

Programma van Eisen

ten behoeve van

**Het ontwerp, de realisatie en het onderhoud
van het milieupark te Assen**

Assen, 12 februari 2024

Inhoudsopgave

Omschrijving van de opdracht op hoofdlijn	4
Definities	5
A. Functies en functie-eisen	7
1. Over de gemeente	7
2. Ontwikkelingen in het vastgoed	7
3. De te huisvesten organisatie	7
B. Prestatie-eisen	8
1. De opdracht	8
2. Functionaliteit	9
2.1 Ruimtebehoefte	9
2.1.1 Terrein	9
2.1.2 Huisvesting	12
2.1.3 Nadere technische eisen werkplek	14
2.2 Logistiek	15
2.3 Veranderbaarheid/flexibiliteit	15
2.4 Communicatie	16
2.4.1 Telefontie/data	16
2.4.2 Beeld	16
2.5 Voorzieningen in het kantoorgebouw	16
2.5.1 Inrichting	16
2.5.2 Afwerking	16
2.5.3 Technische systemen	17
3. Comfort	18
3.1 Thermisch comfort	18
3.2 Luchtkwaliteit	18
3.3 Visueel comfort	18
3.3.1 Kunstlicht	18
3.3.2 Daglicht	18
3.3.3 Lichtwering	18
3.4 Akoestisch comfort kantoorvoorziening	19
3.5 Trillingen	19
4 Veiligheid	20
4.1 Calamiteiten	20
4.2 Sociale veiligheid	20
4.3 Inbraakveiligheid	20
4.4 Brandveiligheid	20
4.5 Schadelijke stoffen	20
5 Van duurzaam naar circulair	21
5.1 Elektriciteit	21
5.2 Gas	21
5.3 Water	21
5.4 Circulariteit	21
5.5 Klimaatadaptatie	22
5.6 CO ₂ -uitstoot	22
5.7 Stikstof	22
C. Beeldverwachtingen	23

D.	Interne voorwaarden	24
6	<i>Budget en Kosten</i>	<i>24</i>
6.1	Investering	24
6.2	Exploitatie (duurzaamheid, onderhoud, reiniging)	24
6.3	Ontwerp en doorrekening kosten	25
6.4	Facturering en betalingen	25
7	<i>Tijd</i>	<i>25</i>
7.1	Realisatie	25
7.2	Doorlooptijd	25
8	<i>Communicatie</i>	<i>25</i>
8.1	Communicatie intern	25
8.2	Communicatie extern	25
8.3	Reclame	26
9	<i>Specifieke voorwaarden</i>	<i>26</i>
9.1	Leidraad digitaal tekenwerk	26
E.	PROGRAMMA ONDERHOUD	27
10	<i>Onderhoud en beheer</i>	<i>27</i>
10.1	<i>Nadere toelichting taken onderhoud en beheer</i>	<i>28</i>
10.1.1	Preventief onderhoud	28
10.1.2	Curatief of herstelonderhoud	28
10.1.3	Faciliteren	28
10.1.4	Communicatie rondom klacht- en storingsmeldingen	28
10.2	Voorwaarden	29
	Overzicht bijlagen	30

Omschrijving van de opdracht op hoofdlijn

De casus

Het huidige milieupark is twee decennia terug gebouwd als een tijdelijke locatie. De opstallen en de fundatie van het milieupark zijn hierop gebaseerd. Op grond van een recentelijk locatie-onderzoek heeft de gemeenteraad besloten de huidige locatie aan te wijzen voor een permanente bouw van het milieupark met inbegrip van een terrein ernaast gelegen.

Vooruitlopend op toekomstige wetgeving heeft de gemeenteraad besloten dat het nieuwe milieupark zo circulair mogelijk wordt gerealiseerd met de mogelijkheid om in de toekomst dit park uit te breiden met een circulair ambachtscentrum. Modulair bouwen is hierdoor een randvoorwaarde. De voorzieningen moeten dusdanig vormgegeven worden dat het milieupark of afvalbrengstation bestand is tegen de klimaatadaptatie: hittestress, extreme regenval en stormen.

Middels deze opdracht wil de gemeente op korte termijn voorzien in een nieuw milieupark dat voldoende duurzaam is, voldoende ruimte heeft om 30-40 afvalstromen in te zamelen, om volle en lege 40 m3-containers te bergen, een voorraad minicontainers te bewaren, ruimte biedt aan medewerkers al dan niet met een beperking, zo weinig mogelijk onderhoud nodig heeft en voldoet aan de doelstellingen in het kader van de circulaire economie en klimaatadaptatie. Het tijdens de bouw openhouden van het bestaande milieupark is een belangrijke voorwaarde.

De gemeente is op zoek naar een partij, om een langdurige samenwerking mee aan te gaan om de opdracht nader vorm te geven en er uitvoering aan te geven. De kaders voor deze ambities zijn weergegeven in de hiernavolgende tekst. Het betreft het eisenpakket waar het uiteindelijke eindresultaat aan moet voldoen.

In de volgende tekst wordt beschreven wat wij tenminste van u verwachten als u inschrijft op dit project. De wijze waarop u het project gaat realiseren en onder welke voorwaarden laten wij aan uw deskundigheid en inzichten over. Het resultaat van het totaal dat de gemeente voor ogen heeft is een prettige werkomgeving, met een duidelijke en veilige logistiek en passend binnen de gegeven kaders.

Definities

Opdrachtgever: Gemeente Assen alsmede de personen die haar vertegenwoordigen.

Opdrachtnemer: De organisatie die het werk gegund is voor het maken van het ontwerp, het doen van de aanvraag Omgevingsvergunning, de realisatie en het preventief + curatief onderhoud, ondersteuning bij wettelijk bepaalde keuringen en communicatie over het beheer, en alle in het contract beschreven taken, verplichtingen en verantwoordelijkheden die hieraan zijn verbonden.

Aanbieder/ inschrijvers: De partij die inschrijft op dit programma van eisen.

Accountant: een persoon die als rekenmeester optreedt en de financiële administratie controleert.

Bedrijfsproces: Een bedrijfsproces is een bepaalde activiteit die mensen en middelen in een bedrijf uitvoeren. Met bedrijfsproces bedoelen we de activiteit in werking, dat wil zeggen de besturing en uitvoering van de activiteit. Niet gebouw-gebonden.

BTW: Belasting Toegevoegde Waarde.

Circulaire economie: In een circulaire economie bestaat geen afval en worden grondstoffen steeds opnieuw gebruikt.

College van B&W: Het college van burgemeester en wethouders.

Comfort: Geriefelijk, aangenaam, plezierig. Het zegt iets over de beleving en het gevoel van personen in een bepaalde omgeving. Omgevingsfactoren bepalen voor een groot deel de comfortbeleving van mensen. In technische zin: licht, lucht en temperatuur.

Dienst: Activiteit die door derden op contractbasis wordt uitgevoerd zonder eigendomsoverdracht van goederen.

Duurzaamheid: in al haar facetten voor wat betreft de milieubelasting, ecologische en de maatschappelijke belangen.

Elektrotechnische installaties: Een elektrische installatie is het bij elkaar horende geheel van elektrische apparaten, aansluitingen en verbindingen, die zich kunnen bevinden in gebouwen. Voor zover van toepassing:

- sterktestroom installaties;
- zwakstroominstallaties;
- verlichtingsinstallaties;
- lichtarchitectuur (spots voor schilderijen, aanduidingen enz.);
- alarminstallaties en cameratoezicht.

Faciliteren: Voorzieningen aanbieden of beschikbaar stellen. Ondersteuning bieden om hem/haar werk naar behoren uit te laten voeren.

Gebouwbeheerssysteem: Een gebouwbeheerssysteem (GBS) wordt gebruikt om alle binnen het gebouw aanwezige installaties (regelingen), met name de elektrische en werktuigbouwkundige installaties, centraal aan te kunnen sturen (reguleren), te bedienen en te laten samenwerken (communiceren).

Gebruiker: De gebruikers van de gebouwen en terreinen binnen de scope van dit project.

Inspecteur: Een werknemer van de gemeente Assen, rijksambtenaar of gedelegeerde inspectiedienst die controleert of de wet- en regelgeving wordt nageleefd en gestelde normen worden gehaald.

Installateur: Installatietechnisch persoon/ bedrijf die beheer en onderhoud aan gebouw gebonden installaties uitvoert, conform de geldende branchecertificaten, wet- en regelgeving.

MVO: Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.

Onderaannemer: een persoon of bedrijf die werkzaamheden uitvoert, binnen dit contract, voor de opdrachtnemer onder de verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer. Onderaannemers werken uitsluitend schriftelijk of per e-mail met toestemming van de opdrachtgever.

Opdrachtnemer: De inschrijver aan wie de opdracht gegund is.

3P's: People, planet and profit. Dit is een principe waarbij de sociale, ecologische en economische belangen in balans met elkaar worden gewogen.

Standaardformulier(en): Formulier dat de opdrachtgever aan dit programma van eisen heeft toegevoegd, om maximale vergelijkbaarheid van de offerte te bewerkstelligen. De standaardformulieren gelden als dwingend voorgeschreven format voor oplevering van informatie.

Techniek: Toegepaste technische installaties en aanverwante zaken t.b.v. bijvoorbeeld verwarming, koeling, ventilatie, verlichten als mede het meten en inregelen hiervan.

VANG: Van Afval Naar Grondstof.

Veiligheid: Het betreft een breed begrip omtrent bescherming/ bewaken van persoonlijke, organisatorische, materieel en maatschappelijke zaken.

Werktuigbouwkundige installaties: Een werktuigbouwkundige installatie is het bij elkaar horend geheel van installaties die bijdragen aan het verbeteren van het klimaat en praktisch functioneren van een gebouw. Voor zover van toepassing;

- Verwarmingsinstallaties;
- Luchtbehandelingsinstallaties;
- Ventilatiesystemen;
- Sanitaire installaties;
- Koelinstallaties;
- Regelinstallaties;
- Waterbehandeling installaties.

Wet- en regelgeving: Alle relevante wetgeving en regels die vanaf het moment van inschrijving en gedurende de gehele opdracht gelden in Nederland.

Dit programma van eisen over de inhoud van het project is met grote zorgvuldigheid opgesteld. Bij tegenstrijdigheden zal dit terstond gemeld moeten worden en tenminste bij de vragenronden, zodat herstel kan plaatsvinden in de nota van inlichtingen. Zonder melding daartoe is de opdrachtgever gerechtigd om een nadere schriftelijke uitleg van het bepaalde te geven naar redelijkheid en billijkheid zonder dat hieraan consequenties worden verbonden.

A. Functies en functie-eisen

1. Over de gemeente

De gemeente Assen is een middelgrote gemeente met bijna 70.000 inwoners in het noorden van de provincie Drenthe. De stad grenst aan prachtige natuur die doorloopt tot in de woonwijken. Assen is een ambitieuze stad met een innovatief en duurzaam beleid.

2. Ontwikkelingen in het vastgoed

Er vindt binnen de gemeente een herbezinning plaats op het thema duurzaam vastgoed. Belangrijke thema's hierin zijn de circulaire economie en de klimaatadaptie, als bedoeld in de Europese en de landelijke richtlijnen hieromtrent. Biodiversiteit, vergroening, gezondheid en natuur-inclusief bouwen zijn hierin eveneens belangrijke thema's.

Ook het gemeentelijk vastgoed moet mee in deze ontwikkeling. De voorzieningen van de gemeentewerf-functies zijn onder andere onder de aandacht.

3. De te huisvesten organisatie

Het milieupark, onderdeel van team Reiniging, gelegen aan de Van Doornestraat 11 te Assen, is verouderd en voldoet niet meer aan de huidige milieu- en ARBO-eisen.

Op het huidige milieupark is er gelegenheid voor het brengen van allerlei soorten afval door inwoners van de gemeente en door bedrijven. Het milieupark heeft een regiofunctie voor wat betreft het aanbrengen van bepaalde soorten bedrijfsafval. Er is geen gronddepot aanwezig en het is ook niet de ambitie om deze hier een plek te geven.

Het milieupark biedt een werkplek voor 10 tot 15 medewerkers waarvan er vier een kantoorwerkplek nodig hebben. Wekelijks worden er excursies gegeven aan scholen. Zij maken dan gebruik van een lokaal voor 30-35 leerlingen en hun begeleiders. Zij maken gebruik van een fietsenstalling en de nodige sanitaire voorzieningen.

De functie milieupark is sterk in ontwikkeling. Het volgt de landelijke trends inzake afvalscheiding. Het begrip "afval" verandert meer en meer in "grondstoffen". Dit vanwege betere bewustwording van afvalscheiding en het hergebruik van deze gescheiden producten tot grondstoffen. Producenten hebben de taak gekregen hun producten circulair te ontwikkelen en dat zal gevolgen hebben voor de taken op het milieupark.

De mensen die er werken zijn erg behulpzaam en ondersteunen bezoekers bij een juiste sortering. De werkplek biedt voldoende ruimte en faciliteiten voor mensen met een SW-indicatie.

B. Prestatie-eisen

1. De opdracht

De opdracht betreft

- Het opstellen van een ontwerp voor een nieuw milieupark;
- Het in uitvoering brengen van het ontwerp;
- Het onderhoud van het uitgevoerde werk voor de duur van 15 jaren;

en daartoe:

- de aanvraag Omgevingsvergunning en het verkrijgen van de Gebruiksvergunning inclusief medewerking verlenen aan de verandervergunning Wet Milieubeheer. Omdat het beschikbare terrein een grotendeels in gebruik is, zal er een passende oplossing moeten komen om de huidige bedrijfsvoering van het milieupark veilig en arbeidstechnisch verantwoord plaats kunnen laten vinden tijdens de realisatie van het nieuwe park.

De wijze waarop dit te realiseren:

De nieuwbouw moet zowel **functioneel** als voldoende **toekomstbestendig** zijn. **Flexibiliteit** en **modulair** zijn kernbegrippen hierbij.

De gemeente heeft besloten dat “**circulariteit**” de norm is voor het project. Ook moeten er voorzieningen getroffen worden vanwege de **klimaatadaptatie**. Natuur-inclusief bouwen is een pre.¹ Het is aan inschrijver om kwalitatief en prijstechnisch de beste keuzes voor te leggen en uit te voeren.

*Hoofddoel: **Het ontwerpen, realiseren en (deels) onderhouden van een prettige, gezonde en toekomstbestendige werkomgeving, die zoveel mogelijk zelfvoorzienend is en met een minimale milieubelasting.***

Om te komen tot het beste plan, heeft de gemeente de taken, de behoeftevraag en/of de gewenste prestaties uiteengezet. Hierbinnen moeten de begrippen flexibiliteit en modulair duidelijk toegepast te worden door de inschrijver. Ook worden handvatten meegegeven voor de circulaire economie en voorzieningen klimaatadaptatie, welke kansen er zijn en welke uitsluitingen er zijn.

In dit programma van eisen wordt een aantal kaders en randvoorwaarden meegegeven: “wat moet?”. Daarnaast worden er kansen besproken, welke naar eigen inzicht en kunde ingevuld of verbeterd kunnen worden: “wat kan?”.

In de volgende selectiefase zal een technisch programma van eisen worden verstrekt, waarin de details van het milieupark meer omvattend staat beschreven.

De opdrachtgever kijkt niet enkel naar het op te leveren product, maar naar het gehele proces en het werkproces nadat de gebouwen en terreinen zijn opgeleverd. Immers, het realiseren van een prettige werkomgeving alsmede een werkomgeving welke relatief weinig onderhoud en kosten met zich meebrengt, is waar de gemeente jaren na de oplevering nog voordeel van kan hebben.

In onderstaande programma is beschreven wat de voorwaarden zijn voor het te realiseren van het milieupark. Onderscheid wordt gemaakt in:

- | | |
|-----------------------|---|
| • De doelstellingen: | wat verwachten wij van het resultaat; |
| • De uitgangspunten: | waar moet het tenminste aan voldoen; |
| • De randvoorwaarden: | aan welke eisen het moet voldoen. |
| • De wensen: | wat wenselijk is, maar geen punt van afkeuring. |

De voorwaarden waarvan niet mag worden afgeweken, staan telkens omkaderd in de tekst.

¹ <https://www.assen.nl/duurzaam-bouwen>

2. Functionaliteit

2.1 Ruimtebehoefte

2.1.1 Terrein

De locatie is gesitueerd aan de Van Doornestraat 11 te Assen in de nabijheid van de gemeentewerf. De perceelgrootte is ca. 15.700 m². Dit betreft het terrein van de huidige locatie inclusief het terrein 30 meter ernaast.

In bijlage 2 is een kaart toegevoegd van de percelen die beschikbaar zijn voor invulling. Daarmee is niet gezegd dat het gehele terrein invulling behoeft. De openbare weg dient zijn functie te behouden.

Aan het begin van het terrein is een oefenterreintje van de brandweer gesitueerd. Deze valt in principe buiten de scope van de opdracht.

De gecompliceerdheid is gelegen in het feit dat het huidige Milieupark in bedrijf blijft tijdens de werkzaamheden. De inschrijver maakt, naast een schetsontwerp voor de terreininrichting, een plan om de volgtijdelijkheid van werkzaamheden zo uit te voeren dat het Milieupark in bedrijf kan blijven. Op enig moment verwachten wij overlap tussen bestaand en nieuw. De tijdelijke maatregelen moeten onderdeel uitmaken van het plan.

Randvoorwaarde:

Het milieupark moet tijdens de werkzaamheden open blijven. De fasering van werkzaamheden en de benodigde tijdelijke maatregelen maken onderdeel uit van het plan.

VOORWAARDEN TERREIN

- Ruimtelijke inpassing

Het terrein maakt deel uit van het stadsbedrijvenpark Assen.

De gemeentewerf is gepositioneerd aan het begin van het bedrijventerrein vanaf de Europaweg-Noord gezien. Het milieupark is gesitueerd aan het einde van het bedrijvenpark aan de Van Doornestraat. Omwille van onder andere verkeerstechnische overwegingen heeft de gemeente ervoor gekozen om het milieupark zo ver mogelijk van de Europaweg af te situeren. Daardoor is er tegelijk een relatief grote afstand gecreëerd tussen de gemeentewerf en het milieupark. Het is voor de bedrijfsvoering wenselijk deze functies weer bij elkaar te brengen. Echter, vanwege de slechte conditie van het huidige milieupark, heeft het milieupark voorrang gekregen voor nieuwbouw.

Op termijn is het niet ondenkbaar dat de gemeentewerf nabij het milieupark gesitueerd zal worden. In de uitwerking van de plannen moet hier rekening mee gehouden worden.

Wens:

Met de inpassing van een nieuw milieupark op het terrein moet aandacht zijn voor eventuele toekomstige ontwikkelingen om de gemeentewerf en het milieupark nader tot elkaar te brengen.

- Flexibiliteit

Niet duidelijk is hoe de "afvalwereld" zich gaat ontwikkelen de komende jaren. Hergebruik van grondstoffen en circulariteit zijn belangrijke randvoorwaarden. Of dit betekent dat er de komende jaren

in meer fracties wordt ingezameld of juist minder, daar is tijdens het schrijven van dit PvE geen helderheid over. Belangrijk is dus dat het nieuwe milieupark eenvoudig uit te breiden is, of kleiner te maken is, zonder afbreuk te doen aan de veiligheid, de bruikbaarheid of werkbaarheid op het terrein.

Randvoorwaarde:

Het milieupark moet dusdanig ingericht is dat het voldoende flexibel en modulair is, zodat uitbreiding en krimp mogelijk is zonder afbreuk te doen aan de veiligheid en de bruikbaarheid van of werkbaarheid op het terrein.

- Bestemmingsplan en aanvullende regels

Aandacht wordt gevraagd voor de bedrijfswoningen en overige woningen in de nabijheid van het milieupark. Verder verwijzen wij naar het vigerende bestemmingsplan dat online beschikbaar is.

Tevens is het terrein gelegen nabij een Natura-2000 gebied. Dit betekent onder andere dat er een Aerijs-berekening noodzakelijk is. Zie ook bijlage 10.

Randvoorwaarde:

Aandacht voor en handelen naar voorwaarden Natura-2000 gebied.

De toets of een flora- en fauna-onderzoek gedaan moet worden kan als bekend is wat het plan is. Voorsnog hebben de experts geen aanleiding gezien voor nader onderzoek. Voor het onderzoek archeologie geldt dat de provincie heeft aangegeven dat er geen aanleiding is voor onderzoek, omdat de bodem reeds geroerd is.

- Infrastructuur

Er mag gebruik gemaakt worden van de bestaande infrastructuur mits deze toereikend is en van voldoende kwaliteit voor de beoogde nieuwbouw.

De gegevens over de infrastructuur zijn bij opdrachtgever bekend.

Het in stand houden van de bestaande openbare wegen is een randvoorwaarde. De kosten en de vergunningaanvraag voor bijvoorbeeld het verleggen van de inritten moeten worden meegenomen in de totale projectopdracht.

Uitgangspunt:

Bestaande openbare wegen blijven intact. Nieuwe inritten moeten zijn inbegrepen in de projectuitwerking. Dat geldt ook voor de kosten van het verleggen van bovengrondse en ondergrondse infra, respectievelijk nieuw aan te vragen aansluitingen.

De buiteninrichting waaronder te verstaan de verhardingen, de verlichting, het functioneel groen en waterafvoeren moeten eveneens meegenomen worden in uw aanbod.

- Verkeer en veiligheid

Het huidige milieupark heeft ingangen aan het begin van het terrein en aan de zuidwestkant van het terrein. In de praktijk betekent dit dat er regelmatig verkeersopstoppen zijn tot aan de Europaweg-Noord. Voor de nieuwbouw moet een goede oplossing gevonden worden om verkeersopstoppen op de openbare weg zoveel mogelijk te voorkomen.

Een veilige weg naar en van het milieupark is een must. Auto's, auto's met aanhangers, vrachtauto's, voertuigen van andere bedrijven maar ook bezoekers die per fiets naar het terrein komen verdienen aandacht. Met de inrichting van het park dient hier rekening mee gehouden worden.

Extra aandacht wordt gevraagd voor de veiligheid op het terrein zelf: Naast de verkeersstromen door bezoekers moet ook rekening worden gehouden met de overige bedrijfsvoering: vrachtauto's voor het laden en lossen van containers, kranen, voetverkeer etc. Kruisend verkeer moet worden vermeden.

Doordat de huidige containerkuil ongemakkelijk is gepositioneerd, leidt dit nu tot kruisend verkeer en soms gevaarlijke situaties. Op de rest van het terrein rijden werknemers, bezoekers en transporteurs door elkaar. In de nieuwe situatie moet dit vermeden worden.

Randvoorwaarde:

Huidige verkeersproblematiek moet zo goed mogelijk opgelost worden.

De aparte ingang voor de eigen dienst, voor het wegbrengen van snoeiafval wordt gewaardeerd zoals het nu is.

• Bodem – voorwaarden

De locatie is gesitueerd op een plek waar vroeger een watergang liep.

Verder is bekend, vanwege sonderingen die zijn gemaakt zo'n 20 jaar geleden, dat de bodem relatief weinig draagkracht heeft. Het bestaat uit een grillige combinatie van zand, veen en klei. De grondwaterstand is relatief hoog. Doordat het huidige park onvoldoende is gefundeerd is de beweging in de bodem merkbaar en dan met name in de kuil.

Recentelijk heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden waaruit de bodemsamenstelling blijkt. Ten tijde van het opstellen van dit programma zijn de resultaten nog niet bekend. De verwachting is voornamelijk dat er geen bodemvervuiling aanwezig is. Dit rapport wordt verstrekt met het technisch PVE.

Randvoorwaarde:

Aandacht moet worden besteed aan de fundering van het nieuwe milieupark.

Aandachtspunt is de huidige kuil. Deze kuil is in 2021 succesvol gerepareerd met Kriztal en aanverwante producten na herhaaldelijke lekkages. Het lek geraken van deze kuil hield verband met de zettingen in de bodem en de veengassen die naar boven komen. Hierdoor kwam er grondwater mee de kuil in. Daarmee kon de vloeistofdichtheid niet meer gegarandeerd worden. Ten tijde van deze aanbesteding is de kuil vloeistofdicht. Binnen enkele jaren zal de garantie op deze vloeistofdichtheid verlopen. Het is niet wenselijk de kuil voor de gegeven functie in stand te houden. Het dicht maken van de kuil op welke wijze dan ook zal extra aandacht vragen.

Uitgangspunt:

Een kuil voor containers is in de nieuwe situatie niet gewenst.

De locatie is gelegen in de nabijheid van een waterwingebied. Boren naar grondwater is op deze locatie dan ook niet toegestaan.

- Milieu algemeen

Aandacht wordt gevraagd voor hergebruik van aanwezige materialen en verhardingen voor zover dit mogelijk en passend is voor een onderhoudsarm milieupark en gegeven de bekende problematiek met betrekking tot de zettingen in de bodem.

Uitkomende grond moet zoveel mogelijk op het terrein zelf verwerkt worden.

Natuur-inclusief bouwen is een pre.

Het bestemmingsplan biedt nadere voorwaarden aan de uitvoering van werken binnen het gebied.

Modulair bouwen is een randvoorwaarde, juist omdat de afvalbranche vanwege de circulaire opgave flink in beweging is. Dit betekent dat met de ruimtelijke inpassing rekening moet worden gehouden met krimp, inbreiding en uitbreiding van diverse voorzieningen. Toe te passen producten moeten elders te kunnen worden hergebruikt als ze op de aangewezen plek niet meer nodig zijn.

Randvoorwaarde:

Modulair en circulair bouwen is een eis. Toe te passen producten moeten na verloop van tijd ook elders te gebruiken zijn. De indeling van het terrein moet daarop ingericht worden.

Het klimaat is aan verandering onderhevig. Flinke stortbuien, droogte en harde wind komen steeds vaker voor. Zowel ten gunste van de medewerkers maar ook voor de bodemgesteldheid en de opslag en afvoer van water moeten er op het terrein voorzieningen worden gemaakt. Ook voor dit punt geldt dat circulariteit van groot belang is. Waar hergebruik van water mogelijk is, moet dit in het plan worden verwerkt zodat ook het waterleidingnetwerk zo weinig mogelijk belast wordt, respectievelijk de hemelwaterafvoeren.

Randvoorwaarde:

Er moeten voorzieningen worden gemaakt in het kader van de klimaatadaptatie.

2.1.2 Huisvesting

Op de gegeven kavel moet in ieder geval gerealiseerd worden:

- Kantoorgebouw met tenminste werkplekken voor ca. 5 mensen verdeeld over ten minste 2 ruimten, een kantine voor ca. 15 mensen, een spreekruimte voor max. 4 personen en overige voorzieningen: toiletten, douches, pantry/keukenblok, printerruimte, BHV-voorziening bij de entree, etc.
- Grote spreekruimte voor 40 personen ten behoeve van vergaderingen, cursussen en/of expositie door en voor derden, met toiletvoorzieningen in de nabijheid.
- Af te sluiten, overdekte onverwarmde stallingruimte voor eigen materiaal/materieel. In deze stallingsruimte moet ten minste een kraan gestald kunnen worden, een shovel, een heftrac en hoge ladders en een werkbank. Hoogte in de ruimte en een grote deuropening zijn derhalve een must.
- Voorsorteerruimte waar inwoners goederen kunnen afgeven bestemd wat nog geschikt is voor hergebruik.

Het "afval"brengstation met tenminste de volgende voorzieningen krijgen:

- Poort of poorten alvorens men het terrein op kan rijden en alvorens men het terrein afrijdt;
- Voorziening voor het registreren van bezoekers;
- Plek voor nascheiding in monostromen door bezoekers indien zij dat nog niet gedaan hebben;
- Weegbruggen ook geschikt voor vrachtwagens of auto's met aanhangers;
- Betaalsysteem bij weegbrug-uit voor het afrekenen van te betalen fracties en bedrijfsafval, zonder tussenkomst van medewerkers.

- Betaalkantoor met bijbehorende voorzieningen indien vorige buiten werking is;
- Kca-depot compleet met stortdouche en oogdouche en een apart compartiment voor opslag van batterijen en accu's;
- Vanwege het werkproces dient de emballage van het kca-depot met een heftruck of een elektrische palletkar te kunnen worden verreden.
- Verhoogd perron waaraan containers staan, waarbij bezoekers en de eigen bedrijfsvoering elkaar niet kruisen;
- Het perron, de werkplek van de medewerkers van het milieupark, moet worden overkapt zodat zij niet gehinderd door regen en fel zonlicht, in (nagenoeg) alle weersomstandigheden hun werk kunnen doen;
- Ter plaatse van de haakarm-containers moeten krachtstroomaansluitingen worden gerealiseerd;
- Overstortgelegenheid voor lossen achterladers en zijladercontainers
- Parkeergelegenheid voor volle en lege haakarm-containers.
- Overslaghal waar minimaal 10 m3 OPK + 10m3 PMD op de vloer kan worden gestort + 2 maal een 40 m3 container. Men moet er met een kraan in kunnen werken, het afval moet handig in de container kunnen worden gestort. Een stevige muur waar met een kraanbak tegen aan geschept kan worden is belangrijk;
- Ruimte voor opslag van 150 m3 EPS. Dit moet zo fijn mogelijk gemaakt kunnen worden;
- Kadaverkoeling die ook buiten werktijden bereikbaar is voor specifieke doelgroepen;
- Plek voor snoeiafval waar zowel bezoekers gebruik van kunnen maken en anderzijds ook bedrijven en gemeente om snoeiafval te storten. Aandacht voor kruisend verkeer. Het principe van de huidige situatie wordt positief ervaren: bezoekers en eigen medewerkers kruisen elkaar niet en er is voldoende plek voor het aanbrengen van het afval;
- Een plek – bij voorkeur – onder dak/ beschut, voor opslag van kunststoffen mini- en bedrijfsafvalcontainers. Extra aandacht wordt gevraagd voor de medewerkers van het milieupark. Vanwege lichamelijke beperkingen zijn zij niet allen in staat in korte tijd "grote" afstanden ineens te bewandelen. Denk bijvoorbeeld aan toiletvoorzieningen. Deze voorziening moet altijd binnen een afstand van 50 meter bereikbaar zijn.

Op het terrein wordt geen afval verwerkt. Snoeiafval worden volgens vergunning slechts 6 maal per jaar versnipperd. De stof- en geluidemissies worden daardoor beperkt.

Randvoorwaarde:

Alle huidige voorzieningen moeten terugkomen maar dan met verbeterde functionaliteiten ten aanzien van veiligheid, logistiek en het welzijn van medewerkers, bezoekers en transporteurs.

Toelichting op het functioneren van het milieupark en het scheiden in monostromen:

Goede producten, die inwoners als afval willen brengen, worden voordat ze door de poort van het milieupark gaan afgevangen. Op deze manier vermijden we dat deze producten een afvalstatus krijgen waardoor ze als product weer direct kunnen worden hergebruikt. Daarna wordt het afval ingezameld in gratis af te geven stromen en te betalen afvalstromen. De te betalen afvalstromen worden berekend op basis van gewicht en moeten gewogen worden.

Het milieupark moet geschikt zijn voor minimaal 31 afvalstromen, of beter gezegd: monostromen en restafval. Dit aantal kan jaarlijks meer of minder zijn.

De gemeenteraad wil dat er in de toekomst, na realisatie, een mogelijkheid blijft om het milieupark aan te vullen met een circulair ambachtscentrum.

Randvoorwaarde:

Circulariteit moet worden gestimuleerd. Afval wordt grondstof en waar hergebruik mogelijk is moet dit worden bevorderd.

Het kantoorgebouw is primair bedoeld voor werkplekken die annex zijn met de functies van het milieupark. Het kunnen houden van toezicht vanuit het kantoor is belangrijk, er moet zicht op het hele afvalbrengstation. Daarnaast moet het gebouw voldoende flexibel worden ingericht dat het ook door eventuele derde partijen kan worden gebruikt. Uitgangspunt is het realiseren van ca. 5 werkplekken en voorzieningen voor ca. 15 fte personeel (sanitair, was- en kleedruimten, lockers etc.). Het leveren en plaatsen van meubilair en kantoorinrichting maakt geen onderdeel uit van de opdracht.

Daarnaast biedt het kantoorgebouw de mogelijkheid voor het geven van lessen over afval, cursussen en lezingen. De bewustwording en de kansen in het grondstoffenbeheer op het milieupark worden zo gemaximaliseerd. Rekening moet worden gehouden met max. 35 mensen per keer. Het is niet fijn als deze mensen voor een toiletbezoek of anders langs de kantoren van medewerkers moeten lopen.

Randvoorwaarde:

Er moet goed toezicht kunnen worden gehouden op het terrein ten minste vanuit het kantoor.

Overige voorzieningen

Het park moet beschikken over voldoende parkeerplaatsen voor werknemers en gasten. Dat geldt tevens voor het fietsparkeren. Er moet een overdekte voorziening komen met een mogelijkheid om elektrische fietsen op te laden. Voor de schoolklassen moet in ieder geval zo'n 30 tot 35 fietsplekken gemaakt worden en voor medewerkers ca. 10 plekken.

De huidige parkeerplekken 8 stuks blijken in de praktijk net te weinig.

Randvoorwaarde:

Parkeervoorzieningen voor fietsen en auto's moeten meegenomen worden in het plan, inclusief de mogelijkheid van elektrisch laden.

2.1.3 Nadere technische eisen werkplek

- Kantoorfunctie

Alle werkplekken moeten voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving en meer specifiek de Arbeidsomstandighedenwet. Qua ventilatie en behaaglijkheid moeten de kantoorruimten en de cursusruimten voldoen aan Frisse Scholen Klasse B. Er moet extra aandacht zijn voor de toegankelijkheid voor eigen personeel maar ook voor bezoekers/klanten van het milieupark. Werknemers en bezoekers in een (grote) rolstoel moeten zich eveneens goed kunnen bewegen in het gebouw.

Naast de algemene adviezen gegeven in het Handboek Toegankelijkheid moet er extra aandacht zijn voor mensen met een andersoortige beperking zoals aan het gehoor, het zichtveld of andere lichamelijke beperkingen. Derhalve extra zorg voor de materialisering en bijvoorbeeld kleurgebruik.

- Milieupark / Grondstoffencentrum

Digitaliseren wegen en betalen:

In het plan moet de digitalisatie van betaalprocessen en de registratie worden geregeld. Dit in combinatie met de weegbruggen voor te betalen afval voor inwoners en bedrijven. Hierbij staat het gemak van de bezoekers voorop. De inschrijver biedt dat aan tijdens de inschrijving van de selectiefase. Bij de poort van het brengstation (gratis en te betalen fracties) moet een plek zijn waar bezoekers zich kunnen melden indien het digitale systeem niet voor de betreffende bezoeker werkt.

Bescherming tegen weersinvloeden en optimaal gebruik daarvan:

Werknemers van het milieupark moeten worden beschermd tegen de invloeden van de klimaatveranderingen. Dit om hen te beschermen tegen (extreme) regenval, extreme wind en felle zon. Om die reden moet de werkplek zoveel mogelijk worden overdekt, in ieder geval het perron waaraan de containers staan. Dit geeft tevens een extra kans in het slim gebruik maken van zonlicht (energie) en wateropvang voor hergebruik.

Containers moeten worden beschermd tegen inwatering door regen en tegen wind. Aandacht ook voor eventueel stankoverlast en hoe dit te beperken, respectievelijk de overlast hiervan te minimaliseren.

Flexibele bedrijfsvoering:

Omdat voor het aantal containers, noch het aantal afval- of grondstofstromen een statisch getal te geven is, moet in de afweging welk deel van de vloer vloeistofdicht of vloeistofkerend moet zijn een werkbare keus worden gemaakt. De continuïteit van de bedrijfsvoering heeft prioriteit.

Randvoorwaarde:

De kansen en risico's van de klimaatadaptatie moeten positief worden benut ten gunste van de arbeidsomstandigheden en de energievraag en watergebruik.

Uitgangspunt:

De hoeveelheid afvalstromen en het aantal containers is niet statisch vanwege de ontwikkelingen in het kader van de circulaire economie.

2.2 Logistiek

Het totaal aan bouwwerken moet van buitenaf gezien een logisch geheel worden.

De accommodatie dient duidelijke entrees voor personeel en entrees voor bezoekers te hebben.

Voorkomen moet worden dat het een rommelig aanzicht wordt en dat er onduidelijkheid bestaat over wie via welke toegang de locatie kan benaderen of betreden. Kruisend verkeer en het door elkaar lopen van de eigen bedrijfsvoering en bezoekers moet worden vermeden.

In de huidige situatie moet rekening worden gehouden met ca 600-800 bezoekers per week.

Op het terrein moeten er logische looplijnen en rijroutes worden gerealiseerd. Veiligheid en werkbaarheid is een randvoorwaarde.

Met de indeling en de voorzieningen moet rekening worden gehouden met het feit dat niet alle werknemers de mogelijkheid hebben om trappen te lopen. Indien er gekozen wordt voor bouwen in meerdere lagen, moet er voor het kantoor tenminste rekening mee worden gehouden dat alle lagen goed bereikbaar zijn, ook voor minder valide medewerkers.

2.3 Veranderbaarheid/flexibiliteit

Het milieupark heeft een regionale functie.

De wettelijke verplichtingen ten aanzien van te scheiden afvalstromen moeten worden gevolgd. Dit kan per jaar anders zijn. Daarentegen is het niet ondenkbaar dat in de toekomst bepaalde fracties niet meer op het milieupark terecht komen doordat bijvoorbeeld monostromen rechtstreeks naar de producent gaan voor hergebruik. Het komt erop neer dat het milieupark of een deel ervan in dat geval geschikt moet zijn voor gebruik door derden of dat het eenvoudig kan worden ontmanteld waarbij alle onderdelen elders weer kunnen worden hergebruikt volgens de principes van de circulaire economie.

Het tegenovergestelde is ook denkbaar: dat er juist meer monostromen ingezameld moeten worden. Er bestaat bijvoorbeeld een kans dat er in opdracht van producenten een inzameling van alleen hun producten of afval moet gaan plaatsvinden.

Modulair bouwen en flexibiliteit: mogelijkheden inpassen om meer fracties in te zamelen of juist minder en eventueel gebruik door derden, zijn voorwaarden voor het ontwerp.

Hoewel nu niet aan de orde, moet er rekening worden gehouden met een mogelijke samenvoeging van het milieupark en functies van de gemeentewerf in de toekomst.

2.4 Communicatie

2.4.1 Telefonie/data

Er moet een sterke wifi-verbinding over het gehele terrein worden gerealiseerd. Voor 4 vaste werkplekken moeten per werkplek tenminste 6 stopcontacten worden gemaakt en 2 RJ45 netwerkaansluitingen. Drie van deze stopcontacten zijn voor de computer en de andere voor elektrische bureaus en voor het opladen van bijvoorbeeld telefoon en laptop. Daarnaast algemene voorzieningen ten aanzien van stroom (t.b.v. stofzuiger etc.).

Uitgangspunten:

- Minimaal CAT6- bekabeling;
- Minimaal 6 stopcontacten op verschillende hoogtes en 2 RJ45 aansluitingen per werkplek;
- Geen vloerpotten toepassen;
- Voorzieningen in de wand en flexibele mogelijkheden vanuit het plafond hebben de voorkeur.

Voor de andere werkplekken moeten inplugmogelijkheden zijn voor laptop en telefoon.

2.4.2 Beeld

Inbegrepen in de aanbidding:

Er moet een televisieaansluiting worden gerealiseerd in de kantine en in de grote vergader/cursusruimte.

Cameratoezicht moet worden gerealiseerd met overzicht over het gehele terrein.

2.5 Voorzieningen in het kantoorgebouw

2.5.1 Inrichting

Vaste inrichting zoals keukenblokjes, pantry's, kleedkamerinrichting (haken en bankjes), inrichting toiletten (toiletgarnituur, spiegel), bewegwijzering moeten inbegrepen zijn in uw aanbidding. In het kantoor moeten minimaal wasbakken komen met warm en koud water, waar werknemers hun handen kunnen wassen alvorens ze de kantine in gaan. Lockers 20 stuks (een brede variant) zullen door de gemeente zelf worden aangeschaft. Hiervoor moet ruimte worden meegenomen in het ontwerp.

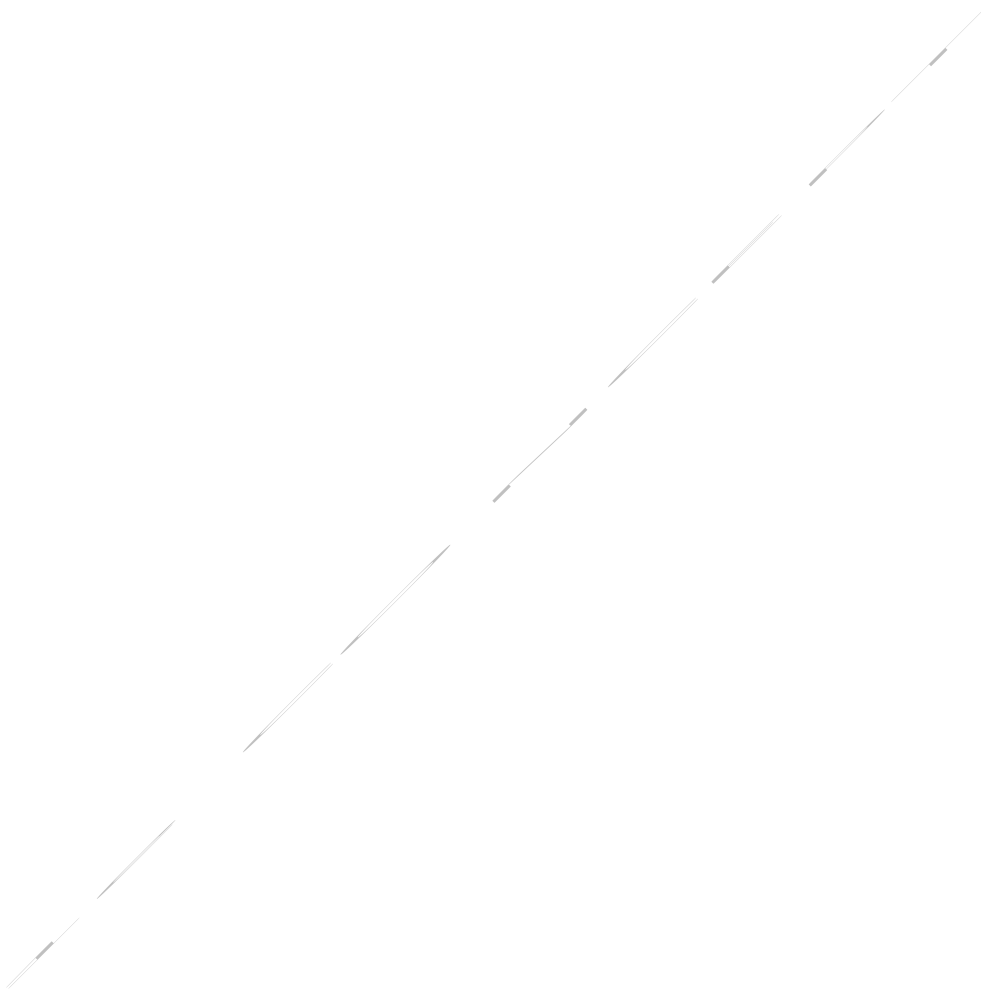
2.5.2 Afwerking

De afwerking van wanden, plafonds en de vloeren moet inbegrepen zijn in uw aanbod. De materiaalkeuzes moeten een bijdrage leveren aan een zo behaaglijk mogelijke inrichting van ruimten en zijn duurzaam in het beheer.

2.5.3 Technische systemen

Alle benodigde technische systemen zijn inbegrepen zoals aan- en afvoer voor water, elektriciteit, oplaadmogelijkheden, verlichten, verwarmen, koelen, ventilatie, een ingerichte serverruimte, enzovoort. Ditzelfde geldt voor lichtpunten op het terrein en de camerabeveiliging. Ook deze zijn inbegrepen in het plan, inclusief de uitvoering.

Zichtbare technische elementen op het dak (of gevel) zoals luchtbehandelingskasten of warmtepompen, worden niet geaccepteerd. Dit tenzij het op architectonisch verantwoorde wijze wordt geïntegreerd in het ontwerp.



3. Comfort

De eisen uit de vigerende Europese en Nederlandse wetgeving vormen de basis.

3.1 Thermisch comfort

Er zal tenminste moeten worden voldaan aan de eisen van de vigerende Nederlandse bouwregels.

Hierbij wordt opgemerkt: een aantal werkplekken zal voortdurend in gebruik zijn. Voor het merendeel van de werkplekken is er sprake van veel korte bezoeken door verschillende medewerkers per dag. Stralingswarmte, directe zontoetreding en tocht moeten worden beperkt of voorkomen.

3.2 Luchtkwaliteit

Opdrachtnemer wordt geacht aandacht te hebben voor voldoende behaaglijkheid ten aanzien van de verontreiniging in de lucht en de luchtvochtigheid, respectievelijk voldoende ventilatie. Leidraad hierbij is het behaaglijkeheidsdiagram van Leysen en Treymark.

De concentratie CO₂ in een ruimte mag niet hoger zijn dan 950 ppm. Incidenteel zijn pieken toegestaan tot maximaal 1200 ppm die niet langer mogen duren dan 15 minuten. Zie verder het Programma van Eisen Frisse Scholen 2021 van de Rijksdienst voor ondernemend Nederland.

3.3 Visueel comfort

3.3.1 Kunstlicht

Daglicht verdient de voorkeur boven kunstlicht. Indien mogelijk moet de toepassing van kunstlicht worden vermeden.

Op de verschillende (werk)plekken moet voldoende lichtsterkte aanwezig zijn volgens de algemeen aanvaarde NEN-EN-normen.

Aandacht voor ruimten waar kan worden gepresenteerd met behulp van een beeldscherm (denk aan de mogelijkheid voor een digibord of televisiescherm). De verlichting in deze ruimte moet kunnen worden uitgezet/gedimd.

Voor de verlichting in het kantoor en voor op het terrein moet een lichtplan worden opgesteld. Aandacht hierbij voor energiezuinigheid, vervangbaarheid, maar ook de aspecten voor de omgeving zijn van belang (lees: geen overlast).

3.3.2 Daglicht

Daglicht geniet de voorkeur. Waar kunstlicht niet nodig is om veilig en behaaglijk te werken, te verblijven of te lopen hoeft deze niet aan. Aandacht voor het feit dat de werkdag om 07.00 uur begint en dat ook in de avonduren activiteiten op het hele afvalbrengstation kunnen plaatsvinden.

3.3.3 Lichtwering

Indien sprake kan zijn van direct zonlicht in de ramen, zal hiervoor een voorziening moeten worden meegenomen in het ontwerp en in de uitvoering ervan.

3.4 Akoestisch comfort kantoorvoorziening

Gedurende de dag is het vaak een komen en gaan van medewerkers, wordt er veel getelefoneerd en zijn er korte 1 op 1 gesprekken. Werkplekken worden over het algemeen niet voor lange tijd bezet. Daarom mogen er maximaal 3 werkplekken in 1 ruimte komen. Er mag geen geluidshinder ontstaan vanuit de andere ruimten.

Ook onder de overkappingen die noodzakelijk zijn voor ten minste het brengstation, moet galmen respectievelijk het creëren van een klankkast worden voorkomen.

3.5 Trillingen

Aandacht voor trillingen veroorzaakt door vrachtauto's, tractoren, laden en lossen van containerbakken en bijvoorbeeld mobiele kranen. Het afvalbrengstation moet zo worden ontworpen en gemaakt dat de overlast voor medewerkers, bezoeker en omgeving minimaal is.

4 Veiligheid

4.1 Calamiteiten

Er moet een duidelijke voorziening worden getroffen in geval van calamiteiten ongeacht van welke aard. Dat wil zeggen: de plek voor het BHV-materiaal moet afgestemd zijn op de bedrijfsvoering die voornamelijk buiten georiënteerd is. Op diezelfde plek moet ook de oplaadmogelijkheid zijn voor de portofoons. Rekening moet worden gehouden met 10 oplaadpunten/wcd's die eenvoudig boven de hoogte van een tafel te gebruiken zijn. Boven een plek voor portofoons waar men staand de portofoons kan laden of pakken is ook een goede optie. Ook moet voorzien worden in een verzamelplaats indien er een ontruiming moet plaatsvinden. Vluchtroutes, noodverlichting en blusmiddelen, stordouches en oogdouches conform Bouwbesluit en de Wet Milieubeheer.

4.2 Sociale veiligheid

Het milieupark moet een fijne en veilige werkplek zijn. Te denken valt aan veiligheid vanwege logistiek logische rijroutes, looproutes, verlichting, stroefheid van vloeren, et cetera

Diefstal van spullen uit de containers van het brengstation komt helaas voor. De kans op en mogelijkheden tot diefstal op het park moeten zoveel mogelijk ongemakkelijk worden gemaakt, zoniet onmogelijk worden gemaakt.

Het gebouw en de terreinen moeten voorzien worden van terreinverlichting en camerabeveiliging op beweging met voldoende opslagmogelijkheid voor het terugkijken van beelden voor als er onverhoopt iets is voorgevallen.

4.3 Inbraakveiligheid

De accommodatie moet worden voorzien van inbraakbeveiliging. De verzekering van de gemeente zal de minimeisen geven. Alle inbraakinstallaties moeten worden opgeleverd zonder codering.

4.4 Brandveiligheid

De gehele accommodatie moet voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving.

Hergebruik van blusmiddelen is toegestaan.

Aandacht voor het gescheiden opslaan van gereedschappen en bijvoorbeeld materieel op accu en op fossiele brandstoffen.

4.5 Schadelijke stoffen

Voor de gevaarlijke stoffen zijn speciale eisen opgenomen in de wetgeving.

Meer specifiek gaat het om de PGS15 voor het kca-depot. Deze wet is van toepassing op het moment van uitgaan van deze aanbesteding. Indien deze regels voordat de aanvraag omgevingsvergunning plaatsvindt wijzigen, dan zal daar op moeten worden geanticipeerd.

Aanvullend op deze wet is dat lithiumbatterijen (accu's en batterijen) in een apart compartiment moeten kunnen worden opgeslagen.

Waar mogelijk afspoeling van olie en vetten kan plaatsvinden moet worden voorzien in een olie- en vetafscheider.

5 Van duurzaam naar circulair

5.1 Elektriciteit

Het elektriciteitsverbruik moet naar nul, indien mogelijk kan zelfs elektriciteit worden geleverd aan het net. Het milieupark moet tenminste zelfvoorzienend zijn voor wat betreft de gebouwgebonden installaties en het energiegebruik buiten op het milieupark.

Verlichting moet ten minste uitgevoerd zijn in LED.

De voorziening moet zelfvoorzienend zijn.

- Gebruik

Uitgangspunt voor het elektriciteitsverbruik is dat nagenoeg elk stuk gereedschap dat werkt op een accu buiten reguliere werktijden moet worden kunnen opgeladen. De voertuigen zullen op korte termijn allemaal elektrisch zijn. In de winterperiode kan weinig tot geen gebruik gemaakt worden van opladen door daglicht.

Het huidige verbruik zal vanwege de veranderende bedrijfsvoering de komende jaren niet representatief zijn.

- Verbruik

Daar waar we invloed hebben op het niet of minder gebruik te hoeven maken van elektriciteit heeft dat de voorkeur. Denk aan energiezuinige verlichting of toepassing solartubes, een slimme geveldetaillering waardoor er minder gekoeld en verwarmd hoeft te worden, enzovoort.

5.2 Gas

Het is niet toegestaan te ontwerpen en te bouwen met een installatie waarvoor aardgas nodig is. De bestaande gasinstallatie moet worden afgesloten.

5.3 Water

Het waterverbruik van het huidige milieupark is bekend. Door de nieuwbouw en andere werkprocessen kan dit verbruik minder of meer worden. Uitgangspunt is dat het leidingwaterverbruik in de nieuwbouwsituatie beperkt is tot het gebruik als drinkwater, de sanitaire voorzieningen gebruiken in principe regenwater. Voor het afspoelen van materieel en het terrein moet ook in principe regenwater worden gebruikt.

Schoon leidingwater is niet bedoeld voor het schoonspuiten van materieel en het terrein. Hiervoor moet een aparte voorziening worden gemaakt.

5.4 Circulariteit

In bijlage 9 worden de kansen besproken voor dit project die minimaal haalbaar zijn inzake circulaire economie, natuur-inclusief en klimaatbestendig ontwikkelen. Het is aan de inschrijver om het nieuwe afvalbrengstation zo circulair mogelijk te laten zijn. Hergebruik is een item. Opdrachtgever vraagt om een lange levensduur van het milieupark waarvan de onderdelen of producten elders bruikbaar zijn indien zij op enig moment niet meer nodig zijn.

De inzet van fossiele grondstoffen moet worden beperkt tot een minimum. Dat geldt ook voor de situatie als de nieuwbouw het einde van haar levensduur heeft bereikt. Daarmee geven we aan dat de ambitie wezenlijk hoger ligt dan de BENG-eisen van 1 januari 2021.

Vrijkomende materialen van de verhardingen moeten voor hergebruik worden aangeleverd bij verwerkers. Voor de aan te brengen asfalt- en betonverhardingen moet gekozen worden voor regeneratie.

Indien de kosten voor circulaire- of klimaatadaptieve voorzieningen een verstoring geven in het beschikbare budget, moeten ook subsidiemogelijkheden worden onderzocht.

Bij circulair bouwen kiest de gemeente Assen voor materiaal dat demontabel en later herbruikbaar is voor andere doeleinden, een lange levensduur heeft en kostenefficiënt te beheren is.

Een analyse van bruikbare onderdelen van het huidige milieupark heeft de voorkeur.

5.5 Klimaatadaptatie

Klimaatverandering zorgt onder andere voor een overmaat aan regenwater in korte tijd maar kan ook extreme droge periodes tot gevolg hebben. Onder 5.3 “water” is een suggestie gedaan om niet het gezuiverde kraanwater te gebruiken voor doeleinden waarvoor leidingwater niet echt nodig is. Regenwater kan worden opgevangen en hergebruikt. Onderscheid moet worden gemaakt tussen regenwater van de daken en wat van de verhardingen af komt. Zowel de hoeveelheid water die ineens kan vallen als extreme hitte die gepaard gaat met zonlicht kan leiden tot onaangename werkomstandigheden. Om de arbeidsomstandigheden voor werknemers te optimaliseren wenst de opdrachtgever een overkapping over tenminste het perron.

5.6 CO2-uitstoot

De opdrachtgever wil de CO2-afdruk minimaliseren. In de selectiecriteria wordt de inschrijver verzocht om zo positief mogelijk te scoren op de 5 punten van de CO2 -ladder. Deze inschrijving zal gedurende de looptijd van de overeenkomst steeds worden getoetst op nakoming.

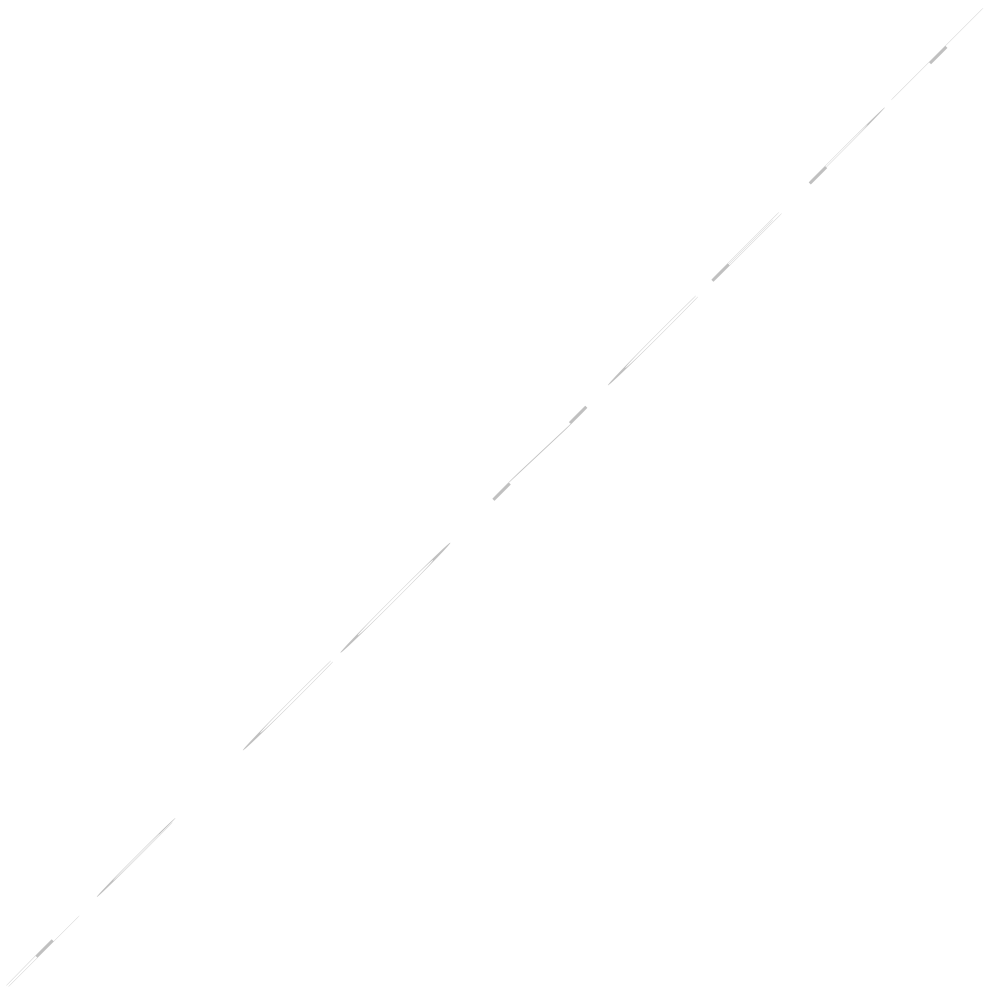
5.7 Stikstof

De uitstoot van stikstof moet worden geminimaliseerd naar 0. De eigen bedrijfsvoering is reeds zo goed als stikstofneutraal. De nieuwbouw, de bouwfase en de exploitatie moeten ook naar 0. Voor de vergunning moet ook een Aeriüs-berekening worden ingediend die deel uitmaakt van deze opdracht. In de selectiecriteria wordt aan de inschrijver gevraagd op welke wijze de opdrachtnemer de uitstoot van stikstof kan reduceren tot het minimum. Ook het minimaliseren van grondtransporten tijdens de bouw hoort daarbij.

C. Beeldverwachtingen

De beeldverwachtingen volgen uit het bestemmingsplan.

Herkenbaarheid en representativiteit van het milieupark wordt gezien als een vanzelfsprekendheid. De uitdaging ligt bij een ontwerp dat uitnodigt om nog zorgvuldiger afval te scheiden in monstroken en het netjes houden van het terrein door alle gebruikers.



D. Interne voorwaarden

6 Budget en Kosten

6.1 Investerings

Voor het ontwerpen tot en met de realisatie van de accommodatie, de infrastructuur inclusief terreinverlichting en de groene aankleding is € 5.400.000 exclusief BTW beschikbaar. Hiervoor zullen alle opties in het kader van de circulaire economie en klimaatverandering moeten worden meegenomen. In de aanbidding moet beschreven staan wat er voor dit budget kan worden gerealiseerd en welke kansen bespreekbaar zijn. Tijdens de looptijd van het contract kunnen er mutaties plaatsvinden in werkwijzen, behoeften van de gebruiker en de wet. Deze mutaties mogen niet leiden tot een prijsverhoging. Voor de realisatiefase vraagt de opdrachtgever naar een uitvoeringsplan waarbinnen keuzes kunnen worden gemaakt. Er zal in overleg steeds een afweging moeten worden gedaan van te maken afwegingen om het plafondbudget niet te overschrijden. Aan inschrijver is een inspanningsverplichting om mee te denken in de bedrijfsvoering van opdrachtgever waardoor er te allen tijde een goede kosten-baten afweging kan worden gemaakt voor beide partijen. Subsidiemogelijkheden moeten goed worden afgewogen samen met de opdrachtgever.

6.2 Exploitatie (duurzaamheid, onderhoud, reiniging)

Het onderhoud van alle technische installatie, de civiele onderdelen en het bouwkundig onderhoud voor de eerste 15 jaren na oplevering moeten worden opgenomen in de aanbidding. De kosten voor het onderhoud zelf maken geen deel uit van het totaal beschikbare budget. De realisatie zal dusdanig vorm moeten krijgen dat een optimaal duurzaam beheer kan worden bereikt. In de aanbidding moet worden beschreven op welke wijze de inschrijver dit wil uitvoeren in technische zin, qua verrekening van de kosten en hoe hij om wil gaan met reparaties en vervangingen. De wijze waarop deze afspraken zullen worden nagekomen moet ook worden beschreven. (KPI's).

Een onderhoudsplan moet worden gemaakt voor het onderhoud op basis van een MJOP conform NEN 2767 en een prognose MJOB (prijsspeil 2024). Hierin zijn meegenomen onder andere de verplichte keuringen voor de vloestofdichte vloeren en de olie-vet-afscheider(s), de Scope keuringen (vm NEN 3140) inclusief Scope 12, legionella en alle andere installaties.

Aan de hand van een TCO en een KPI voor het onderhoud, moet worden aangetoond aan welke voorwaarden u gaat voldoen en wat als dat niet lukt.

Als Unique Selling Point in de exploitatie kunt u aangeven welke investeringen u in de realisatiefase voorstelt om de uiteindelijke exploitatiekosten te reduceren, het energiegebruik laag te houden en/of een bijdrage te leveren aan een ander maatschappelijk verantwoord onderwerp.

Met een duurzame exploitatie bedoelen we dat de hoeveelheid storingen beperkt zullen zijn en dat producten/ onderdelen lang meegaan. In de afgelopen jaren hebben wij gemerkt dat de technologie zo snel gaat dat het omwille van het energieverbruik (of anders) in sommige gevallen goed uit kan om eerder vervangingsinvesteringen te doen terwijl de gebruikelijke afschrijvingstermijn van het betreffende product of samenwerkende producten nog niet verlopen is. Dit is vooralsnog niet voorzienbaar. Belangrijk is te weten hoe deze kennis met de gemeente wordt gedeeld en hoe beide partijen (gemeente en inschrijver) voordeel kunnen halen uit de keuzes voor onderhoud en wat uw rol daarin kan zijn.

Indien de energiekosten vanwege de installaties, bouwkundige of civieltechnische voorzieningen oplopen, zal er een inspanningsverplichting zijn voor de inschrijver om hierop adequaat te reageren door maatregelen te nemen deze energiekosten terug te dringen.

Voorkomen moet worden dat een klein onderdeelje dat moet worden vervangen (een ringetje, boutje etc.) apart in rekening wordt gebracht. Dit zal leiden tot een arbeidsintensieve (financiële) administratie. Wel is de gemeente gebaat bij het weten welke kosten er worden gemaakt. Tenminste voor de eerste 15 jaren na oplevering zullen alle vervangingsinvesteringen beschreven moeten zijn in de aanbidding. Voor de duur van 15 jaren wil de gemeente ontzorgd worden voor wat betreft het onderhoud. Jaarlijks zal de gemeente (uiterlijk in de maand maart) alle gegevens moeten hebben voor de begroting voor het jaar daarop. Hierin zal de winnende inschrijver moeten faciliteren.

6.3 Ontwerp en doorrekening kosten

De kosten voor het maken van het ontwerp in al zijn facetten, het maken van de begroting voor uitvoering en het opstellen van concept MJOP's/ MJOB's voor de exploitatie maken onderdeel uit van de opdracht.

6.4 Facturering en betalingen

Maximaal eenmaal per maand mag er worden gefactureerd respectievelijk naar de stand van zaken. Zie verder het document met de aanbestedingsvoorwaarden.

7 Tijd

7.1 Realisatie

Vanwege de toenemende gebreken en de zorg voor het personeel wenst de gemeente de nieuwe accommodatie zo spoedig mogelijk in gebruik te nemen. Tijdens de realisatie moet het huidige park open blijven. Samen met de gemeente moet telkens worden gekeken naar welke tijdelijke maatregelen mogelijk zijn.

7.2 Doorlooptijd

Opdrachtgever wenst de ingebruikname uiterlijk in 2026 gerealiseerd te hebben. Na de realisatie gaat een beheer en onderhoudstermijn in van 15 jaren. Voor het onderhoud en beheer van het bouwkundig onderhoud, moet een voorstel worden gemaakt voor de meest kritieke onderdelen. Dit geldt eveneens voor de controles en onderhoud van de vloestofdichte vloeren, olie- vetafscheiders, koel- en verwarmingssystemen en bijvoorbeeld eventuele helofytenfilters.

8 Communicatie

Communicatie in dit project is vanwege de vele belangen een zeer belangrijk onderdeel. Het gaat niet alleen om de belangen van de toekomstige gebruikers van het project, het betreft een voorziening met voor de gemeente zeer hoge politieke aandacht. Ook zijn er externe belanghebbenden die regelmatig moeten worden meegenomen in de voortgang van het project.

Vanwege dit belang, zijn de volgende randvoorwaarden voor overleg van toepassing:

8.1 Communicatie intern

Als uitgangspunt te hanteren:

1 maal per 2 weken overleg over voortgang werkzaamheden met projectgroep, maar tenminste eenmaal per 4 weken.

8.2 Communicatie extern

Het overleg met externe partijen wordt primair gedaan door de gemeente. Hierbij zal input van de inschrijver worden verwacht. Te denken valt aan: uitleg/presentatie aan omliggende bedrijven na de aanbesteding. Het participatietraject ten behoeve van de vergunningaanvraag en de start bouw zal in gezamenlijkheid worden gedaan.

Gesprekken met de diverse instanties worden geïnitieerd door de inschrijver, waaronder het overleg met de nutsbedrijven.

Bij intensieve bouwhandelingen waarbij de weg wordt geblokkeerd, de bedrijfsvoering van het milieupark in het geding is, er tijdelijk veel geluid wordt geproduceerd of anders, zal eveneens een inspanning naar belanghebbenden van de inschrijver worden verlangd.

8.3 Reclame

Reclame of het delen van informatie betrekking hebbend op dit project is niet toegestaan tenzij schriftelijke toestemming is gegeven door de daartoe bevoegde ambtenaar van de gemeente.

9 Specifieke voorwaarden

9.1 Leidraad digitaal tekenwerk

De voorkeur gaat uit naar een BIM-gestuurd voorbereidings- en bouwproces.
Alle te vervaardigen tekeningen moeten ten minste worden aangeleverd in *.pdf en in een te bewerken *.dwg (Acad).

Tekeningen eveneens in bewerkbare 3D aan te leveren.

E. PROGRAMMA ONDERHOUD

10 Onderhoud en beheer

De beoogde installaties, civieltechnische onderdelen alsook het bouwkundige plan moet nog ontwikkeld, ontworpen en overeengekomen worden. Het definitieve voorstel voor het onderhoud en beheer kan daartoe nog niet concreet worden gemaakt met deze inschrijving. Uiterlijk zes (6) maanden voor de oplevering van het geheel verwachten wij van u een concreet voorstel op basis van het met deze inschrijving aangeboden.

Voor het technische deel verzoeken wij met deze aanbesteding (in de selectiefase) om een onderhoudsvoorstel op hoofdlijn (MJOP), gepaard gaand met een voorstel voor de te leveren service en de kosten daarvan (prijspeil 2024). Onder service wordt verstaan: de frequentie van onderhoud, de afspraken voor storingsonderhoud en vervangingen afgezet tegen de milieubelasting of energievraag/energiekosten. Voor het onderhoud en beheer van het installatietechnische deel zal een contract worden aangegaan voor de duur van 15 jaren.

Voor de kritische bouwkundige en civieltechnische onderdelen van het gerealiseerde, verzoeken wij om een onderhouds- en beheervoorstel. Beide voorstellen zullen onderdeel uitmaken van de opdracht. Onder de kritische bouwkundige en civieltechnische onderdelen verstaan wij in ieder geval:

- Onderhoud van het dak voor zover relevant;
- Onderhoud buitenschilderwerk voor zover relevant, respectievelijk in de was zetten kunststof elementen;
- Keuringen olie- en vetafscheiders inclusief het noodzakelijk onderhoud;
- Keuringen en onderhoud vloestofdichte vloeren;
- Inspectie en onderhoud verhardingen op het terrein (inclusief taluds en verhogingen);
- Inspectie en onderhoud riolering en watervoorzieningen en doorspuiten van riolering;
- Regulier onderhoud E- en W-installaties;
- Verlichte keuringen E- en W- installaties (Scope 8, 9, 10 en 3-jaarlijks Scope 12);
- Blusmiddelen, noodverlichting en vluchtwegaanduiding;
- Optie: Onderhoud groen en blauw voor zover dat onderdeel uitmaakt van het functioneren van het nieuwe milieupark.

Uitsluitingen: Losse, niet-gebouw gebonden installaties en middelen, televisieschermen of digiborden enzovoort.

De aanbidding moet derhalve de volgende onderdelen bevatten:

- Beschrijving werkwijze;
- Beschrijving op welke onderdelen onderhoud relevant is;
- Beschrijving op welke wijze duurzaam beheer mogelijk is t.a.v. het gebouwde;
- Beschrijving op welke wijze duurzaam beheer mogelijk is t.a.v. uw werkwijze (frequentie onderhoud, CO2-uitstoot, beoogde middelen, communicatie, service);
- Beschrijving op welke wijze ook in het beheer de vraag naar energie geminimaliseerd kan worden;
- Concept MJOP en MJOB;
- Uurloon prijspeil 2024 met uitgangspunt indexatie per jaar volgens de in de bouw geaccepteerde indexaties;
- Servicelevels: waaronder maximaal aantal storingen per jaar, responstijd en hersteltijd, welke kosten onder welke voorwaarden, bonus-malus, enzovoort.

10.1 Nadere toelichting taken onderhoud en beheer

Het onderhoud en beheer moet plaatsvinden op basis NEN 2767. Na de eerste 15 jaren moet de accommodatie en alle onderdelen daarvan ten minste het kwaliteitsniveau 3 hebben.

10.1.1 Preventief onderhoud

Preventief onderhoud dat doorlopend noodzakelijk is voor de instandhouding en optimaal functioneren van de installaties en andere onderdelen van gebouwen en de infrastructuur. Onder preventief onderhoud vallen alle onderhoudswerkzaamheden en keuringen die noodzakelijk zijn voor het functioneren evenals omdat ze:

- Verplicht/ noodzakelijk zijn op grond van de wet- en regelgeving;
- Wenselijk zijn op grond van ervaringen van de opdrachtgever/ opdrachtnemer teneinde de kwaliteit van de gebouwen en het terrein op het afgesproken niveau te behouden.

10.1.2 Curatief of herstelonderhoud

Curatief onderhoud betreft het opsporen en afhandelen van storingen en gebreken aan de totale installatie en de vloestofdichte vloeren en onderhoudswerkzaamheden die niet zijn gepland. Het kunnen zaken zijn die spontaan ontstaan zijn door storingen, door weersomstandigheden of door onjuist gebruik of vandalisme.

10.1.3 Faciliteren

De opdrachtnemer zal de opdrachtgever op de hoogte stellen van de wettelijke keuring die verplicht moeten worden uitgevoerd. De opdracht voor het uitvoeren van keuringen wordt door de opdrachtgever aangestuurd of als opdracht weggezet. Tijdens de uitvoering van deze keuringen zal de opdrachtnemer de installaties en benodigde bescheiden beschikbaar stellen zodat de keurende instantie doeltreffend haar werk kan uitvoeren.

10.1.4 Communicatie rondom klacht- en storingsmeldingen

Tot de communicatie wordt de behandeling van alle klacht- en storingsmeldingen van de gebouwgebruikers en opdrachtgever bedoeld betrekking hebbend op dit PVE.

De opdracht omvat het uitvoeren van:

- Ontvangen en afhandelen van klacht- en storingsmeldingen;
- Communicatie rondom afhandelen van klachten en storingen;
- Gegarandeerde bereikbaarheid, 24 uur 7 dagen per week;
- Communiceren over de voortgang van meldingen;
- Bijhouden van een logboek;
- Overige werkzaamheden die voortvloeien uit het programma van eisen.

10.2 Voorwaarden

Zoals reeds besproken is het in dit stadium niet realistisch voor beide partijen zich te committeren aan uit te voeren onderhoudstaken en een daaraan te koppelen prijs. Desondanks is het de wens van de opdrachtgever om alle beschreven taken bij de opdrachtnemer neer te leggen. Dit zal onder de volgende voorwaarden geschieden:

1. Met de inschrijving geeft de inschrijver een indicatie aan van de taken op hoofdlijnen en de kosten daarvan per uur met bijbehorend prijspeil (2024), met een indexering conform het CBS en de wijze waarop inschrijver het onderhoud zal uitvoeren (unique selling point).
2. Opdrachtgever is gerechtigd om het definitieve onderhoudsplan dat uiterlijk 6 maanden voor de oplevering van het milieupark overhandigd wordt, voor te leggen aan een derde deskundige. Getoetst zal worden of aan de eisen van redelijkheid en billijkheid en volledigheid van de aanbieding is voldaan.
3. Indien de opdrachtgever of de door haar ingehuurde derde deskundige van mening is dat de aanbieding niet valt binnen de eisen van redelijkheid en billijkheid, zal hij dit bespreekbaar maken. Bij een wezenlijk verschil van inzicht of een prijsverschil groter dan 5% van wat er op dat moment regulier in de markt gevraagd wordt aan (de totaal som aan) uurloon en tijdsduur, zal de opdrachtgever niet gebonden zijn aan opdrachtverstrekking aan inschrijver.
4. Indien overeenstemming bereikt wordt over het onderhoud en beheerplan van inschrijver zal hij in principe de opdracht gegund krijgen voor de duur van 15 jaren.
5. Een KPI-lijst maakt onderdeel uit van het onderhoudscontract.

AD 4: Overeenstemming zal worden bereikt nadat door de gemeente is getoetst of de opgegeven kosten voor onderhoud en beheer, als algemeen gehanteerde kosten in de bouw, installatiebouw en civiele bouw worden gehanteerd. De gemeente behoudt zich het recht voor deze toets uit te laten voeren door een externe partij. Bij een afwijking van 5% of meer ten opzichte van regulier geaccepteerde bedragen in de regio, zal in onderhandeling worden gegaan met opdrachtnemer. Als dat niet tot succes leidt dan zal worden afgezien van de opdracht tot onderhoud.

Overzicht bijlagen

Bijlage 2 Locatie overzicht

Bijlage 2a Locatie overzicht in *.dwg

Bijlage 8 Masterplan klimaatneutraal gemeentelijk vastgoed

Bijlage 9 Duurzaamheidsmatrix Milieupark Assen

Bijlage 10 Natura 2000