

Programma van Eisen **Gebouw C**

Nieuwe Steen 1, Hoorn



Datum: 11-7-2025
Status: Definitief

Inhoudsopgave

1 PROJECTGEGEVENS.....	3
ALGEMENE GEGEVENS	3
1 INLEIDING	4
1.1 ALGEMEEN.....	4
1.2 LOCATIE.....	4
1.3 DOEL PVE	4
1.4 WET- EN REGELGEVING	4
2 RANDVOORWAARDEN.....	5
2.1 ALGEMEEN.....	5
2.2 FLEXIBILITEIT.....	5
2.3 DUURZAAMHEID	5
2.4 INTERGRAAL ONTWERP	5
2.5 VEILIGHEID.....	5
2.6 EXPLOITATIE.....	5
2.7 NUTS.....	5
3 ONTWERPUITGANGSPUNTEN.....	6
3.1 INLEIDING.....	6
3.2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE EISEN	6
3.3 TERREIN.....	7
3.3.1 Algemeen	7
3.3.2 Bodemvoorzieningen (verhardingen, terreininrichting).....	7
3.3.3 Grondvoorzieningen, opstallen, omheiningen, terreinafwerkingen.....	7
3.3.4 Terreininrichtingen standaard (terreinmeubilering, bewegwijzering etc.)	7
3.4 INSTALLATIES	7
4 TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN	8
4.1 ALGEMEEN.....	8
4.2 BOUWFYSICA	8
4.2.1 Thermisch comfort	8
4.2.2 Akoestiek.....	8
4.3 BRANDPREVENTIE	8
4.3.1 Algemeen	8
4.3.2 Beperken uitbreiding van brand en rook.....	8
4.3.3 Vluchtroutes.....	8
4.3.4 Hulpverlening bij brand	8
4.3.5 Brandveiligheidsinstallaties.....	8
4.4 BOUWKUNDE EN CONSTRUCTIES	9
4.4.1 Casco	9
4.4.2 Gevels.....	9
4.4.3 Dak.....	9
4.4.4 Binnenwanden en binnenkozijnen	9
4.4.5 Vloeren	9
4.4.6 Wanden	9
4.4.7 Plafonds.....	10
4.4.8 Technische ruimten	10
4.5 TECHNISCHE INSTALLATIES	10
4.5.1 Werktuigbouwkundige installaties	10
4.5.2 Elektrotechnische installatie	11

1 Projectgegevens

Opdrachtgever	Gemeente Hoorn
Adres	Nieuwe Steen 1,
Postcode/plaats	16254 HV Hoorn
Website	https://www.hoorn.nl
Contactpersoon	Martha van der Meer
 Opsteller document	 Bouwkundige Begeleidings Adviesgroep (B.B.A.) B.V.
Adres	De Trompet 1990
Postcode/plaats	1967 DB Heemskerk
Telefoon	0251-242247
E-mail	bba@bba-bv.nl
Website	www.bba-bv.nl

ALGEMENE GEGEVENS

Auteur rapport	S. Enthoven, J. Poelwijk
Projectnummer	2025P0150

1 Inleiding

1.1 ALGEMEEN

De gemeente Hoorn heeft een taakstelling en inspanningsverplichting ten aanzien van de opvang van diverse vluchtelingendoelgroepen, en deze transformatie is een concrete invulling daarvan.

De transformatie betreft transformatie van een bestaand kantoorpand tot een tijdelijke opvanglocatie voor vluchtelingen. De opvang is bedoeld voor circa 190 personen en zal als zodanig moeten functioneren voor een periode van 10 jaar. In eerste instantie richt de opvang zich op Oekraïense ontheemden, maar het ontwerp wordt zodanig flexibel opgezet dat met minimale aanpassingen ook andere doelgroepen kunnen verblijven op deze locatie. Hiermee wordt gestreefd naar een duurzaam en adaptief gebruik van het gebouw.

1.2 LOCATIE

De locatie betreft van het voormalig gemeentehuis van de gemeente Hoorn aan de Nieuwe Steen 1 (gebouw C).

1.3 DOEL PVE

Dit Programma van Eisen (PvE) vormt, samen met het schetsontwerp, de basis voor de transformatie van het voormalig gemeentehuis. Het PvE dient als uitgangspunt voor de verdere planvorming, en is bedoeld als input voor de ontwerpende partijen, waaronder de architect, constructeur, adviseur bouwfysica/brandveiligheid en adviseur installaties. Gedurende het ontwerpproces dienen de technische eisen verder worden uitgewerkt in overleg met de betrokken partijen.

1.4 WET- EN REGELGEVING

Het gebouw dient aan vigerende wet- en regelgeving te voldoen zoals de Omgevingswet en bijbehorende Amvb's (o.a. Besluit bouwwerken leefomgeving) NEN-EN normen et cetera.

Onderstaand zijn een aantal specifieke eisen c.q. regelgeving benoemd:

- De Omgevingswet inclusief Amvb's en regelingen;
- vigerend Omgevingsplan inclusief locatie specifieke aspecten;
- Besluit bouwwerken leefomgeving, inclusief alle geldende NEN-normen;
- Wet milieubeheer (voor het deel dat niet in de Omgevingswet en de 4 Amvb's zijn opgenomen;
- wet geluidhinder;
- Natuurbeschermingswet (aandachtspunt bij asbestsanering, sloopwerkzaamheden voor wat betreft nestelen van dieren en het aanpassen van het omliggende terrein)
- ministeriële richtlijnen;
- de eisen van de nutsbedrijven;
- alle overige van kracht zijnde landelijke, provinciale en gemeentelijke regels en voorschriften;

In dit kader zijn alle relevante normen van het Nederlandse Normalisatie en Europese normen en richtlijnen van kracht. Ten aanzien van bepaalde onderdelen uit het PvE kunnen (op een later moment) bepaalde specifieke normen, eisen of bepalingen van toepassing verklaard worden.

Tevens zal er geen wettelijke belemmering mogen bestaan om de gebouwen in gebruik te nemen.

2 Randvoorwaarden

2.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de randvoorwaarden die gelden voor onderhavig project. De genoemde en te noemen regelgeving, normen en voorwaarden moeten worden beschouwd als minimumeis. Derhalve kunnen diverse uitgangspunten zoals weergegeven in dit PvE een zwaarder uitgangspunt of eis weergeven. In dat geval prevaleert het zwaarste uitgangspunt of de zwaarste eis.

2.2 FLEXIBILITEIT

De locatie dient zodanig flexibel ingericht te worden dat deze in de toekomst eenvoudig aangepast kan worden voor andere doelgroepen. Dit betekent onder andere dat indelingen, voorzieningen en installaties met minimale ingrepen geschikt kunnen worden gemaakt voor een andere doelgroep.

2.3 DUURZAAMHEID

De opvanglocatie moet voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving voor bestaande bouwwerken.

2.4 INTERGRAAL ONTWERP

Het gebouw dient integraal ontworpen te worden zodat de disciplines: bouwkunde, installatie en duurzaamheid goed op elkaar zijn afgestemd. Dit betekent dat er op voorhand rekening gehouden wordt met omvang van schachten, ruimten voor installaties, enz. Gelet op het gebouw dient er zo goed mogelijk gebruik gemaakt te worden van bestaande bouwkundige voorzieningen, leidingwegen, technische ruimten etc..

2.5 VEILIGHEID

Het gebouw dient sociaal veilig te zijn. Specifieke aandachtspunten zijn onder meer het vermijden van nissen in en rond het gebouw; adequate buitenverlichting. Vermijd tevens mogelijkheden om gebouw(delen) te kunnen beklimmen.

2.6 EXPLOITATIE

Oprachtgever wenst dat de nieuw te realiseren gebouw optimaal exploitabel is. Dit betekent dat de gekozen materialen en bevestigingen bestand moeten zijn tegen beschadigingen. Indien er toch beschadigingen voorkomen dienen de kosten voor herstel zo laag mogelijk te zijn. Bij de keuze van materialen dient rekening gehouden te worden met schoonmaakaspecten. Er dient aandacht geschonken te worden aan het voorkomen en verwijderen van vervuiling.

2.7 NUTS

In de nieuwe situatie dient een zelfstandige elektriciteitsaansluiting met een capaciteit van 3x 250 A te worden gerealiseerd.

De bestaande gasvoorziening blijft gehandhaafd. De buitenkast die hiervoor is geplaatst, dient behouden en goed toegankelijk te blijven voor beheer en onderhoud.

3 Ontwerpuitgangspunten

3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke ontwerp uitgangspunten beschreven. Onderstaande uitgangspunten zijn verwerkt in het schetsontwerp die als bijlage bij dit PvE is opgenomen.

3.2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE EISEN

Voor de inrichting van de Oekraïense opvanglocatie gelden geen bindende wettelijke minimeisen. Wel is de Handreiking Gemeentelijke Opvang Ontheemden (GOO) als richtlijn van toepassing. Deze handreiking bevat belangrijke aanbevelingen met betrekking tot de functionele indeling, voorzieningen en leefbaarheid van opvanglocaties.

Aangezien de opvanglocatie op termijn ook geschikt moet zijn voor andere doelgroepen, dient het ontwerp rekening te houden met relevante eisen voor kamergewijze verhuur, zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL).

Onderstaande ontwerpmatrix ondersteunt het ontwerp- en planvormingstraject. De matrix bevat de minimale functionele eisen en richtlijnen die als uitgangspunt gelden bij de inrichting van de opvanglocatie.

	Oekraïense vluchtelingenopvang	Kamergewijze verhuur	Minimale eis
Aantal personen	Circa 190 bij maximale bezetting	-	Circa 190 bij maximale bezetting
Formaat kamer	-	Minimaal 12 m ² per kamer voor 1 persoon	*Minimaal 12 m ² per kamer voor 1 persoon
Berging	Meerdere bergingen voor bewoners (collectieve berging toegestaan)	1,5 m ² GBO per kamer (collectieve berging toegestaan)	1,5 m ² GBO per kamer (collectieve berging toegestaan)
Sanitaire voorzieningen	Mannen en vrouwen gescheiden	-	Mannen en vrouwen gescheiden
	Geen minimum aantal toiletten en douches <i>Sanitair wordt toegewezen aan een vast aantal kamers</i>	1 douche per 5 personen 1 toilet per 5 personen	*1 douche per 5 personen 1 toilet per 5 personen <i>Sanitair wordt toegewezen aan een vast aantal kamers</i>
Keukens	Eén sanitaire voorziening geschikt voor mindervaliden	-	Eén sanitaire voorziening geschikt voor mindervaliden
	Minimaal 1 keuken per verdieping <i>Eén keuken worden toegewezen aan een vast aantal kamers</i>	-	Minimaal 1 keuken per verdieping <i>Eén keuken worden toegewezen aan een vast aantal kamers</i>
	Uitrusting per keuken: 4 kookpitten per 8 personen 1 spoelbak met mengkraan per 4 kookpitten Verplichte afzuigkap of ventilatie 1 opbergkast per kamer voor kookmaterialen en etenswaren 1 oven per vier kookpitten	-	Uitrusting per keuken: 4 kookpitten per 8 personen 1 spoelbak met mengkraan per 4 kookpitten Verplichte afzuigkap of ventilatie 1 opbergkast per kamer voor kookmaterialen en etenswaren 1 oven per vier kookpitten
Wasruimte	Circa 12 wasmachines/drogers	-	Circa 12 wasmachines/drogers

Overige ruimtes	Werk-/spreekruimte voor medewerkers en VluchtelingenWerk. EHBO- en nazorgruimte conform BHV-eisen. Per verdieping één of meerdere kleinere multifunctionele ruimten (recreatie/eetruimte). Hoofdentree met info- en beveiligingsbalie.	Minimaal 1 m2 gezamenlijke ruimte per bewoner	Werk-/spreekruimte voor medewerkers en VluchtelingenWerk. EHBO- en nazorgruimte conform BHV-eisen. Per verdieping één of meerdere kleinere multifunctionele ruimten (recreatie/eetruimte). Hoofdentree met info- en beveiligingsbalie. Minimaal 1 m2 gezamenlijke ruimte per bewoner
-----------------	---	---	--

* Deze eis is niet van toepassing op de Oekraïense doelgroep, maar het ontwerp is wel zodanig geschikt dat het in de toekomst voldoet aan de minimale eisen voor kamergewijze verhuur.

Tussen de individuele kamers worden binnendeuren aangebracht om functionele koppeling mogelijk te maken. Deze voorziening maakt het flexibel samenvoegen van kamers tot grotere eenheden mogelijk, zodat de verblijfsindeling kan worden aangepast aan wisselende gezinsgroottes. Dit draagt bij aan een efficiënter ruimtegebruik.

3.3 TERREIN

3.3.1 Algemeen

Onderdeel van de opdracht is het aanpassen van het omliggende terrein van het gebouw, binnen de grenzen van het perceel. De bestaande indeling dient zoveel mogelijk behouden te blijven.

3.3.2 Bodemvoorzieningen (verhardingen, terreininrichting)

Bij het ontwerpen van de omliggende terreinen moet rekening worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid, in overeenstemming met de eisen van de opdrachtgever. Daarnaast dient er voldoende speelruimte voor kinderen te worden voorzien.

3.3.3 Grondvoorzieningen, opstellen, omheiningen, terreinafwerkingen

Bij de inrichting van het terrein moet een afzonderlijk en afgeschermd speelterrein worden ontworpen, zodat kinderen er veilig kunnen spelen. De bestaande bovengrondse fietsenstalling op het terrein dient behouden te blijven.

3.3.4 Terreininrichtingen standaard (terreinmeubilering, bewegwijzering etc.)

Het ontwerp omvat tevens de terreinmeubilering en bewegwijzering.

3.4 INSTALLATIES

De kelder kan worden benut voor de opstelling van installatieonderdelen. Daarnaast kan op de derde verdieping, in de voormalige patio, een nieuwe technische ruimte worden gerealiseerd. Dit dient in een volgende ontwerpfase nader te worden uitgewerkt.

4 Technische uitgangspunten

4.1 ALGEMEEN

Indien er in de technische kwaliteit ten opzichte van de benoemde uitgangspunten en technische omschrijving verbeteringen mogelijk zijn die positieve effecten hebben op de toekomstige exploitatie dienen de consequenties hiervan in beeld te worden gebracht. Alleen indien financiële consequenties worden afgedekt door de exploitant/gebruiker kunnen deze in het ontwerp worden meegenomen.

4.2 BOUWFYSICA

Bij het ontwerp van het binnenmilieu moet rekening worden gehouden met zowel thermisch comfort als akoestische kwaliteit.

4.2.1 *Thermisch comfort*

Het ontwerp moet zodanig zijn dat door hoge temperaturen in de zomer, de normtemperaturen per ruimte niet worden overschreden volgens GIW*ISSO publicatie2008 (PMV=> 0,5). (Temperatuuroverschrijding van maximaal 450 uur boven de 25 °C).

4.2.2 *Akoestiek*

Het akoestisch comfort binnen het gebouw dient te voldoen aan de onderstaande eisen ten aanzien van luchtgeluids- en contactgeluidsisolatie, om hinder tussen verblijfsruimten tot een minimum te beperken.

Luchtgeluidsisolatie

- Tussen kamers van verschillende bewoners: > 52 dB (Rw)
- Tussen kamers binnen een gezinsunit: > 47 dB (Rw)

Contactgeluidsisolatie

- Vloer: < 58 dB (Ln)

4.3 BRANDPREVENTIE

4.3.1 *Algemeen*

Ten aanzien van de eisen omtrent brandveiligheid gelden de eisen voor verbouw en functiewijziging (hoofdstuk 5 Bbl).

4.3.2 *Beperken uitbreiding van brand en rook*

Het pand dient conform de eisen voor verbouw en functiewijziging (hoofdstuk 5 Bbl) opnieuw ingedeeld te worden in brandcompartimenten en subbrandcompartimenten. Dit dient efficiënt te gebeuren om kostbare brandscheidingen in wanden en kozijnen zoveel mogelijk te voorkomen.

4.3.3 *Vluchtroutes*

Op basis van de subbrandcompartimentering dienen vluchtwegen, beschermde vluchtwegen opnieuw bepaald te worden waarbij er te allen tijde een tweede vluchtroute gecreëerd dient te zijn. Vluchten in 1 richting is niet toegestaan.

4.3.4 *Hulpverlening bij brand*

Brandweeringang(en) en aanvalsplan zoals opstelplaats brandweervoertuig e.d. alsmede hydranten af te stemmen met bevoegd gezag.

4.3.5 *Brandveiligheidsinstallaties*

Conform de geldende eisen dienen er brandslanghaspels en draagbare blustoestellen aanwezig te zijn. De brandslanghaspels moeten ingebouwd worden en voorzien zijn van duidelijke aanduidingen en handbrandmelders, ten behoeve van de aansturing van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie.

De brandmeldinstallatie wordt uitgevoerd volgens bijlage 2 van het Bouwbesluit en NEN 2535. Hierbij is ook een ontruimingsalarminstallatie verplicht, conform NEN 2575.

Overige brandveiligheidsinstallaties dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.

Uitgangspunten:

- De bestaande droge blusleiding blijft gehandhaafd;
- Er worden per verdieping twee nieuwe brandhaspelkasten geplaatst nabij de trappenhuizen;
- Handblussers worden geplaatst in de technische ruimte op de derde verdieping;
- Handblussers worden tevens geplaatst in de kelder.

4.4 BOUWKUNDE EN CONSTRUCTIES

4.4.1 *Casco*

De bestaande constructie dient gehandhaafd te blijven. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp moet rekening worden gehouden met:

- Het dichtbouwen van de bestaande vides. De vides die worden dichtgezet, worden zodanig uitgevoerd dat deze constructieve toevoeging volledig reversibel is, zodat de oorspronkelijke draagconstructie bij verwijdering van de afsluiting onbeschadigd in de oorspronkelijke staat kan worden hersteld.
- Het aanbrengen van sparingen ten behoeve van nieuwe installatietracés.

4.4.2 *Gevels*

De bestaande buitengevels, inclusief gevelkozijnen, blijven gehandhaafd. Er dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

- De gevel dient gereinigd te worden;
- Beglazing wordt, waar nodig, vervangen;
- De hoofdentree van het gebouw moet voldoen aan veiligheidsklasse 3.

4.4.3 *Dak*

Gelet op de kwaliteit van de bestaande dakbedekking, dient deze te worden gehandhaafd. De bestaande dakterrassen zijn niet toegankelijk voor bewoners. Er dient valbeveiliging te worden toegepast conform de geldende veiligheidsnormen.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren (trechters) van het dak dienen te worden vervangen. Daarnaast moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- Het schoonmaken van het bestaande leidingsstelsel;
- Het eventueel toepassen van brandmanchetten ter plaatse van nieuwe brandscheidingen;
- Het voorzien van de hemelwaterafvoerleidingen van thermische en akoestische isolatie;
- Het lozen van hemelwater van het nieuwe dak van de technische ruimte naar het lager gelegen dak.

4.4.4 *Binnenwanden en binnenkozijnen*

Het hang- en sluitwerk in het gehele gebouw wordt volledig vervangen, inclusief dat van bestaande deuren. De uitvoering van het hang- en sluitwerk dient te voldoen aan een sleutelplan.

4.4.5 *Vloeren*

Voor de afwerking van de vloeren dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- De vloerafwerking dient in het algemeen gemakkelijk reinigbaar, zeer slijtvast (geschikt voor intensief gebruik) en antistatisch te zijn;
- Bestaande dekvloeren dienen te worden hersteld en volledig geëgaliseerd met egaline, afgestemd op de toepassing van pvc- of linoleumvloeren.
- De verblijfsruimten, verkeersruimten en centrale hal wordt voorzien van linoleum of pvc;
- Entreematten toepassen bij entrees, zware kwaliteit, verwisselbaar en rekening houden met verdiepte verwerking.

4.4.6 *Wanden*

Voor de wandafwerking van de verschillende ruimtes dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- Onderhoudsvriendelijk en goed reinigbaar;
- Niet gevoelig voor vandalisme;

- De wanden mogen geen vuil en stof aantrekken;
- Kwetsbare hoeken dienen beschermd te worden;
- Slag- en stootvast.

De wanden in verblijfsruimten, gangzones en multifunctionele ruimtes worden afgewerkt met scanbehang, tenzij anders aangegeven.

Voorbehandeling van de wanden voor scanbehang:

- Wand van het af te werken steenachtige wanden dienen te voldoen aan oppervlakte beoordelingsgroepen (STABU Standaard 2019 hoofdstuk 40 bijlage A) groep 2.
- Wand in het werk af te werken gipskartonplaten en gipsvezelplaten volgen 'TBA Afwerkingsniveau van in het werk af te werken gipskarton- en gipsvezelplaten op systeemwanden en -plafonds klasse C.

In sanitaire ruimten en keukens dienen de wanden te worden voorzien van keramische tegels. De hoogte van het tegelwerk wordt in de ontwerpfase nader bepaald. Boven het tegelwerk, waar van toepassing, wordt de wand verder afgewerkt met scanbehang.

4.4.7 Plafonds

In het gehele gebouw dienen volledig afgewerkte plafonds te worden toegepast. De plafonds moeten voldoen aan de volgende eisen:

- Vuilafstotend;
- Uitneembaar ten behoeve van inspectie en onderhoud;
- Bijdragen aan de akoestische kwaliteit van de ruimte;
- In natte ruimten, keukens en groepsruimten dienen de plafonds vochtwerend en goed reinigbaar te zijn met gangbare schoonmaakmiddelen;
- Open delen van plafonds dienen te worden voorzien van roosters.

In kleinere ruimten, zoals toiletgroepen, entrees en vergelijkbare ruimten, moeten verlaagde plafonds als vaste plafonds worden uitgevoerd. Deze moeten bestand zijn tegen wisselende luchtdrukken.

4.4.8 Technische ruimten

- Bouwkundige meterkasten voor elektra- en watervoorzieningen dienen te worden uitgevoerd conform de voorschriften;
- De hoofdvoeding moet worden afgemonteerd in een meterkast die bouwkundig geschikt en conform geldende voorschriften is uitgevoerd.
- In technische ruimten, meterkasten en werkkasten dient voldoende achterhout te worden aangebracht ten behoeve van de bevestiging van installatietechnische onderdelen.
- De nieuwe nutsinvoer dient vanaf de kelder naar de begane grond te worden aangelegd met PVC-straalbochten.

4.5 TECHNISCHE INSTALLATIES

4.5.1 Werktuigbouwkundige installaties

Verwarmingsinstallatie

De verwarmingsinstallatie dient te zorgen voor een comfortabel en gelijkmatig binnenklimaat in alle verblijfsruimten van de woningen. Er wordt uitgegaan van een centrale verwarmingsinstallatie met de volgende uitgangspunten:

- Het cv-systeem wordt voorzien van een volledig nieuw hoogtemperatuur leidingnet;
- Langs de gevels worden nieuwe radiatoren geïnstalleerd;
- Het huidige luchtgordijn bij de entree komt te vervallen en wordt niet vervangen.

Luchtbehandelingsinstallatie

- Afhankelijk van de uitkomsten van de ventilatieberekening kan het noodzakelijk zijn om een extra luchtbehandelingskast (LBK) toe te voegen;

- De kelder blijft gehandhaafd en wordt voorzien van natuurlijke ventilatie;
- Bij nieuwe brandscheidingen dienen brandkleppen te worden geplaatst conform de geldende brandveiligheidseisen.

Ventilatie- en verwarmingsinstallatie regeling

De regelinstallatie dient stand-alone te functioneren voor de luchtbehandelingskast of WTW-unit, de centrale verwarmingsopwekking en de warmtapwatervoorziening. Er wordt geen centrale storingsmelding geïnstalleerd.

De regeling dient in elk geval de volgende functionaliteiten te ondersteunen:

- Dag- en nachtrekening;
- Weekendregeling;
- Weersafhankelijke regeling.

Koeling

- Passieve koeling binnen het gehele gebouw;
- actieve koeling in serverruimte.

Indien het gebouw niet aan de bouwfysische eisen voldoet, dient er koeling aangebracht te worden.

Vuilwaterafvoeren

De vuilwaterinstallatie wordt volledig nieuw aangelegd. Op straatniveau worden de nieuwe lozingspunten via leidingen op basis van vrij verval naar buiten gebracht.

Het vuilwater afkomstig van het kelderniveau wordt afgevoerd via de bestaande leidingen en de aanwezige pompput.

- De bestaande pompput wordt gehandhaafd;
- Vuilwaterafvoerleidingen (VWA) dienen te worden voorzien van thermische en akoestische isolatie;
- Ter plaatse van nieuwe brandscheidingen kan het noodzakelijk zijn brandmanchetten toe te passen.

Tapwaterinstallatie

De bestaande nutswateraan sluiting dient te worden verzwaaard.

- Er wordt een nieuw tapwater net aangelegd dat het gehele gebouw omvat;
- In de kelder wordt een nieuwe drukverhoger geplaatst;
- Er wordt een nieuw, afzonderlijk leidingnet gerealiseerd voor de brandslanghaspels;
- De warmtapwaterbereiding vindt plaats met een gasgestookte boiler, waarbij via de schachten een ringleiding inclusief recirculatie net naar de diverse voorzieningen wordt aangelegd;
- Er wordt een legionellabeheersplan opgesteld en geïmplementeerd;
- Zowel koud als warm water wordt geleverd aan sanitaire groepen, wasruimtes en keukens.

Sanitair

- Het sanitair dient vandaalbestendig en goed reinigbaar te zijn;
- Toiletten moeten worden uitgevoerd met ingebouwde reservoirs. De kwaliteit en uitvoering van het sanitair moeten afgestemd zijn op het beoogde gebruik en de intensiteit van gebruik van het gebouw;
- De montagehoogte van sanitaire toestellen dient afgestemd te worden op de gebruikersgroep (bijvoorbeeld kinderen, volwassenen of specifieke doelgroepen);
- In de sanitaire groepen dienen waterkranen als waterbesparende kranen te worden uitgevoerd;
- In sanitaire ruimten waar douches worden geplaatst, dient een complete doucheopstelling te worden voorzien, bestaande uit een douchecombinatie inclusief douchebak en douchescherm.
- Wastafel met spiegel en planchet

4.5.2 Elektrotechnische installatie

De CU-installatie wordt bij voorkeur binnen geplaatst. Gelet op de beschikbare ruimte in de kelder. Indien dit volgens de regelgeving niet mag op basis van het opgestelde vermogen, dan zal de patio op de derde verdieping een goed alternatief zijn.

De meterkast waarin de hoofdvoeding (3x250A) is geïnstalleerd is het overdrachtpunt voor de installateur.

Alle voedingsleidingen en -kabels naar hoofd- en onderverdeelinrichtingen en regel-/ schakelkasten van apparatuur derden, met grotere vermogens, worden uitgelegd op een vermogenstoename van 20% met uitzondering van de werktuigbouwkundige installaties.

Er hoeft geen noodstroomvoorziening aanwezig te zijn.

Algemene uitgangspunten:

- verblijfsruimten 4 x dubbele wandcontactdozen;
- Alle kamers worden voorzien van een draadloze wifiverbinding;
- In de kantoren een bekabelde separate beveiligde WIFI aansluiting;
- in verkeersruimten voldoende aansluitpunten t.b.v. schoonmaak (uitgangspunt 1 dubbele wcd per 20 meter);
- benodigde aansluitingen t.b.v. keukenapparatuur (elektrisch koken) en overige opgestelde apparatuur;
- benodigde aansluitingen t.b.v. opgestelde installaties;
- benodigde aansluitingen t.b.v. verlichting;
- De hoofdentree, sanitaire groepen, keukens en kantoren zijn voorzien van een elektronisch sluitsysteem.

Kabelgoten en wandgoten

- Nieuwe kabelgoten worden aangebracht in de gangzones ter ontsluiting van de licht- en krachtinstallaties;
- De bestaande stijgtracés in de schachten worden gehandhaafd en hergebruikt;
- Er wordt een apart goottracé gerealiseerd voor derden;
- Stijgtracés in de vorm van wandgoten worden op nader te bepalen locaties geplaatst.

Hoofdverdeler en onderverdeeldelingen

- Nieuwe invoeren voor de nieuwe nutsaansluiting;
- De bestaande hoofdverdeler wordt gehandhaafd en aangepast waar nodig;
- Nieuwe voeding wordt vanaf de nuts naar de bestaande hoofdverdeler aangebracht;
- De bestaande subverdelers worden gehandhaafd en uitgebreid met extra groepen en aardlekautomaten.

Lichtinstallatie

Alle ruimtes worden voorzien van een voldoende aantal lichtpunten en wandcontactdozen, afgestemd op de functie van de ruimte. De installatie wordt uitgevoerd met gecombineerde eindgroepen voor verlichting en wandcontactdozen en/of aansluitpunten.

- De installatie bestaat volledig uit nieuwe halogeenenvrije buis en bekabeling, conform brandklasse B2ca;
- Armaturen worden gelijkmatig over de ruimtes verdeeld, conform de richtlijnen van Rgd;
- Armaturen moeten eenvoudig te reinigen zijn;
- Armaturen worden op plaatsen bevestigd waar onderhoud gemakkelijk uitvoerbaar is;
- LED-armaturen worden gemonteerd in een systeemplafond of als opbouwarmaturen waar akoestisch spuitwerk wordt toegepast.

Bij het ontwerp van de verlichtingssterkte wordt uitgegaan van de normen volgens NEN-EN 12464-1:2011 voor de verkeersruimten.

Buitenverlichting

Ten behoeve van terreinverlichting, opstallen, buitenaansluitingen dient er vanaf een centrale voorziening rekening gehouden te worden met het aanbrengen van bekabeling en toebehoren in de bodem.

Terreinverlichting dient in aard en omvang zodanig te worden ontworpen dat ten behoeve van oriëntatie, vandalisme- en inbraakpreventie en uit oogpunt van sociale veiligheid de toegangen, de wegen en de parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen aangelicht worden. Speciale aandacht behoeven daarin de gebouwdelen die ook ten behoeve van gebruik in de avonduren als toegang tot het gebouw dienen.

- Buitenverlichting wordt als waakverlichting toegepast en dient permanent te branden tijdens de avonduren, aangesloten op een atoomtijd klok;
- Buiten- en noodverlichting bij fietsenstallingen wordt alleen geïnstalleerd wanneer de openbare verlichting onvoldoende is;
- Buitenverlichting langs vluchtwegen wordt uitgevoerd in overeenstemming met de eisen van de veiligheidsregio;
- Rijwielstallingen en containerbergingen worden voorzien van voldoende en effectieve buitenverlichting.

Krachtinstallatie

- De installatie in het gebouw wordt zoveel mogelijk uit het zicht aangebracht, met gele, halogeenvrije pvc-buisleidingen;
- De krachtinstallatie omvat voedingen voor onderverdeelrichtingen en werktuigbouwkundige installaties;
- Het betreft een geheel nieuwe installatie, uitgevoerd met halogeenvrije buis en bekabeling volgens type B2ca;
- Nieuwe voedingen worden aangelegd voor de werktuigbouwkundige installaties;
- Voor de wandcontactdozen in de fietsenstalling, bedoeld voor het laden van fietsen, wordt een 230V 16A voeding gerealiseerd;
- Voedingen voor wasmachines en drogers worden uitgevoerd als 400V 16A.

DATA installatie

Het gebouw wordt voorzien van een gecertificeerd UTP CAT6A-netwerk (1 GB) voor WIFI-installatie.

- Per 20 meter een 1-voudig data aansluitpunt in de gangen;
- Per multifunctionele ruimte/kantoren 1-voudige aansluitpunten;
- 1-voudig aansluitpunt voor regelkast;
- Patchkast in kelder wordt hergebruikt.

De bekabeling wordt naar een centraal punt in de kelder gebracht waar een 19 inch patchkast wordt gemonteerd. Vanaf deze patchkast wordt een koppeling gemaakt met het ISRA-punt die in de meterkast nabij de hoofdentree door de nuts wordt geplaatst.

Toegangscontrolesysteem

Ter plaatse van de entree, sanitaire ruimtes, keukens en kantoren wordt een elektronisch sluitsysteem geplaatst middels een passysysteem. Bediening moet via smartphone moet mogelijk zijn.

Camerabeveiligingssysteem (CCTV)

Het camerabeveiligingssysteem is primair ingericht ter bevordering van de veiligheid en het veiligheidsgevoel van bewoners en bezoekers. Het systeem monitort de entree(s) en gangzones van het woongebouw met als doel het voorkomen en vastleggen van ongewenste incidenten, waarbij een zorgvuldige waarborging van de privacy van de bewoners gegarandeerd wordt.

Camera's moeten zo worden geplaatst dat zij alle relevante gebieden dekken zonder blinde hoeken. De installatie dient te voldoen aan geldende privacywetgeving (AVG), met duidelijke aanduiding van cameratoezicht.

Beveiligingsinstallatie: brandmeldinstallatie

Een ontruimingsinstallatie met gekoppelde rookmelders conform NEN 2555 is vereist. In dat geval moet er een Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld, dat ter goedkeuring aan het bevoegd gezag moet worden voorgelegd. Vaak volstaat een combinatie van een brandmeldinstallatie en signaalgevers.

Hierbij maakt men voor de signaalgevers gebruik van de energievoorziening van de brandmeldinstallatie. De capaciteit van deze energievoorziening moet hier dan wel op zijn aangepast (zowel primair als secundair). Bij een dergelijke installatie moet nog worden opgemerkt dat onafhankelijk van een brandmelding de ontruimingsinstallatie handbediend in werking moet kunnen worden gesteld door middel van een bedieningspaneel.

Deuren in verkeersruimten dienen op kleefmagneten te worden aangesloten, welke door de brandmeldcentrale worden aangestuurd.

Vluchtwegaanduiding

Het gebouw voorzien van een permanent verlichte vluchtwegaanduiding met pictogrammen conform de eisen van het Bbl. Armaturen decentraal en zelftestend uit te voeren (LED-uitvoering).

Noodverlichting

In circulatie- en publiekstoegankelijke ruimten en daar waar door overheden geëist, moet noodverlichting bij voorkeur geïntegreerd in gewone armaturen worden aangebracht; decentraal systeem (LED uitvoering)
Ter plaatse van brandslanghaspels noodverlichting met minimaal 10 lux lichtopbrengst toepassen.

Bij oplevering dient een logboek te worden aangeleverd.

Aardings- en vereffeningsinstallatie

- Voor de hoofdveiligheidsaarding is een koperen (CU) ringleiding van 25 mm² opgenomen in de fundering (beton);
- De bestaande funderingsaarding wordt gecontroleerd en gemeten;
- In de badkamers wordt een nieuwe aardings- en vereffeningsinstallatie aangelegd, inclusief een aardnet onder de vloer;
- Potentiaalvereffening wordt voorzien voor installatieonderdelen en metalen onderdelen die niet tot de installatie behoren, zoals de staalconstructie van het gebouw.

Bliksemafleiderinstallatie

De bestaande installatie dient gehandhaafd te blijven. De nieuwe installaties dienen hieraan gekoppeld te worden.

PV-installatie

Er zijn hiervoor geen werkzaamheden voorzien. De bestaande PV-installatie wordt gehandhaafd.

Zonwering

Op drie gevels is zonwering aanwezig. De bestaande centrale apparatuur blijft behouden.

- Afgaande leidingen en bekabeling worden nieuw aangebracht naar de relaiskasten, met inachtneming van de brandklasse;
- De bestaande aansluitsnoeren van de motoren worden gehandhaafd;
- De sturing wordt herzien en per gevel centraal geregeld, waarbij de regeling wordt gekoppeld aan het klimaatsysteem.