

Programma van Eisen

DE HOED, De Goorn

DEFINITIEF, 7-12-2022

Het programma van eisen is hét middel om de ideevorming over de samenwerking binnen het pand te structureren.

Het programma van eisen is voor de architect het uitgangspunt voor het ontwerpen.

Het programma van eisen is voor het ontwerp de liniaal om het ontwerp te toetsen op kwaliteit.

Het programma van eisen is een toetssteen om te bepalen of een bestaande bebouwing geschikt is voor de verbouw tot praktijk.

Het programma van eisen is het document aan de hand waarvan de financier kan bepalen voor welk bedrag men een lening kan geven.

Het programma van eisen geeft enige garantie dat tekeningen niet telkens moeten worden gewijzigd.

Inleiding

In de huidige situatie zijn er 4 Huisartsen Praktijken op 4 verschillende locaties te weten:

- Avenhorn A.P. Coppes
- Berkhout A.B. Lüchinger
- Spierdijk C. Wijmans
- Ursem B. en D. van Oostendorp

Deze 4 praktijken hebben de wens om zicht te gaan huisvesten in één gebouw in De Goorn. Verschillende artsenpraktijken onder één dak wordt een HOED genoemd (Huisartsen Onder Eén Dak). Er is overleg met de gemeente De Goorn inzake een locatie aan De Dwingel. Dat is nu een basisschool welke gesloopt zal worden. Op die plek wordt dan de HOED gebouwd met een totaal oppervlak van 840m² BVO. Daarin moet ook plaats zijn voor een apotheek van 150m² BVO. Voor de HOED blijft er dus beschikbaar 840-150 = 690m² BVO

De nieuwbouwplannen zijn de reden, waarom er gekeken wordt naar een mogelijke indeling van het gebouw, waarbij op basis van een actueel PvE (programma van eisen) is te bepalen, of er voldoende ruimte gecreëerd kan worden voor alle gebruikers, en hoe deze te verdelen over de beschikbaar komende ruimte. De functionaliteit en de logistiek staan daarin centraal. De status van het plan tot heden is dat alleen de bouwvlek is aangegeven op een schets.



Aan LHV bouwadvies van de Landelijke Huisartsen Vereniging (LHV) is gevraagd om een programma van eisen (PvE) op te stellen dat gebruikt kan worden om de haalbaarheid indeling te toetsen en als toetssteen voor het verder ontwikkelen van de praktijkruimte.

Nieuwe huisvesting geeft tevens de mogelijkheid een praktijk te ontwerpen, die zo veel mogelijk voorbereid is op omgaan met corona of andere pandemieën, die speciale maatregelen op het gebied van hygiëne vragen.

Het opstellen van een programma van eisen is mede van belang om vast te kunnen stellen of het plan ruimtelijk en financieel haalbaar is. De bedoeling van de genoemde bedragen is te komen tot een taakstellend budget, waarbinnen de plannen gerealiseerd moeten worden. Overschrijding van het budget is uit den boze; onderschrijding is mogelijk en welkom.

Plan van aanpak

Om het plan een grote kans van slagen te geven is uitgegaan van een concreet plan van aanpak waarbij elke fase met een tastbaar resultaat wordt afgesloten.

1. Opstellen van programma van eisen
 - oppervlaktebehoefte
 - vaststellen budget
 - randvoorwaarden
 - afwerkingsniveau, bijkomende investeringskosten
 - planning en vermoedelijke opleverdatum

2. Haalbaarheidsonderzoek d.m.v.

- locatie, vlekkenplan, schetsindeling
- adviesplattegronden, waarin aangegeven ventilatie-vouden, geluidsisolatie etc.
- toets oppervlakte en indeling
- toets duurzaamheid en kostenraming
- toets financiële haalbaarheid

3. Huurintentie

4. Definitief ontwerp,

- nauwkeurige investeringskostenraming
- toets van het ontwerp door LHV Bouwadviesgroep
- indeling ruimten, materialisering

5. Aanbesteding door realisator

- bestek en bestektekeningen
- finale financiële toets
- gunning
- huurcontract of eigendom

6. Verdere planuitwerking en uitvoering

Elke fase kent natuurlijk een gedetailleerde aanpak, maar die is bij het opstellen van het programma van eisen nog niet van belang. Hieronder volgt een globale tijdslijn van een uitvoering in nieuwbouw; bij een verbouw kan het (vaak) sneller.

Planning

Programma van eisen/ budget (concept)	week 01
Reactie/ financiële mogelijkheden/ bespreking	week 11
Programma van eisen (definitief)	week 12
Locatie bezoek	week 12
Vlekkenplan + globale kostenraming/	
Indelingsvoorstel schaal 1:100	week 16
Besluit of plan financieel haalbaar is	week 17
Locatie voorkeur (inschrijving)	week 19
Locatie keuze (uitslag)	week 23
Adviesplattegrond definitief	week 28
Definitief ontwerp, toets financieel/	
Alle deelnemers bekend	week 30
Indienen omgevingsvergunning/start procedure	week 35
Bestek- en bestektekeningen	week 48
Aanbesteding/ prijsstelling	week 60
Omgevingsvergunning conform bestemmingsplan	week 66
Start bouw indien aanbesteding binnen budget	week 72
Oplevering bouwkundig gezondheidscentrum	week 110
Oplevering interieur	week 115
In gebruik name	week 120

Bovenstaande planning is ter indicatie toegevoegd en is gebaseerd op een gebruikelijk verloop van het ontwikkel- en verbouwproces. In het begin van het proces is de planning alleen van eigen aanpak

afhankelijk. Verderop in het proces zijn belangen van derden van invloed. Ontwikkeling en oplevering van een nieuw gebouw neemt over het algemeen een periode van ca 3 jaar. Maar geen enkel project is standaard!

Programma van eisen

Dit programma van eisen is niet bedoeld als technische omschrijving of bestek

In het programma van eisen zijn tekeningen opgenomen. Deze zijn niet specifiek voor dit gezondheidscentrum bedoeld en dienen slechts als illustratie. Een uitgebreid ‘pakket’ tekeningen vindt u onder meer in de LHV-uitgave “Handboek Bouw Eerste Lijn” (te bestellen via www.LHV.nl, ledenservice, diensten, bouwzaken, bestelformulier).

1. Het gebouw als geheel

1.1 Algemene karakteristiek

Het gehele gebouw dient een goedverzorgde, professionele, moderne en vriendelijke uitstraling te hebben met een open karakter. Een goede ruimtelijke oriëntatie van de patiënten in de HOED en in de praktijk is van groot belang, voor hun welbevinden. De HOED is een kleinschalige voorziening en mag geen ziekenhuisachtige uitstraling hebben. De HOED dient van buiten als zodanig herkenbaar te zijn en men moet binnen gemakkelijk de weg kunnen vinden.

De medewerkers hebben zo mogelijk een buitenruimte tijdens de pauzes. Zo goed mogelijk is het gebouw voorbereid op een pandemie (corona).

Aangezien het gebouw, is opgebouwd uit een aantal zelfstandige huisartsen praktijken, is het van het grootste belang, dat de toegang tot de delen al vanaf de entree helder en duidelijk is voor de patiënt. Hij/ zij zal zonder zoeken, en het liefst zonder wegwijsbordjes de weg moeten kunnen vinden naar de balies van de betreffende huisartsenpraktijk.

Een goed binnenklimaat (ventilatie en koeling), duurzaam bouwen en spaarzaam energiegebruik zijn belangrijke elementen, maar het is niet de ambitie van de HOED voorop te lopen in de klimaattransitie. Verbetering van het comfort t.o.v. de huidige situatie is nodig.

Een VRF-systeem met WTW (Warmte Terug Winning) zal ten dienste staan van een aangenaam binnenklimaat en aanvaardbare energiekosten. Er dient rekening te worden gehouden met de benodigde opstelruimte voor een dergelijk systeem.

Het gehele gebouw moet goed en veilig bereikbaar zijn (voor minder validen, ambulance, brandweer, taxi e.d. volgens Handboek Toegankelijkheid). De benodigde parkeerruimte zal gevonden moeten worden in het openbare parkeren. Er dienen gereserveerd plekken te zijn voor mindervaliden en voor de uitruk van de huisartsen.

Met de te verwachten toekomstige uitbreiding van het takenpakket van de eerstelijns zorg in gedachten, is het van belang het gebouw te ontwerpen met oog voor eventueel later actuele aanpassingsmogelijkheden. Deze behoeven bij een juiste inpassing nu niet te leiden tot extra investeringen.

1.2 Disciplines

1.2.1 Huisartsen

- Huisartsen in de vorm van vier praktijken
- POH's : Geriatrie, GGZ-jeugd, GGZ-volwassenen en Somatiek,
- Doktersassistentes

1.2.2 Apotheek

- apotheek (geen onderdeel van dit PvE)

1.3 Hoofdopzet van het gebouw

De vier samenstellende delen, zijn zelfstandige en herkenbare delen van de HOED met per twee praktijken een eigen toegang vanuit het algemene deel met centrale patiënten-ingang van het gebouw.

Herkenbaar hoewel de grenzen van het betreffende deel afhankelijk zijn van de invulling van functies ter plaatse.

Ook is het van belang, dat de zorgverleners van de diverse disciplines elkaar in dit gebouw moeten kunnen ontmoeten, hetzij gepland, hetzij ongepland, zodat het mogelijk is, dat deze contacten bijdragen aan het goed functioneren van de HOED als geheel.

Belangrijke algemene punten voor de samenstellende delen zijn verder:

- De onder 1.2.1 genoemde disciplines worden in de huisartsenpraktijk gehuisvest
- Het gebouw heeft één (patiënten-)entree en één entree voor medewerkers, die tevens gebruikt kan worden als 'slecht-nieuws-uitgang' of Corona-, of griepcampagne uitgang. De nachtlevering van de apotheek en het afvoeren van afval kan eventueel ook via deze ingang worden geprojecteerd
- Er is een duidelijke scheiding tussen voor de voor publiek vrijelijk toegankelijke ruimten en de ruimten waar het publiek alleen onder begeleiding toegang heeft. Rust en onrust.
- De toegang van de patiënten loopt niet langs de spreekkamers van de zorgverleners
- Inkijk in de spreekkamers is van buitenaf niet mogelijk. (Geen luxaflex-oplossing)
- Invaliden dienen zelfstandig, en zonder hulp van derden tot voor de beide balies te kunnen komen.

2. Beschrijving van voor publiek vrij toegankelijke ruimten (onrustgebied) en van ruimten in gemeenschappelijk gebruik

2.1 Centrale entree/tochtportaal

- De elektronisch te openen schuifdeuren moeten voldoende breed (> 1000 mm) zijn voor rolstoelers en gebruikers van scootmobielen.
- Bij gevelontwerp rekening houden met:
 - naamsaanduidingen
 - vuurwerkveilige brievenbussen, die van binnenuit te legen zijn
 - een bel met intercom
- OPTIE: gezamenlijke ingang met de apotheek

Inventaris

- 2 kleine zitplekken (wachten op taxi/ ophaal)
- Mededelingenbord of scherm

Installatie

- bel/ intercom voor alle disciplines via de telefooninstallatie
- aansluiting voor de AED

Maten

- tochtsluis met automatische deuren, minimale breedte 220 cm, lengte 240 cm , liever dieper
- scootmobielen worden in de HOED tot in de spreekkamers gebruikt.

2.2 Hal

De hal zal onderdeel uitmaken van de algemene verkeersruimte van het gebouw. Er dient een eenvoudige en logische routing te zijn naar de diverse praktijken.

- Vanuit de entree zijn de diverse balies en de entrees van de huisartsen direct zichtbaar
- Er is ruimte om op afstand te wachten als de balie bezet is
- Vanuit de hal zijn de wachtruimten en een patiëntentoilet / MIVA bereikbaar.
- OPTIE: delen van toiletten met de apotheek.
- Er is ruimte voor kinderwagens, scootmobielen en een vanaf de balie zichtbare garderobe.

2.3 Medewerkers-entree

Er is een aparte afsluitbare entree voor de medewerkers. Deze ligt bij voorkeur niet bij de hoofdentree, maar aan een andere zijde van het gebouw. Hier bevinden zich ook een fietsenstalling, garderobe en kluisjes voor medewerkers.

Nabij de medewerkers entree een kleedruimte / douche gelegenheid voor fietsers

Inventaris

- Een kast met 24 lockers
- Een garderoberek met ruimte voor 24 jassen met een hoge legplank

Installatie

- algemene LED-verlichting

2.4 De koffiekamer, Teamkamer (2 ruimten)

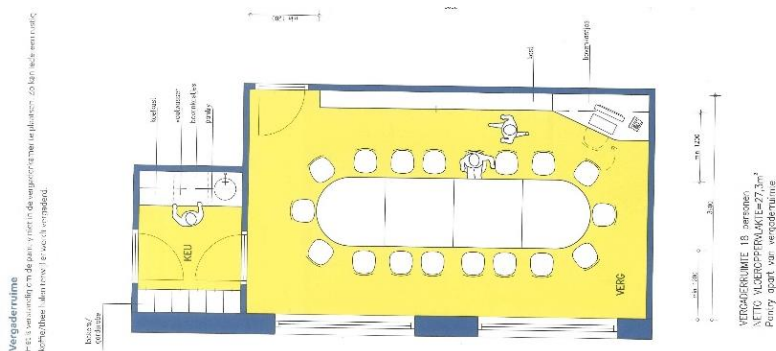
De ruimte is bedoeld voor alle medewerkers van de HOED en voor groepsinstructie of -therapie.

De ruimte dient groot genoeg te zijn voor 12 personen.

Deze ruimte zal gebruikt worden door alle gebruikers van twee praktijken. Er zullen dus twee van deze ruimten gemaakt worden. Deze ruimten dient door middel van een mobiele panelenwand tot één grote (instructie) ruimte te kunnen worden getransformeerd.

Er bestaat een sterke voorkeur, om indien het weer het toelaat, buiten te lunchen. Hiervoor is een geschikte voorziening te maken, zo mogelijk grenzend aan de koffiekamer.

De pantry waar koffie en thee gehaald kan worden is geplaatst in een doorloop naar de Teamkamer, zodat er gebruik gemaakt kan worden van deze functie zonder een vergadering te storen.



Inventaris koffiekamer

- grote samengestelde tafel
- werkplekje voor computerwerk
- stoelen
- extra oplaadtafeltje voor privé-telefoons
- presentatiescherm (flatscreen)

Inventaris pantry

- Keukenblok met uitstortgootsteen en boven- en onderkastjes
- Koelkast, vaatwasser
- waterkoker/ koffiezetapparaat.
- Magnetron e.d. naar keuze

Installatie koffiekamer

- algemene LED-verlichting, dimbaar
- pendelarmaturen boven de tafel, dimbaar
- warm- en koud water in de pantry
- wandcontactdozen: 4 x 230V en 4 x data bij de werkplek
- 230 V en data-aansluiting t.b.v. het flatscreen
- Ventilatie passend bij maximale bezetting
- aansluitingen in de tafel voor laptop, presentatie via het scherm, 2x230 V, hdmi/ displayport

Installatie pantry

- LED-verlichting onder de bovenkastjes
- wandcontactdozen: 1x 230V t.b.v. de KK, 1 x 230V t.b.v. de boiler, 1 x 230 V t.b.v. de vaatwasser, 4 x 230V boven het aanrechtblad; 4 x 230 Volt en 4 x data bij het werkplekje
- warm- en koud water in de pantry

Maten

- Benodigd oppervlak tenminste 20 m² en 3 m² voor plaatsing van de pantry met werkruimte, minimale breedtemaat tenminste 3,6 meter (bij voorkeur 4 m).

2.5 Toiletten

Vanuit de entreehal bereikbaar moeten voldoende genderneutrale toiletten bereikbaar zijn t.b.v. patiënten. Daarnaast moeten er toiletten t.b.v. de medewerkers worden opgenomen op logische plekken, bij voorkeur in de omgeving van de personeelsentree

Eisen

- minimaal 2 toiletten in de hal ten behoeve van de patiënten
- 1 ervan is rolstoeltoilet (zie Handboek voor Toegankelijkheid) dat voorzien is van een verschoonplek voor zuigelingen. Dit toilet staat ook ten dienst van de andere gebruikers van het gebouw.
- toiletten uitsluitend t.b.v. medewerkers bij voorkeur bij de personeelsingang
- minimaal 1 toilet voor medewerkers binnen elk van de twee grotere samenstellende delen.
- De deuren van de toiletten dienen naar buiten toe open te draaien (als er iemand onwel wordt op het toilet moet men van buitenaf erin kunnen komen).
- Aantal toiletten volgens bouwbesluit en praktisch gebruik

Maten

- Het MIVA toilet is minimaal 1650x2200 of 2200x2200 groot

Installaties

- De alarmmelding van het MIVA toilet gaat naar de balieplek van de huisartsen.

2.6 Bergingen (2 ruimten)

De volgende algemene bergingen moeten opgenomen zijn:

Eisen

- Bergruimte, ten minste 8 m²
- een gedeelde werkkast met uitstortgootsteen met voldoende ruimte voor het bergen van een schoonmaakwagen en schoonmaakmateriaal (minimaal 4 m²)
- gedeelde patchkast voor de vier praktijken voor data en telefoon voorzien van koeling die gedimensioneerd is op de benodigde koellast
- een gedeelde plek voor containers voor gescheiden vuilinzameling. Deze ruimte is afdoende te ventileren of is buiten gesitueerd.

Installatie

- De werkkast te voorzien van een warm- en koud-watertappunt van.
- De containerruimte, indien binnen gesitueerd, te voorzien van een eigen mechanische ventilatie, die net als die van de toiletten niet recirculeert.

2.7 Technische ruimte t.b.v. installaties

De eisen m.b.t. deze ruimte zijn nog nader te bepalen, omdat de installaties nog niet bekend zijn. Wel zal het klimaat waarschijnlijk verzorgd worden door een VRF-installatie met WTW. Vooralsnog is voor deze ruimte 20 m² te reserveren aan de gevel i.v.m. lucht toe- en afvoer. De ruimte zal een separaat brandcompartiment zijn.

2.8 Parkeerplaatsen en fietsenstalling

Er is alleen parkeren in openbaar gebied.

De fietsenstalling, in de buurt van de personeelstoegang, is overdekt te maken met een afsluitbare toegangsdeur. Er dient plaats te zijn voor 15 fietsen en voor 5 elektrische fietsen (ebikes) met oplaadpunten.

Vaststellen aantal parkeerplaatsen volgens wet- en regelgeving

Het aantal parkeerplekken dient te voldoen aan de CROW-normering voor eerstelijns gezondheidszorg. Er dienen 4 parkeerplekken t.b.v. mindervaliden te zijn er in de onmiddellijke nabijheid van de hoofdentree. Ook dienen er vier uitrukplekken voor de huisartsen in de onmiddellijke nabijheid van de personeelsentree te zijn.

3. Beschrijving van ruimten in het gebied van de huisartsenpraktijken

3.1 Algemeen

Er zullen vier artspraktijken blijven bestaan. Wel is het zo dat twee aan twee wordt samen gewerkt. Avenhorn met Berkhout en Spierdijk met Ursem.

Er zijn in elke praktijk in deeltijd werkende huisartsen.

Voor de toekomst wordt rekening gehouden met een in grootte ongeveer gelijkblijvende patiëntengroep.

Momenteel worden er al 2 AIOS opgeleid, waardoor hier ook een spreek-onderzoekkamers voor nodig zijn. Mogelijk naar de toekomst kan dit aantal groter worden.

Op dit moment zijn er bij de praktijken ca 12.000 patiënten ingeschreven; de patiëntenpopulatie zal niet veel groeien, maar fluctueert enigszins.

Praktijkorganisatie

Er zijn twee balie's met een medewerker, die voor twee huisartsen patiënten ontvangt; er zijn twee gedeelde wachtruimten; het assistentie-gebied is geheel geïntegreerd; de (universele) behandelkamers en spreekkamers zijn identiek en worden door allen gebruikt per cluster van twee praktijken.

3.2 Gangen, verkeersgebied, looplijnen, scheiding rust/onrust

Een rustig verloop van de patiëntenstroom is afhankelijk van een goede verkeerssituatie. Een helder onderscheid tussen de zogeheten 'publieke zone' die vrij toegankelijk is voor patiënten (= onrustgebied) en het besloten verkeersgebied voor de medewerkers, dat alleen toegankelijk is voor patiënten onder begeleiding (= rustgebied) is belangrijk.

Hal, verkeersruimte, toiletten, balie en wachtruimte liggen in het onrustgebied.

Het backoffice, koffiekamer, behandel- en spreekruimten met hun verkeersruimten liggen in het rustgebied.

Tijdens de corona-pandemie wordt zo veel mogelijk de 1,5 meterregel gehanteerd. In dat geval geldt éénrichtingsverkeer in de gangen, die daartoe qua lay-out geschikt voor dienen te zijn. Opstelplekken bij de balie worden gemarkeerd en in de wachtruimte is maar een beperkt aantal wachtenden mogelijk.

Een aparte in- en uitgang wordt zo mogelijk ingericht gescheiden van de hoofdstroom.

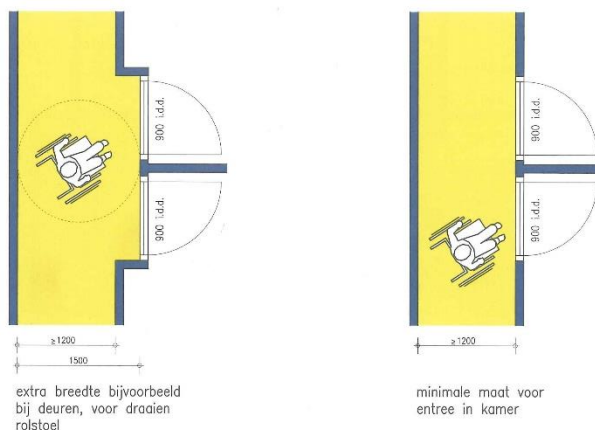
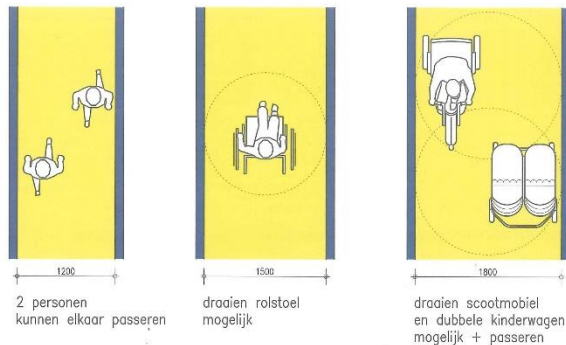
Een goede verkeerssituatie wordt eveneens gewaarborgd door een scheiding tussen verkeersruimte en werkruimten. Een veel voorkomende fout is dat de werkvertrekken tegelijk verkeersgebied zijn. Men kan dan slechts via het ene naar het andere vertrek. Dit geeft onrust en irritatie.

Maten

- Gangbreedte minimaal >1500mm
- Gangen met tussendeuren bij voorkeur > 1800mm. (draaicirkel rolstoel)
- Draaicirkel scootmobiel = 1800mm
- De totaalmaat van de gangen is onderdeel van de bruto-m²-toeslag (zie hfdst. 4).

Installatie gangen

- algemene verlichting 200 lux
- voldoende wandcontactdozen t.b.v. stofzuigen e.d. (ook van de aan de gang gelegen ruimten)



3.3 Wachtruimte (1,5 meterregel in tijden van pandemie) (2 ruimten)

Eisen

- De artsen en overige disciplines halen hun patiënten zelf op
- De wachtruimte is (grotendeels) te overzien vanaf de balie.
- De gesprekken aan de balie mogen niet afluisterbaar zijn in de wachtruimte.
- De wachtruimte is een prettige plek voor de patiënten (leestafel, kinderspeelhoek, Informatiehoek).
- De wachtruimte moet een rustig gebied zijn, waar de privacy zoveel mogelijk gegarandeerd is. Er mogen géén looplijnen door het wachtgebied gaan.
- Er is een plek voor kinderwagens (of in de hal).
- Er is een plek voor ten minste één rolstoel.
- Er is een aansluiting voor een flatscreen (voor het in narrow-casting vertonen van voorlichtingsfilms, etc.)
- Er is een aansluiting voor een flatscreen om aan te kunnen geven wat de uitlooptijd is, afwezigheid i.v.m. een spoedgeval, aanwezigheid van een co-assistent/ waarnemer, etc.
- Een goede akoestiek en geluidsisolatie ten opzichte van de aangrenzende ruimten.

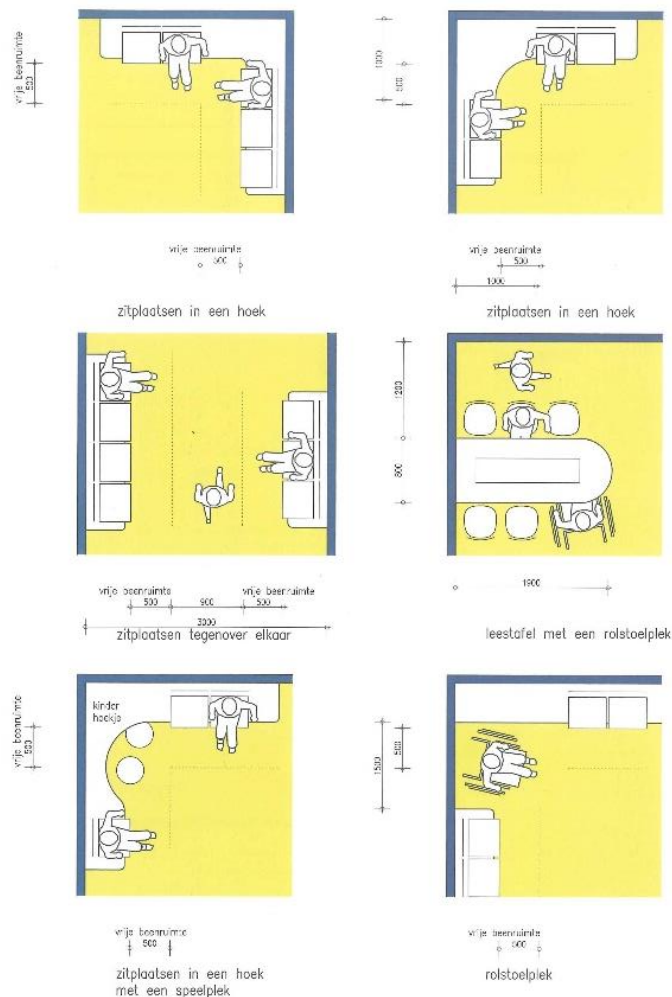
- De zitplaatsen hebben verschillende zithoogten en sommigen hebben armleggers i.v.m. gebruik door bijv. ouderen.
- Stoelen, leestafel
- kinderspeelhoek

Inventaris en Installaties

- Naast standaard voorzieningen goede ventilatie, afgestemd op de maximale bezetting.
- Aansluitingen beamer, flatscreens, muziek

Maten

Een vuistregel voor de afmetingen van de wachtruimte is ten minste 1,2 m² per persoon (5 per huisarts, 2 per overige behandelruimte). Dat is de ruimte voor het meubilair met bijbehorende circulatieruimte (entree, gaan zitten, opstaan en passage).



3.4 Assistentie

De assistente aan de balie staat patiënten, die zich melden, te woord. In het algemeen neemt een patiënt met een afspraak plaats in de wachtruimte zonder zich te hoeven melden. Dit dient uiteraard helder met de patiënt te worden gecommuniceerd. De assistentes beschikken over een eigen behandelruimte, waar ze altijd de beschikking over hebben.

Er zijn aparte spreekuren van assistentie en ondersteuners voor bijvoorbeeld diabetes, astma/COPD etc. In het programma van eisen is voldoende ruimte opgenomen om dit mogelijk te maken.

3.5 Frontoffice met balie (2 ruimten)

De administratieruimte is opgedeeld in een frontoffice en een backoffice. De balie vormt het gezicht van de praktijk en is centraal gelegen.

Het eerste contact met de patiënten verloopt via de assistentie persoonlijk aan de balie of in de backoffice via de telefoon of mail. Er worden aan de balie zo min mogelijk werkzaamheden verricht of telefoongesprekken gevoerd, die de privacy van patiënten kunnen schaden. De balie heeft een privacy-plek, waar eventuele vragen aan de balie kunnen worden beantwoord, zonder dat een ander kan meeluisteren.

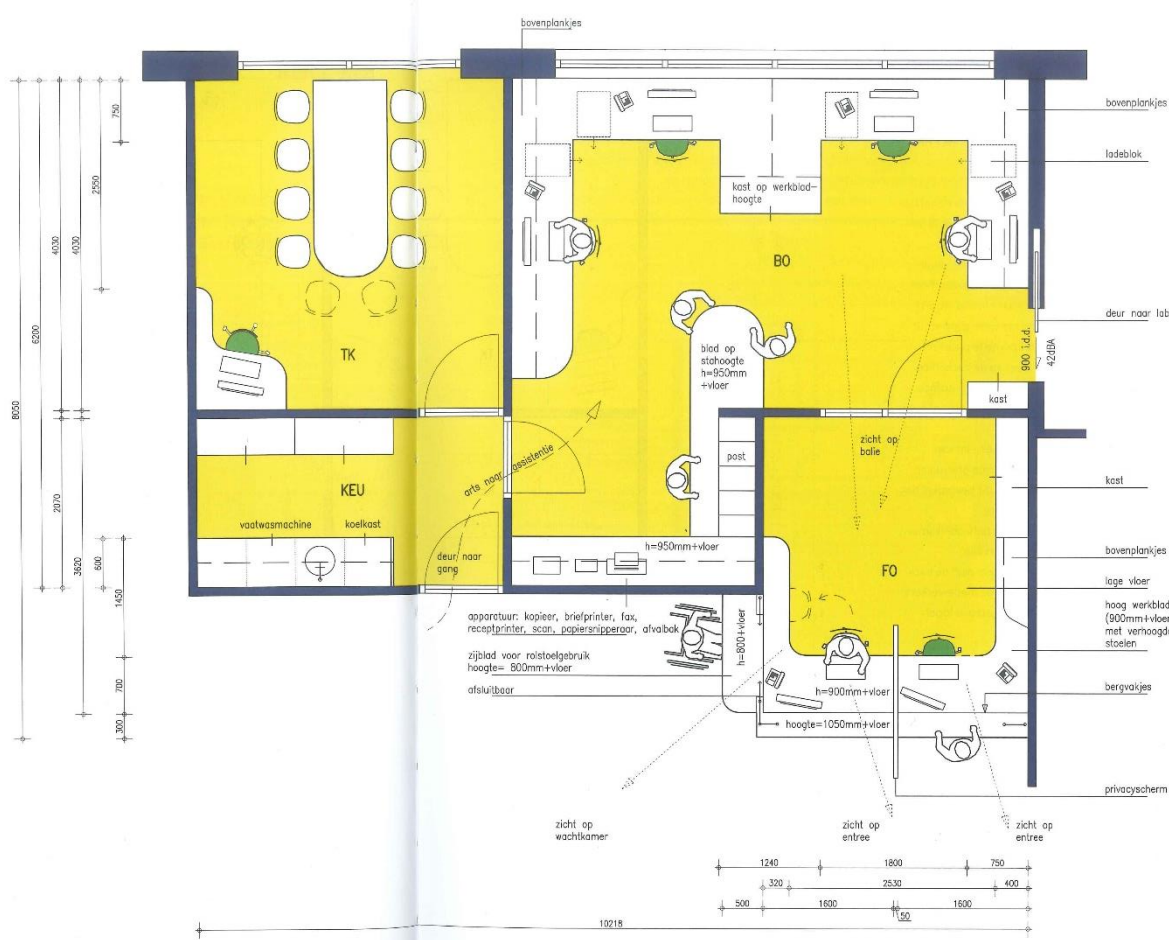
De afmetingen en vorm van een frontoffice kunnen beperkt zijn. Deze zijn afhankelijk van de mogelijkheden in de plattegrond (plaats ramen en deuren) en van de relatie met de backoffice, als vuistregel te rekenen op 8 m².

Bij een balie met een open karakter is een spreekgedeelte van 110 à 150 cm breedte meestal voldoende (minimum 80 cm). Breder nodigt uit om naast de eerste patiënt te gaan staan.

De patiënt met een afspraak meldt zich bij binnenkomst altijd bij de balie.

Eisen frontoffice

- De balie is het hart van de praktijk. Hier is altijd iemand aanwezig.
- Alle betrokkenen (medewerkers en patiënten) moeten de balie gemakkelijk kunnen bereiken.
- Aan de balie is een werkplek voor 1 medewerker en een kleine plek om “aan te schuiven” (evt. stagiair).
- De balie moet een open karakter hebben (maar is afsluitbaar met makkelijk bedienbare schuifruit o.i.d.).
- De balie is met het oog op de veiligheid van de medewerker voldoende hoog en breed, zodat overklimmen, of -reiken voldoende bemoeilijkt is.
- De balie is open in die zin dat de patiënt/cliënt niet het gevoel heeft voor een loket te staan. Tegelijkertijd mogen de gesprekken aan de balie niet verstaanbaar zijn in de wachtruimte.
- Vanuit de balie moet de wachtruimte te zien zijn.
- Vanuit de balie is er voor de medewerker een korte looproute naar de backoffice, het laboratorium, de behandelkamer(s).
- De balie is zodanig uitgevoerd dat men staande personen prettig te woord kan staan
- Bij de balie is een aparte privacyplek, waar mensen meer privé te woord gestaan kunnen worden en die ook geschikt is voor mensen in rolstoel (laag deel).
- De assistente aan de balie heeft beeldscherm (en telefoon) direct onder handbereik.
- In de balie zijn ten behoeve van de assistentie vakjes voor receptenbriefjes, verwijfskaarten, enveloppen, informatie, etc.
- De Wet Arbo pleit voor verhoging van de vloer met circa 180 mm ter plaatse van de balie (aan de kant van de assistentie). Op deze wijze is de staande bezoeker ongeveer op gelijke ooghoogte met de zittende assistente. Dit ter voorkoming van nekklachten van de assistentie



VOORBEELD plattegrond:

Aantal werkplekken volgens oppervlakte-schema

Inventaris frontoffice

- Baliemeubel met werkblad op verhoogde zithoogte (assistentie) met een verhoogd deel aan de bezoekerskant op stahoogte (± 1050 à 1100 mm);
- werkbladen, grenzend aan de baliewerkplek voor printers, afgifte brieven, administratief werk, (extra) telefoon (headset), e.d.
- berging: - lades - open en gesloten kastruimte (verdeelbakjes voor folders, divers papier, e.d.)
- 1 verrolbare stoel achter de balie
- 1 stoel naast de balie
- telefoons
- beeldschermen, toetsenborden

Installatie frontoffice

- algemene verlichting
- een overvalknop onder handbereik
- verlichting boven de werkbladen
- 230 Volt, data in kabelgoot onder de werkbladen (kabels via bladdoppen naar de apparatuur)
- aantal contactdozen nader te bepalen: 4 x data + 4 x 230V wcd's

3.6 Administratieruimte, backoffice (2 ruimten)

De backoffice is **niet** zichtbaar voor de patiënt. Vanuit de backoffice kan de assistentie de balie wel in de gaten houden. In de backoffice kan men rustig telefoneren en administratief werk doen. Uitgangspunt hierbij is, dat er “prikkelarm” gewerkt wordt. Hierdoor is goed geconcentreerd en effectief werken mogelijk

Eisen

- In de backoffice zijn 2 werkplekken voor de assistentie en er is een werkplek voor een regiearts of een huisarts. Verder is er één plekje waar een medewerker tijdelijk (max. 2 uur, een computertaak kan uitvoeren.
- De backoffice grenst direct aan de frontoffice.
- De backoffice is auditief afgesloten van de front-office, (minimaal 27 dB (A).
- De wanden van het backoffice zijn voorzien van geluidsabsorberende vlakken (alfa-waarde > 0,9) met een minimaal oppervlakte van 1/5 de van het vloeroppervlakte
- De backoffice moet aan de gevel liggen (daglicht en uitzicht); bij voorkeur aan een bereikbare buitenruimte.
- De looplijn van de arts naar de backoffice gaat nooit langs de balie of langs de wachtruimte
- Bij de entree tot het backoffice is een overlegplekje op stahoogte t.b.v. informeel en kort overleg.
- Het is handig om een werkblad-op-stahoogte te plaatsen nabij de entree van de backoffice ten behoeve van printer, kopieermachine, papierversnipperaar, papier, etc., zodat men bijvoorbeeld een kopietje kan maken zonder te storen.
- De ruimte is voorzien van te openen ramen/deuren

Inventaris

- werkvlakken voor de plaatsing van benodigde apparatuur
- werkbladen of bureaus
- stoelen bij werkplekken
- beeldscherm en toetsenbord
- telefoons
- printer (alleen voor de assistentes)
- scanner
- kopieerapparaat
- papierversnipperaar
- kastruimte met verdeelbakken voor interne post e.d., ten minste 20 vakken
- aantal afsluitbare kasten ten behoeve van algemene administratie en voorraden (maten 200 x 100 x 40 cm)

Installatie

- algemene verlichting
- een overvalknop onder handbereik
- verlichting boven de werkbladen
- 230 Volt, data en telefoon in kabelgoot onder de werkbladen (kabels via ‘bladdoppen’ naar de apparaten)
- aantal contactdozen: 4 data/ 4 x 230V per werkplek.

3.7 Kamer praktijkmanager/Administratieruimte (1 ruimte)

T.b.v. de praktijkmanager is er een aparte administratieruimte in te richten. In de ruimte dient een gesprek tussen drie personen mogelijk te zijn.

Eisen

- De ruimte heeft een goede akoestische afscherming van minimaal 50 dB (A) t.p.v. de vloeren en de wanden, en met minimaal 42 dB (A) voor de deur naar de gang.
- De ruimte heeft daglicht en uitzicht.

Inventaris

- Een bureau-opstelling met bureaustoel en twee bezoekersstoelen
- Een afsluitbare kast t.b.v. dossiers; afmetingen 120 x 45 x 90

Installatie

- algemene LED-verlichting
- wandcontactdozen: 4 x 230V en 4 x data bij de werkplek

Maten

Kamer praktijkmanager 14 m².

3.8 Behandelkamer assistentie/ Spoedkamer (4 ruimten)

Voor de opvang van spoedpatiënten en voor patiënten die mogelijk overgebracht zullen worden naar de 2e lijn is er behoefte aan een spoed-kamer. Deze kamer wordt verder alleen door de assistentie gebruikt. De kamer heeft een eigen uitgang naar buiten, of ligt hier zeer dichtbij, bij de plek, waar een opstelplek is vrijgehouden voor de ambulance. Een patiënt, die op een brancard afgevoerd moet worden gaat nooit voor wachtkamer en balie langs.

De werkzaamheden in de behandelkamer zijn onder andere:

- EHBO/ verlenen eerste hulp direct bij de entree en assistentie
- kleine chirurgie, verband wisselen, hechtingen verwijderen, bloedafname, e.d.
- onderzoek/ aan- uitkleden patiënt
- ECG indien van toepassing. De opstelling van apparatuur vraagt 60 cm extra bladlengte bij een vaste opstelling, of ruimte voor een verrijdbare trolley van 60 x 60 cm.

Eisen

- Een toegangsdeur met vrije doorgangsmaat 900 mm, die zo geplaatst is, dat er een brancard recht doorheen kan steken. Als dat niet mogelijk is, en er moet gedraaid worden, dan dient de deur breder te worden gemaakt, eventueel zelfs met een zijpaneel, dat ook open kan.
- De onderzoekbank is vrij opgesteld zodat men gemakkelijk aan drie zijden kan werken (bijvoorbeeld wond hechten) of een behandelstoel is 'vrij' opgesteld voor manipulaties aan een zittende patiënt (bloed afnemen, aanbrengen van een beenverband).
- De behandelkamer moet eenvoudig toegankelijk zijn voor brancard en rolstoel. Het is vereist, dat een eventueel met de brancard af te voeren patiënt niet via de patiënten-entree en langs de wachtruimte hoeft te worden getransporteerd.
- De ruimte heeft een goede akoestische afscherming van minimaal 50 dB (A) t.p.v. de vloeren en de wanden, en met minimaal 42 dB (A) voor de deur naar de gang.

3.9 Universele Behandelkamer (1 ruimte)

De universele behandelruimten zijn zowel geschikt voor een gesprek als voor een verrichting zodat ze universeel inzetbaar zijn.

Het zou de voorkeur hebben als één van de universele behandelkamers een uitgang zou kunnen hebben, of zeer nabij een uitgang zou kunnen zijn gelegen, met verbinding naar buiten, naar de straat. Dit opdat deze kamer als COVID-19-ruimte gebruikt zou kunnen worden.

De werkzaamheden in de behandelkamers zijn onder andere:

- injecties geven
- kleine chirurgie, verband wisselen, bloedafname, e.d.
- onderzoek/ aan- en uitkleden patiënt
- voorlichting en instructie (bijvoorbeeld inhalatie astmapatiënten)
- spreekuurruimte voor de assistentie
- meten en wegen

Eisen

- In deze ruimte vindt het gesprek met de patiënt plaats en wordt de patiënt behandeld; er zijn twee werkgebieden, namelijk de bespreekhoek en het behandelgedeelte.
- De universele behandelkamers zullen allen gelijk ingericht zijn met identieke berging van benodigdheden en instrumenten.
- De ruimte heeft een goede akoestische afscherming van minimaal 50 dB (A) t.p.v. de vloeren en de wanden, en met minimaal 42 dB (A) voor de deur naar de gang.
- De onderzoekbank is zo opgesteld dat men gemakkelijk aan drie zijden kan werken (bijvoorbeeld wond hechten) of een behandelstoel is 'vrij' opgesteld voor manipulaties aan een zittende patiënt (bloed afnemen, aanbrengen van een beenverband).
- Boven de behandelbank is een operatie-lamp aan het bouwkundige plafond bevestigd door het verlaagde plafond heen.
- Vanaf de deur is er bij voorkeur geen zicht zijn op de behandelbank (privacy).
- Voor het aan- en uitkleden van de patiënt is er een kleedhoek van $\pm 1 \text{ m}^2$ met gordijn
- De universele behandelkamer moet toegankelijk zijn voor brancard en rolstoel.
- De universele behandelkamer met camera-voorziening voor een opleidingsplek moet gesitueerd zijn in de beurt van de spreekkamers van de huisartsen
- De ruimte is gemakkelijk te bereiken voor artsen zonder langs wachtenden te komen.
- De universele behandelkamer is gemakkelijk bereikbaar vanuit de verkeersruimte
- De ruimte is zo mogelijk voorzien van te openen ramen
- De ruimte heeft daglicht en uitzicht.

Inventaris behandelkamer

- onderzoekbank
- kruk
- twee stoelen
- klein bureau of werkvlak, toetsenbord en beeldscherm, telefoon
- kasten ten behoeve van instrumenten en verbandmaterialen
- verrijdbaar verbandwagentje of medikar
- weegschaal en meetlat
- aanrecht met spoelbak en bovenberging
- zeepdispenser
- alcoholdispenser

- handdoekautomaat.

Installatie-aandachtspunten

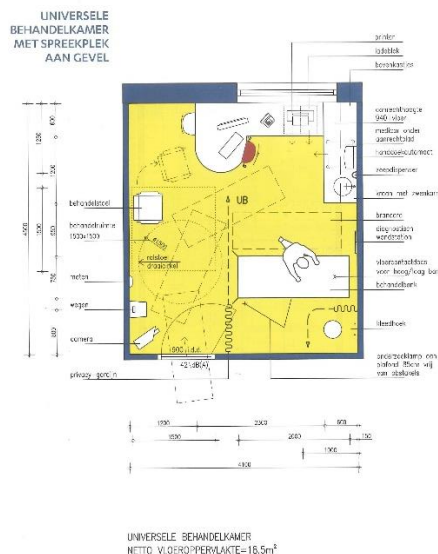
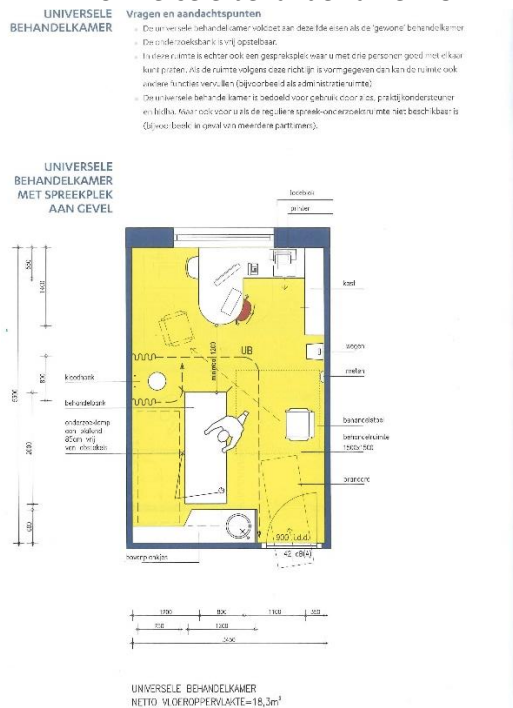
- koud- en warmwateraansluiting op wasbak met elleboogbediening
- mechanische ventilatie met capaciteit voor geforceerd ventileren (spuien)
- een alarmknop
- LED-verlichting, dimbaar
- operatielamp vanuit het plafond voor direct licht
- wandcontactdozen: 4 x 230 Volt en 4 x data bij het werkplekje; 6 x 230 V boven aanrecht, 1 ten behoeve van close-in boiler, 1 x 230V geschakeld t.b.v. verlichting op het aanrechtblad; bij onderzoekbank 2 x 230 V en 2 x data in inbouwdoos vloer, 1 x 230 V geschakeld in het plafond, 2 x 230 V aan de wand.
- één van de ruimten zal geschikt dienen te zijn als opleidingsplek. Hiertoe dienen aansluitingen voor een camerasysteem te worden voorzien.

N.B. 1. In elke situatie moet het aantal en de plaats van de aansluitpunten zorgvuldig worden vastgesteld.

N.B. 2. Aarding volgens NEN 1010 (zie Bouwstenen 2016).

Maten

- Universele behandelkamer 18 m².



3.10 Behandelkamer POH GGZ, somatiek (4 ruimten)

De behandelruimte is geschikt voor een gesprek.

In de ruimte wordt een gesprek gevoerd met de patiënt(en)

Eisen

- In deze ruimte vindt het gesprek met de patiënt plaats.

- De ruimte is gemakkelijk te bereiken voor de behandelaar zonder langs wachtenden te komen.
- De behandelkamer POH GGZ is gemakkelijk bereikbaar vanuit de verkeersruimte
- De ruimte heeft een goede akoestische afscherming van minimaal 50 dB (A) t.p.v. de vloeren en de wanden, en met minimaal 42 dB (A) voor de deur naar de gang.
- De ruimte is zo mogelijk voorzien van te openen ramen indien buiten de kamer een tuin of groenstrook is.
- De ruimte heeft daglicht en uitzicht.

LET OP:

Om de flexibiliteit te bevorderen, is de wens deze kamer uit te voeren met de mogelijkheid er ook een onderzoekbank in te plaatsen. In dat geval worden de technische specificaties en voorzieningen gelijk aan die van de UB's, zie 3.9

Inventaris behandelkamer

- drie lage stoelen met lage tafel
- klein bureau of werkvlak, toetsenbord en beeldscherm, telefoon

Installatie

- een alarmknop
- LED-verlichting, dimbaar
- pendelarmatuur boven de lage tafel
- wandcontactdozen: 4 x 230 Volt en 4 x data bij het werkplekje

N.B. 1. In elke situatie moet het aantal en de plaats van de aansluitpunten zorgvuldig worden vastgesteld.

Maten

- behandelkamer GGZ, somatiek 14 m².

3.13 Laboratorium (1 ruimte)

In het laboratorium is de assistentie werkzaam voor steriliseren instrumenten, onderzoek van urine, bloed en zwangerschapstesten. In verband met de hygiëne worden geen ingrepen in het laboratorium gedaan; scheiding schoon/ vuil is van groot belang. Het lab is niet toegankelijk voor patiënten.

Eisen

- Lab naast of vlakbij het Backoffice en de behandelkamer van de assistentie.
- Voldoende loop-/staruimte voor 2 personen.
- In het Lab worden geen patiënten toegelaten. Er zijn daarom geen akoestische eisen te stellen aan de begrenzings van de ruimte.

Inventaris

- Aanrecht (lengte ± 3600 mm, diep **700** mm i.v.m. autoclaaf) met dubbele spoelbak met urine-afvoerbakje, werkblad scheiden in schoon/ vuil, werkblad op (hoge) zithoogte (microscopisch onderzoek)

- 2 medische koelkasten
- bergruimte voor voorraden waar de totale voorraad medische gebruiksartikelen bij elkaar opgeborgen kunnen worden, onder en bovenkastjes bij aanrecht
- sterilisator, autoclaaf met demineralisatie-unit
- werkblad met beeldscherm en telefoon
- klein werkblad aan de wand voor administratie met ruimte voor flatscreen en toetsenbord met muis
- stoel
- rolkruk
- zeep-/ alcoholdispenser
- handdoekautomaat

Installatie-aandachtspunten

- koud- en warmwateraansluiting via een close-in boiler, 1-hendel-mengkraan elleboogbediening
- algemene verlichting
- verlichting onder de bovenkastjes (geschakeld op de ruimteverlichting)
- wandcontactdozen: 4 x 230V en 4 x data bij het werkplekje; 6 x 230V boven aanrecht, 1 x 230V ten behoeve van close-in boiler, 1 x 230V geschakeld t.b.v. verlichting op het aanrechtblad, 1 x 230V ten behoeve van de autoclaaf.

Maten

- Benodigd oppervlak 12 m² .

3.14 De huisartsen en AIOS spreek-/onderzoekkamer (10 ruimten)

Er zijn in de praktijk spreek-/onderzoekkamers, die bij elkaar gelegen zijn.

De werkzaamheden van de artsen en de AIOS kunnen worden onderscheiden in:

- a. spreekuur
- b. onderzoek
- c. (telefonisch) spreekuur.

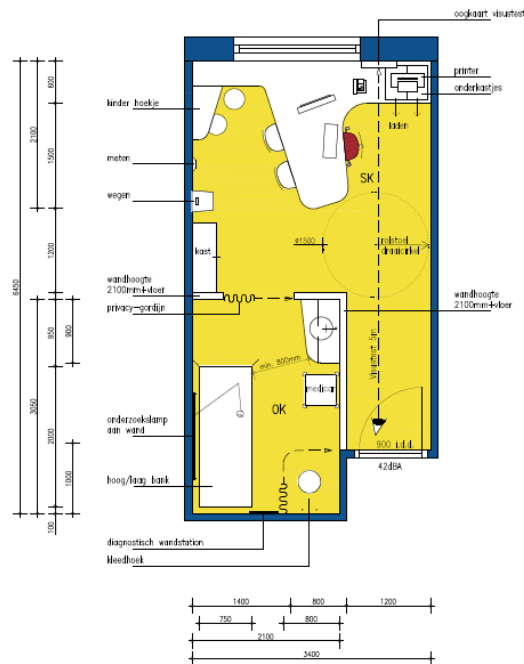
3.14.1 Spreekkamer

De spreekkamer is bedoeld voor gesprekken, administratie e.d.

Eisen

- In de spreekkamer moeten 3 personen rustig een gesprek kunnen voeren.
- De opstelling van de spreektafel moet zo zijn dat men licht van opzij krijgt d.w.z. spreektafel dwars op het raam, werkblad evenwijdig aan het raam.
- De huisartsenkamers liggen dicht bij elkaar.
- Front- en backoffice moeten goed bereikbaar zijn, via een rustige looplijn in het werkersgebied. Dit geldt ook voor behandelkamer en personeelstoilet.
- De spreekkamers zullen allen gelijk ingericht zijn met identieke berging van benodigdheden en instrumenten. Wel zullen ze de mogelijkheid hebben tot het toevoegen van een persoonlijke touch.
- In verband met visusonderzoek moet er in de spreekkamer (eventueel met betrekken van onderzoekkamer) een lengte van 5 m zijn.
- De ruimte, inclusief de onderzoekkamer, heeft een goede akoestische afscherming van 50 dB wanden met 42 dB deur naar de gang
- Vanuit de spreekkamers heeft men op ooghoogte uitzicht naar buiten.

- De zitplaats van de arts is zo gekozen dat de arts zicht heeft op de entreedeur en (bij agressieve patiënt) deze deur snel kan bereiken.
- De spreekkamer kan in open verbinding staan met de onderzoekruimte, maar vanaf het bureau mag geen vrij zicht zijn in de onderzoekruimte
- De spreekkamer is voorzien van te openen ramen
- De ruimte heeft daglicht en uitzicht.
- De buitenruimte is zo mogelijk besloten; er kan niet naar binnen gekeken worden.
- Een deur om de buitenruimte te betreden is prettig.



SPREK- ONDERZOEKKAMER
NETTO VLOEROPPervlakte=20,8m²

Inventaris

- tafel/bureau
- 3 stoelen (inclusief de stoel van de arts)
- bergruimte, bij het bureau en onder handbereik
- weegschaal en maatlat (of in onderzoekruimte)
- telefoon, beeldscherm, printer
- kinderspeelplekje.

Installatie

- algemene verlichting
- een overvalknop onder handbereik
- LED-verlichting; evt. hanglamp boven de werkbladen
- wandcontactdozen: 4 x 230 Volt en 4 x data bij de werkplek

Maten

- Benodigd oppervlak ten minste 14 m² met een minimale breedte van 3,40 m.

3.14.2 Onderzoekkamer

In de onderzoekkamer wordt lichamelijk onderzoek verricht, waarbij de patiënt (gedeeltelijk) ontkleed is.

Eisen

- De onderzoekbank moet zo opgesteld kunnen worden dat men aan één zijkant en aan het voeteneind kan werken.
- De opstelling moet zo zijn dat deze voor een rechtshandige arts geschikt is (tenzij nadrukkelijk anders aangegeven door de arts).
- De indeling moet zo zijn dat de arts na het onderzoek en na het handen wassen niet langs de zich aankledende patiënt hoeft te gaan (privacy).
- De onderzoekkamer mag inpandig zijn.
- Het aan- en uitkleden van de patiënt gebeurt in de onderzoekkamer
- De onderzoekkamer staat in directe en open verbinding met de spreekkamer
- De ruimte heeft een goede akoestische afscherming van 50dB wanden.

Inventaris

- onderzoekbank
- rolkruk
- opstapbankje (vervalt bij hoog/laagbank)
- wandkastje (instrumentenberging)
- wasbak met zijvlak of een aanrecht (120 x 60 cm) met spoelbak
- enkele schappen aan de wand
- weegschaal, maatlat
- gordijn of scherm ten behoeve van kleedhoek.
- gordijn ten behoeve afscherming van de doorgang naar de spreekkamer.
- onderzoekslamp (bijvoorbeeld Otoscoop) in wandmodel

Installatie-aandachtspunten

- koud- en warmwateraansluiting op wasbak, maximaal 37°, voetknop- of elleboogbediening
- mechanische ventilatie met capaciteit voor geforceerd ventileren (spuien)
- 4 x 230V boven aanrecht, 1 x 230V ten behoeve van close-in boiler, 1 x 230V geschakeld t.b.v. verlichting op het aanrechtblad; 4 x 230V bij de onderzoekbank, 1 x 230V t.b.v. hoog/laagbank, 1 x 230V t.b.v. onderzoeklamp aan de wand.
- LED-verlichting

Maten

- Benodigd oppervlak tenminste 7 m², minimale lengtemaat tenminste 3 meter (bij voorkeur 3,30 m).

4. 0 overzicht van de ruimten, kosten en afwerkingen

4.1 Overzicht van de ruimten met oppervlakte-indicatie, normering en kosten									
Berekening benodigde vierkante meters									
berekening aantal wachtenden in de wachtruimte									
spreek/ onderzoekkamers									
	AVENHORN	2,50 x	wachtenden per spreek/ onderzoekkamer	3	7,5				
	BERKHOUT	2,50 x	wachtenden per spreek/ onderzoekkamer	3	7,5				
	SPIERDIJK	2,50 x	wachtenden per spreek/ onderzoekkamer	3	7,5				
	URSEM	2,50 x	wachtenden per spreek/ onderzoekkamer	3	7,5				
		10,0							
(universele) behandelkamers									
	AVENHORN	0,25 x	wachtenden per overige medische ruimte	1	0,25				
	BERKHOUT	0,25 x	wachtenden per overige medische ruimte	1	0,25				
	SPIERDIJK	0,25 x	wachtenden per overige medische ruimte	1	0,25				
	URSEM	0,25 x	wachtenden per overige medische ruimte	1	0,25				
		1							
behandelkamer assistentie									
	AVENHORN	1,0 x	wachtenden per overige medische ruimte	1	1				
	BERKHOUT	1,0 x	wachtenden per overige medische ruimte	1	1				
	SPIERDIJK	1,0 x	wachtenden per overige medische ruimte	1	1				
	URSEM	1,0 x	wachtenden per overige medische ruimte	1	1				
		4							
behandelkamer POH GGZ - somatiek									
	AVENHORN	1,0 x	wachtenden per overige medische ruimte	1	1				
	BERKHOUT	1,0 x	wachtenden per overige medische ruimte	1	1				
	SPIERDIJK	1,0 x	wachtenden per overige medische ruimte	1	1				
	URSEM	1,0 x	wachtenden per overige medische ruimte	1	1				
		4							
totaal aantal wachtenden in de wachtruimte					39				
ruimten									
					oppervlakt				
wachtruimte A		20 x	wachtenden, benodigde ruimte per wachtende	1,2	23,4	m ²			
wachtruimte B		20 x	wachtenden, benodigde ruimte per wachtende	1,2	23,4	m ³			
balie/ frontoffice A		1 x	benodigde ruimte	8	8	m ²			
balie/ frontoffice B		1 x	benodigde ruimte	8	8	m ²			
back office A		2 x	werkplekken assistentie	8	16	m ²			
back office B		2 x	werkplekken assistentie	8	16	m ²			
ruimte praktijk manager		1 x	tbv derden/ en praktijkmanager	8	8	m ²			
Belruimte (1 /m 4)		4 x	t.b.v. prive gesprekken	4	16	m ²			
laboratorium / voorraad		1 x	tbv de assistentie	20	20	m ²			
Berging A		1 x	berging voorraad	8	8	m ²			
Berging B		1 x	berging voorraad	8	8	m ²			
Wasruimte		1 x	Wasmachine / droger (opslag wasgoed)	8	8	m ²			
spreek/ onderzoekkamers									
		10 x	tbv de huisartsen	21	210	m ²			
universele behandelkamers									
		1 x	tbv SPOED en ingrepen	16	16	m ²			
behandelkamer assistentie/ EHBO									
		4 x	kamer met onderzoekbank	16	64	m ²			
behandelkamer POH GGZ - somatiek									
		4 x	kamers met onderzoekbank	16	16	m ²			
teamruimte/ koffiekamer A									
		1 x	12 personen	20	20	m ²			
Koffie pantry A									
		1 x	1 blokje met vier kastjes	3	3	m ²			
teamruimte/ koffiekamer B									
		1 x	12 personen	20	20	m ²			
Koffie pantry B									
		1 x	1 blokje met vier kastjes	3	3	m ²			
totaal netto vloeroppervlakt (NVO)					514,8	m ²			
toeslag naar bruto meters		1,5 x	voor muren, verkeersruimten, toiletten, werkkast	totaal bruto (BVO)		772,2	m ²		
verrekening naar verhuurbare meters (VVO)			VVO = 0,9 x BVO = 1,5 x NVO	totaal (VVO)		695,0	m ²		
Globale berekening te verwachten huurkosten									
bouwkosten (exclusief grondkosten)			kosten all-in nieuwbouw	€ 2.750,00 x	772,2	€ 2.123.550,00			
aanvangshuur			BAR (bruto aanvangsrendement)	6,00%		€ 127.413,00			
			huur per m2 per jaar vrij van btw			€ 183,33			

Het NVO is het netto aantal vierkante meters, dat in het PvE berekend wordt. Het aantal vierkante meters dat nodig is voor het huisvesten van de in het PvE genoemde functies.

De verhouding tussen deze vierkante meters en het BVO inclusief verkeersruimten, toiletten e.d. is een aanname. Deze verhouding is gebouwfafhankelijk en kan bij een niet optimaal ontworpen gebouw, of bij een herbestemming, slechter uitkomen.

Hetzelfde geldt voor de verhouding tussen BVO en VVO.

4.2 Constructies en afwerkingen ter indicatie van gewenst niveau				
Om een redelijke vergelijking te kunnen maken tussen aangeboden projecten in de huursfeer, geven we hieronder een lijst met afwerkingsniveaus, waaraan het project in ieder geval moet voldoen.				
	ONDERDELEN BOUWKUNDIG			
1	Casco draagconstructie	kolommenstructuur	vrij indeelbaar	traveematen tussen 3.400 en
2	Vloeren	beton,	Rc = 1,5 m2K/W	draagvermogen minimaal 4,0
3	Buitenwanden	metselwerk, kzs-blokken	Rc = 4,5 m2K/W	
4	Gevelkozijnen	helder glas	U-waarde 0,9 W/m2K	buitenzonwering
5	Dak	steenachtig	Rc = 6 m2K/W	ten minste gasbeton, met isolatie en 2x APP bitumen
6	Binnenwanden	metalstud	geluidsisolatie 50 dB	dubbelgips, spouw met 40 mm steenwol, dubbelgips
7	Wandafwerking	glasvlies met schilderwerk	afwasbaar	te rekenen op één wand per kamer in contrastkleur
8	Wandafwerking sanitaire ruimten	tegelerwerk	keramiek	ook achter wasbakken e.d.
9	Binnenkozijnen	hardhout DR Meranti	geschilderd	
10	Deuren	massief bij geluidseis	HPL afwerking	afdichting met rubbers en valdorpels
11	Hang- en sluitwerk	RVS, projectkwaliteit intensief	vrij- bezetsloten	kamers afsluitbaar met cilinderslot
12	Vloerbedekking	Marmoleum of PVC-vloer		
13	Vloerbedekking in sanitaire ruimten	tegelerwerk	keramiek	
14	Verlaagde plafonds	akoestisch systeemplafond	A > 90	
15	Aftimmeringen	hardhout geschilderd		architraven, plinten en koven
16	Sanitair	keramiek		inclusief spiegels, closetrol- borstelhouders, planchet,
17	Balie	mdf, multiplex	HPL afwerking	maatwerk , stelpost € 10.000,-
18	Pantrymeubels, keukenblokken	boven- en onderkasten	RVS spoelbak/ LAB, behandelkamers en UB's hebben handsfree afvalstelsysteem	HPL spatschermen
19	Opleveren met eindschoonmaak	bezemschoon, stofvrij	glas zonder stikers	sanitair nat gereinigd
	INSTALLATIES			
20	Verwarming	CV installatie per ruimte regelbaar	thermostaatkranen	
21	Ventilatie	drievoudige mechanische ventilatie met WTW	alle aanvoer en retour via kanalen	kanalen geluidsgeïsoleerd kameraansluitingen gedempt
22	Afzuiging sanitair	tweevoudig met WTW		
23	Geïntegreerde koeling middels VRF systeem	per ruimte regelbaar		koelen en verwarmen tegelijk mogelijk
24	Loodgieterswerk keukenvoorzieningen	weggewerkt	goede aandacht aan een geluidarme werking	
25	Toiletten en wastafels inclusief kranen en alle toebehoren			
26	Uitstortgootsteen incl. wandmengkraan	warm/ koudwater		
27	Alle aansluitingen op riolering en waternet			
28	Verlichting via LED-armaturen geschakeld op kamerniveau (met dimmers)		500 lux	800 lux op de onderzoekbanken
29	Algemene verlichting in verkeersruimten		200 lux	
30	Noodverlichting en oriëntatieverlichting			
31	Kabelgoten systeem boven het plafond	distributie via de gangplafonds		data en krachtstroom gescheiden
32	Wandgootstelsysteem waar nodig in overleg			
33	Alle benodigde aansluitingen			
34	Toegangscontrole met intercomstelsysteem op alle deuren voor de balie.	deze deuren te voorzien van automaat		
35	Buitenterrein met verlichting	fietsenstalling	containerberging	parkeerplaatsen
	BIJKOMENDE KOSTEN HUURDER/ KOPER			
36	Sanitair handdoekhouders	handdoeken, zeepvoorziening	hygiëne	
37	Data/ telecommunicatie servers/ patchkast	netwerkbekabeling/	telefooninstallatie	computers/ hubs/ switches/ printers copiers
38	Beveiliging inbraak			
39	Beveiliging brand	BMI bij meer dan 50 personen in het pand		
40	Inventaris	los meubilair	medisch meubilair	decoratieve verlichting
41	Magazijnstellingen			
42	bewegwijzering	ruimte aanduidingen deuren		
43	Binnenraambekleding	zichtwering/ privacygordijnen	binnenzonwering	