project. Toe te passen materialen dienen zo min mogelijk giftige stoffen te bevatten. Concreet betekent dit het niet toepassen, of in ieder geval zo min mogelijk toepassen van materialen met:

- + Chloorhoudende verbindingen
- + Vluchtige organische verbindingen (VOCs)
- + Semi-vluchtige organische verbindingen (SVOCs)
- + Zware metalen

Qua materialisering dient zo veel als mogelijk gedacht te worden aan het toepassen van 'pure' materialen zonder afwerking of afgewerkt met 'groene' materialen. Als er kunststoffen worden toegepast dan is de ambitie dat deze biobased zijn en/of deze emissie-neutraal zijn gefabriceerd. Emissie-arm interieurmateriaal is de standaard.

De 'circulaire' gedachte wordt omarmd. Dit betekent dat materialen na toepassing opnieuw toegepast moeten kunnen worden. Een drietal randvoorwaarden kunnen hiervoor worden toegepast:

- + Er is een zogenaamd materialenpaspoort nodig waarin kan worden nagegaan waar welke materialen op welke wijze zijn toegepast. In de uitwerking van het project wordt bepaald welke mate van detail hierin haalbaar zal zijn.
- + Materialen dienen onvervuild te worden toegepast. Namelijk alleen dan kunnen de materialen opnieuw gebruikt worden.
- + Materialen dienen zonder degradatie te kunnen worden gedemonteerd, hetgeen eisen stelt aan de montagewijze.

Vanuit de ambitie van het circulaire bouwen zijn onderstaande onderwerpen belangrijk.

- + Er dienen materialen te worden gekozen van hoge kwaliteit die gezond en puur zijn, zodat ze kunnen worden hergebruikt.

- + Er dient een gebouw te worden ontworpen met de gehele levensduur in gedachte.
- + Gedacht wordt aan biodiversiteit en klimaat-adaptief bouwen. Er worden planten toegevoegd in en om het gebouw. Regenwater wordt geloosd in de omgeving. Daarmee kan het bijdragen aan een biodivers milieue. Er wordt zoveel mogelijk gewerkt met inheemse planten.

2.3.11 Schoonmaak

Oprachtnemer is verantwoordelijk voor het tweemaal per week schoonmaken van de algemene ruimten. De schoonmaak van de laboratoriumunits vallen onder verantwoordelijkheid van MedTech en/of de huurders. De algemene ruimten dienen worden schoongemaakt conform NEN 2075: 2018 nl richtlijnen.

2.3.12 Storing afhandeling

Bij storingen is er vanuit opdrachtnemer een calamiteitenservice beschikbaar gesteld waar MedTech 24/7 storingen kan melden. Deze storingen worden vervolgens naar gelang de urgentie afgehandeld. Hieronder wordt een overzicht gegeven van storingsomvang en de tijd waarbinnen de storing dient te zijn verholpen:

24 uur: Storing waarbij volledige of een groot deel van het gebouw en lab-units niet te gebruiken zijn.

48 uur: Storing waarbij maximaal drie lab units of een deel van de alg. ruimte niet te gebruiken zijn.

72 uur: Storing waarbij één lab-unit of belangrijke delen van de lab-unit niet te gebruiken zijn.

1 week: Storing waarbij een deel van het lab (niet essentiële onderdelen om lab naar behoren te kunnen gebruiken) niet te gebruiken zijn of andere niet essentiële onderdelen in de algemene ruimten.

2.4 Terrein

2.4.1 Inrichting

Het zoveel mogelijk toepassen van waterinfiltrerende/ doorlatende materialen is gewenst.

- Regenwater van het dak wordt geloosd op het terrein om biodiversiteit te bevorderen en het riool te ontlasten (wadi).
- Het toepassen van lokaal groeiende planten en het verrijken van de aanwezige flora en fauna (biodiversiteit).
- Eventuele parkeervoorzieningen dienen zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken te worden.

2.4.2 Parkeren

In verband met startende en opgroeiende bedrijven wordt er in verhouding veel gebruik gemaakt van de fiets en het openbaar vervoer ten opzichte van auto's. Daarom dient er veel ruimte te zijn voor inpandig fietsparkeren, maar dit kan ook een separate overdekt en afgesloten voorziening zijn.

Parkeerplaatsen auto: 47 parkeerplaatsen (waarvan 1 MIVA en 5 voorzien van laadpaal)

Parkeerplaatsen fietsen: 75 stallingsplaatsen (voorzieningen om 12 elektrische fietsen tegelijk op te laden)

Autoparkeren

Er dienen 47 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn (uitgaande van 3.000 m³ BVO en 1,55 parkeerplaats per 100 m² bvo). Alle parkeerplaatsen dienen op het terrein/eigendom (van de Universiteit) gerealiseerd te worden.

1 MIVA (mindervaliden) parkeerplaats dient te worden gerealiseerd.

10% van de parkeerplaatsen is gereserveerd voor elektrische auto's, inclusief de daartoe benodigde voorzieningen.

De parkeervoorziening is afgesloten met een slagboom (of gelijkwaardig), inclusief intercom en toegangssysteem.

Fietsparkeren

Een overdekte en af te sluiten fietsenstalling voor 75 fietsen is voorzien (uitgaande van 3000 m2 BVO en 2,5 parkeerplaats per 100m2 BVO, inclusief voorzieningen om 12 elektrische fietsen op te laden.

Daarnaast dient dit alles goed (incl. de weg van en naar het pand) en voldoende verlicht en daarmee sociaal veilig ontworpen en uitgevoerd te zijn.

3 Omschrijving

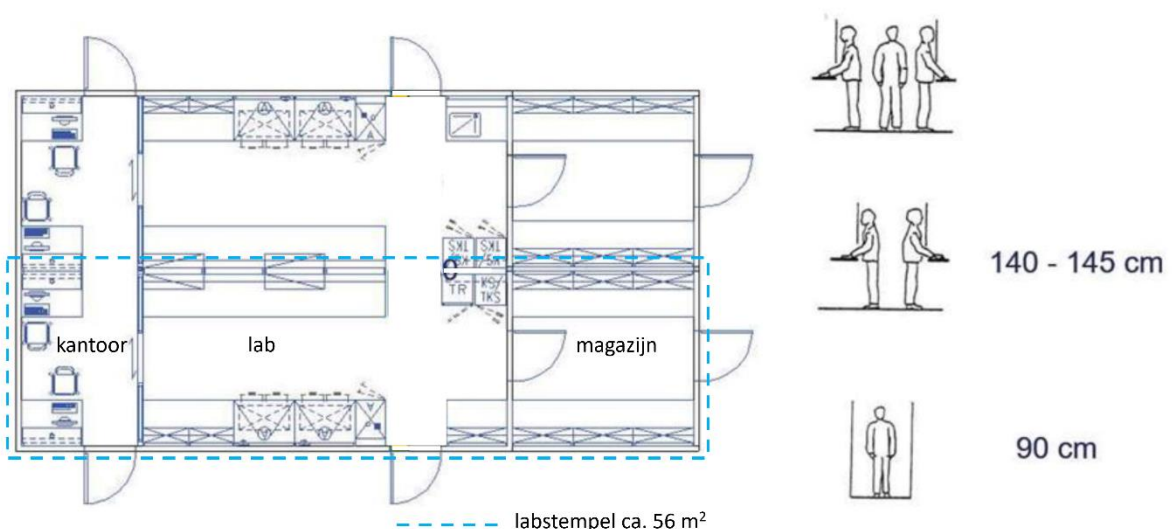
In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de primaire verhuurbare ruimten en de algemene gemeenschappelijke ruimte. Per ruimte wordt een omschrijving gegeven van de functionaliteiten en eisen met betrekking tot de specifieke ruimte.

3.1 Primaire ruimte

3.1.1 Labstempel (kantoor-lab-magazijn)

De basismaat van de labstempel is ca. 3,60 m (minimum) x ca. 15,50 m (maximum) = ca 56 m². Een labstempel bestaat uit een gedeelte lab, magazijn en kantoor. Deze elementen zijn als volgt verdeeld over de labstempel:

- 59% laboratoriumruimte = ca. 33 m²
- 25% magazijnruimte = ca. 14 m²
- 16% kantoorruimte = ca. 9 m²



Flexibiliteit is het uitgangspunt voor de laboratoria. Dat wil zeggen, een inrichting waarin via aaneengeschakelde labstempels verschillende indelingen mogelijk zijn. Bovenstaande afbeelding is te beschouwen als voorbeeld en geeft de koppeling van twee labstempels weer. Afmetingen conform eerdere opgave.

De wanden haaks op de gevel zijn gesloten, wanden evenwijdig aan de gevel zijn transparant, wanden naar de gang zijn tenminste voor 50% transparant uitgevoerd.

Elke 7,2 m dient er een brede deur (= dagmaat is tenminste een de breedte van europallet) toegepast kunnen worden.

De borstwering in de gevel is conform de eventuele bestaande gevelopeningen.

De wanden loodrecht op de gevel kunnen eenvoudig worden gedemonteerd. Aan de gevel zijn ze voorbereid op een extra doorgang omwille van voorbereide flexibiliteit.

De gebruikte materialen rondom (vloer, wanden en plafond) zijn eenvoudig schoon te maken en hebben holplinten.

Voorzieningen voor lichtwering worden aan de binnenzijde door de huurder zelf verzorgd. Buitenzonwering aan de oost- zuid- en westzijde zijn aangebracht d.m.v. automatisch, per geveloriëntatie, afzonderlijk bedienbare zonwering.

3.1.2 Kantoren (gezamenlijk dan wel toe te wijzen)

De kantoren betreffen werkplekken die gezamenlijk dan wel door toewijzing te gebruiken zijn. Dat kan door samen gebruik te maken van de beschikbare kantoorruimte of door delen van de kantoorruimte toe te wijzen aan bepaalde gehuurde labs.

3.2 Algemene ruimten

3.2.1 Ontvangst/receptie

Ruimte voor een ontvangst/ receptieruimte die later door MedTech vrij in te delen is.

3.2.2 Vergaderen 6 persoons

Twee ruimtes zijn geschikt voor vergaderingen voor 6 personen.

3.2.3 Vergaderen 25 persoons

Eén ruimte is te gebruiken voor overleggen tot maximaal 25 personen of voor presentaties. Deze ruimte kan worden gekoppeld met de kantine.

3.2.4 Pantry/koffiekamer/kantine

De kantine is geschikt voor circa 35 personen. De ruimte kan worden gekoppeld aan de grote vergaderruimte d.m.v. een panelenwand.

Er dient een aanrecht te worden geplaatst met huishoudelijke apparatuur voor voorzieningen voor twee magnetrons, twee koelkasten, vriezer, kooktoestel en afzuigkap. Dit is voor eigen gebruik, opwarmen, ontdooien etc. van meegebracht voedsel. De kantine is flexibel ingericht, dat wil zeggen meubilair kan eenvoudig worden verplaatst.

3.2.5 Centrale goederen ontvangst en logistiek, ICT, afval en facilitair beheerder

3.2.5.1 Centrale goederenontvangst

De centrale goederenontvangst ruimte is centraal gelegen en direct aanpalend gelegen aan het kantoor en de verschillende centrale opslagfaciliteiten en de afvalruimte(s).

Buiten, nabij de goederenontvangst, wordt voldoende ruimte gereserveerd voor een opstelplaats voor bestelbussen. Incidenteel zullen grotere vrachtwagens hier ook pallets bezorgen.

Aan de buitenzijde is een bel met intercom en camera voorzien en er is een pakketkast (afmetingen 2 m x 2 m x diep 75 cm met 6 vakken van verschillende afmetingen), die van buiten en binnen bereikbaar is. Intercom en camera kunnen worden uitgelezen bij vijf punten in het gebouw, naar keuze.

Nabij de goederenontvangst dient een af te sluiten pakketbrievensbus opgenomen te worden, zodat kleinere pakketten hier bezorgd kunnen worden.

3.2.5.2 Centrale opslag

De centrale opslagfaciliteiten (die aan huurders geboden worden) bestaan uit een ruimte voor chemische veiligheidskasten, een ruimte om koel-/vrieskast te kunnen opstellen.

De goederenontvangst dient een eigen adres te krijgen. De goederenontvangst is goed bereikbaar voor bezorgdiensten. De ruimte is afgesloten met een grote deur om pallets te kunnen ontvangen. De ruimte heeft een harde vloer.

3.2.5.3 Centrale ICT voorziening

In het gebouw is ruimte gereserveerd voor een centrale data opslag. Het gaat hierbij om een minimale ruimte van 4 x 5 meter. Het gaat hierbij om een redundant gekoelde ruimte voor alle ICT.

3.2.5.4 Centrale opslag gasflessen

Dit is een overdekte, af te sluiten, natuurlijk geventileerde ruimte. Deze ruimte is van buitenaf toegankelijk en biedt ruimte voor 16 gasflessen.

3.2.5.5 Centrale afvalruimte (en containers)

Dit is een overdekte, af te sluiten, natuurlijk geventileerde ruimte.

In deze ruimte staan twee 1000 liter containers voor papier en restafval. In deze ruimte staat een container van 250 liter voor glas.

In deze ruimte is plaats voor drie containers.

Er is een externe en een interne deur aanwezig.

De containers staan in de directe nabijheid van de algemene afvalruimte. Hiervan is 1 voorzien voor papier en karton en 1 voor restafval.

3.2.5.6 Centrale chemische afvalruimte

Dit is een overdekte buitenruimte. Als alternatief van de buitenruimte kan een deel van de chemische afval in daarvoor geschikte veiligheidskasten inpandig worden verzameld. Er is intern een verbinding met labkeuken en er is een deur naar buiten.

3.2.6 Productieruimte assemblage

In de productieruimte is plaats voor een werktafel om te assembleren.

3.2.7 Centrale labkeuken

In deze ruimte is plaats voor twee gedeelde autoclave. Er dient ruimte te zijn voor een keukenblad, een schrijftafel, een printer, een vaatwasser en een wasbak met blad.

3.2.8 Centrale spoelkeuken

De centrale spoelkeuken biedt plaats voor 4 vaatwassers die gebruikt kunnen worden door huurders.

3.2.9 Centrale koelkamer

In deze ruimte staan koel- en vrieskasten van huurders. Deze ruimte dient afdoende ruimteteoeling te bevatten.