

Bijlage 01 - Programma van Eisen tijdelijke huisvesting Omnizorg

Versie definitief 12-11-2024

1. Opdracht fasering

Onderhavige opdracht is onder te verdelen in 2 fases:

- Fase 1 voortraject: Opdrachtnemer en Opdrachtgever komen gezamenlijk tot definitief ontwerp;
- Fase 2 realisatiefase: plaatsing, levering en verwijdering van de tijdelijke huisvesting.

2. Taak Opdrachtnemer fase 1

Co-creatie tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever om te komen tot een definitief ontwerp welke gereed is voor aanvraag omgevingsvergunning. Onderhavige aanbestedingstukken zijn het vertrekpunt om te komen tot een definitief ontwerp. Daarnaast verlangt Opdrachtgever passend advies gedurende de duur van de opdracht. De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het opstellen en indienen van de omgevingsvergunning (bouwen), inclusief het opstellen van alle benodigde tekeningen en berekeningen van zodanige kwaliteit dat daarmee geen belemmeringen ontstaan voor het verlenen van de vergunning. Vanwege het beperkte gecontracteerd vermogen (toekenning verhoging is nog niet definitief) wordt van de Opdrachtnemer verwacht dat in het ontwerp slimme keuzes en regelingen worden toegepast.

3. Voorbehouden realisatiefase

Opdrachtnemer stemt in en houdt rekening met de volgende voorbehouden:

1. Besluit omgevingsvergunning:
 - a. Vergunning voor activiteit afwijken van bestemmingsplan;
 - b. Vergunning voor activiteit bouwen;
2. Bestuurlijk besluit inzake realisatiefase verbouwing Omnizorg (definitieve opdracht voor verbouwing van permanente huisvesting Omnizorg);
3. Definitieve toekenning verhoging gecontracteerd vermogen bij netbeheerder Liander. Er is een nettoets uitgevoerd met een positieve uitkomst. Echter, er is nog geen formele toezegging.

Deze randvoorwaarden zijn noodzakelijk voor de realisatiefase.

4. Functies tijdelijke huisvesting

De tijdelijke huisvesting neemt de huisvestingsfunctie over van de permanente locatie aan de Stationsstraat (m.u.v. de medische zorgunit en wasserette, die tijdens de verbouwing aan de Stationsstraat operationeel blijven). De overige functies moeten gerealiseerd worden in de tijdelijke huisvesting. Er dient rekening gehouden te worden met een molestbestendig gebouw. In de aanbestedingsleidraad is een beschrijving van de benodigde functies in de tijdelijke huisvesting opgenomen. Grofweg gaat het om 4 functiegroepen:

1. *Maatschappelijke opvang: dagopvang en nachtopvang met 40 plekken*
 - Dagopvang: gezamenlijke ruimte ('huiskamer/grand café')
 - Nachtopvang: slaapzalen van 4 personen
 - Sanitaire voorzieningen met douches en wc's
 - Lockerruimte voor opbergen persoonlijke spullen
 - Crisisopvang (1 kamer)
 - Winterregeling: mogelijkheid om 20 extra veldbedden te plaatsen in de winter
2. *Beschermd wonen: 1 persoonskamers voor maximaal 34 bewoners ('long stay')*
 - 34 eenpersoons kamers
 - Sanitaire voorzieningen met douches en wc's
 - Gezamenlijke huiskamer met eenvoudige keuken

3. Ondersteunende ruimtes

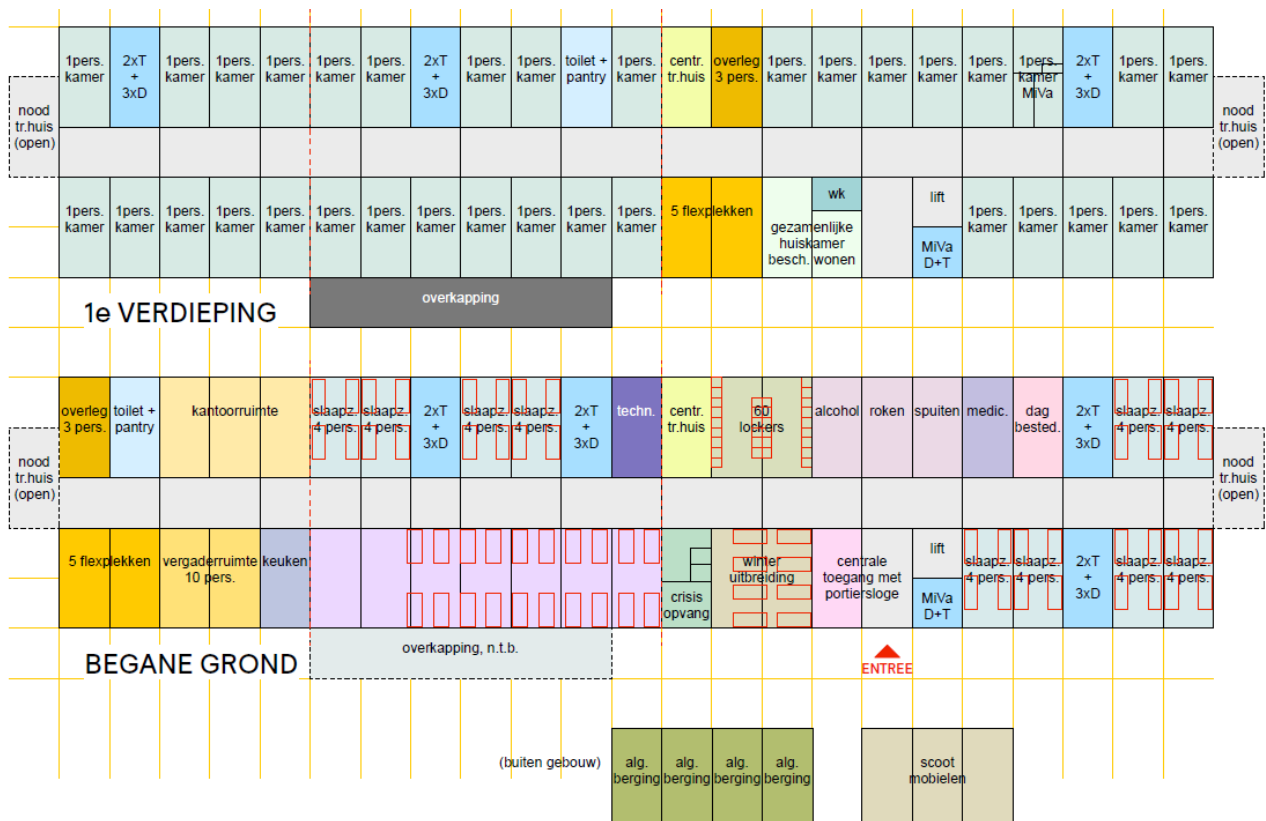
- Kantoorruimtes (niet toegankelijk voor cliënten)
 - werkkamers met flexplekken
 - overleg- / spreekkamers voor 3 personen
 - 1 vergaderruimte voor tenminste 10 personen
 - Toilet en pantry
- Opbergruimte (opslag, schoonmaakkast, etc)
- 3 gebruikersruimten (roken, alcohol, spuiten) voor cliënten met toezicht vanuit de portiersloge en met ventilatie voor onderdruk en 'stand alone' luchtreinigers
- Eenvoudige keuken (cateringconcept, hooguit opwarmen van maaltijden)
- Stalling scootmobielen
- MIVA sanitair
- Technische ruimte
- Lift

4. Entree en veiligheidsvoorzieningen

- Entree
 - Centrale toegang bestaande uit sluis met 2 deuren
 - Cameratoezicht bij toegangsdeuren, ramen, in gangen en op terrein
 - Afsluitbare portiersloge bij entree met monitoren camera's
 - Toegangsdeur op afstand te openen o.b.v. camerabeelden
- Toegangssysteem met sleutelplan (scheiden wel / geen toegang bewoners)
- Persoonsalarmering voor medewerkers
- Brandmeldinstallatie / ontruiming
- Afgescheiden parkeerplaats en fietsenstalling medewerkers (buiten scope aanbesteding)

5. Vlekkenplan indeling

In het vlekkenplan is de volgende indeling tot stand gekomen. Het totale vlekkenplan is als bijlage opgenomen.



6. Uitgangspunten tijdelijke huisvesting

- Het gebouw dient gerealiseerd te worden op een terrein waar nu nog een niet-gebruikt schoolgebouw staat. Dit gebouw zal begin 2025 gesloopt worden. De grond zal daarbij opgevuld worden, zodat van hieruit de opbouw kan plaatsvinden. Als bijlage bij de aanbestedingsleidraad is een tekening van de locatie opgenomen.
- Het bijgevoegde vlekkenplan dient aangehouden te worden in de aanbieding. De daarin opgenomen functies/ruimtes dienen gerealiseerd te worden binnen het aangegeven bouwvlak. De afmeting van het gebouw in het vlekkenplan komt niet exact overeen met het bouwvlak. De functies in het vlekkenplan en afmetingen/ruimte van het bouwvlak zijn leidend.
- Natuurlijke uitstraling:
 - Houten of kunststof gevel;
 - Moet opgaan in de bebouwde omgeving, ook qua kleurstelling.
- Aan de zuidzijde dient een dove gevel te zijn (i.v.m. geluid naastgelegen bedrijf).
- Alle ruimten voorzien van eenvoudig te reinigen vloer- en wandbekleding.
- Vloeren, wanden en plafonds dienen in zoverre geluidswerend te zijn dat andere verblijven geen last ondervinden van omgevingsgeluid van andere functies in het gebouw.
- Vloer, wand en plafondafwerking moet bestendig zijn tegen (zeer) intensief gebruik en is molestbestendig.
- Sanitaire voorzieningen moeten tegen intensief gebruik kunnen.
- Buitenkozijnen dienen per ruimte voorzien te worden van een ventilatioerooster en een valraam. De ramen dienen niet draaiend te openen te zijn. Dit vanwege de veiligheid.
- Kozijnen dienen voorzien te worden van verduistering, bijvoorbeeld d.m.v. zonwering en of een rolluik.
- Alle units voldoen aan eisen conform Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) tijdelijke bouw en bijbehorende normen.
- Alle units voldoen op zowel hang en sluitwerk als ook verlichting aan het keurmerk PKVW (Politie Keurmerk Veilig Wonen).
- Het preventieve onderhoud is voor rekening van de Opdrachtnemer.

7. Technische specificatie

- Alle units worden gebruiksklaar opgeleverd, inclusief alle aansluitingen (water, elektra en riool), verlichting, lichtbedieningen en wandcontactdozen e.d.
- De aansluitpunten voor de elektra, water en riool zijn aangegeven op de tekening die als bijlage is opgenomen in de aanbestedingsleidraad.
- Rondom het gebouw dient voldoende buitenverlichting aangebracht te worden aan de gevel.
- Elektrische installaties conform NEN1010.
- Aanwezig elektrisch vermogen is: (maximaal) 110 kW.
- All electric-verwarming / koeling (rekening houdend met beperkt elektrisch vermogen).
- Er dient een kabelgoot (met deksel) aanwezig te zijn om nadien nog kabels aan te brengen per verdieping.
- Koeling dient aanwezig te zijn ter plaatsen van de werkplekken, vergaderruimtes, portiersloge en de twee gezamenlijke ruimtes (dagopvang en huiskamer beschermd wonen).
- Brandbeveiligingsinstallaties (meld, detectie en bestrijding) volgens wet en regelgeving.
- Vluchtwegverlichting moet voldoen aan de gestelde richtlijnen.
- Brandblusmiddelen moeten voldoen aan de gestelde richtlijnen.
- Camerabeelden dienen in de loge bekeken te kunnen worden. Ook moet er de mogelijkheid zijn de beelden op te slaan om deze op een later moment te kunnen bekijken en delen.
- Camerasysteem exterieur: rondom het pand, parkeerplaats, scootmobielberging en entree.
- Camerasysteem interieur: gangen, trappenhuis, lift, gezamenlijke ruimte dagopvang, lockerruimte en gebruiksruimten.
- Persoonsalarmering medewerkers: alarm te maken d.m.v. noodknop (PZI) icm met draagbaar telefoon toestel. Alarm moet locatie aangeven waar alarm gemaakt wordt (zone/ruimte niveau).
- Detectiepoort ter plaatse van de entree centrale hal. Merk SecourTronics.

- Brandmeldcentrale conform de wet en regelgeving. Tevens dient er signalering te zijn op de deuren van de trappenhuizen en moet ook de gebruiksmelding gereed zijn.
- Luchtbehandeling conform de wet en regelgeving.
 - Op de kamers voor beschermd wonen (eerste etage) is een anderhalf keer hogere ventilatievoud nodig dan de wettelijke ventilatievoud (i.v.m. gebruik op kamer).
 - Gebruikersruimten op onderdruk t.o.v. de omringende ruimten. Daarnaast dienen de gebruikersruimten voorzien te zijn van luchtreinigers van Euromate of gelijkwaardig (d.w.z. met dezelfde reinigende werking van vrijkomende dampen).
- Verlichting dient van LED te zijn en er dient voldoende verlichting aanwezig te zijn per ruimte. De bediening van de verlichting in de gangen en de gebruikersruimten moet regelbaar zijn vanuit de loge. De kamers moeten middels handschakelaar te bedienen zijn en de kantoren, en overige ruimtes middels aanwezigheidsdetectie.
- Er dient een gecertificeerd sluitplan aangebracht te worden, zodat de mogelijkheid er is om toegangen tot ruimten door cliënten te sturen. De gebruikersruimten moeten bedienbaar zijn vanuit de loge, middels een intercom die in verbinding staat met de loge.
- Netwerkaansluitingen dienen bij alle werkplekken gerealiseerd te worden.
- Per verdieping dienen meerdere WiFi aansluitpunten te zijn (4 per verdieping).
- Er dient een patchkast te komen in de technische ruimte.
- Aansluiting glasvezel in de technische ruimte.
- TV aansluitingen in de woonkamer en de kamers voor beschermd wonen (eerste etage).

8. Kenmerken per ruimte

Keuken en ruimte dagopvang

- Leveren en aanbrengen van eenvoudige keukens voorzien van:
 - Elektrische kookplaat (max 7.200 W)
 - Afzuigkap
 - Dubbel wasbak met kraan
 - 6 onderkasten en bovenkasten
 - Losstaande kast voor een grote koelkast
 - Losstaande kast voor een vrieskast
 - Aanwezigheid van een magnetron en oven
 - Spoelbak met kraan voorzien van warm- en koudwater
- Meerdere stopcontacten: naast dat de keukens voorzien moet worden van de benodigde aansluiting is de wens om de ruimte op verschillende plekken te voorzien van stopcontacten (uitgaande van 10x2 stopcontacten, later de exacte locatie te bepalen)

Slaapzalen nachtopvang en winteruitbreiding

- Slaapzalen dienen verduisterend te zijn
- Meerdere wandcontactdozen aanwezig, afgestemd op het aantal slaapplekken (per slaapplek 2 stopcontacten)

Sanitaire ruimtes en MIVA

- Eventuele ramen in natte ruimtes dienen voorzien te zijn van melkglas en of raamfolie die doorkijken onmogelijk maken
- Sanitair toestellen dienen eenvoudig te gebruiken zijn
- De MIVA ruimte dient te voldoen aan de gestelde eisen
- De onderdelen die toegepast worden in de sanitaire ruimtes dienen molestbestendig te zijn
- De ruimtes dienen zoals aangegeven voorzien te worden van wastafels, toiletputten en douchegarnituren. De spiegels die aangebracht worden dienen van staal te zijn
- Per wastafel ook een stopcontactaansluiting die voldoet aan de eisen

Lockerruimte

- Lockerruimte hoeft niet voorzien te zijn van daglichttoetreding.

- Minimaal 40 lockers met minimale afmeting van 90x40x40cm (hoogte/breedte/diepte). Indien meer lockers geplaatst kunnen worden dan dit extra aantal meenemen in prijsaanbieding
- De lockers dienen vanuit de loge geopend/bediend te kunnen worden

Ruimte crisisopvang

- De ruimte dient vanuit binnen en buiten te bereiken zijn
- De ruimte dient 'molestbestendig' te zijn
- De bediening van de elektra dient van buiten de ruimte te gebeuren
- Kans op zelfverwonding dient tot minimum beperkt te worden

Gezamenlijke huiskamer beschermd wonen

- Mogelijkheid om TV te plaatsen in de ruimte
- Meerdere stopcontacten (uitgaande van 8x2 stopcontacten, later de exacte locatie te bepalen)
- Er dient een eenvoudige keuken te komen voorzien van een:
 - Elektrische kookplaat
 - Afzuigkap
 - Spoelbak met kraan voorzien van warm- en koudwater
 - Minimaal 5 onderkasten en bovenkasten
 - Losstaande kast voor een grote koelkast
 - Losstaande kast voor een vrieskast
 - Aanwezigheid van een magnetron en oven

1 persoonskamer beschermd wonen

- Meerdere stopcontacten (uitgaande van 2x2 stopcontacten, later de exacte locatie te bepalen)
- Mogelijkheid een TV te plaatsen in de ruimte

Kantoorruimte, flexplekken en vergaderruimte

- Meerdere stopcontacten kantoren (uitgaande van 1x2 stopcontacten per werkplek, later de exacte locatie te bepalen)
- Meerdere stopcontacten vergaderruimte (uitgaande van 3x2 stopcontacten, later de exacte locatie te bepalen)
- De dubbele ruimtes/units dienen 2 deuren te behouden

Toilet en Pantry voor medewerkers

- Meerdere stopcontacten (uitgaande van 2x2 stopcontacten, later de exacte locatie te bepalen)
- Pantry voorzien van wateraansluitingen t.b.v. de koffiemachine en aansluiting kraan pantry. Verder dient er een spoelbak aanwezig te zijn en minimaal 2 onder- en bovenkasten
- Afsluitbaar toiletruimte met daarin een toiletvoorziening en fonteincombinatie

Berging

- Meerdere stopcontacten (uitgaande van 2x2 stopcontacten. Locatie later te bepalen)
- Verlichting met bewegingsmelders

Stalling scootmobielen

- Locatie in concept, moment van uitvoeren en definitieve locatie in overleg met opdrachtgever
- Ruimte voor 15 scootmobielen
- Meerdere stopcontacten ten behoeve van opladen scootmobielen (uitgaande van 5x2 stopcontacten. Locatie later te bepalen)
- Verlichting: schakelen op beweging. Slagvaste armaturen IK10 of gelijkwaardig
- Overdekt

Centrale toegang en portiersloge

- Afsluitbare loge
- Noodzaak om vanuit loge goed zicht te hebben op de centrale ingang en gebruikersruimtes
- Entreedeur op afstand te openen vanuit loge
- Meerdere stopcontacten (uitgaande van 5x2 stopcontacten. Locatie later te bepalen)

- Ruimte dient te gebruiken als controlekamer voor alle beveiligingsdoelen (camera, brand en overige calamiteiten)

Gebruikersruimte en medicatieruimte

- De ruimtes dienen goed afsluitbaar te zijn, dus geen te openen ramen
- De toegangsdeur dient middels een deurdranger en tochtstrips goed afsluitbaar te zijn
- Toegang tot de gebruikersruimten moeten bedienbaar zijn vanuit de loge, middels een intercom die in verbinding staat met de loge.
- Meerdere stopcontacten per ruimte (uitgaande van 2x2 stopcontacten. Locatie later te bepalen)

Verkeersruimtes

- De verdieping dient ook bereikbaar te zijn middels een elektrische lift
- Er moet een tussendeur in de gang komen om het medewerkersdeel af te kunnen schermen
- Er dienen voldoende vluchtwegen en nooduitgangen aanwezig te zijn