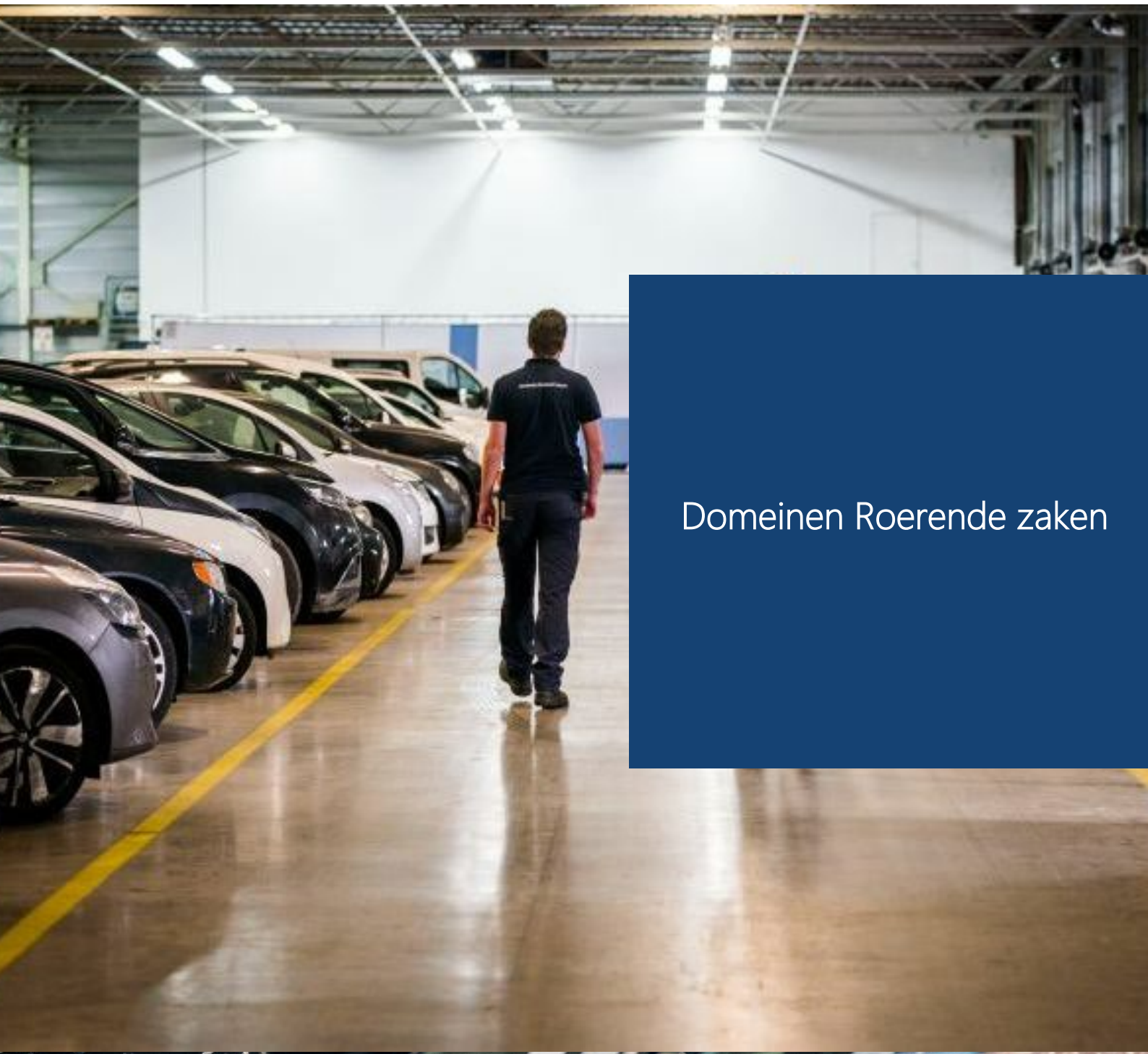




Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

INFORMATIEDOCUMENT

Nieuwe huisvesting Domeinen Roerende zaken



Domeinen Roerende zaken



Inhoudsopgave

01	Inleiding	6
01.01	Doel informatiedocument en leeswijzer	6
02	De gebruiker	7
02.01	Omschrijving van de verschillende gebruikers.....	7
02.02	DRZ-proces op hoofdlijnen	8
03	Scope.....	9
03.01	Specifieke voorwaarden beveiligingsinstallatie	9
03.02	Levering Opdrachtgever.....	9
04	De locatie.....	11
04.01	Gasleiding belemmeringenstrook	12
04.02	Ontsluiting	12
04.03	Waterschap Zuiderzeeland.....	13
04.04	Netcongestie en energie-uitdaging.....	13
05	Doelen en uitgangspunten	15
05.01	KSF 1 - De nieuwbouw is optimaal ondersteunend aan de werkprocessen en de logistieke stromen van DRZ.....	15
05.02	KSF 2 - Het gebouw en terrein zijn aantrekkelijk vormgegeven en goed landschappelijk ingepast.	15
05.03	KSF 3 - De werkomgeving is gezond en veilig voor medewerkers, ketenpartners en bezoekers.....	16
05.04	KSF 4 - Het gebouw en de buitenruimte dragen bij aan het uitdragen van de duurzaamheidsambities van de Rijksoverheid en zijn toekomstbestendig.....	16
05.05	KSF 5 - Het project is op tijd klaar en goed te onderhouden.....	16
06	Functionele behoefte	17
06.01	Optimaal ondersteunend aan de werkprocessen en logistieke stromen.....	17
06.01.01	Passend bij de werkprocessen	17
06.01.02	Efficiency in transportroutes	18
06.01.03	Voorkomen van schade.....	19
06.02	1.2. Het gebouw en terrein zijn aantrekkelijk vormgegeven en goed landschappelijk ingepast.....	20
06.02.01	Aantrekkelijk vormgegeven gebouw.....	20



06.02.02	Balans tussen landschappelijke inpassing en functionaliteit opslagterrein	22
06.02.03	Kunstregeling.....	23
06.03	De werkomgeving is gezond en veilig voor medewerkers, ketenpartners en bezoekers.....	23
06.03.01	Welbevinden van bezoeker en medewerker staat centraal	23
06.03.02	Veiligheid van medewerkers en beveiliging van opslag.....	24
06.03.03	Inpassing veiligheidsmaatregelen	25
06.04	Het gebouw en de buitenruimte dragen bij aan het uitdragen van de duurzaamheidsambities van de Rijksoverheid en zijn toekomstbestendig.....	26
06.04.01	De gebouwgebonden energiebehoefte, de energiebehoefte voor het terrein en de afhankelijkheid van het energienet zijn geminimaliseerd.	26
06.04.02	Het pand en terrein van DRZ worden circulair gebouwd	27
06.05	Het pand en terrein van DRZ worden klimaatadaptief gebouwd.....	29
06.05.01	Het pand en terrein van DRZ worden natuurinclusief gebouwd	30
06.05.02	Het pand en terrein van DRZ worden met respect voor de bestaande en toekomstige biodiversiteit gebouwd.....	31
06.05.03	Het pand en terrein van DRZ zijn flexibel naar de toekomst	31
06.06	Het project is op tijd klaar en goed te onderhouden	33
06.06.01	Efficiënt proces met tijdige oplevering	33
06.06.02	Veilig en makkelijk te onderhouden	33
07	Ruimtebehoefte	34
08	Vlekkenplan.....	39
09	Werkprocessen.....	41
09.01	Levering van voertuigen	41
09.02	Levering van vaartuigen en vrachtwagens.....	42
09.03	Levering van overige goederen.....	42
09.04	Ophalen demontage voertuigen.....	43
09.05	BPM-taxaties	44
09.06	Ophalen gekochte of terug te geven voertuigen	45
09.07	Milieustraat.....	46
09.08	Taxaties	46
09.09	Routing personeel	47
10	Bijlagen.....	48



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



01 Inleiding

De dienst Domeinen Roerende Zaken (DRZ) is als Rijksdienst belast met twee wettelijke taken. De eerste taak is het verwerken van overtollige goederen van het Rijk. De tweede taak is het verwerken van goederen die door of namens de Rijksoverheid strafrechtelijk in beslag zijn genomen. DRZ heeft een viertal locaties, waar met name veel ruimte benodigd is voor opslag van voertuigen, vaartuigen, etc. Eén van deze locaties, locatie Soesterberg is gevestigd op een kavel van Defensie. Defensie heeft aangekondigd dat de betreffende kavel voor eigen bedrijfsvoering nodig is en voor DRZ alternatieve huisvesting gezocht moet worden.

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft voor DRZ een locatie gevonden in Dronten waar nieuwe huisvesting gerealiseerd kan worden. Het betreft een stuk grond als onderdeel van een Rijkskavel dat is gelegen op het bedrijventpark "De Poort van Dronten". Hier kan een nieuwe vestiging gebouwd worden voor DRZ. Middels deze aanbesteding wordt het ontwerp en de realisatie van de nieuwbouw voor DRZ in Dronten in de markt gezet. In dit document vindt u de belangrijkste informatie om een inhoudelijk beeld te vormen van de opgave.

01.01 Doel informatiedocument en leeswijzer

Dit informatiedocument bevat projectinformatie voor de nieuwbouw van DRZ ten behoeve van de selectiefase. Met dit document wil de opdrachtgever u voorzien van informatie over de gebruiker, informatie over de scope en de locatie. Daarnaast zijn de doelen, kritische succesfactoren en de belangrijkste functionele behoeften uitgewerkt voor deze onderhavige opgave. Tevens is een eerste uitwerking toegevoegd van de ruimteboom en het eerste vlekkenplan en is er meer inzicht gegeven in de belangrijkste werkprocessen.

Tijdens de gunningsfase zal de uitgewerkte Vraagspecificatie gedeeld worden. Hierin staan de eisen aan het werk en is het proces gedetailleerder uitgewerkt. Indien er tegenstrijdigheden zijn tussen het Informatiedocument en de Vraagspecificatie, dient de Vraagspecificatie aangehouden te worden.



02 De gebruiker

De dienst Domeinen Roerende Zaken is een landelijke dienst van het ministerie van Financiën en is op grond van wetgeving (en daaruit resulterende besluiten en regelingen) belast met het verwerken van in beslag genomen roerende goederen en het verwerken van overtollige goederen van het Rijk. Dat wil zeggen dat DRZ voer- en vaartuigen ontvangen, bewaren, verkopen, teruggeven of (laten) vernietigen. Daarnaast levert DRZ nog een aantal andere diensten voor het Rijk zoals o.a. hertaxaties voor Belasting van Personenauto's en Motorrijwielen (BPM) en forensische opslag.

DRZ heeft vier productielocaties. De locatie Soesterberg is vooral gespecialiseerd in de verwerking van voer- en vaartuigen en is in de basis een "doorstroom" locatie. Er worden per jaar circa 11.000 voertuigen ontvangen en als volgt verwerkt:

- Ca. 4.000 voertuigen worden verkocht
- Ca. 3.000 voertuigen worden teruggeven
- Ca. 4.000 voertuigen worden voor demontage of vernietiging afgevoerd naar een demontagebedrijf.

De locatie Soesterberg huisvest een formatie van 23,8 fte bestaande uit de volgende functies:

- 1 fte in de functie van Teamleider
- 12,2 fte's in de functie van Medewerker Logistiek
- 10,6 fte's in de functie van Medewerker Taxatie

Daarnaast zijn er op de locatie ook andere personen die op regelmatige basis gebruik maken van werkplekken:

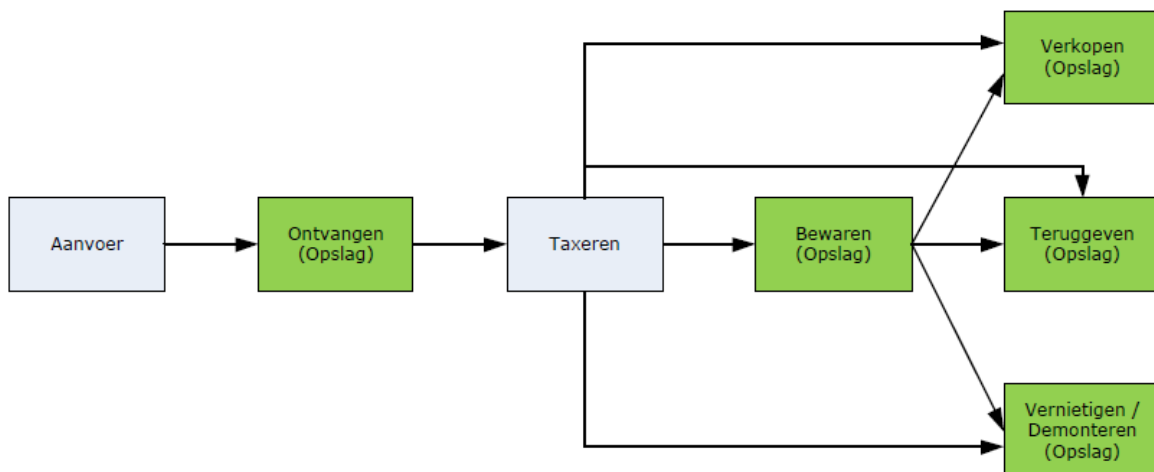
- 2 medewerkers beveiliging –ontvangstbalie
- 2 medewerkers Belastingdienst
- Collega's van andere DRZ locaties

02.01 Omschrijving van de verschillende gebruikers

- Medewerkers logistiek – zij brengen tussen de 70 en 90 procent van de werktijd door op de heftruck in zowel de binnen als buitenopslag plaatsen. Daarnaast voeren zij bureauwerkzaamheden uit in het kantoorgebied.
- Medewerkers taxatie – zij zijn gedurende de dag bezig met het taxeren van ontvangen goederen (vnl. voertuigen) en het taxeren van voertuigen in het kader van een BPM hertaxatie. Dit zijn twee verschillende processen die gescheiden van elkaar plaatsvinden. Na het uitvoeren van de taxatiewerkzaamheden in de taxatiestraat stelt de medewerker een taxatierapport op in het kantoorgebied.
- De teamleider – hij stuurt de medewerkers aan en voert wisselende werkzaamheden uit gedurende de dag. Dit varieert van bureauwerkzaamheden, bellen, voeren van personeelsgesprekken tot het aanwezig zijn op de locatie in de verschillende hallen en buitenterreinen.
- Medewerkers Belastingdienst – zij zijn enkele dagen per week aanwezig op de locatie van DRZ voor het uitvoeren van onderzoeken aan voertuigen afkomstig van executoriale verkopen ("BDX voertuigen"). De werkzaamheden bestaan uit uitvoeren onderzoeken op het BDX veld en bureauwerkzaamheden.
- Ook DRZ medewerkers van andere vestigingen kunnen gebruikmaken van de flexplekken DRZ.

02.02 DRZ-proces op hoofdlijnen

Het DRZ proces verloopt op hoofdlijnen zoals geschetst in onderstaande figuur. Voer- en vaartuigen worden vanaf de ketenpartners/opdrachtgevers (rijksdiensten) aangevoerd. In de meeste gevallen vindt de aanvoer plaats via de door DRZ gecontracteerde transporteur. In een enkel geval zorgt de ketenpartner/opdrachtgever zelf voor het transport naar de locatie van DRZ in Soesterberg. De voer- en vaartuigen worden door DRZ ontvangen op een losplaats. De transporteur van de voer- en vaartuigen lost de goederen zelf op deze locatie. zo snel mogelijk na het ontvangen worden de voertuigen d.m.v. intern transport verplaatst naar de taxatiestraat. Hier worden de voertuigen door de taxateurs van DRZ getaxeerd. Na het taxeren worden de voertuigen door middel van intern transport verplaatst naar de bewaarlocatie (is een opslaglocatie) in afwachting van de beslissing wat er met de voertuigen moet gebeuren (verkopen, teruggeven of vernietigen/demonteren). Al het genoemde interne transport vindt plaats met heftrucks. Om mogelijke schades te voorkomen worden de voertuigen niet op eigen kracht verplaatst.



In hoofdstuk 09 is een uitgebreidere uitwerking opgenomen van de specifieke verschillende werkprocessen van DRZ.



03 Scope

De scope van het project bestaat in hoofdlijnen uit:

- Het ontwikkelen en realiseren van nieuwe huisvesting voor DRZ als vervanging van de huidige vestiging van DRZ te Soesterberg. Hiertoe behoort naast de nieuwbouw ook de terreininrichting en de beveiligingsschil rondom het terrein. In hoofdlijnen gaat het over:
 - Het huisvesten van ca 750 m2 BVO-kantoren; ca 6.300 m2 BVO binnen opslag, en techniekruimte;
 - Functionele buitenopslag ca 71.000 m2 BVO, inclusief een entreegebied, met onder andere:
 - Een voorterrein;
 - Toegang bezoekers/personeel binnen kantoortijden;
 - Toegang leveranciers buiten kantoortijden;
 - Parkeren gecontracteerde transporteurs;
 - Parkeren auto's en fietsen bezoekers;
 - Ruimte om goed te kunnen keren voor grote vrachtauto's.
 - Realisatie van verschillende oplaadpunten op het terrein en de buitenopslag
 - Groene en Blauwe inrichting terrein conform de eisen van Gemeente en Provincie;
 - Een perimeter rondom gebouw en terrein.
 - Ontsluiting van het terrein naar de openbare weg
- Voorafgaand aan de realisatiefase dient tijdens de uitwerkingsfase het terrein door Opdrachtnemer te worden voorbelast ter voorbereiding op de daadwerkelijke realisatie.
- Het operationeel opleveren en leveren aan DRZ van het gebouw + bijbehorend terrein incl. de vereiste beveiligingsvoorzieningen.

03.01 Specifieke voorwaarden beveiligingsinstallatie

Voor dit project zijn een aantal voorwaarden gesteld aan aanschaf en installatie van de elektronische beveiligingssystemen. De reden hiervoor is dat de gebruiker veel capaciteit (geld en tijd) heeft geïnvesteerd voor de ontwikkeling van een integraal en op de gebruiker afgestemd beveiligingsregime.

De opdrachtnemer zal samen met de vaste huisinstallateur van DRZ een demarcatiemodel moeten opstellen om te borgen dat de te installeren systemen probleemloos communiceren en integreren binnen het brede systeemnetwerk van de gebruiker.

03.02 Levering Opdrachtgever

Onderdelen die door of namens Opdrachtgever worden geleverd:

- Los meubilair, met onder andere tafels, stoelen, kasten, etc
- Kantine-inrichting en keukenapparatuur
- Actieve ICT-componenten en AV-middelen
- Milieukast
- Kast portofoons en BHV-middelen
- Autodroger
- Wasvoorzieningen t.b.v wasplaats heftrucks
- Stellingen in opslagruimten JUS en persoonlijke goederen.



- Losse inventaris

Van Opdrachtnemer verwachten we hierbij dat deze voorzieningen worden ingepast in het ontwerp en tijdens de realisatie de plaatsing van en afstemming over deze voorzieningen worden gecoördineerd door de Opdrachtnemer.

04 De locatie

De kavel voor de huisvesting DRZ bevindt zich in het werkgebied Poort van Dronten. Dit is een bedrijventerrein in het Noordwesten van Dronten. De locatie is goed bereikbaar via de provinciale weg N307, waar vanaf de rotonde de locatie snel bereikt kan worden. Er is sprake van een aantal ontwikkelingen rondom de Poort van Dronten dat in verschillende fasen tot ontwikkeling wordt gebracht. Momenteel is de locatie van DRZ de eerste nieuwe ontwikkeling voor de volgende fase. Mogelijk wordt er op termijn een tweede ontsluiting gerealiseerd aan de westzijde van de locatie op dezelfde N307 om zo het verwachte verkeer goed te kunnen spreiden. Ook wordt er door de gemeente gewerkt aan een nieuw beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan voor de komende ontwikkelfasen. Belangrijke componenten in deze plannen zijn extra reserveringen voor water, ecologie en fiets infrastructuur. Het RVB is betrokken bij deze planvorming en waar mogelijk zijn de hernieuwde ambities van de gemeente meegenomen. Daarnaast is het RVB eigenaar van de betreffende gronden en dus mede sturend in de ontwikkeling hiervan.



Kaart plangebied



Kaart met mogelijke toekomstige ontwikkeling gebied

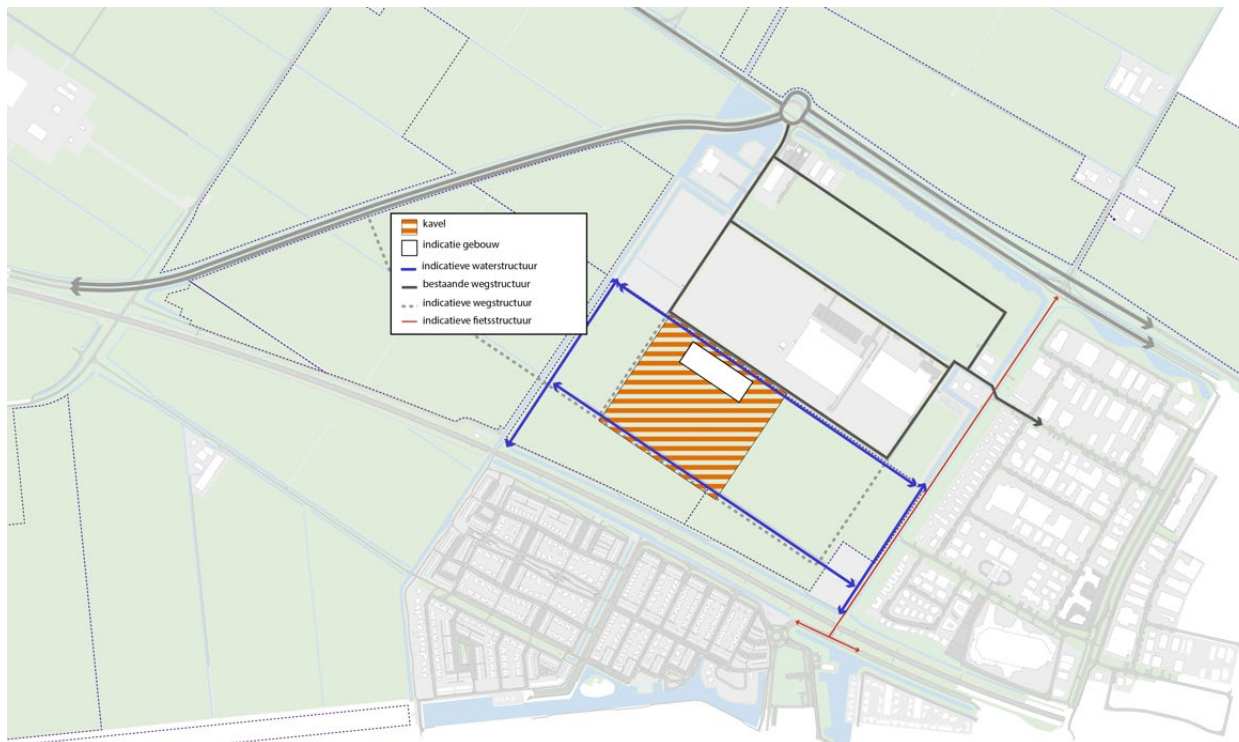
04.01 Gasleiding belemmeringenstrook

Midden door het gebied loopt een hoge druk gasleiding. Hieromheen geldt een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden. Binnen de belemmeringenstrook zijn geen bouwwerken toegestaan. Bouwwerken zijn alleen toegestaan via een omgevingsvergunning voor afwijken van de bouwregels onder bepaalde voorwaarden. Dit stelt dus nadere eisen aan de inrichting waarvoor contact moet worden gehouden met GasUnie. In het eerste vlekkenplan zijn er geen bouwwerken voorzien binnen de belemmeringenstrook.

04.02 Ontsluiting

De kavel wordt direct ontsloten op de Rendierweg, vanwaar via de rotonde de N307 bereikt wordt. In de toekomst wordt mogelijk een nieuwe ontsluitingsweg ontwikkeld, waardoor een tweede route beschikbaar komt.

De gemeente is voornemens om het werkgebied uit te breiden richting het spoor en westwaarts, op de gronden van het RVB. Hiervoor zal een nieuwe ambitie worden neergelegd en een stedenbouwkundige en landschappelijk uitwerking plaats vinden. De gemeente staat hiervoor aan de lat en het RVB zal hier actief bij aansluiten. Op het moment van schrijven is dit plan echter nog niet gereed en is het huidige beleid actief. Wel sorteren we in de planvorming voor op de toekomstige ambities, voor zover bekend en mogelijk.



Ontsluiting plangebied

04.03 Waterschap Zuiderzeeland

Elke nieuwe ontwikkeling heeft impact op het watersysteem. Waterbeheerders adviseren bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen. Dit proces heet kortweg 'de watertoets'. Om aan te geven wat er voor het waterbeheer in, maar ook ná het watertoetsproces belangrijk is, heeft Waterschap Zuiderzeeland een Waterkader opgesteld. Hieruit volgen verschillende eisen en aandachtspunten die in het ontwerp moeten worden meegenomen. De belangrijkste hiervan is de watercompensatie. Het project bevindt zich in een peilgebied waarin in het nieuwe beleid wordt vastgelegd dat er een areaal ter grootte van 16,8% van de netto toename aan verharding aan watercompensatiemaatregelen moeten worden toegevoegd, waarvan 50% als open water. Een deel van deze maatregelen moet worden uitgewerkt binnen de kavel, een deel mag buiten de kavel worden opgelost. De exacte verhouding tussen deze maatregelen volgt uit de definitieve vraagspecificatie die in de gunningsfase wordt verstrekt. De precieze berekening moet op een later moment door een specialist worden gedaan, aangezien bijvoorbeeld halfverharding minder zwaar meeweegt.

04.04 Netcongestie en energie-uitdaging

Een complexiteit in het project is de energie-uitdaging met betrekking tot de net-congestie. Het is tot 2030 niet mogelijk om grootverbruik met bijhorende vermogen te leveren op elektriciteitsaansluitingen voor de kavel van Domein Roerende Zaken (DRZ) op De Poort van Dronten. Alleen een kleinverbruik aansluiting (3x80A) kan aan vermogen geleverd worden. Er is door het RVB een Energiepotentiescan opgesteld. Hierin zijn potentiële oplossingsrichtingen op haalbaarheid onderzocht. Daarbij is het niet zo dat deze oplossingsrichtingen door Opdrachtgever worden voorgeschreven. Vanwege deze situatie is er specifiek gekeken naar twee scenario's om in de haalbaarheidsstudie een passend en aansluitend energieconcept te vinden:



- Situatie 2026 – 2030: Kleinverbruik aansluiting
- Situatie 2030 – 2050: Grootverbruik aansluiting

De Energiepotentiescan vormt een integraal onderdeel van het streven naar duurzaam vastgoedbeheer binnen de vastgoedportefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf. Het geeft inzicht op toekomstige energiebehoeften en -aanbod. Het geeft de identificatie van mogelijkheden om duurzame energie op te wekken, uit te wisselen en op te slaan, zowel binnen het gebouw als in samenwerking met de omgeving. En het geeft inzicht in de netwerksituatie. De Energiepotentiescan is bijgevoegd als bijlage bij dit document. In het kort levert dit een aantal belangrijke inzichten op:

- Aan de hand van het opgestelde energieprofiel met een vermogenscalculatie kunnen we concluderen dat een alleenstaande kleinverbruik aansluiting niet voldoende is om aan de energiebehoefte van DRZ-Dronten te voldoen. Gezien de analyse is het van belang om vanuit de omgevingskansen een energieconcept te ontwikkelen dat passend is aan het toekomstige energieprofiel, omdat de zekerheid van het elektriciteitsnet niet voldoende is voor de energievoorziening. Het energieprofiel is nu door Opdrachtgever indicatief berekend. Van Opdrachtnemer wordt verwacht dat er in de uitwerkingsfase een definitief energieprofiel wordt uitgewerkt op basis van het uitgewerkte ontwerp en de gemaakte ontwerpkeuzes.
- Uit het omgevingsonderzoek wordt geconcludeerd dat voor de DRZ Dronten er geen externe energiebronnen en opslagtechnieken geschikt zijn om gebruik van te maken. Wel zijn er interne energiebronnen inzetbaar. Gezien de ambitie om een CO₂ neutraal gebouw (op termijn) te realiseren, en de situatie omtrent netcongestie ligt de focus op het bereiken van een zelfvoorzienende energievoorziening met intern gerealiseerde energiebronnen en opslagmogelijkheden.
- Uit de uitgebreide berekening van de verschillende energieconcepten, waarop getoetst is op haalbaarheid, uitvoerbaarheid, TCO- en CO₂ berekening zijn de volgende scenario's nader uitgewerkt:

Scenario	Energieconcept	Specificaties
2026 – 2030 (kleinverbruik aansluiting)	PV + Batterij + Aggregaat	1674 PV-panelen + 1 batterij (500 kWh) + 1 aggregaat (200KVA)
2030 – 2050 (grootverbruik aansluiting)	PV + Batterij	1674 PV-panelen + 1 batterij (500 kWh)

De verdere inhoudelijke eisen aan de duurzame energievoorziening zijn te vinden onder 06.04.



05 Doelen en uitgangspunten

In dit deel van het informatiedocument worden de doelen en kritische succesfactoren nader toegelicht die de opdrachtgever voor ogen heeft met de realisatie in deze nieuwbouwlocatie. Het doel en de kritische succesfactoren vormen een belangrijke basis voor de functionele behoefte en zijn sturend in de verdere uitwerking van de gedetailleerdere eisen, die aan het Werk en de totstandkoming van het Werk worden gesteld. Aan de hand van de geformuleerde KSF is steeds een nadere uitwerking gemaakt van functionele behoefte, waarin Opdrachtgever duidelijk wil maken wat hij bij het realiseren van deze KSF verwacht van de toekomstige Opdrachtnemer. Met het aanbesteden van de opdracht streeft de Opdrachtgever de volgende doelstelling na:

Een optimaal functionerende, veilige, duurzame en gezonde werkomgeving voor DRZ in een aantrekkelijk gebouw dat landschappelijk goed is ingepast.

Hieronder wordt dit doel nader uitgewerkt in een vijftal kritische succesfactoren. Per KSF is een korte toelichting gegeven. De uitwerking naar verdere eisen is nader opgenomen in hoofdstuk 06 Functionele behoefte

05.01 KSF 1 - De nieuwbouw is optimaal ondersteunend aan de werkprocessen en de logistieke stromen van DRZ.

Met deze nieuwbouw opgave is het mogelijk een ontwikkeling neer te zetten die optimaal voldoet aan de wensen en eisen van DRZ in de huidige tijd en met oog op toekomstige ontwikkelingen. De nieuwe locatie van DRZ ondersteunt de professionele en betrouwbare uitstraling van Domeinen Roerende Zaken (DRZ) en zorgt voor een optimale ondersteuning van de werkprocessen. Het primaire proces van DRZ draait volledig om een efficiënte verwerking en afhandeling van de aangeleverde voer- en vaartuigen. De grote mate van buiten programma vraagt om een goede samenhang tussen buitenruimte en gebouw(en).

05.02 KSF 2 - Het gebouw en terrein zijn aantrekkelijk vormgegeven en goed landschappelijk ingepast.

Het Rijksvastgoedbedrijf levert een bijdrage aan maatschappelijke doelstellingen door gebiedsgericht te werken en naar het grotere geheel te kijken. Het vastgoed wordt op een doordachte wijze ingepast en sluit daarbij aan op de publieke ruimte, waarop het een positieve invloed heeft. Het is afgestemd met belanghebbenden uit de omgeving en vindt daar draagvlak. We respecteren natuur-, cultuur- en bouwhistorische waarden en versterken die waar mogelijk. Het gebouw vormt een visitekaartje van de Rijksoverheid en haar gebruikers.



05.03 KSF 3 - De werkomgeving is gezond en veilig voor medewerkers, ketenpartners en bezoekers

Veiligheid is vanzelfsprekend een integraal onderdeel van de opgave voor een nieuwe locatie van DRZ. Dat vraagt om een goede bescherming door onder andere een goede beperking van het zicht op de voer- en vaartuigen, een vertragend element bij benadering van de locatie als ook een manier om onbevoegde betreding te signaleren. Om te zorgen dat de locatie zich niet als een vesting toont naar de omgeving moeten beveiligingsmaatregelen zoals hekken zorgvuldig worden geïntegreerd in het terreinontwerp en zoveel mogelijk te worden opgelost met natuur-landschappelijke elementen. De opzet en indeling van de locatie draagt bij aan een vanzelfsprekende en gemakkelijke dienstverlening waarbij door middel van slim ontwerpen lastige beveiligingsmaatregelen en systemen zoveel mogelijk worden voorkomen. De delen die alleen toegankelijk zijn voor medewerkers zijn gericht op een comfortabele werkplek die (spontane) ontmoetingen en initiatieven aanmoedigt.

05.04 KSF 4 - Het gebouw en de buitenruimte dragen bij aan het uitdragen van de duurzaamheidsambities van de Rijksoverheid en zijn toekomstbestendig.

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) creëert vastgoed met een hoge waarde, nu én in de toekomst. Juist daarom is het RVB in de bouwsector toonaangevend op het gebied duurzaamheid. Daarom ligt de focus op de volgende vier thema's:

- Een gebouw en terrein waarbij de energiebehoefte en afhankelijkheid van het energienet zijn geminimaliseerd.
- Het gebouw en terrein worden circulair gerealiseerd met minimalisatie van de milieu-impact
- Het gebouw en terrein worden natuurinclusief ontworpen en gerealiseerd.
- Er worden maatregelen toegepast om klimaatadaptief te bouwen.

Daarnaast worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Ook tijdens de realisatie is de impact op de omgeving geminimaliseerd.
- Het gebouw en terrein zijn flexibel en toekomstbestendig.

05.05 KSF 5 - Het project is op tijd klaar en goed te onderhouden

Vanwege de noodzaak van defensie om de huidige locatie in Soesterberg voor eigen programma te gaan gebruiken is een tijdige oplevering van de nieuwe huisvesting in Dronten van groot belang. Dat vraagt om een efficiënt en effectief uitwerkings- en realisatieproces. Daarbij worden in het ontwerp- en realisatieproces integrale ontwerpkeuzes gemaakt die rekening houden met het onderhoudsproces en die zorg dragen voor een optimale levenscyclusbenadering.



06 Functionele behoefte

In dit deel van het informatiedocument wordt de functionele behoefte nader uitgewerkt. Op basis van de eerder gestelde doel en kritische succesfactoren is een nadere uitwerking gemaakt waarin Opdrachtgever duidelijk wil maken wat er van Opdrachtnemer verwacht wordt. Vanuit de kritische succesfactoren wordt een vertaalslag gemaakt naar functionele eisen die door Opdrachtnemer moeten worden ingevuld.

06.01 Optimaal ondersteunend aan de werkprocessen en logistieke stromen

De functionaliteit van de nieuwe huisvesting staat voor DRZ voorop. Om tot een goede concretiseringsslag te komen welke onderdelen bepalend zijn bij een goede functionele invulling is een uitwerking gemaakt, waarin onder andere wordt ingegaan op de werkprocessen, de efficiency van de transportroutes en het voorkomen van schade.

06.01.01 Passend bij de werkprocessen

Het primaire proces van DRZ draait volledig om een zo efficiënt mogelijke verwerking en afhandeling van de aangeleverde voer- en vaartuigen. Het gebouw en terrein dienen de uitgewerkte werkprocessen (onder gebruikersprocessen) optimaal te faciliteren.

Id	Eisnaam	Eiswaarde
EIS-0509	Slimme zonering	Bij de inrichting van het werkterrein is gekozen voor een inrichting die slim te splitsen is in gebieden voor langere opslag en kortdurende opslag. Deze gebieden kunnen eenvoudig van samenstelling wijzigen.
EIS-0506	Binnenopslagruimten gekoppeld	Binnenopslagruimten worden in één groot bouwvolume samengebracht ten behoeven van slim deelgebruik en efficiëntie in het totale proces van DRZ
EIS-0502	Toegang tot terrein en gebouw	De efficiënte verwerking en afhandeling van de aangeleverde voer- en vaartuigen begint met een ruime toegang tot de locatie waarbij de verschillende gebruikers gesplitst worden en DRZ overzicht heeft over wie toegang krijgt tot welk gedeelte van het terrein. De toegangspoort en entreeur van het gebouw zijn met extra zorg vormgegeven om onbekenden op het voorterrein te helpen in hun proces van aankomst en behandeling.
EIS-0508	Samenhang tussen binnen en buiten	Door de grote mate van buiten programma dient de samenhang tussen buitenruimte en gebouw(en) sterk te zijn. Door de buitenruimte te behandelen als een integraal onderdeel van de ontwerpopgave wordt deze net zo zorgvuldig vormgegeven is als de binnenruimte.
EIS-0505	Aangename route entreegebied	Het entreegebied is tweeledig ingericht, enerzijds functioneel en verkeerskundig om alle verkeerstromen naar de juiste plekken te



leiden en anderzijds moet de entree een aangename route bieden richting de ontvangst. Dit betekent dat er vanuit de bezoekersparkeerplaats een overzichtelijke, ruimtelijke routing is voor bezoekers naar de ontvangstbalie. Hierbij is het van belang dat er een duidelijke relatie is tussen binnen en buiten, de entree herkenbaar is en dat bezoekers zich goed kunnen oriënteren.

EIS-0504	Overzichtelijk faciliterend voorterrein	Het voorterrein is overzichtelijk en biedt voldoende ruimte voor alle gebruikersstromen door aanwezige parkeer- en manoeuvreerruimte op het voorterrein.
EIS-0503	Geen opstoppen op openbare weg	Opstoppen van voertuigen en onveilige situaties op de openbare, doorlopende weg worden voorkomen door aanwezige opstelplaatsen voor de toegangspoort van het terrein.
EIS-0507	Oriëntatiepunten	Oriëntatiepunten markeren specifieke plekken in een routing en zichtlijnen dragen bij aan de vindbaarheid van bestemmingen en overzicht op het terrein. Verschillende functies zijn logisch geplaatst en de onderliggende structuur vormt een overzichtelijke basis.
EIS-1780	Grote compartimenten	De functionele behoefte voor het optimaal faciliteren van de werkprocessen vraagt om grote bruikbare ruimten die niet verder gecompartmenteerd worden. Die compartimenten overstijgen de grens van brandcompartimenten van 1.000m ² . Dit vraagt om een goede invulling van gelijkwaardigheid met een goede beheersbaarheid van brand. Voor de opslag van elektrische voertuigen, het laden van heftrucks en de opslag van elektrische 2/3-wielers worden wel specifieke compartimenten ingericht.

06.01.02 Efficiency in transportroutes

Het terrein en de opslagruimten dienen zodanig te worden ontworpen dat de efficiency van het transport in het bedrijfsproces van DRZ wordt gewaarborgd.

ID	Eisnaam	Eiswaarde
EIS-0510	Rijafstanden	Bij de inrichting van de hallen en de velden wordt geoptimaliseerd op korte rijafstanden en snelste routes om zo te sturen op een efficiënte bedrijfsvoering.
EIS-0514	Passeren van verkeersstromen	Bij de inrichting van de hoofdroutes wordt gewaarborgd dat er geen opstoppen ontstaan en dat de verschillende stromen elkaar eenvoudig kunnen passeren. Daarbij wordt rekening gehouden van de stromen van vrachtwagens en heftrucks geladen met voertuigen .



EIS-0511	Slimme verkeersaders door terrein	Bij de inrichting van het terrein worden strategisch geplaatste hoofdroutes toegepast, die zorgen voor een optimale afstemming tussen het voorkomen van te lange aaneengesloten opslagvelden en het zo efficiënt mogelijk gebruiken van de beschikbare ruimten (en dus niet onnodig veel opslagruimte verloren laten gaan aan verkeersgebied).
EIS-0515	Leveringen buiten kantoortijden	Buiten openingstijden is er een gecontroleerde toegang mogelijk voor goedgekeurde leveranciers op een afgesloten deel van het terrein voor 24/7 levering van goederen en ophalen van te demonteren goederen.
EIS-0513	Inrichting parkeerplaatsen	De parkeerplekken op het parkeerterrein worden zodanig ingericht dat de auto's met de heftrucks eenvoudig van en op de plek gereden kunnen worden. Dit betekent onder andere dat parkeerplekken onder een hoek van 45 graden t.o.v. de rijbaan worden geplaatst
EIS-0512	Optimale verplaatsing voer- en vaartuigen	Verplaatsing van voertuigen wordt uitgevoerd met heftrucks. Bij de inrichting van het terrein en gebouw wordt rekening gehouden met breedtes, draaicirkels, vlakheid van het terrein, overzicht, etc. om dit proces met heftrucks optimaal te faciliteren.

06.01.03 Voorkomen van schade

Elke verplaatsing zorgt voor risico op schade aan de voertuigen. Het ontwerp voor de huisvesting wordt zodanig vormgegeven dat schade aan voertuigen en objecten wordt voorkomen.

ID	Eisnaam	Waarde
EIS-0516	Verplaatsingen	Vrijwel alle verplaatsingen van voertuigen worden gedaan met behulp van heftrucks. Vaertuigen worden verplaatst met behulp van heftrucks, hijskranen en voertuigen/vrachtwagens met aanhangers/opleggers. De verschillende hallen en opslagvelden zijn op een dusdanige manier gepositioneerd dat aangeleverde voertuigen zo min mogelijk verplaatst hoeven te worden.
EIS-1392	Bescherming	Langs de onstluitingsroutes en doorgangen zijn voorzieningen aangebracht die beschadigingen door frequent gebruik voorkomen (bijvoorbeeld door sleutelbossen, karren etc.)
EIS-1394	Slagvast en stootvast	Materialen zijn slagvast en stootvast. Er mogen geen deuken, butsen of beschadigingen ontstaan als gevolg van het te verwachten gebruik.
EIS-1393	Krasbestendigheid	materialen zijn moeilijk inkrasbaar als gevolg van het te verwachten gebruik
EIS-1395	Afgestemd op gebruik	afwerkingen zijn afgestemd op het gebruik en de hier plaats vindende processen, passend bij de representatieve functie van de ruimte



06.02 1.2. Het gebouw en terrein zijn aantrekkelijk vormgegeven en goed landschappelijk ingepast.

06.02.01 Aantrekkelijk vormgegeven gebouw

Het pand dient een kenmerkende aantrekkelijke uitstraling te hebben en wordt in samenhang met de omgeving vormgegeven. Het vormt een visitekaartje van het Rijk.

ID	EISNAAM	WAARDE
EIS-0527	Transparantie plinten	Transparante plinten zorgen voor de zichtbaarheid en sociale interactie tussen binnen en buiten en activeren de openbare ruimte. De toepassing van de transparante geveldelen wordt zorgvuldig afgestemd op het veiligheidsconcept.
EIS-0523	Losse inrichtingsvoorzieningen	Losse elementen zoals verlichting en camera's zijn uniform vormgegeven en maken integraal onderdeel uit van het inrichtingsplan.
EIS-0525	Detaillering	Het ontwerp kent een zorgvuldige detaillering met oog voor duurzame veroudering van materialen. Materialen zijn robuust en maken intensief gebruik mogelijk.
EIS-0524	Materialisering	Het ontwerp kent een natuurlijke uitstraling, waarbij de uitdrukking van het materiaal zoals hout en staal zo puur en beleefbaar mogelijk wordt gehouden. Materialen zijn afgestemd op het specifieke gebruik (hoogwaardig en verzorgd of functioneel).
EIS-0526	Kleurgebruik	Het kleur en materiaalgebruik biedt een rustige en neutrale achtergrond waar DRZ een optimale functionele bedrijfsvoering kan onderhouden en zijn klanten kan ontvangen. Kleurenaccenten t.b.v. de oriëntatie of de herkenbaarheid van objecten zijn beperkt tot de schaal van een inrichtingselement. Kleuren zijn terughoudend en samenhangend toegepast over het totale terrein en gebouw.
EIS-0528	Transporttoegangen	Het gebouw kent vele logistieke toegangen (transportdeuren) welke zorgvuldig in de gevelcompositie zijn meegenomen en integraal onderdeel vormen van het architectonisch ontwerp.
EIS-0530	Vormgeving dichte gevels	Het gebouw kent door de aard van de werkprocessen op diverse plekken gesloten geveldelen. Deze worden zorgvuldig gedetailleerd met o.a. een vaste ritmiek, breking van de gevel en aandacht voor de menselijke maat, zodat ze de uitstraling van het gebouw als geheel versterken.
EIS-0517	Visitekaartje	Het complex heeft een bezoekersfunctie en staat midden in een werkgebied; het vormt dus een visitekaartje van de rijksoverheid. Dit vraagt in het publieksgebied om een zakelijke uitstraling door eenheid in materialisatie en kleur, toepassing van een groot



		eenduidig volume, heldere ritmiek en krachtige vormen en grote vrije overspanningen.
EIS-0518	Vormgeving	De locatie en gebouwen zijn industrieel en functioneel van karakter maar verzorgd en met oog voor detail vormgegeven en bieden zo een prettige werkomgeving voor de medewerkers van DRZ die optimaal bijdraagt aan de functionaliteit van het geheel.
EIS-0529	Uitbreidbare architectuur	De architectuur van het gebouwvolume is zodanig ontwerpen dat toekomstige uitbreiding van het gebouwvolume mogelijk is in dezelfde stijl, zonder dat dit later duidelijk afleesbaar is als een separate toevoeging. De architectuur van het gebouw is gelijkwaardig uitbreidbaar.
EIS-0519	Eén geheel	Bijgebouwen worden in dezelfde architectuur als het hoofdvolume vormgegeven en geïntegreerd in het hoofdvolume. Er is een hoge mate van herkenbaarheid door middel van helder volume en duidelijke compositie van de gebouwdelen.
EIS-0521	Positie	Bebouwing staat minimaal 5.0m vanaf de grens van het profiel (erfgrens).
EIS-0522	Integraal vormgegeven	Alle fysieke toepassingen aan het gebouw, zoals installaties en HWA's zijn binnen het gebouwvolume geplaatst ofwel in ieder geval niet zichtbaar vanaf de openbare weg en het voorterrein. Gebouwgebonden duurzaamheidsmaatregelen en technische installaties zijn in de totale compositie van het ontwerp en gevelbeeld integraal meegenomen en een terughoudend onderdeel van de bebouwing.
EIS-0520	Oriëntatie	Alle bebouwing is met een representatieve gevel georiënteerd op de kavelontsluitingsweg.
EIS-1418	Identiteitsuitingen	In het gebouw bieden strategische plekken en voorzieningen de gelegenheid aan de gebruiker om objecten en afbeeldingen te tonen die uitdrukking geven aan DRZ zonder dat de overzichtelijkheid wordt aangetast en een rommelige sfeer ontstaat.
EIS-1419	Beeldkwaliteit	Het gebouw en terrein voldoet aan het geldende Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Poort van Dronten.



06.02.02 Balans tussen landschappelijke inpassing en functionaliteit opslagterrein

De invulling van de benodigde functionaliteit van het opslagterrein gaat hand in hand met een goede landschappelijke inpassing waarbij de beeldkwaliteit en ruimtelijke waarde van de omgeving wordt versterkt

ID	EISNAAM	WAARDE
EIS-0532	Balans in toepassing van groenvoorzieningen	De inrichting van groenvoorzieningen op het terrein zorgt voor een goede landschappelijke inpassing, geeft een positieve impuls aan de biodiversiteit en draagt bij aan de beleving. Toepassing van groenvoorzieningen zijn zorgvuldig afgestemd op het voorkomen van schade aan voertuigen (o.a. rijroutes, dieren, vallende groenvoorzieningen), voorkomen van schade aan het terrein (o.a. boomwortels), zijn onderhoudsarm (snoeien) en hebben geen negatieve impact op de veiligheid (o.a. overzicht, zichtlijnen, onbevoegden kunnen zich niet verstoppen).
EIS-0537	Verkeersafwikkeling	De ontsluiting van het terrein heeft geen negatieve impact op de verkeersafhandeling van het doorgaande verkeer op de openbare wegen.
EIS-0533	Halfverharding	De parkeervoorzieningen worden waar dit functioneel mogelijk is voorzien van halfverharding die bijdraagt aan een groene uitstraling van het gebied en de waterinfiltratie.
EIS-0535	Jaarrond verzorgde uitstraling	Het gebouw en terrein kent een jaarrond verzorgde uitstraling met waar passend ecologisch beheer o.a. doordat de bebouwing, terreininrichting en groenstructuur systematisch te onderhouden en onderhoudsarm is.
EIS-0534	Perimeter	Het ontwerp van de perimeter dient met inpassing voor groen en water conform de eisen uit het Beeldkwaliteitsplan te worden gerealiseerd. Groen en water is complementair ten behoeve van het veiligheidsconcept van de locatie.
EIS-0536	Gasleiding	Midden door het gebied loopt een hoge druk gasleiding. Hieromheen geldt een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden. Binnen de belemmeringenstrook zijn geen bouwwerken toegestaan.
EIS-0531	Groene en blauwe inrichting	In het gebied komt een groene en blauwe inrichting terrein van ter compensatie van de ontwikkeling van de nieuwe locatie voor DRZ op de Poort van Dronten conform de Gemeentelijke en Provinciale regelgeving.



06.02.03 Kunstregeling

Percentageregeling beeldende kunst bij Rijkshuisvesting.

ID	EISNAAM	WAARDE
EIS-0538	Kunst	Als opdrachtgever voor de nieuwe locatie van DRZ dient het Rijksvastgoedbedrijf in navolging van de percentageregeling beeldende kunst bij Rijkshuisvesting ook hier een deel van het budget te besteden aan toepasselijk object dat aansluit bij aard van DRZ. De exacte invulling van het te realiseren kunst object wordt gedurende het proces vorm gegeven in samenspraak met DRZ, de architect, de adviseur van de rijksbouwmeester en de projectverantwoordelijke. De kunst moet zodanig worden gerealiseerd dat deze te beleven is vanuit de publiek toegankelijke ruimte (binnen of buiten).

06.03 De werkomgeving is gezond en veilig voor medewerkers, ketenpartners en bezoekers

06.03.01 Welbevinden van bezoeker en medewerker staat centraal

De werkomgeving is toegespitst op het welbevinden van de gebruiker met aandacht voor fysieke werkzaamheden en veiligheid.

ID	EISNAAM	WAARDE
EIS-0541	Soepel verloop route heftruck	De vele verplaatsingen op het terrein en de binnenopslag vragen om drempelloze overgangen en vlakke inrichting van de vloeren en het terrein.
EIS-0540	Verkleinen impact elementen op welbevinden	De medewerkers van DRZ zijn veel buiten aan het werk op het terrein. Bij de inrichting van het terrein wordt rekening gehouden met de invloed van de elementen (met name wind en zon) op het welbevinden van de medewerkers. Belangrijk is wel dat dit niet ten koste mag gaan van het zicht/overzicht en de veiligheid.
EIS-0543	Onderlinge verbinding	De inrichting van de werkomgeving zorgt voor verbinding tussen de teams en tussen personeel binnen en buiten. Korte (zicht)lijnen dragen bij aan de werksfeer maar ook aan de controle op de werkprocessen en veiligheid op het terrein en binnen de gebouwen.
EIS-0539	Verbinding tussen binnen en buiten	Contact met de buitenomgeving vanuit de werkomgeving heeft een belangrijke psychische invloed op het welbevinden. Hierbij dient gedacht te worden aan herkenning van beelden, waarnemen van buitenklimaat, oriëntatie vermogen in een gebouw en groen.
EIS-0542	Ruimte voor ontspanning en ontmoeting	Bij de inrichting van gebouw en terrein is voldoende ruimte gereserveerd voor ontspanning door de medewerkers. Het is een



werkomgeving die (spontane) ontmoetingen en initiatieven aanmoedigt.

06.03.02 Veiligheid van medewerkers en beveiliging van opslag

De werkomgeving biedt een overtuigend beveiligingsniveau dat bijdraagt aan de veiligheid van medewerkers en bezoekers en dat passend is bij de logistieke stromen.

ID	EISNAAM	WAARDE
EIS-0546	Splitsen bezoekers op voorterrein	Aangemelde bezoekers/leveranciers krijgen na verificatie toegang tot het voorterrein. Er wordt voorzien in een ruim voorterrein met een ruime toegang tot de locatie waarbij de verschillende gebruikers gesplitst worden en DRZ overzicht heeft over wie toegang krijgt tot welk gedeelte van het terrein. Bezoekers en leveranciers krijgen enkel toegang tot werkgebied onder begeleiding van een DRZ-medewerker
EIS-0547	Scheiding tussen bezoekers en werkgebied	Er wordt voorzien in een heldere beveiligingszoning met een duidelijke scheiding tussen medewerkersgebied en bezoekersgebied. Een aantal gecontracteerde leveranciers krijgen aanvullende specifieke toegang tot geselecteerde gebieden.
EIS-0544	Toezicht en overzicht	Heldere zichtlijnen op zowel de bezoekers toegankelijke gebieden als de opslag gebieden zijn essentieel om eventuele ongewenste bezoekers snel te kunnen signaleren maar anderzijds ook om de vele transportbewegingen zo veilig mogelijk uit te kunnen voeren.
EIS-0545	Zicht voor bezoekers	Vanuit de ruimtes, welke toegankelijk zijn voor bezoekers, is geen zicht op de werkprocessen van DRZ met uitzondering van de BPM-taxatiestraat.
EIS-1406	Herleidbaar kwaliteitsniveau brandveiligheid	breng goed zichtbaar een unieke onuitwisbare markering aan bij brand/rookwerende voorzieningen (zoals puiconstructies en doorvoeren), waarmee deze herleidbaar zijn in het logboek 'brandveiligheidsvoorzieningen'
EIS-1405	Aantoonbaar kwaliteitsniveau brandveiligheid	aan te brengen brand(/rook)werende voorzieningen (zoals puiconstructies en doorvoeren) in brand(/rook)scheidingen zijn voorzien van beproefde oplossingen met prestatieverklaring, gemonteerd volgens de montagevoorschriften en toepassingsgebied van de toegepaste onderdelen



01.01.01.01 Belang van de perimeter

De perimeter heeft als primaire functie dat het een barrière vormt tegen indringers, maar voor de nieuwbouw van DRZ is het van groot belang dat deze landschappelijk op een goede manier wordt ingepast in de omgeving.

ID	EISNAAM	WAARDE
EIS-0551	Boomstructuur	Aan zijdes waar in de toekomstige situatie een rijbaan wordt doorgetrokken ten behoeve van de ontsluiting van de nieuw te ontwikkelen gronden van de Poort van Dronten worden de boomstructuren doorgetrokken. Bij de toepassing van de bomen is het van belang dat ze geen voorziening vormen waarmee het overklimmen van de perimeter wordt vergemakkelijkt. Dit geldt zowel voor bomen buiten als binnen het terrein.
EIS-0548	Fysieke barrière met beperking zicht	Het hekwerk (3,0m) met detectie zorgt voor de fysieke barrière. Het hekwerk biedt een inrijbeperking die het zicht van buiten naar binnen wegneemt.
EIS-0550	Watergang	T.b.v. de inrijbeveiliging komt er rond het DRZ een watergang te liggen. De watergang zorgt tevens voor de waterberging voor piekbuien. Op plekken waar mogelijk kan één zijde van de watergang worden uitgevoerd met een natuurvriendelijke oever om de ecologische waarde te verhogen. Bij het profiel van de sloot wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het voorkomen van inrijden van voertuigen.
EIS-0549	Groene haag	Voor het hekwerk komt een beukenhaag (2,0m hoog en zo breed mogelijk) te staan, conform het BKP, wat zorgt voor eenheid binnen de poort van Dronten.

06.03.03 Inpassing veiligheidsmaatregelen

ID	EISNAAM	WAARDE
EIS-0552	Beleving veiligheidszonering	Er is sprake van duidelijk zichtbare toegangen en beleving van de veiligheidszonering ter plaatse van de toegangshekken en perimeter.
EIS-0553	Architectonische en landschappelijke inpassing	Veiligheidsmaatregelen zoals camera's of hekken worden geïntegreerd in de architectuur en landschappelijk opgelost, zoals inrijbeveiliging door middel van een greppel of sloot. Deze inpassing mag niet ten koste gaan van het vereiste veiligheidsniveau.



06.04 Het gebouw en de buitenruimte dragen bij aan het uitdragen van de duurzaamheidsambities van de Rijksoverheid en zijn toekomstbestendig.

06.04.01 De gebouwgebonden energiebehoefte, de energiebehoefte voor het terrein en de afhankelijkheid van het energienet zijn geminimaliseerd.

De werkomgeving draagt bij aan het beperken van het energieverbruik en streeft naar een zoveel mogelijk zelfvoorzienende huisvesting met duurzame energievoorziening, zodat de exploitatie zo min mogelijk effect heeft op het klimaat. De gebouwgebonden energiebehoefte (en energiebehoefte voor het terrein en losse inventaris) is dan ook geminimaliseerd.

ID	EISNAAM	WAARDE
EIS-0559	Eigen benutting	Tenminste 70% van de opgewekte duurzame energie wordt op jaarbasis, zonder tussenkomst van het net, benut voor eigen gebruik. Denk bijv. aan slimme vraagsturende technieken voor het in plaats en tijd afstemmen van vraag en aanbod, gecombineerd met energie-opslag.
EIS-0556	Oriëntatie gebouw	De bebouwing is zodanig ontworpen dat de verschillende functies een goede oriëntatie hebben op de zon met warmtegevoelige programma's op de juiste plekken.
EIS-0560	Toepassing PV-panels	De inverters van de PV-panelen dienen (re)actief gestuurd te zijn, wat bijdraagt aan een efficiënter gebruik van de opgewekte zonne-energie.
EIS-0557	Achter de meter	Een additionele duurzame opwekinstallatie is fysiek aangesloten 'achter de meter' van het gebouw.
EIS-0563	Duurzaam alternatief voor netcongestie	Een grootverbruikaansluiting is ten minste tot 2030 niet mogelijk. Daarom dient er een lokale noodstroomvoorziening te worden gerealiseerd. ON past hiervoor een zo energiezuinig mogelijk concept toe. Indien hiervoor een aggregaat wordt gerealiseerd, dat fungeert als noodstroomvoorziening, mag deze niet meer dan 500 draaiuren hebben. Het aggregaat moet in staat zijn om te werken op 100 HVO brandstof, inclusief de bijbehorende accessoires, om aan duurzaamheidseisen te voldoen.
EIS-0555	Aardgasvrij	Het gebouw en het terrein zijn aardgasvrij.
EIS-0554	Energieprestatie gebouw	Het primair fossiel energiegebruik is in de eindsituatie, dus na de verzwaring van de aansluiting, ≤ 0 kWh/m ² /jaar (BENG 2 = 0).
EIS-0561	PMS-systeem	Het systeem moet worden uitgerust met een Power Management System (PMS-systeem) om een optimale regeling en distributie van energie te waarborgen.
EIS-0562	Werkelijk energieverbruik	Het werkelijk energiegebruik, berekend met de rekenmethode WEii Protocol 2.0 bedraagt niet meer dan de bovengrens voor de WEii



		klasse 'zeer zuinig' behorend bij de betreffende gebruiksfunctie of combinatie daarvan.
EIS-0558	Hoeveelheid op te wekken energie	ON wekt tenminste 50 kWh/m ² GO /jaar duurzame elektriciteit op voor gebruikersprocessen, excl. mobiliteit.
EIS-0812	Energie-ontwerpstrategie	Het energie-ontwerp volgt de strategie van de vernieuwde trias energetica: 1. Minimaliseer de energiebehoefte 2. Maximaliseer het gebruik van duurzame energie 3. Vermijd de indirecte inzet van fossiele energiebronnen uit het net door het aansluiten van lokale energievraag en -aanbod.
EIS-0813	Hoeveelheid op te wekken energie	ON wekt tenminste 20 kWh/m ² GO/jaar duurzame elektriciteit op voor mobiliteit (het laden van elektrische voertuigen).

06.04.02 Het pand en terrein van DRZ worden circulair gebouwd

De werkomgeving focust op het slim gebruik van grondstoffen, producten en goederen en de vermindering van de productie van afval door verspilling te verminderen of zelfs te voorkomen door oneindig hergebruik.

ID	EISNAAM	WAARDE
EIS-0575	Primair hout	Alle in het Werk toe te passen primair -nieuw- hout (ook verwerkt in samengestelde producten) dient te voldoen aan de Dutch Procurement Criteria for Timber (TPAC) ten aanzien van duurzaam bosbeheer en de handelsketen.
EIS-0566	Voorwaarden aan biobased materiaal	Biobased materiaal (zie begrippenlijst) voldoet aan tenminste 1 van de volgende randvoorwaarden: - het heeft een certificaat waaruit blijkt dat het duurzaam geproduceerd is (bijv. FSC); - het betreft secundair materiaal (bv cellulose gemaakt van papier reststromen); - het is aantoonbaar geteeld en duurzaam gewonnen in Europa.
EIS-0574	Bouwafval	Bouwafval wordt zoveel mogelijk gescheiden ingezameld. Voorbeelden zijn: Verpakkingsmaterialen Bouwplaatsvoorzieningen Hulpconstructies zaag- en snijverliezen afval t.g.v. bouwfouten en 'overbestelling'.
EIS-0564	Maximale MPG-score	De MPG- score is bij inschrijving in 2024 $\leq 0,65$ €/jaar/m ² BVO.



EIS-0565	Maximale hoeveelheid CO ₂	Het CO ₂ plafondbudget is bij inschrijving ≤ 265 kg CO ₂ eq, per m ² BVO
EIS-0577	Beton	In het Werk toe te passen beton(-producten) voldoet aan de afspraken in het Betonakkoord
EIS-0572	Te vermijden materialen, assemblage en afwerking	Materialen worden zo gekozen dat ze bij einde levensduur, niet eindigen als materiaalstroom R10 (stort). Materiaalbewerkingen (bijv. verbindingen, coatings, etc.) worden zo gekozen dat materialen bij einde gebouwlevensduur, niet eindigen als materiaalstroom R10 (stort).
EIS-0567	Materiaalkeuze en detaillering	Materialen zijn gekozen en gedetailleerd voor een optimale levensduur, afgestemd op het gebruik en de beoogde gebruiksduur.
EIS-0568	Losmaakbaarheid hoofddraagconstructie	Nieuwe hoofddraagconstructies zijn eenvoudig en zonder schade losmaakbaar en herbruikbaar. Lokale uitzonderingen zijn toegestaan.
EIS-0570	Losmaakbaarheid installaties	Nieuwe luchtkanalen, kabelgoten en kabelladders zijn eenvoudig en zonder schade losmaakbaar en herbruikbaar. Lokale uitzonderingen zijn toegestaan.
EIS-0569	Losmaakbaarheid gevels en dak	Nieuwe materialen in gevels en dakpakketten (isolatie en dakbedekking) zijn eenvoudig en zonder schade losmaakbaar en herbruikbaar. Lokale uitzonderingen zijn toegestaan.
EIS-0571	Losmaakbaarheid inbouwpakket	Nieuwe, niet-dragende, binnenwanden zijn eenvoudig en zonder schade losmaakbaar en herbruikbaar. Lokale uitzonderingen zijn alleen toegestaan indien andere eisen (bijv. geluidsisolatie) aantoonbaar conflicteren.
EIS-0576	Secundair hout	Secundair hout -uit hergebruik- wordt onder de volgende voorwaarden geaccepteerd als alternatief voor de TPAC-criteria: Het hout komt vrij als post-consumer materiaal (dus geen 'afval' uit een productieproces); De herkomst is verifieerbaar; Eventueel gebruikte coatings en impregneermiddelen voldoen aan vigerende wet- en regelgeving.
EIS-0573	Vrijkomende materialen	Vrijkomende materialen worden gescheiden op de bouwplaats conform referentiedocument: Te scheiden materiaalstromen



06.05 Het pand en terrein van DRZ worden klimaatadaptief gebouwd

De werkomgeving en daarbinnen de bedrijfsprocessen worden niet gehinderd door veranderende klimaatomstandigheden in de toekomst

ID	EISNAAM	WAARDE
EIS-0578	Wateroverlast	Bij een regenwaterpiek van 70mm/m ² /uur blijft de faciliteit bruikbaar en ondervindt geen schade.
EIS-0579	Wateroverlast	Er zijn voldoende voorzieningen voor vertraging en buffering om de buitenriolering niet zwaarder te belasten dan tot 20mm/m ² /uur.
EIS-0581	Drinkwater, spaarzaam gebruik	Daar waar irrigatie nodig is, wordt vochtsensor-gestuurde druppelirrigatie, onder het maaiveld, toegepast. De besturing is in logische zones verdeeld, bijv. naar beplantingssoort, bezonning et cetera.
EIS-0580	Drinkwater, spaarzaam gebruik	Gerealiseerde groenvoorzieningen (buiten) kunnen in alle seizoenen volstaan met neerslag.
EIS-0583	Hittestress	Er is een aanzienlijke hoeveelheid natuurlijke verkoelende schaduw als effectieve beschutting voor personen tegen hitte en directe zon, ter plaatse van: - langzaam verkeersroutes, - werk- en verblijfsplekken in de buitenruimte, - op parkeerterreinen, binnen 50m. vanaf een willekeurige plek .
EIS-0582	Drinkwater, alternatief gebruik	Er wordt een grijswaterbuffer voorzien van minimaal de capaciteit van alle toiletspoelingen, welke een droge periode van 25 dagen kan overbruggen.
EIS-0814	Wateroverlast	Bij een overstroming cf. het overstromingsrisicoprofiel blijven gekoppelde faciliteiten en voorzieningen operationeel.
EIS-0815	Wateroverlast	De ontwateringsdiepte is voldoende om schade en overlast t.g.v. bodemwater te voorkomen. Hierbij is o.a. rekening gehouden met afkoppeling, waterbuffering en infiltratie.
EIS-0816	Wateroverlast	Het ontwateringsniveau ter plaatse van gebouwen met en zonder kruipruimten is resp. minimaal 70 cm en 50 cm.
EIS-0818	Bodemdaling	Ondergrondse infra is robuust door het voorkomen van bodemdaling (bijv. door infiltratie) en/of de materiaalkeuze van de infrastructurele voorzieningen (bijvoorbeeld licht en flexibel).



06.05.01 Het pand en terrein van DRZ worden natuurinclusief gebouwd

De lokale natuurwaarden en biodiversiteit worden als gevolg van de nieuwbouw van DRZ versterkt.

ID	EISNAAM	WAARDE
EIS-0584	Balans werkprocessen en natuurwaarden	Bestaande natuurwaarden (van projectlocatie en omgeving) worden beschermd en versterkt op een wijze dat essentiële bedrijfsprocessen daar geen onoverkomelijke hinder van ondervinden
EIS-0593	Invulling hekwerken	Bij gebruik van hekwerken wordt een barrièrewerking voor klein wild voorkomen
EIS-0588	Waterkwaliteit borgen	Bij het ontwerp en de realisatie van waterpartijen wordt een goede waterkwaliteit gewaarborgd door voldoende waterdiepte, voldoende volume en doorstromingsmogelijkheden
EIS-0585	Risico op verdroging	De keuze van flora in de buitenruimte houdt rekening met groeiomstandigheden als gevolg van lokale klimaateffecten, zoals droogte
EIS-0587	Waterkwaliteit - verslechtering voorkomen	De vastgoedaanpassing leidt niet tot een verslechtering van de waterkwaliteit van aanwezig oppervlaktewater (bijvoorbeeld door warmtelozingen door WKO's of de toepassing van uitloogbare materialen)
EIS-0590	Ecologisch deskundige	Een ecologisch deskundige is onderdeel van het planvormingsteam
EIS-0589	Gevel- en terreinverlichting	Gevel- en terreinverlichting is faunavriendelijk en afgestemd op het beveiligingsconcept.
EIS-0591	Groene daken	Groene daken (in nieuwbouw en op de overkappingen) in combinatie met energieopwekkende daken zorgen voor vermindering van hittestress en bufferend vermogen van hemelwater.
EIS-0586	Infiltratie	Jaarlijks kan in het projectgebied in de buitenruimte 450mm/m ² neerslag infiltreren (waarde is gebaseerd op 50% van de jaarlijkse neerslag in 'normale' jaren en moet verlies van groen door droogteschade voorkomen)
EIS-0592	Aanwezige groene infrastructuur	Kwaliteiten van lokale groene infrastructuur worden geïntegreerd, zoals de natuurwaarden geïdentificeerd in het referentiedocument 'natuurwaardenpotentiescan'. De huisvesting draagt zodoende bij aan het opnieuw en/of blijvend functioneren van de groene infrastructuur die aanwezig is in de omgeving.
EIS-0594	Invulling hagen	Waar mogelijk en waar niet van invloed op de beveiliging, worden natuurlijke hagen (met plek voor de natuur) gebruikt i.p.v. hekwerken
EIS-1417	Inpassing maatregelen	Toegevoegde maatregelen voor het natuurinclusief bouwen dienen integraal te worden mee ontworpen, zodat deze elementen integraal onderdeel vormen van de architectuur.



06.05.02 Het pand en terrein van DRZ worden met respect voor de bestaande en toekomstige biodiversiteit gebouwd.

Tijdens de realisatiefase worden negatieve effecten die lokaal plaatsvinden, voorkomen, hersteld en/of gecompenseerd.

ID	EISNAAM	WAARDE
EIS-0596	Stikstof	Een AERIUS berekening is noodzakelijk in verband met korte afstand tot meerdere Natura2000 gebieden. Deze berekening is reeds uitgevoerd. Opdrachtnemer dient deze te herijken. Maatregelen volgend uit dit onderzoek dienen meegenomen te worden in het ontwerp.
EIS-0598	Mobiel materieel	Voor licht 'minimaterieel' <19 kW - Zero emissie Voor licht materieel 19-56 kW - Stage IV (of zero emissie*) Voor (middel)zwaar materieel 56-560 kW - Stage IV (met roetfilter*) Voor stationair materieel (zoals generatoren, battery packs) - Stage IV (met roetfilter*)
EIS-0597	Bouwlogistiek	Voor N1-bestelauto's - Euro VI (en 50% zero emissie*) Voor N2-lichte vrachtwagens - Euro V (en 10% zero emissie*) Voor N3-zware vrachtwagens - Euro V (en 1% zero emissie*)
EIS-0595	Vegetatie maaien	Voorafgaand aan de werkzaamheden de vegetatie in het plangebied kort maaien en werken naar één richting zodat er altijd vluchtmogelijkheden zijn, in verband met alle soorten grondgebonden zoogdieren, zie paragraaf 3.1.1 Natuurwaardenpotentiescan
EIS-0599	Het nieuwe draaien	Werktuigen met een verbrandingsmotor worden bediend cf. 'het nieuwe draaien'

06.05.03 Het pand en terrein van DRZ zijn flexibel naar de toekomst

ID	EISNAAM	WAARDE
EIS-0605	Aanpassingen zonering	De functionele verkeersindeling van de buitenopslag is uniform en zorgt voor makkelijk te wisselen gebruik van de velden. In verschillende zones m.b.t. gebruik. Uniformiteit en uitwisselbaarheid tussen zones voor voertuigen en vrachtwagens/trailers is niet aan de orde.
EIS-0604	Extra overkappingen	De gelijkvormige indeling van de parkeervelden zorgt dat makkelijk voorzien kan worden in extra overdekte parkeervakken voorzien van de nodige aansluitingen (o.a. voor PV-panelen) en constructieve elementen (incl. toepassing van evt. groendak).
EIS-0602	Functionele flexibiliteit kantoorgebied	Functionele flexibiliteit van ruimten moet in de kantooromgeving optimaal gefaciliteerd worden. Dit betekent dat de verschillende



ruimten en de E- en W-voorzieningen wisselend gebruik voor verschillende activiteiten (individueel werken / overleggen / presenteren) moeten kunnen faciliteren. Op elke verdieping worden alle activiteiten goed ondersteund en gefaciliteerd en door een goede maatvoering zijn in de ruimten activiteiten uitwisselbaar.

EIS-0600	Constructieve indeling	In de nieuwbouw dient de constructieve opzet, in verband met eventuele toekomstige (functie)wijzigingen, vrij indeelbaar alsmede extern uitbreidbaar te worden uitgevoerd. Zonder dat dit vraagt om grote bouwkundige of installatietechnische aanpassingen.
EIS-0603	Toekomstige uitbreiding binnenopslag	In de uitwerking van het gebouw en terrein is rekening gehouden met een extra uitbreiding van 20% van de inpandige opslagcapaciteit. Deze uitbreidbaarheid mag gepositioneerd worden ter plaatse van de reguliere opslagvelden aan het gebouw vast. Met de positionering van specifieke opslaglocaties, zoals lekveld of de 24-uursvelden wordt dusdanig rekening gehouden dat toekomstige uitbreiding geen negatieve impact heeft op deze velden.
EIS-0607	Terreinvoorzieningen	In het terrein wordt preventief voorzien in mantelbuizen ten behoeve van toekomstige uitbreidingen in de installaties, zoals bijvoorbeeld extra overkappingen met PV-panelen.
EIS-0608	Extra capaciteit warmtebron	Indien voor duurzame opwekking een WKO-bron wordt gerealiseerd dient in het benodigde vermogen rekening gehouden te worden met 20% restcapaciteit.
EIS-0606	Toekomstige uitbreiding aantal laadpalen	Vanwege het feit dat er steeds meer elektrisch gereden wordt, is de verwachting dat er bij DRZ steeds meer elektrische voertuigen opgeslagen moeten worden. Het moet in de toekomst relatief eenvoudig mogelijk zijn om het aantal laadpalen op het terrein uit te breiden.
EIS-0601	Flexibiliteit installaties	Voor de vrije indeelbaarheid is voor de installaties een moduulmaat voorzien, welke gangbaar is in de markt en welke de flexibiliteit voldoende waarborgt. De w-installatie moet zodanig zijn opgezet, dat de mogelijke indelings-varianten kunnen worden gerealiseerd zonder aanpassing van de hoofdstructuur en centrale vermogens van de installatie. De e-installatie moet zodanig zijn opgezet, dat de mogelijke indelingsvarianten kunnen worden gerealiseerd zonder aanpassing van de hoofdstructuur en prestaties van de installatie. Op lokaal niveau dienen deze mogelijke indelingsvarianten met geringe aanpassingen te realiseren zijn.



06.06 Het project is op tijd klaar en goed te onderhouden

06.06.01 Efficiënt proces met tijdige oplevering

ID	EISNAAM	WAARDE
EIS-0609	Oplevering	Vanwege het noodzakelijke vertrek van DRZ uit Soesterberg moet de nieuwe huisvesting van DRZ in Dronten tijdig in gebruik genomen worden.
EIS-1781	Voorbelasting	In de uitwerkingsfase dient tijdig te worden aangevangen met het voorbelasten van het terrein, zodat voldoende tijd beschikbaar is om de grond te laten inklinken.
EIS-1782	Broedseizoen	Zowel bij het voorbelasten als het bouwrijp maken van de grond dient rekening gehouden te worden met het risico van het broedseizoen, waarbij we vertraging willen voorkomen.

06.06.02 Veilig en makkelijk te onderhouden

ID	EISNAAM	WAARDE
EIS-1400	Aansluiting vloer-wand-plafond	aansluitingen op wanden, plinten en plafond zijn hygiënisch dicht
EIS-1403	Gevelafwerking en buitenwandopeningen	de gevelafwerking en buitenwandopeningen dienen vuilafstotend te zijn en gedurende 10 jaar een conditiescore 2 (volgens NEN 2767) te garanderen voor het aspect vervuiling met regulier onderhoud
EIS-1401	Versnelde vervuiling	er zijn voorzieningen getroffen om versnelde vervuiling te voorkomen (bijvoorbeeld geen besmettelijke kleuren toegepast)
EIS-1398	Bereikbaarheid	gebouwen, buitenruimten en voorzieningen zijn eenvoudig en veilig bereikbaar voor onderhoud en reparatie met daarvoor bestemd materieel en gereedschap
EIS-1399	Bereikbaarheid installaties	installaties aangebracht boven plafonds, dienen bereikbaar te zijn voor reparaties en onderhoud
EIS-1404	Voorkomen mossen en algen	materiaalkeuze draagt bij aan het voorkomen van, onder meer groei van mossen en algen
EIS-1397	Materialen en componenten	materialen en componenten zijn zo gekozen dat toekomstige (onderhouds)werkzaamheden het bedrijfsproces niet (zo min mogelijk) verstoren
EIS-1402	Reinigbaarheid	materialen zijn goed en eenvoudig te reinigen
EIS-1396	Onderhoud naden randen aansluitingen	vermijd onbereikbare naden, randen en aansluitingen



07 Ruimtebehoefte

Voor de opgave is een ruimteboom uitgewerkt in de vraagspecificatie. Hieronder is een uitwerking gemaakt van de ruimteboom, inclusief een korte toelichting per ruimte. In de vraagspecificatie worden de verdere functionele eisen en benodigde voorzieningen per ruimte nader uitgewerkt.

RUIMTE	EERSTE INDICATIE M ² FNO
0. Openbaar gebied	
0.1 Opstelplaats hoofdtoegang <i>Alvorens de bezoeker bij de hoofdtoegang tijdens kantoortijden komt, is er een stuk openbaar gebied waar bezoekers vrij toegang tot hebben. Op dit openbaar gebied is voldoende opstelruimte voor voertuigen om te wachten voor de hoofdtoegang.</i>	n.t.b.
0.2 Opstelplaats toegang losplaats 24/7 <i>Er is een separate losplaats voor leveranciers buiten openingstijden. Via dit stuk openbaar gebied met opstelruimte voor een vrachtwagen kan toegang verkregen worden tot de losplaats 24/7</i>	n.t.b.
0.3 Opstelplaats toegang demontageveld 24/7 <i>Er is een separaat opslagveld voor het ophalen van demontagevoertuigen buiten openingstijden. Via dit stuk openbaar gebied met opstelruimte voor een vrachtwagen kan toegang verkregen worden tot het demontageveld 24/7</i>	n.t.b.
1. Buitengebied	
1.1 Entreegebied	
<i>Het gebied waar bezoekers, leverancier en medewerkers het terrein van DRZ betreden.</i>	
1.1.1 Hoofdtoegang <i>Vanaf het openbare gebied hebben bezoekers, leveranciers en personeel via deze poort toegang tot de DRZ locatie tijdens kantoortijden</i>	n.t.b.
1.1.2 Toegang losplaats 24/7 <i>Gecontracteerde leveranciers/afnemers verkrijgen buiten kantoortijden toegang tot de losplaats via deze poort.</i>	n.t.b.
1.1.3 Toegang demontageveld 24/7 <i>Gecontracteerde leveranciers/afnemers verkrijgen buiten kantoortijden toegang tot het demontageveld via deze poort.</i>	n.t.b.
1.1.4 Voorterrein <i>Medewerkers, leveranciers en bezoekers komen nadat zij toegang hebben gekregen via de hoofdtoegang tijdens kantoortijden op het voorterrein. Via het voorterrein worden de verkeersstromen van personeel, leveranciers en bezoekers verder verdeeld over de verschillende locaties.</i>	3.470 m ²
1.1.5 Parkeren	
1.1.5.1 Parkeren personeel voertuigen <i>De parkeerplaats personeel biedt plek voor het personeel om persoonlijke voertuigen te stallen tijdens hun werkzaamheden op locatie DRZ Dronten.</i>	27 plekken 571 m ²



1.1.5.2 Parkeren personeel tweewielers <i>De parkeerplaats personeel biedt plek voor het personeel om tweewielers te stallen tijdens hun werkzaamheden op locatie DRZ Dronten.</i>	20 m ²
1.1.5.3 Parkeren bezoekers <i>De parkeerplaats bezoekers biedt plek voor bezoekers om te parkeren.</i>	528 m ²
1.2 Buitenopslag <i>Het gebied waar voertuigen buiten worden opgeslagen.</i>	
1.2.1 Losplaats 24/7 <i>Leveranciers brengen hier (eventueel buiten kantoortijden) voertuigen die in beslag zijn genomen en door DRZ worden verwerkt.</i>	50 parkeerplekken
1.2.2 Demontage/vernietigingsveld 24/7 <i>Afnemers komen hier (eventueel buiten kantoortijden) demontagevoertuigen ophalen die bij de leverancier zijn aangemeld door DRZ.</i>	80 parkeerplekken
1.2.3 Ophaalveld <i>Hier worden de voertuigen geplaatst waarvoor op korte termijn een ophaal afspraak gepland staat. Dit kan zijn met de koper van een voertuig of met de eigenaar van het voertuig waaraan het voertuig wordt teruggegeven.</i>	88 parkeerplekken
1.2.4 Opslag voertuigen buiten <i>Hier worden de voertuigen geplaatst waarvoor op korte termijn een ophaal afspraak gepland staat. Dit kan zijn met de koper van een voertuig of met de eigenaar van het voertuig waaraan het voertuig wordt teruggegeven.</i>	1779 parkeerplekken
1.2.5 Opslag boten <i>Boten worden in principe binnen opgeslagen. Indien dit niet mogelijk is door bijvoorbeeld de omvang van de boot dan wordt deze op de buitenopslag boten geplaatst. Boten die buiten worden opgeslagen worden bij ontvangst meteen op de buiten opslag boten geplaatst, vaak met behulp van een hijskraan.</i>	1.500 m ²
1.2.6 Opslag vrachtwagens en trailers <i>Vrachtwagens worden bij ontvangst direct op de eindlocatie geplaatst. Vrachtwagens en trailers worden op een apart deel van het terrein opgeslagen omdat dit grotere parkeervoorzieningen vraagt.</i>	36 plekken voor trailers
1.2.7 Lekveld <i>Op het lekveld worden voertuigen geplaatst die dusdanig beschadigd zijn dat zij of brandgevaarlijk zijn of vloeistoffen lekken. De gecontracteerde leverancier komt de voertuigen ophalen zodra deze door DRZ bij de leverancier zijn aangemeld. Gecontracteerde leveranciers hebben enkel tijdens kantoortijden onder begeleiding van een DRZ medewerker toegang tot het lekveld.</i>	1.137 m ²
1.2.8 Opladen en parkeren heftrucks <i>DRZ maakt op locatie Dronten gebruik van 10 a 15 heftrucks voor alle vervoersbewegingen van de in beslag genomen voertuigen. De heftrucks zijn volledig elektrisch. Aan het einde van de dienst worden de heftrucks geplaatst in de opstelplaats heftrucks.</i>	305 m ²
1.2.9 Milieustraat <i>Bij de milieustraat vindt scheiding van de verschillende afvalstromen plaats. Verwerkingsbedrijven van de verschillende afvalstromen kunnen hier hun emballagemiddelen plaatsen.</i>	799 m ²



1.2.10 Opslag specifieke IBP containers	1.100 m ²
<i>Buitenruimte waar IBP containers worden opgeslagen. In de IBP containers zitten bijzondere objecten die lang in bewaring blijven op het DRZ terrein.</i>	
1.2.11 Buitenopslag 2- en 3-wielers	807 m ²
<i>Buitenopslag voor 2- en 3- wielers.</i>	
1.3 Perimeter	n.t.b.
<i>De streng beveiligde omtrek van het terrein die voorkomt dat ongeautoriseerde bezoekers het terrein kunnen betreden.</i>	

2. Binnengebied

2.1 Ontvangst- en kantoorgebied

De binnenruimte waar bezoekers, leveranciers en medewerkers het gebouw betreden en waar medewerkers hun kantoorwerkzaamheden uitvoeren.

2.1.1 Ontvangstgebied

2.1.1.1 Entree bezoekers	n.t.b.
<i>Bezoekers komen het gebouw binnen via de bezoekersentree.</i>	
2.1.1.2 Ontvangstbalie	31 m ²
<i>De ontvangstbalie is de werkplek van de beveiligers en van twee medewerkers logistiek. De bezoekers en leveranciers melden zich na het parkeren bij de ontvangstbalie.</i>	
2.1.1.3 Wachtruimte	34 m ²
<i>In de wachtruimte kunnen bezoekers plaatsnemen tot zij door een DRZ medewerker worden opgehaald en worden begeleid naar de volgende locatie.</i>	
2.1.1.4 Miva-toilet bezoekers	10 m ²
<i>Toilet t.b.v. bezoekers aan de locatie DRZ Dronten.</i>	

2.1.2 Kantoorgebied	966 m ²
2.1.2.1 Medewerkersentree	n.t.b.
<i>Entree specifiek voor medewerkers van DRZ</i>	
2.1.2.2 Werkruimte teamleider	n.t.b.
<i>Het kantoor teamleiding is bedoeld voor de teamleider en wisselend het hoofd productie en de HR-adviseur. De kantoorruimte biedt naast faciliteiten voor bureauwerkzaamheden ook de faciliteiten voor het voeren van gesprekken met medewerkers.</i>	
2.1.2.3 Werkruimte taxateurs en logistiek	n.t.b.
<i>De werkruimte DRZ biedt bureauwerkplekken voor de medewerkers taxatie en logistiek.</i>	
2.1.2.4 Werkplekken belastingdienst	n.t.b.
<i>Meerdere dagen per week zijn er twee medewerkers van de belastingdienst op locatie aanwezig. De werkzaamheden van de medewerkers staan los van de werkzaamheden van DRZ.</i>	
2.1.2.5 Flexwerkplekken DRZ	n.t.b.
<i>Er zijn diverse DRZ medewerkers die af en toe werken vanuit de locatie DRZ Dronten. Deze medewerkers kunnen gebruikmaken van de flexplekken DRZ.</i>	
2.1.2.6 Verkeersruimte	n.t.b.
2.1.3 Vergaderruimte	
2.1.3.1 Vergaderruimte klein (8 pers.)	n.t.b.



Een vergaderruimte die voor 8 personen de mogelijkheid biedt om te vergaderen.

2.1.3.2 Vergaderruimte groot (15 pers.)	n.t.b.
---	--------

Een vergaderruimte die voor 15 personen de mogelijkheid biedt om te vergaderen.

2.1.4 Ondersteunende ruimten

2.1.4.1 Kantine	n.t.b.
-----------------	--------

De kantine biedt plek voor het nuttigen van eten en drinken, het opwarmen van eten en biedt zitplek voor minimaal 20 personen. De kantine kan buiten lunchtijd flexibel gebruikt worden als overlegplek of als aanlandplek op piekmomenten. De kantine is ook een plek voor ontspanning en biedt ruimte voor een potje tafelvoetbal of darts.

2.1.4.2 Serviceruimte (printer)	n.t.b.
---------------------------------	--------

Ruimte met print-, scan-en kopieerapparatuur, gecombineerd met opslag kantoorspullen.

2.1.4.3 Sanitaire ruimte dames	n.t.b.
--------------------------------	--------

2.1.4.4 Sanitaire ruimte heren	n.t.b.
--------------------------------	--------

2.1.4.5 Sanitaire ruimte miva	n.t.b.
-------------------------------	--------

2.1.4.6 Douche-, was-, kleedruimte	n.t.b.
------------------------------------	--------

Aan het begin en einde van de dienst kleden de DRZ medewerkers zich om in de kleedruimte. Op dit moment zijn er enkel heren werkzaam bij DRZ. In de toekomst is het ook mogelijk dat er dames werkzaam zijn bij DRZ. Om een kleedruimte te creëren die flexibel is naar de toekomst toe kan één ruimte gecreëerd worden voorzien van twee toegangsdeuren zodat er in de toekomst een scheiding tussen dames-en heren kleedkamer gemaakt kan worden.

2.1.4.7 Gecombineerde EHBO/kolf/bezinningsruimte	n.t.b.
--	--------

Ruimte geschikt om comfortabel zittend te kolven en eventueel rustig terug te kunnen trekken voor een moment van bezinning. In noodgevallen kan de ruimte gebruikt worden ten behoeven van het toedienen van eerste hulp.

2.1.4.8 Werkkast schoonmaak	n.t.b.
-----------------------------	--------

Ruimte geschikt voor het stallen van de werkkar van de schoonmakers als ook de dagelijkse voorraad schoonmaakmiddelen en de mogelijkheid voor het reinigen van materialen

2.1.4.9 Algemene opslag/voorraad	n.t.b.
----------------------------------	--------

Afsluitbare ruimte geschikt voor het opslaan van goederen en inventaris die toebehoort aan de werkruimtes van DRZ

2.1.4.10 Buitenruimte	n.t.b.
-----------------------	--------

Buitenruimte voor ontspanning of overleg voor DRZ medewerkers.

2.1.4.11 Serverruimte	n.t.b.
-----------------------	--------

2.2 Technische ruimtes

2.2.1 ICT ruimte Building Distributor (MER)	n.t.b.
---	--------

2.2.2 ICT ruimte Floor Distributor (SER)	n.t.b.
--	--------

2.2.3 E-ruimte voor HKL	n.t.b.
-------------------------	--------

2.2.4 Meterruimte (water)	n.t.b.
---------------------------	--------

2.2.5 Installatieruimte (binnen)	n.t.b.
----------------------------------	--------

2.2.6 Inkoopruimte	n.t.b.
--------------------	--------

2.2.7 Trafo-ruimte	n.t.b.
--------------------	--------



2.2.8 Tijdelijke Energie Voorziening (TEV)

n.t.b.

Ruimte voor een eventuele tijdelijke energie voorziening om de tijdelijke situatie met een kleine aansluiting te overbruggen.

2.3 Binnenopslag

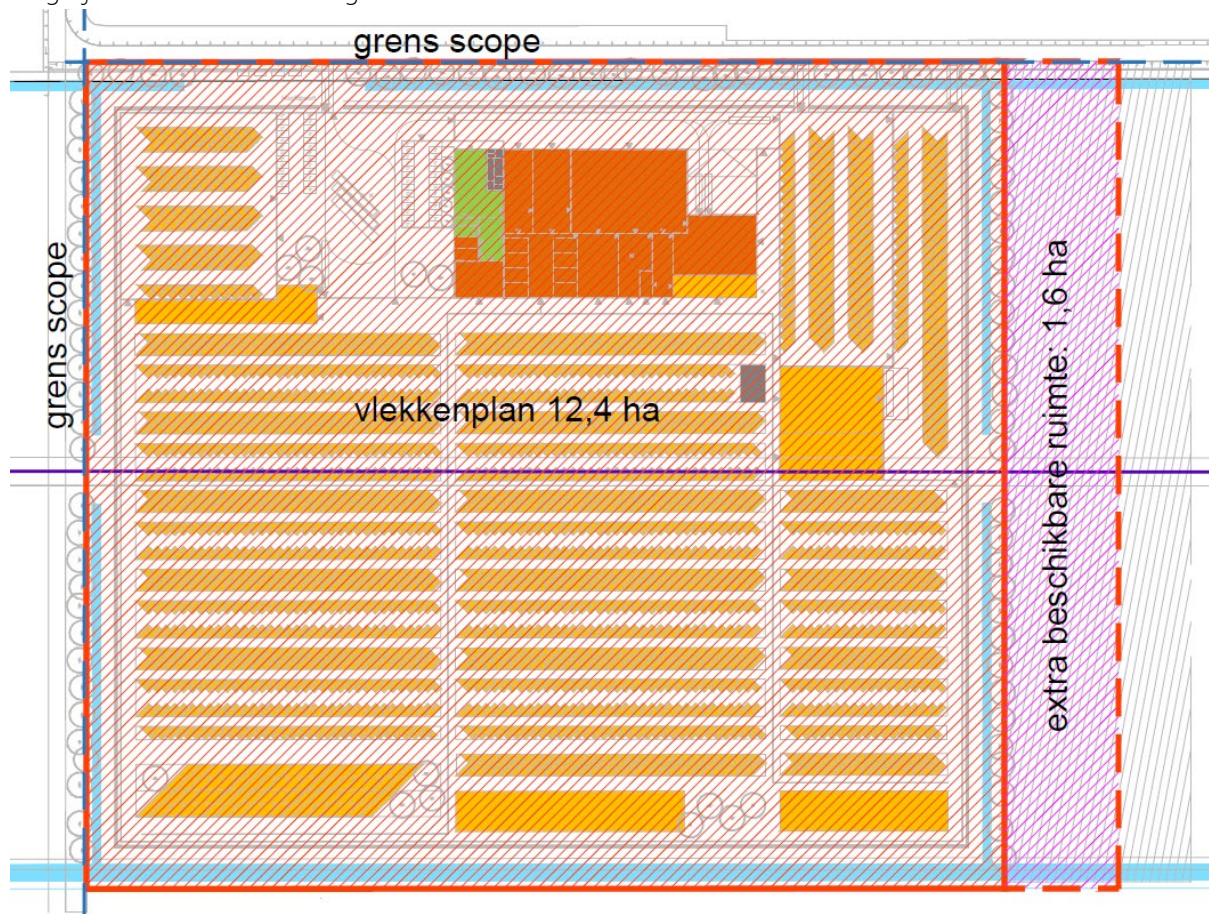
De binnenruimte waar taxaties plaatsvinden en de binnenopslag van voertuigen en goederen zich bevinden.

2.3.1 Taxatiestraat BPM	50 m ²
<i>Naast het taxeren van in beslag genomen voertuigen worden door DRZ ook hertaxaties BPM uitgevoerd. In opdracht van de Belastingdienst wordt de eigenaar van een voertuig opgeroepen zijn voertuig voor (her)taxatie te tonen bij DRZ. De twee taxatieplekken BPM zijn gescheiden van de taxatie plekken voor in beslag genomen voertuigen.</i>	
2.3.2 Taxatiestraat BDX	430 m ²
<i>In de taxatiestraat BDX worden taxaties van voertuigen uitgevoerd die in beslag genomen zijn door de belastingdienst.</i>	
2.3.3 Taxatiestraat IBP	780 m ²
<i>Taxatiestraat voor het taxeren van voertuigen.</i>	
2.3.4 Binnenopslag 2- en 3-wielers	298 m ²
<i>Twee-en driewielers worden na taxatie of na binnenkomst vanuit een andere locatie van DRZ geplaatst in de opslag twee-en driewielers.</i>	
2.3.5 Opslag voertuigen	527 m ²
<i>Binnenopslag van voertuigen. Dit zijn veelal kostbare voertuigen.</i>	
2.3.6 Opslag boten	1.600 m ²
<i>Opslaghal voor de opslag van boten</i>	
2.3.7 Opslag overige goederen	786 m ²
<i>Opslagplaats voor goederen afkomstig van in beslag genomen sigarettenfabrieken en door de rijksbieder van de Belastingdienst aangekochte goederen uit een executoriale verkoop.</i>	
2.3.8 Loading docks	n.t.b.
<i>Loading docks voor het lossen van goederen voor de opslag overige goederen.</i>	
2.3.9 Garage + wasplaats heftrucks	221 m ²
<i>In de garage vinden werkzaamheden aan de heftrucks plaats. De wasplaats biedt voorzieningen voor het reinigen van voertuigen.</i>	
2.3.10 Onderzoekshal/JUS	300 m ²
<i>Bij sommige voertuigen is nader onderzoek na taxatie noodzakelijk. De betreffende voertuigen worden opgeslagen in de onderzoekshal. Onderzoek aan de voertuigen vindt plaat in deze hal. De hal biedt tevens ruimte voor interne opslag van DRZ.</i>	
2.3.11 Droogstraat	55 m ²
<i>Ruimte waar natte voertuigen gedroogd kunnen worden doormiddel van een industriële droger vergelijkbaar met een wasstraat voordat deze de taxatiestraat ingereden kunnen worden. Hierdoor kunnen er in de winter meer voertuigen getaxeerd worden.</i>	
2.3.12 Opslag persoonlijke eigendommen	399 m ²
<i>Opslag van persoonlijke eigendommen van DRZ.</i>	

08 Vlekkenplan

Vanwege de hoge tijdsdruk en de complexe logistieke puzzel is door het Rijksvastgoedbedrijf in samenwerking met DRZ een eerste ruimtelijke verkenning gemaakt in de vorm van een vlekkenplan. Bij de aanbestedingsdocumenten wordt het vlekkenplan ook als informatief document toegevoegd. Van de Opdrachtnemer wordt verwacht dat er tijdens de uitwerking- en realisatiefase een optimaal passend ontwerp wordt gerealiseerd. Daarbij zijn de posities in het vlekkenplan niet in beton gegoten. Het is juist de wens vanuit de Opdrachtgever dat de Opdrachtnemer zoekt naar de optimale invulling van het plan en optimalisaties ten opzichte van het uitgewerkte vlekkenplan uitwerkt. Grotere bestanden zijn als separate bijlagen toegevoegd aan dit informatiedocument.

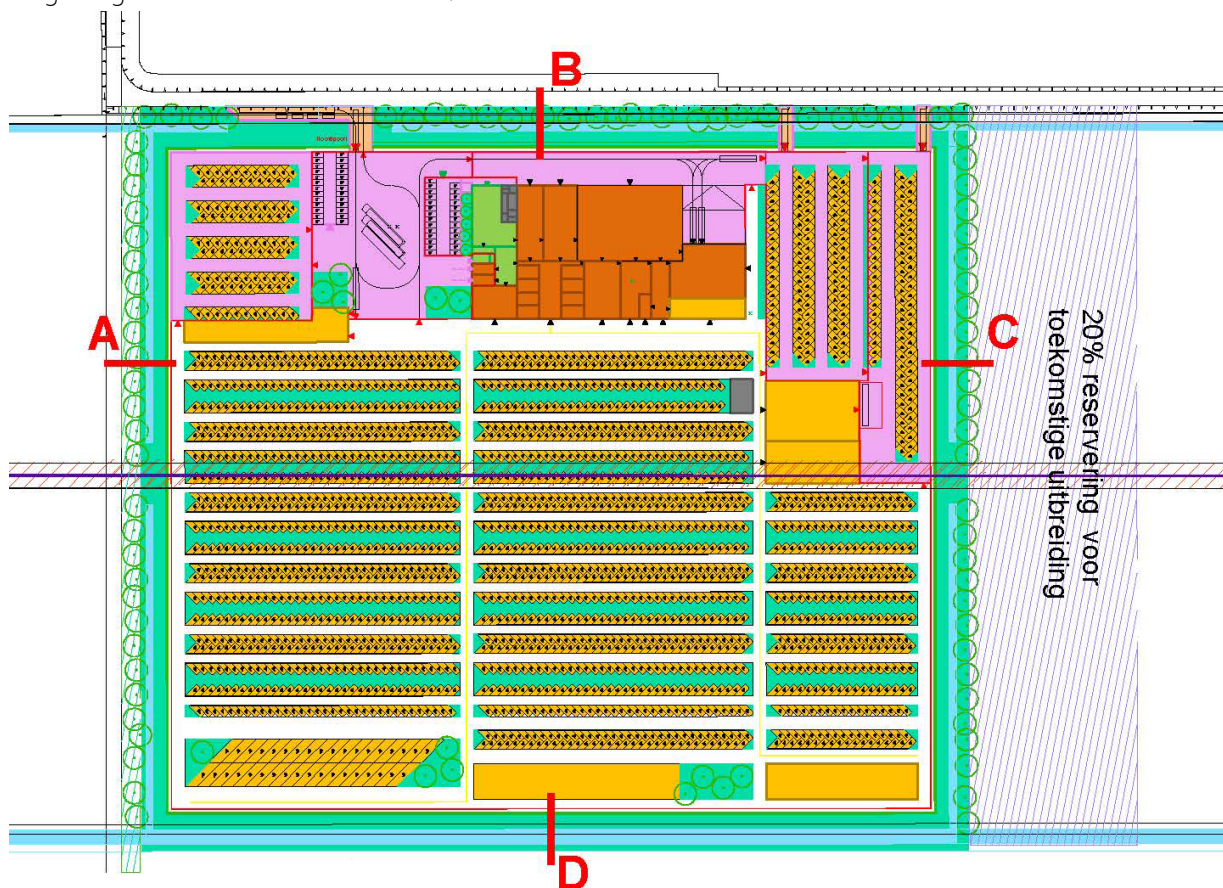
In het plangebied liggen de noord- en westzijde vast als grens van de kavel. Daar mag niet van worden afgeweken. In onderstaande afbeelding zijn deze blauw en rood gestippeld weergegeven. De grens van het perceel aan de zuidzijde wordt nog in overleg met de gemeente vastgesteld. Deze is weergegeven met de rode lijn aan de zuidzijde. Aan de oostzijde op onderstaande kaart is nog ca 1,6 ha ruimte beschikbaar om mogelijk meer in te vullen met groen en water.



Afbakening kavelgrenzen

Naast de extra 1,6 hectare wordt 20% van het totale kaveloppervlak gereserveerd voor een eventuele toekomstige uitbreiding (in blauw gearceerd op onderstaande plattegrond)

Van de Opdrachtnemer wordt verwacht dat er tijdens de uitwerking- en realisatiefase een optimaal passend ontwerp wordt gerealiseerd. Daarbij zijn de posities in het vlekkenplan niet in beton gegoten. Het is juist de wens vanuit de Opdrachtgever dat de Opdrachtnemer zoekt naar de optimale invulling van het plan en optimalisaties ten opzichte van het uitgewerkte vlekkenplan uitwerkt. Een groter bestand is als separate bijlage toegevoegd aan dit informatiedocument.



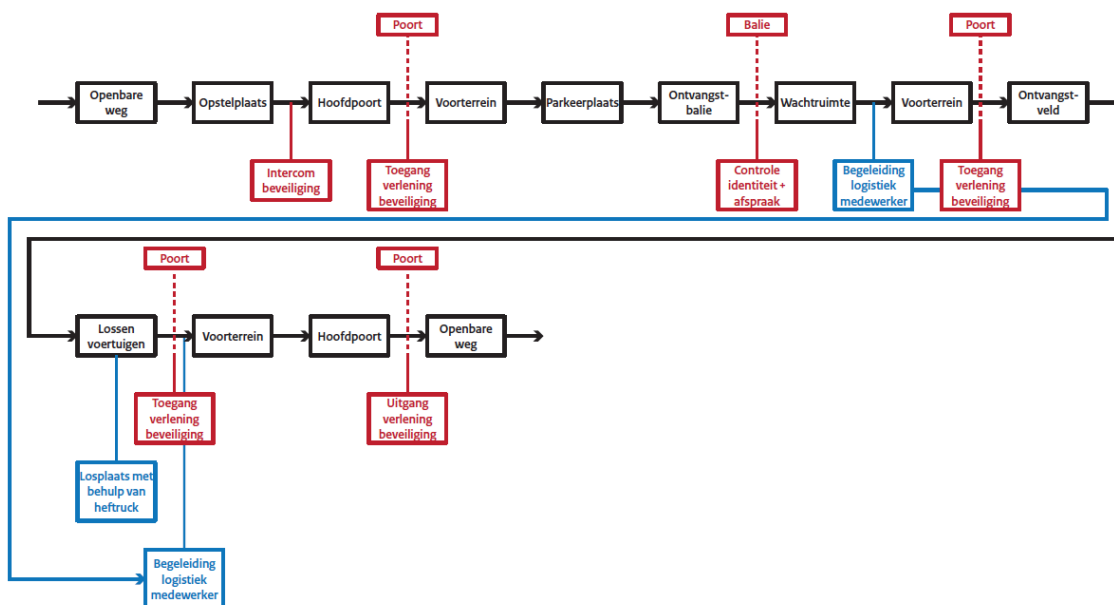
Vlekkenplan nieuwe huisvesting DRZ

09 Werkprocessen

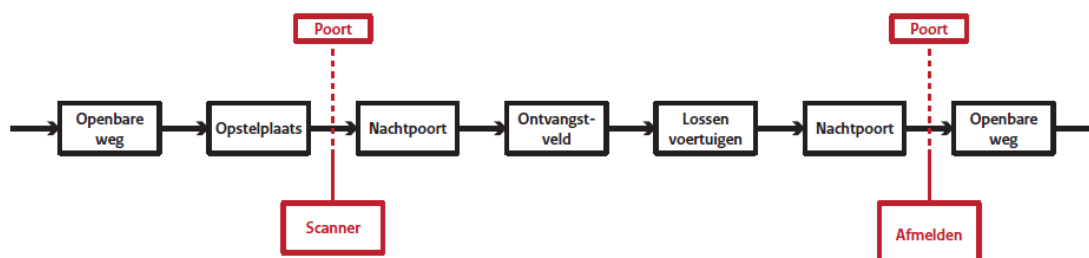
09.01 Levering van voertuigen

De levering van voertuigen vindt plaats via een gecontacteerde leverancier / transporteur. De leverancier maakt hiervoor een afspraak bij DRZ. Dit kan zowel tijdens als ook buitenkantoor tijden.

- Tijdens kantoor tijden: de leverancier verkrijgt toegang tot het terrein van DRZ via de hoofdtoegang en meldt zich bij de ontvangstbalie. De beveiliging geeft de leverancier onder begeleiding van een DRZ medewerker toegang tot de losplaats. Na controle en tekenen voor ontvangst verlaat de leverancier de locatie.
- Buiten kantoor tijden: de leverancier verkrijgt toegang tot het terrein van DRZ via een separate toegang. De leverancier hoeft zich niet te melden bij de ontvangstbalie en rijdt direct naar de losplaats. Controle en ontvangst van de voertuigen wordt de volgende dag door DRZ uitgevoerd.



Werkproces levering voertuigen overdag

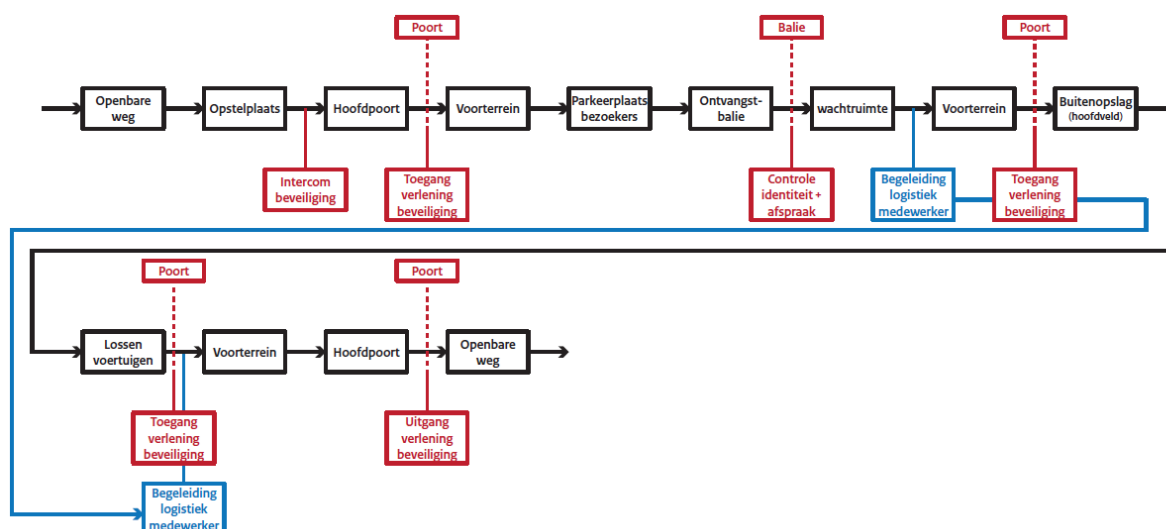


Werkproces levering voertuigen buiten kantoor tijden

09.02 Levering van vaartuigen en vrachtwagens

Levering van vaartuigen en vrachtwagens kennen een vergelijkbaar werkproces als hierboven (in de dag situatie). Vaartuigen worden tijdens kantoortijden geleverd, vaak met behulp van een hijskraan. Vaartuigen worden meteen in de binnen opslag boten geplaatst. Indien het vaartuig niet in de binnen opslag past wordt deze op de buitenopslag boten geplaatst. De leverancier meldt zich bij de ontvangstbalie. Vanuit daar verkrijgt de leverancier onder begeleiding van een DRZ medewerker toegang tot het werkgebied van DRZ (binnenterrein) om samen het vaartuig op de juiste plek te plaatsen.

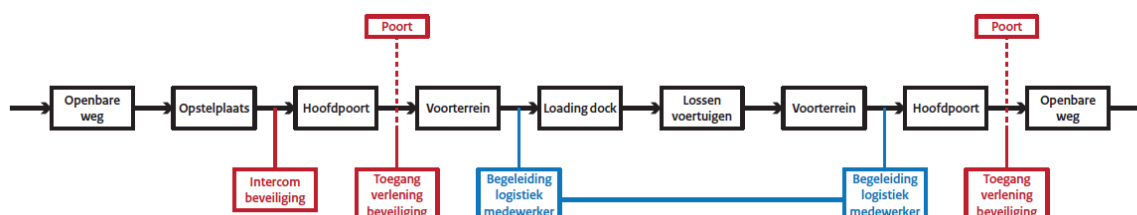
Vrachtwagens en trailers worden tijdens kantoortijden geleverd en worden meteen op het opslagveld vrachtwagens geplaatst. Onderzoeken aan deze voertuigen vinden op dit veld plaats. De leverancier meldt zich bij de ontvangstbalie. Vanuit daar verkrijgt de leverancier onder begeleiding van een DRZ medewerker toegang tot het werkgebied van DRZ (binnenterrein) om samen de vrachtwagen/trailer op de juiste plek te plaatsen.



Werkproces leveranciers opslag buiten

09.03 Levering van overige goederen

Levering van overige goederen vindt meestal (in ca. 80% van de gevallen) buitenkantoortijden plaats. Voor de levering van sigaretten is dit altijd onder begeleiding van de Douane. De leverancier meldt zich bij de piketmedewerker en krijgt vervolgens via de hoofdtoegang onder begeleiding van de piketmedewerker toegang tot het werkgebied van DRZ (binnenterrein). Dergelijke leveringen kunnen met wel zes vrachtwagen combinaties (16,5m) tegelijkertijd gebracht worden.

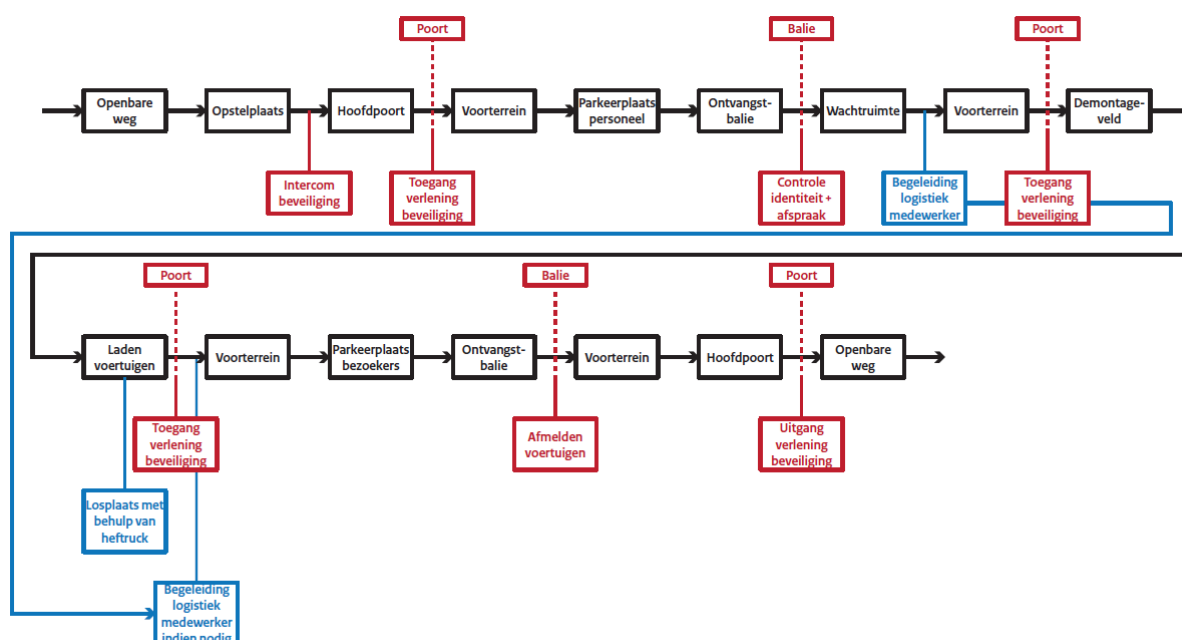


Werkproces levering overige goederen

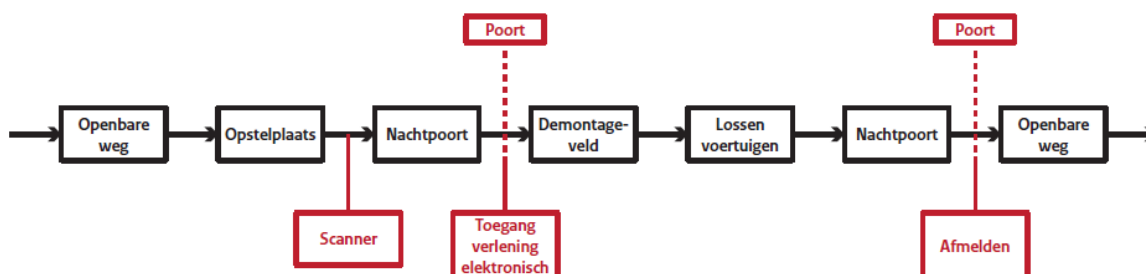
09.04 Ophalen demontage voertuigen

Voertuigen die gedemonteerd of vernietigd mogen worden, worden door DRZ op het "demontage veld" geplaatst. Deze voertuigen worden aangemeld bij de afnemer. Dit is een gecontracteerd demontagebedrijf. Voor het ophalen van voertuigen maakt de afnemer een afspraak bij DRZ. Dit kan zowel tijdens als ook buitenkantoor tijden.

- Tijdens kantoor tijden: de afnemer verkrijgt toegang tot het terrein van DRZ via de hoofdtoegang en meldt zich bij de ontvangstbalie. De beveiliging geeft onder begeleiding van een DRZ medewerker toegang tot het demontageveld. Na controle en tekenen verlaat de afnemer de locatie.
- Buiten kantoor tijden: de afnemer verkrijgt toegang tot het terrein van DRZ via een separate toegang. De afnemer hoeft zich niet te melden bij de ontvangstbalie en rijdt direct naar het demontage veld. DRZ voert de volgende dag een controle uit.



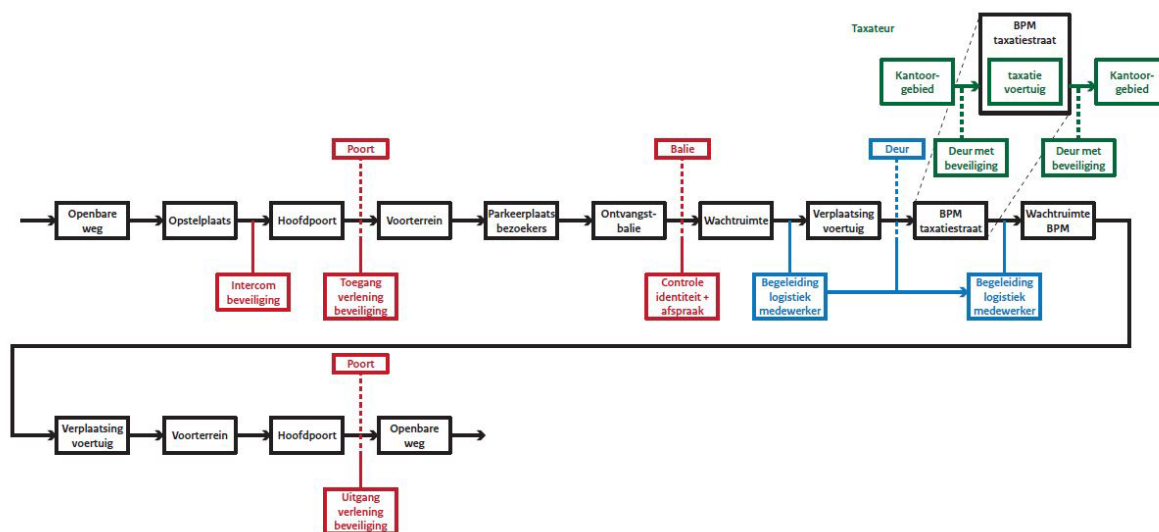
Werkproces ophalen demontage voertuigen overdag



Werkproces ophalen demontage voertuigen buiten kantoor tijden

09.05 BPM-taxaties

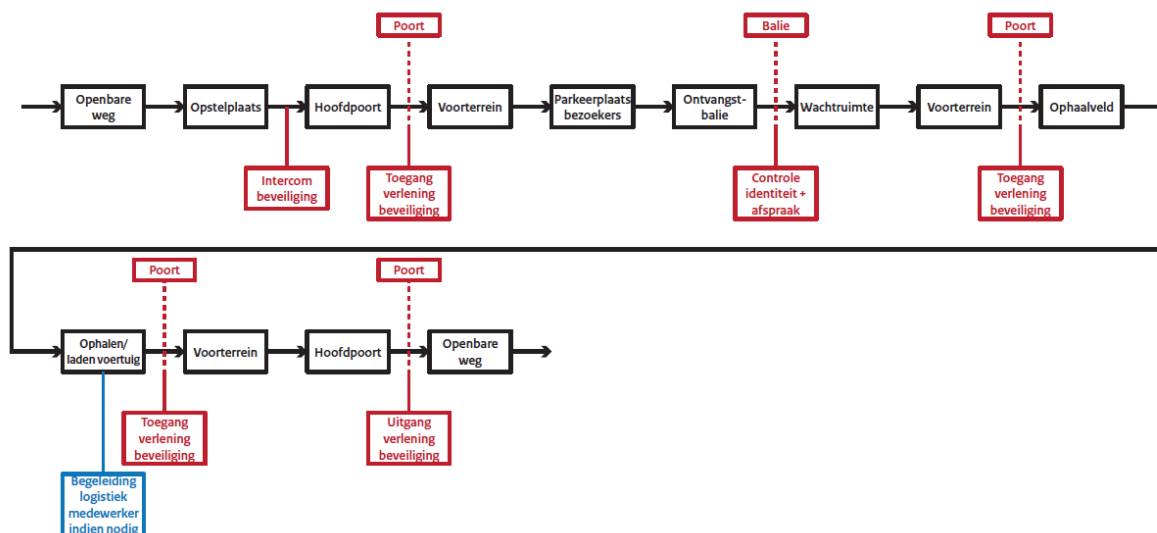
BPM taxaties vinden altijd plaats op afspraak tijdens kantoortijden. De bezoeker krijgt toegang tot het terrein via de hoofdtoegang. Vervolgens meldt de bezoeker zich bij de ontvangstbalie en neemt plaats in de wachtruimte tot een logistiek medewerker de bezoeker komt halen en begeleidt naar de BPM taxatieplek. De bezoeker rijdt het voertuig zelf naar de taxatieplek. De bezoeker neemt vervolgens onder begeleiding van DRZ plaats in de wachtruimte of blijft aanwezig in de hal bij de taxatie. Indien de bezoeker plaats heeft genomen in de wachtruimte wordt de bezoeker na de taxatie weer onder begeleiding van een medewerker naar de BPM taxatieplek gebracht, zodat de bezoeker het voertuig zelf uit de hal en van het terrein kan rijden.



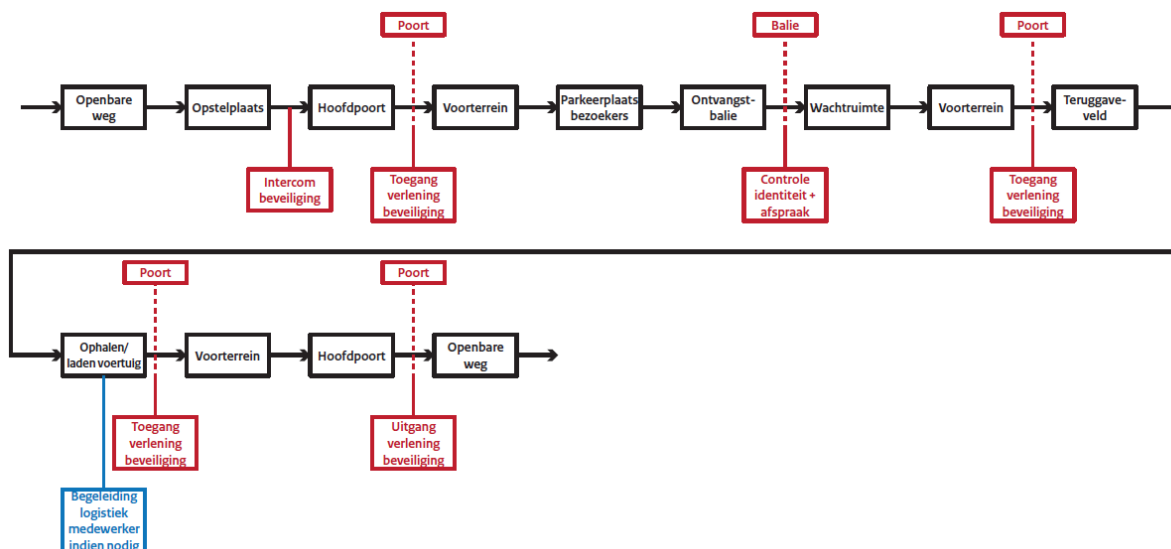
Werkproces BPM-taxatie

09.06 Ophalen gekochte of terug te geven voertuigen

Dit vindt altijd plaats tijdens kantoortijden. De "ophaler" meldt zich bij de ontvangstbalie en haalt onder begeleiding van een DRZ medewerker, zijn voertuig(en) op. Reguliere voertuigen bevinden zich op een speciaal daarvoor bedoeld "ophaalveld" in de buurt van de ontvangstbalie. Vaartuigen, vrachtwagens, 2-wielers etc. bevinden zich in het werkgebied van DRZ (binnenterrein).



Werkproces ophalen gekochte goederen

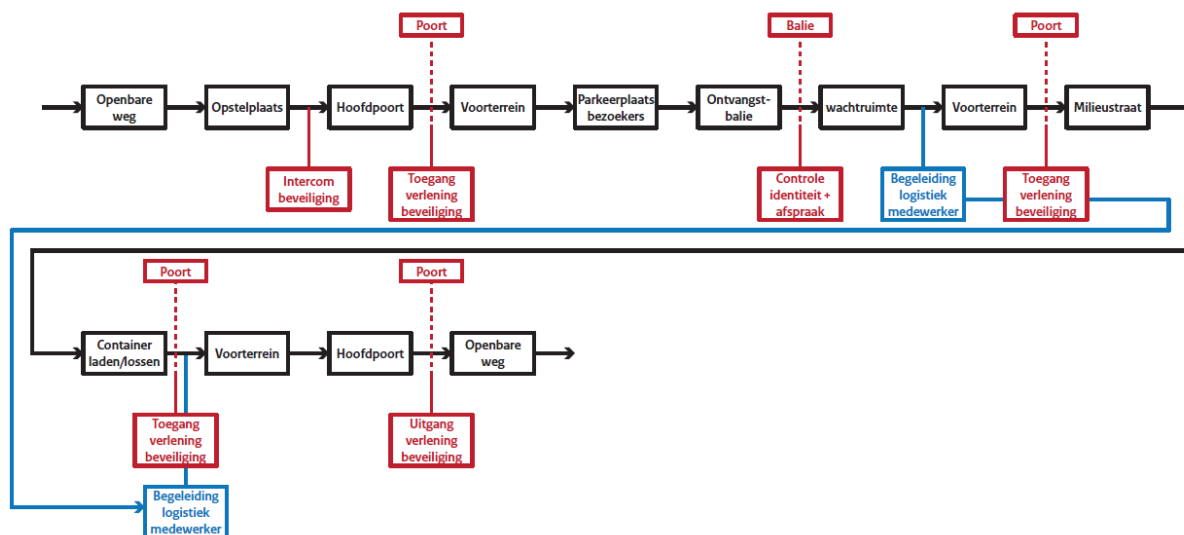


Werkproces teruggave



09.07 Milieustraat

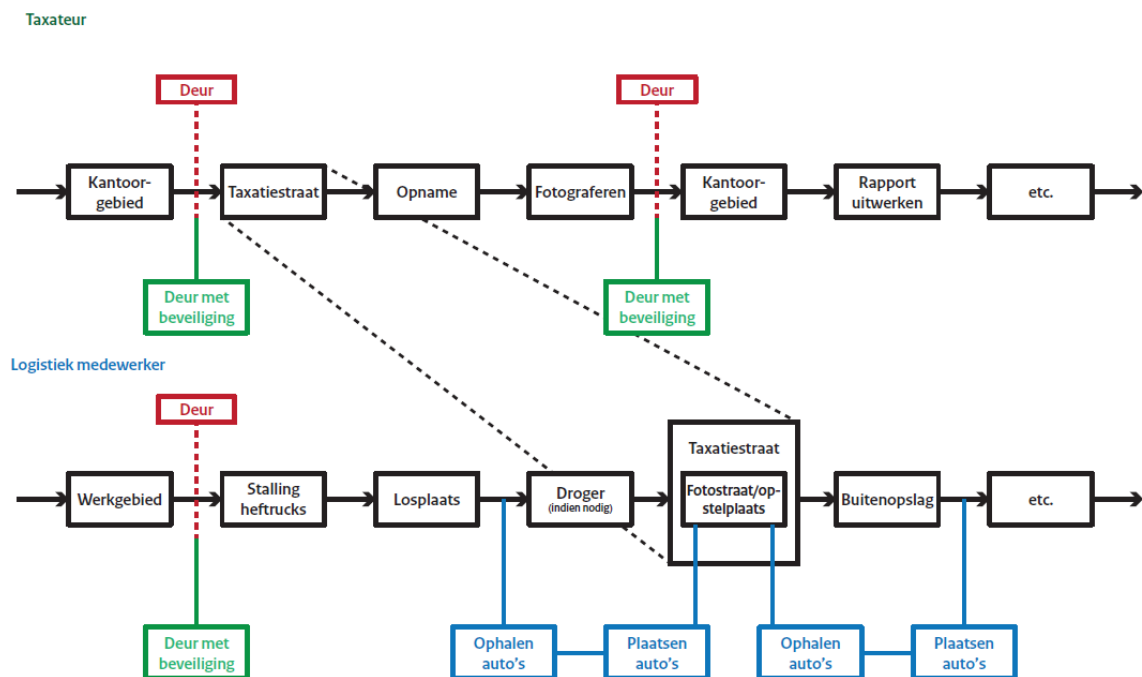
Het ophalen van afvalstromen in de milieustraat wordt gedaan door een gecontracteerde leverancier tijdens kantooruren. De leverancier krijgt toegang tot het terrein via de hoofdtoegang en meldt zich vervolgens bij de ontvangstbalie. De leverancier wordt onder begeleiding van een logistiek medewerker naar de milieustraat gebracht. Deze bevindt zich in het werkgebied van DRZ (binnenterrein)



Werkproces milieustraat

09.08 Taxaties

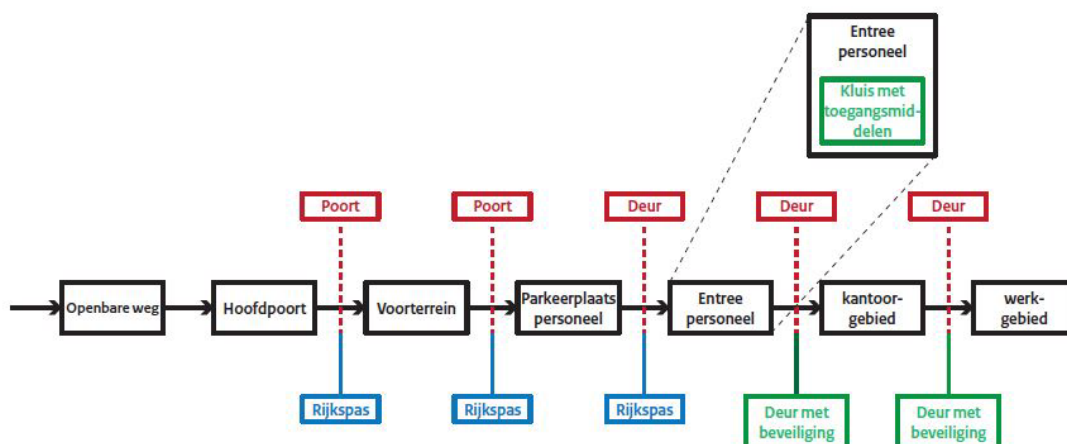
Een belangrijk deel van het werk van DRZ is het taxeren van de te verkopen en af te voeren voertuigen. Hierbij worden in de grote taxatiehallen door logistiek medewerkers de ruimte gevuld met rijen auto's. Indien nodig worden deze auto's gedroogd. Natte auto's (met regen of sneeuw) laten zich moeizamer taxeren. Zodra de hal is volgezet, komt de taxateur de auto's taxeren. Daar worden een aantal auto's tegelijkertijd opgenomen, waarbij tevens in de fotostraat foto's genomen worden van de voertuigen. Nadat de taxaties zijn uitgevoerd gaat de taxateur de rapporten verder uitwerken in het kantoorgebied. De logistiek medewerkers halen de voertuigen uit de taxatiehal en zetten deze vervolgens weer vol met nieuwe voertuigen.



Werkproces taxaties

09.09 Routing personeel

Voor al het personeel geldt dat wanneer ze het beveiligd gebied betreden via de personeelsentree dat ze langs een kluis moeten. Deze kluis opent met de rijkspas en geeft de medewerker de benodigde toegangsmiddelen om die dag op het terrein toegang te krijgen tot de benodigde middelen. Aan het einde van de dag vertrekt men via deze kluis en verkrijgt met via het inleveren van de toegangsmiddelen de Rijkspas weer waarmee ze het terrein kunnen verlaten.





10 Bijlagen

Onderstaande bijlagen zijn tot stand gekomen door samenwerking tussen Domeinen Roerende Zaken, het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en hun externe adviseurs: Antea Group, IFCO en Republiq. Deze documenten worden ter informatie verstrekt.

- Profile doorsneden; '24-03-22_DRZ profielen', opgesteld door het RVB
- Scope vlekkenplan; '24-03-22_DRZ vlekkenplan scope', opgesteld door het RVB
- Vlekkenplan in context; '24-03-22_DRZ vlekkenplan in context', opgesteld door het RVB
- Functionele vlekkenplan; '240322_DRZ_vlekkenplan', opgesteld door het RVB
- Energiepotentiescan; '0486436 - 20243101 Energiepotentiescan DRZ Dronten DEF versie 2.0', opgesteld door Antea Group
- Natuurwaardenpotentiescan; '20231201-0486436_RVB-ROK-Natuurtoets en natuurwaardenpotentiescan-Huisvesting DRZ Dronten_V1.0 Definitief.', opgesteld door Antea Group
- Handreiking klimaatadaptatie; 'Handreiking klimaatadaptatie - Poort van Dronten', opgesteld door het RVB
- Rapport bouwrijp maken; 'R23AA0288_rev.0.1_def', opgesteld door IFCO
- Onderzoek Stikstofdepositie; '20240215-488789-dep-Nieuwbouw Dronten-rap-rev01_getekend PdR' opgesteld door Antea Group
- AERIUS berekening gebruik; 'AERIUS_projectberekening_20240215095748_GebruikDRZDrontenRr5DtmRQCA2Y', opgesteld door Antea Group
- AERIUS berekening realisatie; 'AERIUS_projectberekening_20231215145917_RealisatieDRZDrontenRcZj2bFyXWmy5', opgesteld door Antea Group

Deze documenten bevatten aanvullende informatie die relevant is voor het afbakenen van de opdracht. Ze zijn ontwikkeld tijdens het voortraject en worden ter informatie gedeeld. Het doel van deze verschillende producten is om de haalbaarheid van de opdracht te toetsen en ze dienen niet te worden beschouwd als definitieve oplossingen. In het geval van tegenstrijdigheden tussen de bijlagen en de vraagspecificatie is de vraagspecificatie leidend.

