



Meeek

Waar maken
en werken hand
in hand gaan

*Concept voor de transformatie en huisvesting
van de Beatrijsstraat nr. 8-12*

> motus >

Amateur
Tuinders
Vereniging
Buitenlust



Maart 2022

Tekst: Motus

In opdracht van: Gemeente Den Haag

Dit rapport is met zorg samengesteld door Motus

Motus BV is de bedenker, ontwikkelaar en beheerder van onder meer de concepten [MOOOF](#) (Den Haag), [SEP](#) (Den Helder) en Armamentarium (Delft). Motus is gespecialiseerd in vitaliserend beheer van leegstaand vastgoed. Door goed te kijken naar de stedenbouwkundige inbedding van het leegstaande pand, de locatie en de architectuur, worden beheerconcepten ontwikkeld die het pand en haar omgeving meerwaarde geven. Dit verhoogt de verkoopbaarheid en geeft een impuls aan de leefbaarheid, de uitstraling en de vitaliteit van de buurt, de wijk en/of de stad. Belangrijk aspect in de visie van Motus op het beheren van leegstaand vastgoed, is de conceptgedachte (synergie). Maar minstens even belangrijk is het elementaire uitgangspunt van Motus om haar verantwoordelijkheid niet uit de weg te gaan en de concepten ook daadwerkelijk te beheren. Op die manier kan er duurzaam gebouwd worden aan opmerkelijke en succesvolle transitieconcepten in de stad en daarbuiten. De organisatie bestaat uit een team van specialisten op het gebied van architectuur, huisvesting, beheer en communicatie. Jong, dynamisch en sterk groeiend.

Inhoud

In het kort	4
Enthousiasmerend en haalbaar	4
Implementatie, beheer en conceptbewaking	5
Programma van eisen en financiën	5
Inleiding	6
Vraagstelling	6
Proces en aanpak	7
Conceptontwikkeling – Meeek	9
Wat is het en waar doelt het op?	9
Randvoorwaarden voor ondernemers en de beheerder	12
Ruimte voor sociale initiatieven	13
Indeling van het pand	14
Haalbaarheid	16
De potentie	17
Implementatie, beheer en conceptbewaking	18
De participatie-maquette	19
Beheer	19
Conceptbewaking	20
Achtergrond – Marktanalyse	21
Visie Den Haag en Regio-deal Zuidwest	21
De sociale maar achtergestelde wijk Moerwijk	21
Het Puntje is een geval apart	22
Het sentiment in Moerwijk	22
Het huidige gebruik van de Beatrijsstraat	24
Helicopter	25
De Samenscholing	25
Bijlage Programma van Eisen	27

In het kort

In opdracht van de gemeente Den Haag heeft Motus Beheer een concept ontwikkelt voor de transformatie en huisvesting van de school aan de Beatrijsstraat nummer 8-12. Het concept onder de werknaam 'Meeek' richt zich op het centraal stellen van de **ambacht**. Alle initiatieven die straks plaatsnemen in het pand, passen binnen de vier conceptpilaren:

- **Maken**
- **Werken**
- **Leren**
- **Verbinden**

Deze vier pilaren maken van de oude school weer een bruisende plek waar ondernemers zich graag vestigen, nu én in de toekomst.

Enthousiasmerend en haalbaar

Het concept is ontwikkeld op basis van de input van belangrijk stakeholders: ondernemers uit Den Haag, initiatiefnemers in Moerwijk, betrokkenen vanuit politie en gemeente, de huidige gebruikers van het pand en bewoners van Moerwijk. Ook de haalbaarheid is onder deze zelfde groep al getoetst waarbij alle betrokkenen onverdeeld enthousiast werden. Participatie is een essentieel onderdeel geweest van de conceptontwikkeling en speelt ook een belangrijke rol in het laten slagen van het concept in de toekomst.

Ondernemers en omwonende worden niet alleen enthousiast van Meeek, ze zien direct kansen om deel te nemen. Een aantal ondernemers zoals Van Ruysdael Glas maar ook het ROC Mondriaan willen zelfs al een volgende stap zetten in hun mogelijke deelname. Het concept is vitaal én haalbaar gebleken.

Implementatie, beheer en conceptbewaking

Voor het laten slagen van het concept is het aanstellen van een lange termijn beheerder essentieel. De beheerder moet zorgen voor een veilig en schoon pand maar ook de verbinding tussen ondernemers. Het bouwen van een community en het ondersteunen van ondernemers maakt Meeek sterk. De eerste stappen in het bouwen van de community zijn al gezet. Nu is het belangrijk om de gesprekken door te zetten en betrokkenheid van de ondernemers te waarborgen, juist tijdens de aanstaande renovatie. Lukt dit? Dan kun je het concept direct bij oplevering van het gerenoveerde pand, starten met een 100% bezetting en daarmee aantrekkelijke business case.

Programma van eisen en financiën

Het concept gaat uit van volledige renovatie van het pand waarbij flexibele invulling van ruimtes door de huurders mogelijk is. Er komen ruimtes voor makers met een eigen ingang, gemeenschappelijke ruimtes voor kruisbestuiving, flexibel in te zetten ruimtes voor buurtinitiatieven, 50 parkeerplekken op eigen terrein en ruimtes voor groeninitiatieven naast het pand. Deelnemende ondernemers zijn allemaal in staat om een marktconforme huur te betalen en leveren een aantoonbare bijdrage aan het laten slagen van Meeek.

Inleiding

Vraagstelling

De gemeente Den Haag heeft Motus Beheer gevraagd om een concept te ontwikkelen voor de transformatie en huisvesting van de Beatrijsstraat 8-12, inclusief een programma van eisen. Het **concept** moet onderbouwd worden met een marktanalyse, analyse van de functionaliteit van het gebouw en programma van eisen.

Daarnaast is gevraagd om een visie te geven **op implementatie, beheer en concept-bewaking**. De transformatie heeft als doel het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw voor de maakindustrie gericht op de lokale economie.

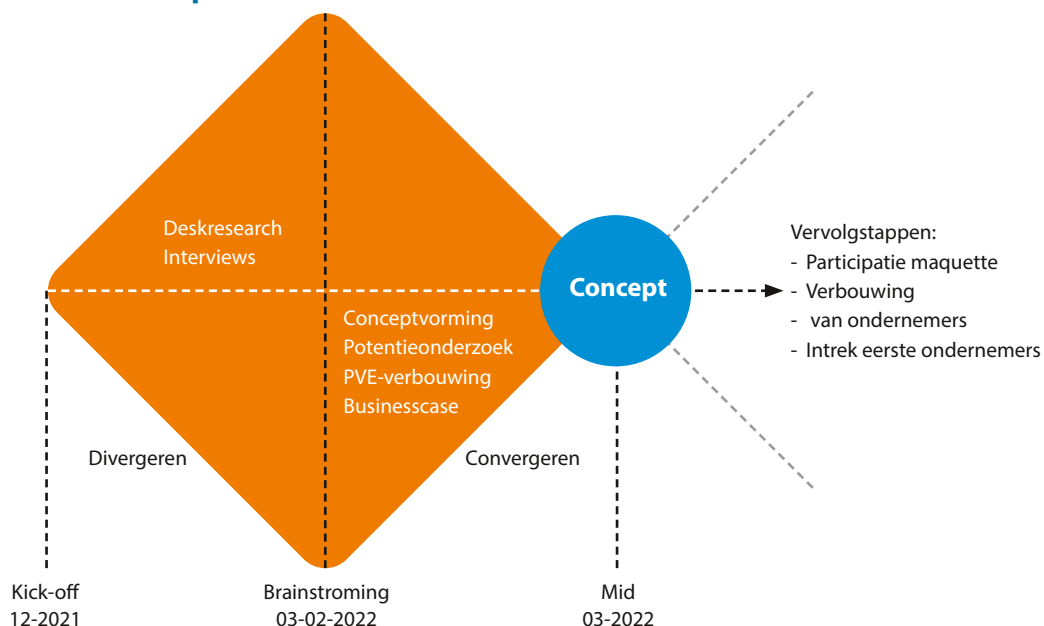
Het concept moet voldoen aan de volgende eisen:

- economische invulling, dus geen woonruimte
- plek voor kleinschalige bedrijfsruimte voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten (werkruimte tot 500 m²)
- ondersteunende functies zoals horeca en mogelijk een multifunctionele ruimte voor wisselende (wijk)activiteiten is een optie
- focus op verbouw, hergebruik en zoveel mogelijk gebruik van huidige indeling (ihk van duurzaamheid)
- ruimte voor 50 parkeerplekken op eigen terrein
- bedrijfsruimtes moeten marktconform worden verhuurd en de exploitatie kostprijs dekkend zijn
- huurders moeten ondernemers zijn in de btw-sfeer (90% belaste prestaties)

Om tot het concept te komen, is participatie van ondernemers, huidige gebruikers van het gebouw en wijkbewoners vereist.



Proces en aanpak



Marktanalyse

Om tot een goed concept te komen, zijn wij gestart met de marktanalyse. **Deskresearch** gecombineerd met **kwalitatieve interviews** hebben ons een goed beeld gegeven van de huidige situatie in Moerwijk en (ontbrekende) aansluiting met Den Haag. De focus van de marktanalyse lag op het bovenhalen van de huidige situatie in Moerwijk Noord, oftewel 'het Puntje' en natuurlijk de oude school aan de Beatrijsstraat. We hebben gesproken met de huidige gebruikers van het pand: leden van de Samenscholing en leden van De Helicopter. Daarnaast hebben we o.a. gesproken met omwonenden, initiatiefnemers uit de wijk, Haagse ondernemers, de wijkagent, community builders, en belangrijke stakeholders in Moerwijk.

Het interviewen van verschillende betrokkenen had niet alleen als doel om informatie op te halen maar ook om de eerste ambassadeurs te creëren voor de transformatie van de Beatrijsstraat. Participatie was in deze fase al essentieel.

Brainstorm

Met een selecte groep mensen bestaande uit belanghebbenden en buitenstaanders, hebben wij een volledige dag gebrainstormd over mogelijke invullingen van de Beatrijsstraat. Door mensen met een diverse achtergrond te betrekken, was het mogelijk om 'out-of-the-box' te denken en tot scenario's te komen die we van te voren niet voor mogelijk hadden gehouden.

Conceptvorming & toetsing haalbaarheid

De ontstane scenario's vormen de basis voor het uiteindelijke concept. Direct na de conceptvorming zijn we gestart met het toetsen van de haalbaarheid: interviewen van potentiële deelnemers, toetsen van het concept bij eerder betrokken stakeholders en het opstellen van de businesscase en programma van eisen.

Participatie-maquette (toekomst)

Voordat daadwerkelijk wordt overgegaan tot de renovatie van het pand en uitvoeren van het concept, raden wij aan om een tussenstap in te bouwen. De zogenoemde 'participatie maquette'.

Met deze maquette krijgen deelnemers **direct invloed** op hun uiteindelijke plek in het pand, ze leren mede-ondernemers kennen en ontdekken direct al in deze fase hoe ze elkaar mogelijk kunnen versterken. In een inspirerende sessie met potentiële deelnemers van het concept, laten we de deelnemers met elkaar het pand invullen. Uiteraard onder strakke begeleiding van de beheerder. De puzzel wordt gemaakt door deelnemers en is in onze ogen essentieel in het laten vliegen van het concept (1 en 1 = 3).

Ook als deze tussenstap niet wordt gezet, blijft het concept overeind. Maar zonder deze tussenstap is het risico simpelweg groter dat bepaalde ondernemers ruimtes krijgen toegewezen die niet passen bij hun bedrijfsvoering. En dat kan ervoor zorgen dat bepaalde kandidaten besluiten niet mee te gaan in het concept. Het wordt dan zeker lastiger om grotere partijen, met specifieke wensen, aan het concept te binden. Tenzij er ten behoeve van deze partijen weer een interne verbouwing in gang gezet wordt.

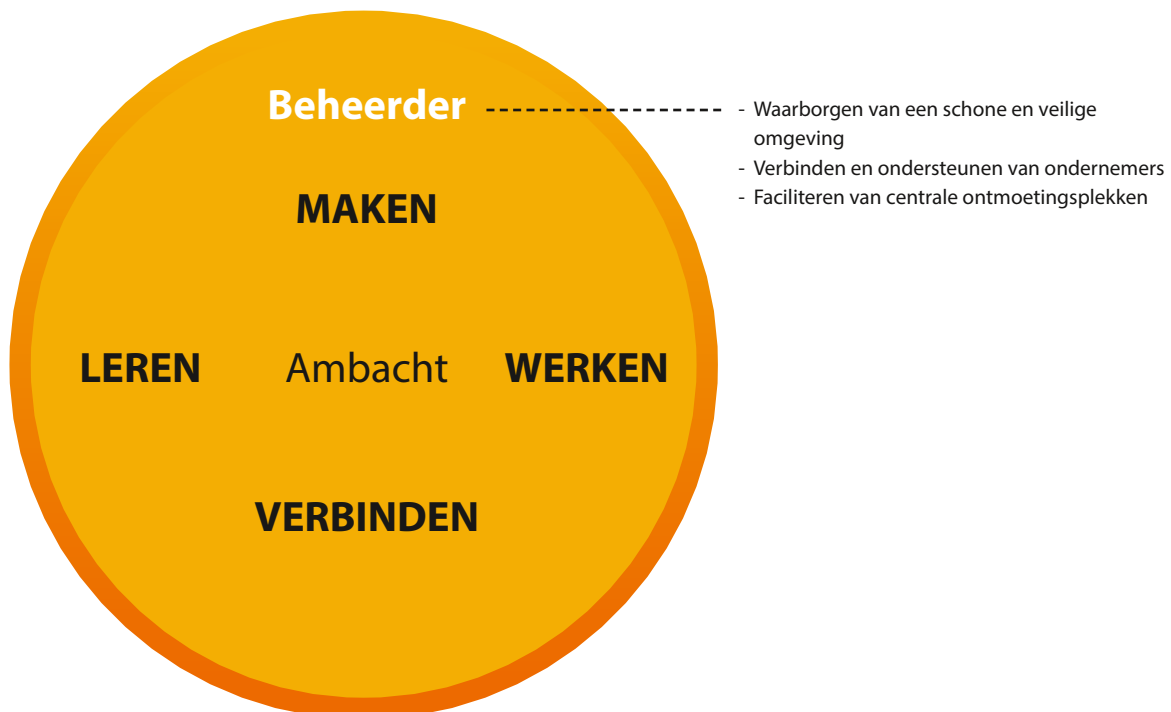


Conceptontwikkeling – Meeek

Wat is het en waar doelt het op?

Maak kennis met **Meeek**, het nieuwe concept om zinvolle invulling te geven aan de school aan de Beatrijsstraat. Een plek waar **ambacht** centraal staat. De ambachtelijke ondernemers die plaatsnemen in het pand, passen binnen één of meerdere van de vier conceptpilaren: **Maken, Werken, Leren** en **Verbinden**. Deze vier pilaren waarborgen dat de Beatrijsstraat een plek wordt waar ondernemers floreren en Moerwijkers graag komen; nu én in de toekomst. Ze kunnen hier hun behoefte vervullen om te werken, mooie dingen te maken, iets te leren en elkaar te ontmoeten. Deze ambachtelijke ondernemers bieden iets waar Moerwijk én Den Haag trots op kunnen zijn!

Meeek spreek je uit als het Engelse 'make' oftewel 'maken'. Maken staat centraal in iedere ambacht, want 'een ambacht' is 'het vak waarbij je iets met de hand maakt'.



Maken

Dit is de belangrijkste pijler. Het grootste deel van de ambachtelijke ondernemers die straks deelnemen aan het concept, zijn echte makers. Ze maken dingen in de breedste zin van het woord. Meubelmakers, fietsenmakers, stukadoors, muzikanten maar ook kunstenaars. Het zijn makers die van elkaar kunnen leren en samen unieke dingen kunnen maken! Slim gebruikmaken van ruimtes en faciliteiten, past hier perfect in. Het delen van een werkplaats en gereedschap of het gezamenlijk aanschaffen van materialen om kosten te besparen.

Idealiter bieden deze makers ook leer- en werkplekken. Ze inspireren, maken jongeren uit Den Haag wegwijs in hun ambacht en bieden talenten uit de buurt betaalde werkplekken.

“Lokale ondernemers werken verbindend. Zo is de fietsenmaker niet alleen fietsenmaker maar een plek waar mensen elkaar ontmoeten.” [bewoner van Moerwijk](#)





Werken

Talentede ondernemers vinden in de Beatrijsstraat een werkplek om hun talenten te benutten. Ze krijgen de ruimte om te kunnen werken aan hun ondernemerschap en zich te ontwikkelen tot volwaardige onderneming. Ondernemers onderling inspireren elkaar en bundelen de krachten. Zo kunnen ze werken aan grotere of andersoortige klussen.

Werken betekent ook bijbaantjes voor jongeren en werkgelegenheid voor volwassenen die nu geen baan kunnen vinden. Zo krijgt talent een duurzame plek binnen Moerwijk en vloeit niet 'automatisch' weg. Daar worden niet alleen de talenten beter van maar het maakt Moerwijk een kansrijke wijk die meer aansluiting vindt bij Den Haag.

Leren

Leren en inspireren staan centraal binnen Meeek. Door bijv. jongeren, zij-instromers of ambitieuze ondernemers een plek te bieden om van elkaar te leren. Niet vrijblijvend maar in de vorm van stageplekken, leerwerkplekken of traineeships. Door leren mogelijk te maken in een omgeving waar ook werken centraal staat, is doorstroming naar een betaalde werkplek haast een vanzelfsprekendheid. Uiteraard staan ook hier de ambachten, in de breedste zin van het woord, centraal. In de Beatrijsstraat leer je een vak met direct toekomstperspectief.

Samenwerking met andere initiatieven binnen Den Haag is hierbij belangrijk. Zo kan bijvoorbeeld het ROC Mondriaan hierin een sleutelrol spelen. Gesprekken vinden op dit moment al plaats.



Verbinden

Een succesvolle community ontstaat niet vanzelf. Daarom komen er initiatieven die mensen verbinden en kruisbestuiving faciliteren. Centrale ontmoetingsplekken zijn hierin essentieel. Daarom komt er ruimte voor een laagdrempelige horecagelegenheid, een ruimte voor evenementen, een aantal vergaderruimtes en blijft speeltuin behouden. Deze ruimtes zijn te gebruiken voor huurders maar kunnen ook gehuurd worden voor wijkgerelateerde activiteiten. Denk aan kleinschalige evenementen, buurthuis bijeenkomsten, podiumkunsten, of religieuze activiteiten vanuit de kerk of moskee, etc. Activiteiten die ondersteund worden door de aanwezige horeca.

Verbinden betekent ook werkzoekenden koppelen aan werkplekken. Denk aan een jobcoach of bijvoorbeeld het werkgeversservicepunt. Dit creëert direct een grotere bekendheid van Meeek in Den Haag en misschien wel daarbuiten.

Randvoorwaarden voor ondernemers en de beheerder

Ondernemers die deelnemen aan Meeek, zijn ondernemers die toe zijn aan een volgende stap. Ze hebben een gedegen ondernemersplan en zijn in staat om een marktconforme huur te betalen.

Om Meeek te laten slagen, is een professionele beheerder nodig die niet alleen zorgt voor een veilige, schone werkplek. De beheerder heeft een sleutelpositie in het bouwen van een community en het ondersteunen van groeiende ondernemers. Door als verbinder op te treden, wordt het concept nog sterker en rust het niet 'alleen' op de vier pilaren maar wordt het totaal meer dan de losse elementen. Daarnaast moet de beheerder ondernemers helpen om de stap naar professionalisering te maken. Door bijvoorbeeld

advies te geven over ondernemerschap en zo te waarborgen dat goede ambachtsmensen ook slagen als ondernemer. Succesvolle ondernemers zijn essentieel om Meeek te laten slagen en van de Beatrijsstraat dé plek te maken waar Moerwijkers, maar ook mensen van buiten de wijk, echt graag komen.

Ruimte voor sociale initiatieven

Naast commerciële ondernemers, is er binnen Meeek ruimte voor een klein aantal sociale initiatieven. Initiatieven die direct inspelen op de behoefte in de wijk die niet worden vervuld door de commerciële initiatieven. Een lagere huur maakt dit mogelijk, huur die wordt gecompenseerd door grotere ondernemers volgens het principe 'de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten'. Ook de grotere ondernemers hebben baat bij dit principe. De sociale initiatieven zorgen namelijk voor bedrijvigheid, creativiteit en innovatie, inspiratie maar ook talentontwikkeling.

“Wij onderzoeken de mogelijkheid om onze werkruimtes te gaan delen zodat we, naast onze servicekosten, ook huur kunnen gaan betalen. Op deze manier hopen we onze plek te kunnen behouden en onze bijdrage aan de buurt verder uit te bouwen.” **aldus de leden van de Helicopter**



Naadloze aansluiting met de behoefte van Moerwijk én Den Haag

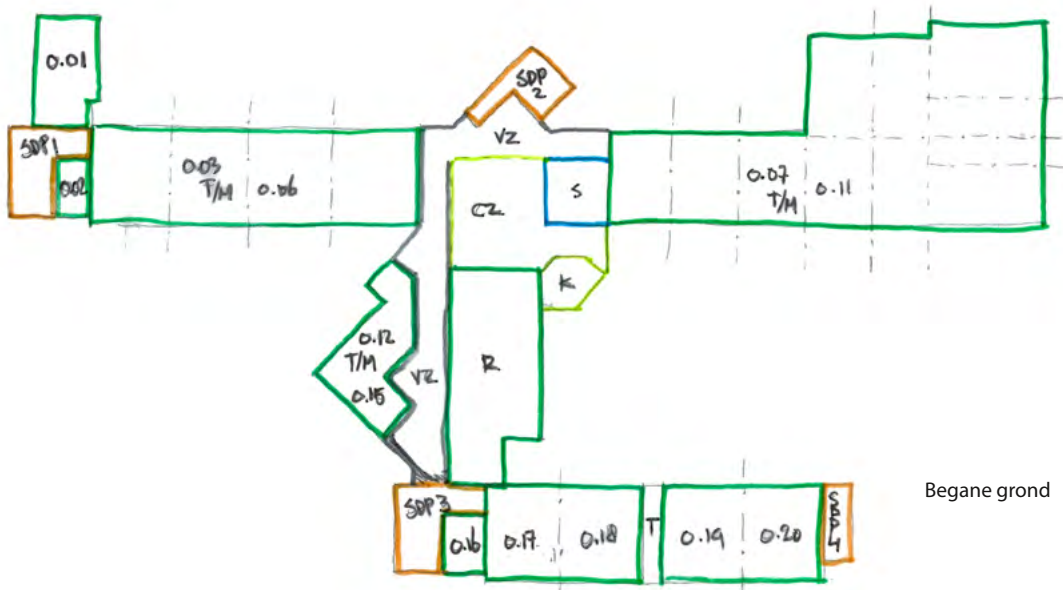
Met dit bedrijfsverzamelgebouw waarin ambachten centraal staan, sluit Moerwijk naadloos aan op de ambities vanuit Den Haag om plek te bieden aan de maakindustrie. Daarnaast wordt de Beatrijsstraat een plek waar mensen graag komen. Om te werken maar ook te genieten van de mooie initiatieven. Talenten krijgen een plek binnen Moerwijk en vloeien niet 'automatisch' weg uit de wijk. Dit is essentieel in het verbeteren van de kansen van jongeren in Moerwijk en de leefbaarheid te vergroten. Daarnaast wordt Moerwijk ook aantrekkelijk voor ondernemers en bezoeker van buiten Moerwijk. Zo wordt Moerwijk weer 'echt' onderdeel van Den Haag.

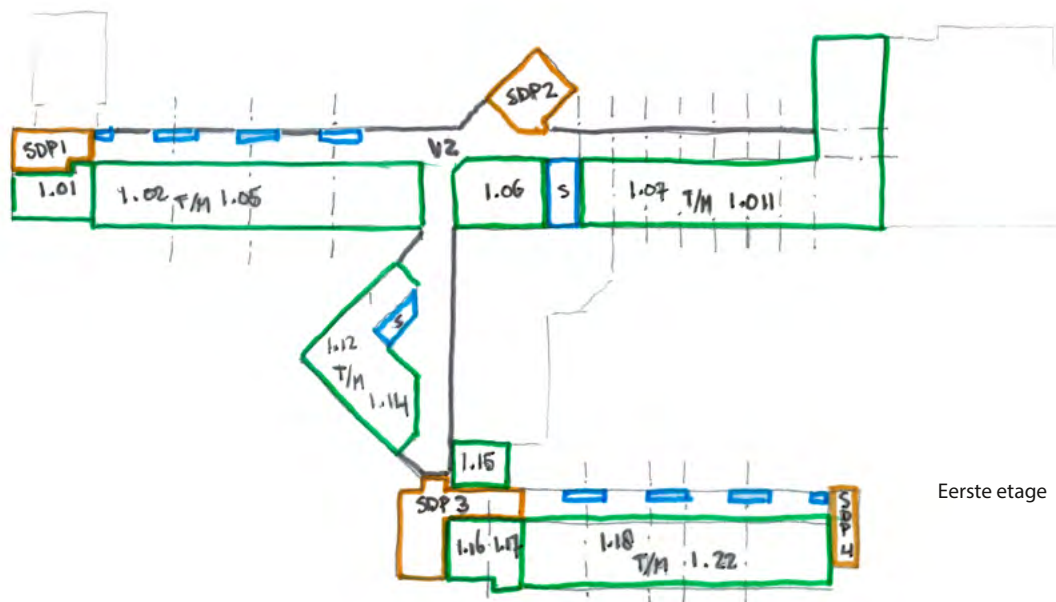
Meeek speelt ook in op de behoefte van omwonenden uit 'Het Puntje' en de rest van Moerwijk. Er is een grote behoefte aan werkgelegenheid, een plek om jongeren te inspireren en op te leiden maar ook een plek voor de mooie initiatieven die er al zijn. Door ambachten centraal te stellen en te stroomlijnen op basis van de vier pilaren, creëren we een omgeving voor **kruisbestuiving**. De individuele ondernemers kunnen elkaar naar grotere hoogte tillen. Moerwijk wordt weer interessant voor lokale ondernemers maar ook voor ondernemers van buitenaf.

"De school moet weer een plek worden van én voor Moerwijkers. Laagdrempelig, met kansen voor jongeren om hun talenten te ontwikkelen en een traject te volgen naar een betaalde baan." [bewoner van 'Het Puntje'](#)

Indeling van het pand

Het programma van eisen (PVE) sluit aan op een menging van de ruimtelijke exercitie van de gemeente (Plan A en Plan B) om maximaal ruimtegebruik te creëren voor de implementatie van het concept Meeek.





Op de begane grond komen de zogenoemde ‘maakruimtes’, oftewel, ruimtes voor de maakindustrie. Om aan de behoefte van verschillende makers te voldoen, worden de gangen bij de lokalen betrokken. Deze ruimtes krijgen een eigen ingang met parkeerplekken op het binnenterrein.

Op de eerste verdieping worden de gangen behouden. De lokalen worden hier klaargemaakt voor verhuur als kantoorruimte. Kantoorruimtes die ook in te zetten zijn als atelier voor ‘bureaumakers’ als sierradenmakers, ontwerpens, etc. De aanwezige goederenlift maakt het makkelijker om ook bijvoorbeeld kunstenaars een plek te geven op de eerste verdieping

Entree: om de mogelijkheid tot kruisbestuiving door de eigen ingangen van de makersruimten op de begane grond niet te verliezen, komt er een **gezamenlijke ingang** aan de voorzijde van het pand. Deze ingang is direct de ingang van de horecagelegenheid en de trappenhuisen naar de eerste verdieping. Dit zorgt ook voor meer mogelijkheden van toezicht voor de beheerder en dus meer veiligheid.

Tevens zijn aan de horeca de evenementen- en vergaderruimte gekoppeld, die inzetbaar zijn voor maatschappelijke (buurt)initiatieven.

We zorgen voor maximaal **flexibel gebruik van de technische installaties**. De werktuigbouwkundige installaties worden op de begane grond in ieder travé tot op de hoofdaansluiting aangebracht. Iedere gebruiker kan, afhankelijk van zijn behoefte, aansluiten op deze faciliteiten.

Het buitenterrein aan de Beatrijsstraatzijde blijft gedeeltelijk behouden als speeltuin en wordt gedeeltelijk ingericht als een pluktuin. Zowel de ondersteunende horeca als de buurtinitiatieven kunnen hier gebruik van maken.

Het binnenterrein wordt gebruikt als aan- en afvoerroute plus parkeerplaats voor 60 auto's. Aangezien de maakindustrie elk zijn eigen ingang heeft, zal de kruisbestuiving/ontmoeting plaatsvinden op het terras van de horeca op het binnenterrein.

“Samen met mijn kinderen kom ik nu graag in de speeltuin. Ik hoop dat deze mogelijkheid er blijft. Het zou helemaal mooi zijn als het terrein dan ook nog netjes schoon wordt gehouden.” [aldus een buurtbewoner van Het Puntje](#)



Flexibele indeling van ruimtes blijft mogelijk

Door de technische installaties in gebruik zo flexibel mogelijk te maken, blijft er veel vrijheid over om de ruimte in te laten delen door de ondernemers. Uiteraard is brandveiligheid volledig gewaarborgd. Met de inzet van de participatie-maquette kan het programma van eisen verder worden aangescherpt. Dit is een prachtige manier om ondernemers direct te betrekken en vooral naadloos aan te sluiten op hun ondernemers behoefte.

Een gedetailleerde uitwerking van het programma van eisen, is te vinden in de bijlage.

Haalbaarheid

Meeek is al tijdens de conceptvorming getoetst bij belangrijke stakeholders. Er is heel **positief gereageerd op het concept**. Omwonenden zijn heel blij dat er meer ruimte komt voor ondernemers uit de buurt en voor initiatieven waar omwonenden zelf ook baat bij hebben. Zo wordt de Beatrijsstraat 'weer een beetje van Moerwijk'. Betrokken ondernemers van buiten Moerwijk zien direct kansen om hun onderneming uit te breiden in Moerwijk. Zo is Van Ruysdael Glas zeer geïnteresseerd in een ruimte en wil nu al instappen. Ook lopen er al goede gesprekken met ROC Mondriaan aan de Meppelweg om een samenwerking op te zetten. De potentie is enorm!

Ook de financiële haalbaarheid is voorzichtig getoetst. Door grotere organisaties als Van Ruysdael Glas aan Meeek te verbinden, wordt gewaarborgd dat het concept ook financieel haalbaar is. Dit type organisatie is al gewend om een marktconforme huur te betalen en hiertoe al bewezen in staat. Dit ligt iets anders bij bijvoorbeeld de het

kunstenaarscollectief De Helicopter die op dit moment geen huur betalen. Toch zijn ook zij bereid om na te denken over mogelijkheden als het delen van werkruimtes om zo een lage huur te kunnen betalen.

“Wij zijn een club van doeners. Samenwerken met andere creatieve geesten om samen mooie, duurzame producten te maken, doen wij graag. Het idee dat we dit met andere ambachtelijke ondernemers kunnen doen, klinkt super!” **aldus een lid van Made in Moerwijk**

Van Ruysdael Glas wil een kennis, opleidings- en productiecentrum openen aan de Beatrjysstraat. Dit Haagse bedrijfs is alom bekend vanwege hun unieke monumenten-glas. Hun passie voor deze prachtige ambacht willen ze graag overbrengen op jongeren, eventueel in samenwerking met het ROC Mondriaan. Jongeren krijgen bij Van Ruysdael Glas direct de kans om het geleerde in te zetten op echte projecten in Moerwijk en daarbuiten.

De potentie



In deze afbeelding staat de potentie van Meeek centraal. In rood ondernemers die zijn aangehaakt en geïnteresseerd in deelname. In zwart mogelijke initiatieven die het concept verder versterken.

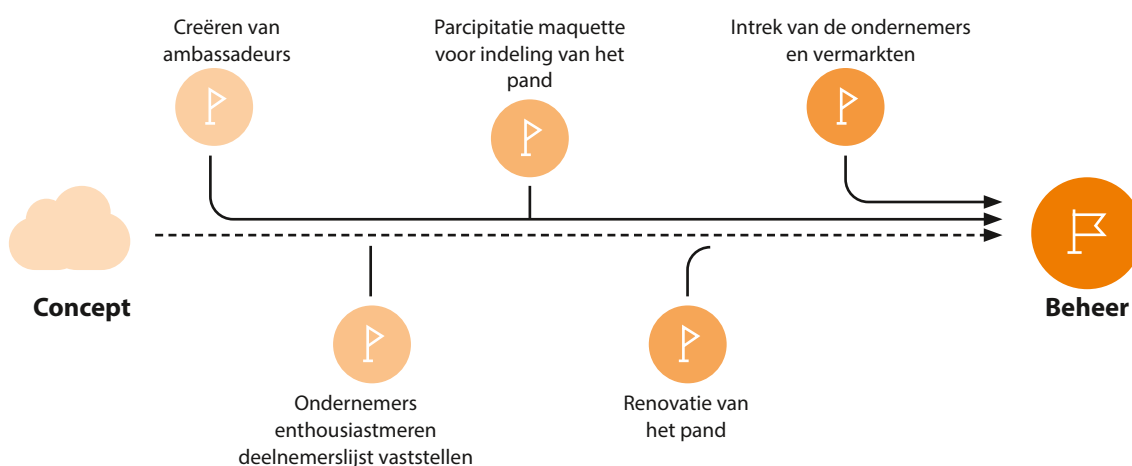
Hoewel er nog veel meer gesprekken gevoerd moeten worden met andere ondernemers, kan het toevoegen van bijvoorbeeld een jobcoach, werkgeversservicepunt of jongerenbegeleider het concept verder versterken. Daarnaast is meubelmaker Hutte Bouwers enthousiast, wil de participatiekeuken graag meegenomen worden in het verhaal en ziet Daniëls interieurbouw ook kansen. Het concept blijkt niet alleen haalbaar maar werkt enthousiasmerend en is toekomstbestendig.

Hoewel het slagen van Meeek niet afhangt van kruisbestuiving en gezamenlijk ondernemerschap, kan dit wel leiden tot een uniek geheel. Als het ondernemers lukt om elkaar te inspireren en samen initiatieven te ontplooiën die groter zijn dan zichzelf, wordt Meeek een inspiratieplek die ver buiten de grenzen van alleen Den Haag reikt. Daar kunnen niet alleen Moerwijkers maar alle inwoners van Den Haag dan weer trots op zijn!

Implementatie, beheer en conceptbewaking

Om de slagingskans van het concept te maximaliseren, moet nu al nagedacht worden over de implementatie, het beheer en de bewaking van het concept.

Implementatie



Al voordat de renovatie van het pand wordt gestart, is het belangrijk om **ambassadeurs** te creëren. Dit zijn ondernemers die in de toekomst willen deelnemen aan het concept maar ook sleutelfiguren in de wijk die ondernemers t.z.t. **motiveren** om naar de Beatrijsstraat te komen. Hoewel dit proces al loopt, moet dit proces door de toekomstige beheerder worden doorgezet. Dit proces houdt nooit op, enthousiaste mensen laten concepten immers vliegen.

Ondernemers moeten direct worden benaderd met het verhaal en specifiek de kansen voor de ondernemer. Zodra er voldoende ondernemers interesse hebben getoond, en er een juiste verdeling is tussen de vier pilaren, moet het pand worden 'verdeeld'. Hiervoor kan een zogenoemde '**participatie-maquette**' worden gebruikt.

De participatie-maquette

De potentiële deelnemers gaan met elkaar, maar onder strakke begeleiding van de beheerder, de vierkante meters verdelen. Ze krijgen een maquette van het pand, waar de randvoorwaarden geschetst zijn (denk aan brandveiligheid en de technische installaties) maar de indeling nog vrij te bepalen is. Zo leren de ondernemers elkaar al kennen, worden ze gedwongen om kritisch na te denken over hun wensen en voelen ze zich direct betrokken. Alle ondernemers hebben direct invloed op de ruimte die ze straks gaan huren.

Als de wensen van het pand helder zijn, kan de **renovatie** beginnen. Al tijdens de renovatie moeten deelnemers en bezoekers op de hoogte gehouden worden van het proces. Dit is essentieel in het creëren van ambassadeurs en daarmee het slagen van het concept. Het is belangrijk dat Moerwijkers weten wat er gebeurt en vooral wat ze straks kunnen verwachten van de nieuwe Beatrijsstraat. **Communicatie** is essentieel in dit stadium net als de duur van de renovatie. Deze moet zo kort mogelijk worden gehouden om enthousiasme niet te verliezen.

Zodra de renovatie is afgerond, kunnen de ondernemers het **pand betrekken**. Doordat ze elkaar al kennen en op de hoogte zijn gehouden tijdens de renovatie, is de basis voor de community al gelegd. Een prachtige basis waarop kan worden voortgeborduurd als iedereen zich heeft gesetteld in het pand. Door tijdens de renovatie doorlopend ondernemers te blijven enthousiasmeren, is het haalbaar om bij daadwerkelijke start het pand al 100% bezet te hebben.

Beheer

Er moet een lange termijn beheerder komen voor minimaal 7 jaar. De toekomstige beheerder is niet alleen goed in gebouwbeheer maar ook in het **bouwen van een community** en het faciliteren van ondernemers in de breedste zin. Natuurlijk zorgt de beheerder voor een **schoon en veilig pand** dat voldoet aan alle eisen. Maar de beheerder gaat een stap verder. Hij heeft een sleutelrol in het verbinden van ondernemers en het aanzetten tot kruisbestuiving.

Daarnaast biedt de beheerder ook **ondernemersadvies**. Doordat er ruimte komt voor ondernemers die toe zijn aan een volgende stap in hun ondernemerschap, is het belangrijk om deze ondernemers te ondersteunen. De beheerder weet als geen ander dat je als ondernemer goed bent in je eigen vak maar daarmee niet automatisch ook een uitstekende ondernemer bent. Met het aanbieden van training als 'hoe doe je een financieringsaanvraag?' of 'hoe kan ik beginnen met marketing?', faciliteert de beheerder kennisdeling en ondersteunt de ontwikkeling van ondernemers.

De faciliterende rol van de beheerder komt ook tot uiting in het **beheer van de gemeenschappelijke ruimtes**. De vergader- en evenementenruimte(s) vallen ook onder de verantwoordelijkheid van de beheerder. De beheerder wordt daarmee geprikkeld om de ruimtes zo in te zetten dat ze het concept versterken.

Tot slot zorgt de beheerder ook voor **communicatie** naar 'buiten'. Door te laten zien aan potentiële ondernemers én bezoekers wat er gebeurt in de Beatrijsstraat, wordt iedereen geïnspireerd om op een bepaalde manier deel te nemen. Als bezoeker, ondernemer of bijvoorbeeld als werknemer of student.

Conceptbewaking

De beheerder heeft de verantwoordelijkheid om het concept goed te bewaken. Dit betekent dat **iedere ondernemer wordt gescreend** voordat er een eventuele ruimte wordt toegekend. De ondernemer heeft een gedegen ondernemersplan en kan aantonen hoe hij past binnen de pilaren en welke bijdrage hij gaat leveren aan het concept. Dit is essentieel voor de duurzaamheid van het concept. Natuurlijk gaan er wisselingen plaatsvinden in ondernemers. In de praktijk gaat nou eenmaal blijken wat wel, maar ook niet, werkt. Ondernemers groeien en ontgroeien op termijn de Beatrijsstraat en maken daarmee plek voor nieuwe ondernemers. Door de pilaren altijd goed te waarborgen, waarborgen we dat de Beatrijsstraat ook over zeg 10 jaar nog floreert.

Achtergrond – Markt-analyse

Op basis van deskresearch en vooral heel veel interviews met o.a. ondernemers, omwonenden, de wijkagent, een community builder, wijkmanager ende huidige gebruikers van de Beatrijsstraat, is deze achtergrondinformatie over Moerwijk samengesteld. Om de privacy van alle geïnterviewden te waarborgen, zijn de quotes in dit stuk geanonimiseerd tot stakeholderniveau.

Visie Den Haag en Regio-deal Zuidwest

Gemeente Den Haag heeft de ambitie om de Haagse economie te verbreden op drie gebieden:

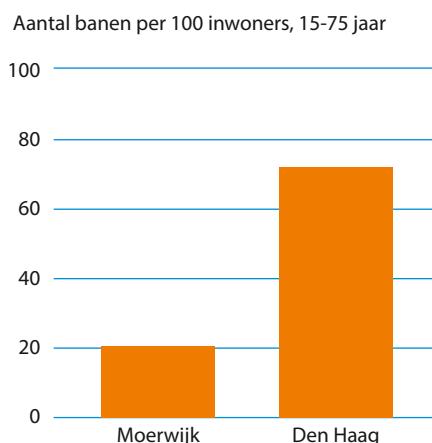
- maakindustrie
- bouw
- zorg

Daarnaast moet Moerwijk een actievere rol gaan spelen in de Haagse economie en dus meer verbonden worden aan Den Haag. De gemeente stelt ruimte en middelen beschikbaar aan Moerwijk om zich verder te ontplooien.

De ontwikkeling van Moerwijk valt onder de Regio-deal Zuidwest. Onderdeel van deze plannen is om de leefbaarheid in de regio te verhogen. Dit moet o.a. gebeuren door lokale ondernemers en bewoners te betrekken in het proces. Meeek sluit naadloos aan op zowel de ambities van Gemeente Den Haag als de plannen van de Regio-deal Zuidwest.

“We moeten Den Haag zuidwest meetrokken in de economische bloei van Den Haag.”

gemeente ambtenaar, gemeente Den Haag



De sociale maar achtergestelde wijk Moerwijk

De Haagse wijk Moerwijk is al jaren een **achterstandswijk**. Volgens de leefbaarometer scoort Moerwijk een onvoldoende. Daarnaast is Moerwijk heel dicht bevoond met zo'n 11.750 inwoners per vierkante meter. Ter vergelijking, in de rest van Nederland is dit gemiddeld 500 inwoners per vierkante meter.

De wijk bestaat grotendeels uit **sociale huurwoningen** die in slechte staat zijn. Er is veel armoede (gemiddeld inkomen in de wijk ligt op €17.000,- per jaar), veel drugsgebruik, een **hoge werkloosheid** (80% van de Moerwijkers heeft geen betaald werk) en er zijn veel mensen met geestelijke problemen. **Talenten trekken de wijk uit** net als mensen die zich een woning in een 'betere' wijk kunnen veroorloven. Meer dan eens is Moerwijk 'het afvoerputje van Den Haag' genoemd in de interviews. Daarnaast blijkt ook uit de interviews dat er veel onbekende problemen zijn die zich 'achter gesloten deuren' afspelen.

“Er is zo weinig perspectief voor jongeren in Moerwijk. Geen wonder dat ze de wijk uit trekken als ze de kans krijgen.” **bewoner van Het Puntje**

Aan de andere kant is Moerwijk ook een **sociale wijk**. Het barst er van de sociaal-maatschappelijke initiatieven en 'voor ieder klusje is er wel iemand die kan helpen'. Er zijn meerdere buurthuizen, de kerk is een ontmoetingsplek voor buurtbewoners, wijkwinkel Bij Betje is een begrip in de buurt en Damour een sociale horecagelegenheid in wording. Hoewel de initiatieven inclusiviteit nastreven, blijkt uit de interviews dat ook deze initiatieven maar een beperkt deel van de Moerwijkers bereiken. Er is dus **ruimte voor nieuwe initiatieven** die een ander publiek aanspreken. In het geval van Meeek bieden we ruimte aan ondernemers die toe zijn aan een volgende stap en geen aansluiting vinden bij de bestaande initiatieven. Dit zijn niet alleen ondernemers uit Moerwijk maar ook ondernemers die op dit moment buiten Moerwijk opereren.

Het Puntje is een geval apart

Moerwijk is grofweg op te delen in 5 buurten. Het zogenoemde 'Puntje' is er hier één van. Dit is de wijk waar de oude school aan de Beatrijsstraat staat. De wijken worden gescheiden door grotere verkeerswegen die optreden als **hoge fysieke barrières**. Moerwijkers bewegen zich dus niet echt tussen de verschillende buurten maar zijn vooral op de eigen buurt georiënteerd. Dit pleit voor basisvoorzieningen in de eigen buurt.

'Het Puntje' onderscheidt zich van de rest van Moerwijk met het grote aantal koopwoningen. Deze zijn bewoond door voornamelijk senioren en gezinnen met Turkse, Bulgaarse en Poolse afkomst. Het aantal initiatieven in Het Puntje is klein terwijl er wel behoefte is aan bijvoorbeeld ontmoetingsplekken in de buurt.

Het sentiment in Moerwijk

Emotie is niet meetbaar en niet terug te vinden in cijfers maar hij is er wel degelijk. In het grootste deel van de interviews kwam naar voren dat Moerwijkers het vertrouwen in de gemeente Den Haag kwijt zijn. Ze voelen zich **in de steek gelaten** en hebben het gevoel alles zelf te moeten oplossen. Dit leidt ook tot verzet tegen initiatieven vanuit de gemeente. De samenhang onder Moerwijkers versterkt dit gevoel, want ook samen klagen verbindt.



Ten aanzien van de school aan de Beatrijsstraat zijn Moerwijkers eensgezind. Ze willen het pand 'terug' en hebben volop ideeën over de invulling van het pand. Er is behoefte aan zorginstellingen, bedrijfsruimtes, plekken voor jongeren uit de buurt, ruimte voor sport en cultuur en boven alles een plek om te werken. Want waarom wordt al 'dit' werk altijd uitbesteed aan mensen die niet in Moerwijk wonen terwijl Moerwijk wel degelijk capabele mensen heeft?

“Daar heb je weer zo'n club blanke, hoogopgeleide mensen die ons komen vertellen wat te doen, of wat we moeten doen.” [bewoner van Moerwijk](#)

Helicopter

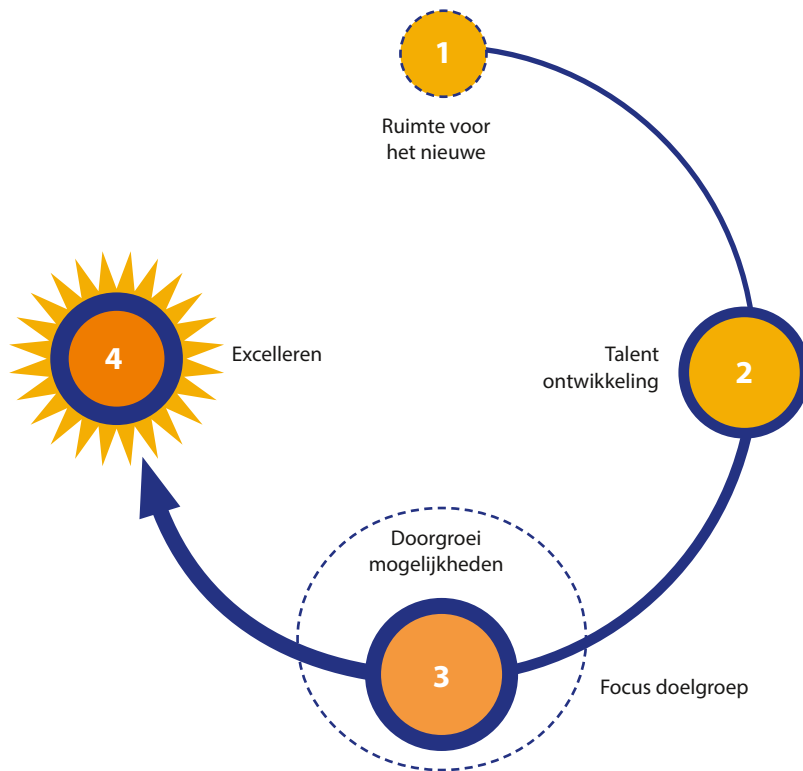
De kunstenaars van de Helicopter gebruiken de klaslokalen als kunstateliers en de gemeenschappelijke ruimte als expositieruimte. Ze treden gezamenlijk op naar buiten maar zijn ook gericht op hun eigen werk. Tot op heden hebben ze als collectief vooral een **nomadisch bestaan** gehad. Dit betekent dat ze iedere zoveel jaar verhuizen naar een leegstaand pand om daar, tegen een lage vergoeding, te kunnen werken. Toch zijn ze niet blij met de aangekondigde veranderingen. Hoewel ze inmiddels openstaan voor het gesprek en nadenken over hun plek binnen Meeek, zouden ze liever verhuizen naar een plek waar ze weer op een voor hen betaalbare wijze hun atelier kunnen vestigen. De Helicopter staat voor twee mogelijkheden: terugkeren naar de Beatrijsstraat waarbij de huur wel betaalbaar moet zijn en de ruimte geschikt voor het werken als kunstenaarscollectief of samen met de gemeente en de broedplaatsmakelaar zoeken naar een alternatieve en betaalbare ruimte in de stad.

De Samenscholing

Bij de Samenscholing staat zelfbestuur centraal. Er is ruimte voor **allerlei initiatieven** die een groot publiek bedienen ook buiten Moerwijk. Met hun punkconcerten trekken ze internationale bands en fans aan, in hun geluidsstudio faciliteren ze jongeren uit Moerwijk, het veganistische restaurant 'Water en Brood' is Den Haag breed bekend en er is een groot aantal getalenteerde makers lid. Hun **anarchistische houding** maakt dat ze vanuit hun principe tegen het nieuwe concept zijn. Ze vinden dat Den Haag een vrijplaats nodig heeft zoals grote Nederlandse en Europese steden die hier allemaal ruimte voor hebben. Daarnaast is voor hun toezicht van een beheerder een ondenkbare situatie.

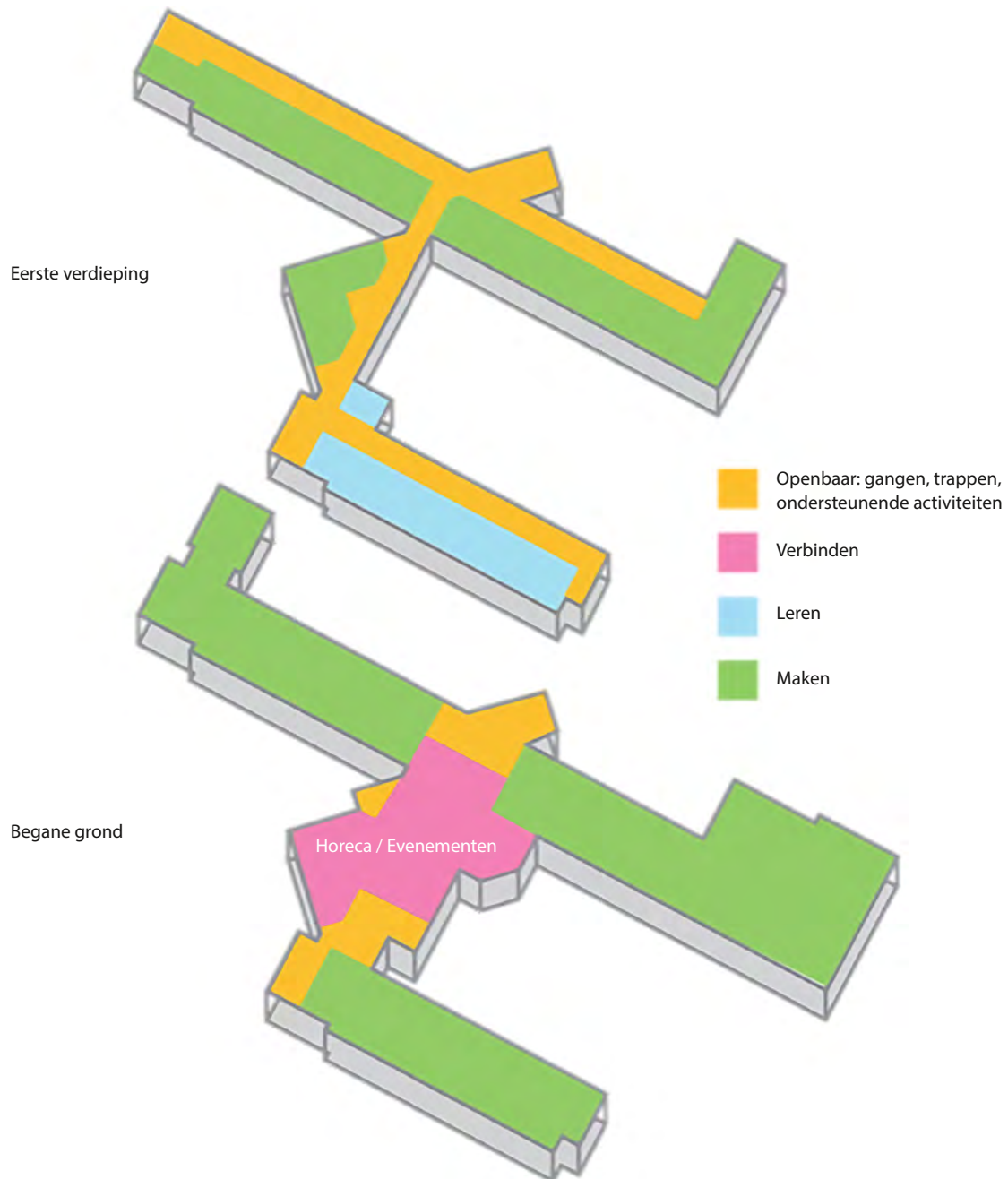
De conceptpresentatie viel bij hun in goede aarde. Meeek biedt voldoende ruimte voor bijvoorbeeld de fietsenmaker, meubelmaker of horeca gelegenheid 'Water en Brood'. Hoewel de ondernemers zich nog niet expliciet hebben uitgesproken over hun eventuele deelname aan Meeek, is er een aanzienlijke kans dat een deel van de initiatieven kan blijven bestaan.

Meeek biedt ruimte aan de **ondernemers die kans van slagen hebben** en de potentie om door te groeien en echt te gaan excelleren. Dit type ondernemer is in staat om een marktconforme huur te bepalen, zeker onder een bepaalde vorm van begeleiding. Om deze pool van kansrijke ondernemers continu te kunnen vullen, is het wel belangrijk om een plek te houden voor de ruwe talenten en eventueel talenten die nu ook onderdeel zijn van o.a. de Helicopter en De Samenscholing.



Bijlage

Programma van Eisen





Binckhorstlaan 135
2516BA Den Haag

Maart 2022

PvE



Herontwikkeling Beatrijsstraat, NL

Programma van Eisen (PvE)

Beatrijsstraat 10

2531 XE Den Haag, NL

Klant:

Motus Beheer

Saturnusstraat 9

2516 AD Den Haag

Inhoud

1	Betrokken partijen	4
2	Ontwerputgangspunten	5
3	Algemene ontwerputgangspunten.....	5
3.1	Doel van het gebouw.....	5
3.2	Verschijningsvorm van het gebouw	5
3.3	Relatie met de directe omgeving	5
3.4	Ligging en ontsluiting.....	5
3.5	Parkeren	6
3.6	Terreinvoorzieningen.....	6
3.7	Flexibiliteit	6
3.8	Toegankelijkheid, veiligheid en beveiliging	6
3.9	Kwaliteitsnormen, wetten en voorschriften.....	6
3.10	Arbeidsomstandigheden	7
3.11	Vergunningen	7
3.12	Coördinatie.....	7
3.13	Onderhoud	7
4	Ruimtelijke en functionele ontwerputgangspunten	8
4.1	Ruimtelijke omschrijving ruimten	8
4.1.1	Maken.....	8
4.1.2	Werken	8
4.1.3	Welzijn	8
4.1.4	Leren	8
4.1.5	Horeca	8
4.1.6	Ondersteunende ruimtes	8
4.1.7	Sanitair.....	8
4.1.8	Verkeer	8
4.1.9	Techniek.....	9
4.2	Functionele omschrijving ruimten	9
4.2.1	Maken.....	9
4.2.2	Werken	9

4.2.3	Welzijn	9
4.2.4	Leren	9
4.2.5	Horeca	10
4.2.6	Ondersteunende ruimtes	10
4.2.7	Sanitair	10
4.2.8	Verkeer	10
4.2.9	Techniek.....	10
5	Technische ontwerpuitgangspunten	11
5.1	Algemeen	11
5.2	Bouwfysisch	11
5.2.1	Thermische behaaglijkheid.....	11
5.2.2	Ventilatie en luchtkwaliteit.....	12
5.2.3	Licht.....	14
5.2.4	Vocht.....	14
5.2.5	Stedenbouwfysica.....	15
5.3	Bouwkundig	15
5.3.1	Gebouw	15
5.3.2	Gebouwafwerking	16
5.4	Installatietechnisch	17
5.4.1	Elektrotechnische installaties	17
5.4.2	Beveiligings installaties	19
5.4.3	Data- en communicatieinstallaties.....	20
5.4.4	Werktuigbouwkundige installaties	20
6	Bijlagen.....	21

1 Betrokken partijen

Klant:

Motus Beheer
Saturnusstraat 9
2516 AD Den Haag

Dhr. C. Witteman
Tel.: +31 6 22 67 36 21
@: casper@motus-beheer.nl

Contractor:

Aratis BV
Laan van Waalhaven 464
2497 GR Den Haag

Dhr. R. Gielen
Tel.: +31 6 52 35 05 17
@: rene.gielen@aratis.nl

2 Ontwerputgangspunten

Het Programma van Eisen is de eerste aanzet van de wensen en eisen van Motus Beheer voor realisatie van een concept en een bijbehorend gebouw dat voldoet aan de eisen van een community.

De prestatiespecificaties, als voorgeschreven in dit programma van eisen, dienen door de ontwerper/aannemer/leverancier bij het ontwerpproces als uitgangspunten te worden gehanteerd.

De ontwerputgangspunten worden volgens onderstaande volgorde behandeld:

- Algemene ontwerputgangspunten;
- Ruimtelijke en functionele ontwerputgangspunten;
- Technische ontwerputgangspunten, onderverdeeld in:
 - o Bouwkundig
 - o Bouwfysisch
 - o Installatietechnisch

3 Algemene ontwerputgangspunten

Onder de algemene ontwerputgangspunten worden de wensen en eisen van Motus Beheer verstaan. In de algemene uitgangspunten zijn de belangrijkste doelstellingen van het gebouw omschreven. Daarnaast zijn de verschijningsvorm en de relaties van het gebouw met de directe omgeving omschreven.

3.1 Doel van het gebouw

Het gebouw dient te voldoen aan de volgende doelstellingen:

- het optimaal ondersteunen van het primaire proces van de gebruikers;
- het adequaat en veilig, voor zowel gebruiker als bezoeker, huisvesten van de verschillende functies;
- een marktconforme uitvoering;
- een herkenbaarheid en een representatieve uitstraling gelijk aan en in overeenstemming met de omgeving.

3.2 Verschijningsvorm van het gebouw

Voor de uitstraling van het gebouw geldt primaire gebruiksfunctie. Naast gebruiksvriendelijkheid dient invulling gegeven te worden aan de uitnodiging, de openheid en de bekendheid van al datgene waarbij de community is betrokken. Dit geldt voor zowel de interne als de externe verschijningsvorm.

3.3 Relatie met de directe omgeving

Het gebouw dient een samenhang te kennen met de omgeving waarbij zij een harmonisch geheel vormt met de nevenliggende bebouwing en de parkeergelegenheid voor voertuigen van de gebruikers en het bezoek.

3.4 Ligging en ontsluiting

De publieksentree van het gemeenschappelijke deel van het gebouw dient zichtbaar te zijn vanaf de openbare weg en op natuurlijke wijze te worden gevonden.

Het gebouw dient meerdere entree's te hebben. Eén publieksentree, met nabij de publieksgerichte functies gesitueerd. En gescheiden entree's van de verhuurbare units op de begane grond, waarbij deze zo veel als mogelijk voor publiek buiten het zichtsveld liggen.

3.5 Parkeren

De parkeervoorzieningen dienen zo ingericht te zijn dat er ruimte is voor 60 voertuigen, aangevuld met ruimte voor laden/lossen. Het terrein dient te worden voorzien van verharding, uitgevoerd 50% ten behoeve van (zwaar) verkeer en 50% door middel van verharding die gunstig is voor de waterhuishouding op het terrein.

3.6 Terreinvorzieningen

Centraal gelegen, en direct aangrenzend aan het gemeenschappelijke gedeelte van het gebouw, dient er een ruimte te worden aangelegd die dienst kan doen als buiten verblijfsruimte.

3.7 Flexibiliteit

Het gebouw dient flexibiliteit te bezitten met betrekking tot:

- Het wijzigen van de indeling;
- het wijzigen en/of aanvullen van installatietechnische voorzieningen op basis van indeling en gebruik;
- het aansluiten van data- en telecommunicatieapparatuur;
- de registratie van het gebruik en verbruik van de installaties in het totale gebouw.

De installaties dienen op zodanige wijze te worden uitgevoerd, dat zo goed als alle ruimten 24 uur in gebruik kunnen zijn, zonder daarbij het normale dag-/nachtritme van de installaties te verstoren.

3.8 Toegankelijkheid, veiligheid en beveiliging

In het kader van de eisen en wensen betrekking hebbende op de mate van toegankelijkheid, veiligheid en beveiliging van het gebouw, dient rekening gehouden te worden met de volgende uitgangspunten:

Toegankelijkheid

- De toegankelijkheid van alle entree's moet voor mindervalide verzekerd zijn conform de laatste uitgave van het handboek 'Toegankelijkheid' uitgegeven door Elsevier Bedrijfsinformatie namens de Chronisch zieken en Gehandicaptenraad Nederland (CG-Raad).

Veiligheid

- De buitenverblijfsruimte en de parkeergelegenheid dient afsluitbaar te zijn voor publiek.

Beveiliging

- Buiten wettelijke normen omtrent brandbeveiliging is er geen aanvullende beveiliging vereist.
-

3.9 Kwaliteitsnormen, wetten en voorschriften

In het kader van de eisen en wensen met betrekking op het gebruik van kwaliteitsnormen, wetten en voorschriften, dient rekening te worden gehouden met de volgende aandachtspunten:

Met betrekking tot kwaliteit in het algemeen:

- Verwijzing naar toepassing van de meest recente uitgaven van het Nederlandse Normalisatie Instituut (NEN-normen), evenals naar andere kwaliteitsbepalingen.

De volgende wetten en voorschriften zijn van toepassing op het gebouw:

- Het geldende bouwbesluit;
- De geldende gemeentelijke verordeningen;
- De Wet Milieubeheer;
- Het vigerende bestemmingsplan;
- Richtinggevende publicaties van de Arbeidsinspectie;
- Het Besluit Inzameling Chemische Afvalstoffen;
- Het Besluit Aanwijzing Chemische Afvalstoffen;
- De plaatselijke brandweervoorschriften, mits als gemeentelijke verordening is vastgesteld;
- De aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf;
- De gemeentelijke regelgevingen en richtlijnen in het kader van duurzaam bouwen;
- Energetische taakstelling.

3.10 Arbeidsomstandigheden

De nodige aandacht dient te worden besteed aan de arbeidsomstandigheden, waarbij de van overheidswege vastgestelde voorschriften, wetten, normen en Arbo-informatiebladen (AI-bladen) in acht dienen te worden genomen. Aan de vanuit Bouwprocesbesluit Arbeidsomstandigheden voorgeschreven verplichtingen ten aanzien van opdrachtgevers en/of ontwerpende partijen van bouwwerken, dient bij aanvang van de ontwerpfase inhoud te worden gegeven.

3.11 Vergunningen

Alle partijen dienen zorg te dragen voor het tijdig aanvragen van de benodigde vergunningen, meldingen en goedkeuringen met complete gegevens uit naam van de Gemeente Den Haag. Het zorgdragen gaat gepaard met overleggen met diverse instanties en het ter beschikking stellen van technische en financiële gegevens voor vergunningsaanvragen met betrekking tot bestemming en gebruik. Partijen zijn niet verantwoordelijk voor de goedkeuring zelf maar dienen daartoe wel de vereiste werkzaamheden uit te voeren.

Daadwerkelijke uitvoering van het tot stand komen van de verbouwing van het gebouw is onder voorbehoud van het verkrijgen van de benodigde vergunningen.

3.12 Coördinatie

Alle partijen dienen rekening te houden met afstemming en coördinatie van hun werkzaamheden onderling. Dit geldt voor zowel de voorbereidende- als de uitvoerende fase.

3.13 Onderhoud

Het onderhoud en de vervuiling aan en in de bebouwing, de installaties en de inrichting dient door een doordacht ontwerp, een juiste materiaalkeuze, een passende detaillering en uitwerking tot een minimum te worden beperkt.

Verdere aandachtspunten:

- Lage exploitatielasten;
- Ontwerpkeuzes dienen te worden gebaseerd op een TCO (Total Cost of Ownership) berekening;
- Materialisatie vandaalbestendig.

4 Ruimtelijke en functionele ontwerputgangspunten

4.1 Ruimtelijke omschrijving ruimten

In het programma van eisen wordt het gebouw onderverdeeld onder vier pijlers:

- Maken;
- Werken;
- Zorgen;
- Leren.

Een separaat onderdeel wordt gevormd voor horeca en ondersteunende ruimtes aangevuld met horeca-, sanitair-, verkeer- & techniekruimtes.

4.1.1 Maken

Deze ruimten zijn mede voor de aan Moerwijk verbonden MKB maak bedrijven.

4.1.2 Werken

Deze ruimten zijn voor kantoorfuncties.

4.1.3 Welzijn

Deze ruimten zijn bedoeld voor kantoor/zorg functies.

4.1.4 Leren

Ruimtes voor huisvesting van kantoor/scholing functies.

4.1.5 Horeca

In het gebouw is een ruimte opgenomen die multifunctioneel inzetbaar is voor buurt/omgeving als:

- Restaurant;
- Filmzaal;
- Muziekzaal;
- Expositieruimte
- Samenkomsten.

Ter ondersteuning van deze ruimte is dient er ruimte opgenomen te worden voor een keuken en een bar.

4.1.6 Ondersteunende ruimtes

- Communitymanager;
- Huismeester;
- Administratie.

4.1.7 Sanitair

- Toiletten ten behoeve van gebruikers en bezoekers;
- Toiletruimte ten behoeve minder validen.

4.1.8 Verkeer

- Hoofdingang;

- Gangzones;
- Stijg- en daalpartijen (SDP).

4.1.9 Techniek

- E-installatieruimte;
- W-installatieruimte;
- WKO-ruimte;
- Meterruimte.

4.2 Functionele omschrijving ruimten

Betreffende de standaard eisen en de afwerking wordt verwezen naar Bijlagen I & II.

4.2.1 Maken

Voor de huisvesting van kleine lokale bedrijven in het MKB die zich richten op productie/repairatie van goederen dienen ruimtes ingericht te worden op de begane grond met de volgende faciliteiten:

- Toegang tot de ruimte bevindt zich, zo veel als mogelijk, buiten het zicht van het publiek gebied, vanaf eigen terrein, en wel door middel van een voorziening met een breedte van minimal 2,5 meter en een hoogte van 2,3 meter (schuifpui, overheaddeur met loopdeur);
- De ruimte is voorzien van een toilet- en voorruimte;
- Aansluiting voor koud drinkwater en een afvoer (plaatsen pantry/uitstortgootsteen en boiler voor rekening gebruiker);
- 400v aansluiting(en);
- Schrofput;
- Per stramien dient in de gevel een voorziening te worden opgenomen waar gebruikers, indien nodi gen gewenst, een eigen centraal afzuigingssysteem kunnen aansluiten.

De standard voorzieningen als electra-aansluitingen, wifi-aansluitingen, veld componenten voor brandmeld, etc worden in de ruimte voorzien door middel van een centraal gesitueerde doorgaande infrastructuur (kabelgoot).

De standaard lucht voorziening (aan- en afvoer) wordt verzorgt door een kanalen die de ruimtes doorkruizen.

4.2.2 Werken

Deze ruimten worden uitgevoerd als casco plus, de volgende voorzieningen zijn standaard opgenomen:

- Systeemplafond met verlichting;
- Wandgoot met electra-aansluitingen.
- Aansluiting voor koud drinkwater en een afvoer (plaatsen pantry/uitstortgootsteen en boiler voor rekening gebruiker);

De ruimtes bevinden zich voornamelijk op de eerste etage.

4.2.3 Welzijn

Deze ruimten worden uitgevoerd als casco plus, de volgende voorzieningen zijn standaard opgenomen:

- Systeemplafond met verlichting;
- Wandgoot met electra-aansluitingen.
- Pantry met warm/koud watervoorziening;
- Vloerafwerking middels gietvloer met holle plinten;

De ruimtes bevinden zich voornamelijk op de eerste etage.

4.2.4 Leren

Deze ruimten worden uitgevoerd als casco plus, de volgende voorzieningen zijn standaard opgenomen:

- Systeemplafond met verlichting;
- Wandgoot met electra-aansluitingen.
- Vloerafwerking middels tapijttegels;

De ruimtes bevinden zich voornamelijk op de eerste etage, centraal gelegen.

4.2.5 Horeca

Multifunktionele zaal

Deze ruimte worden uitgevoerd als casco, er worden in deze ruimte, buiten standaard, geen specifieke voorzieningen opgenomen.

Keuken

De keuken dient geschikt te zijn voor het bereiden van lunch/diner, e.e.a. als bestaand.

De ruimte is voorzien van aansluitingen voor:

- Verstelbaar aanrechtblad met spoelbak en stromend warm en koud water;
- Handwasgelegenheid;
- Vaatwasmachine;
- Koelkast;
- Magnetron;
- Hete luchtovens (2 stuks);
- Professioneel fornuis, 8 pit;
- Benodigde afzuigkappen;
- Warme/koude drankenautomaat;
- Tafelformaat vriezer;
- Grootformaat geforceerde vriezer.

4.2.6 Ondersteunende ruimtes

Deze ruimten worden uitgevoerd als casco plus, de volgende voorzieningen zijn standaard opgenomen:

- Systeemplafond met verlichting;
- Wandgoot met electra-aansluitingen.
- Vloerafwerking middels tapijttegels;

De ruimtes bevinden zich centraal gelegen nabij entree, op begane grond.

4.2.7 Sanitair

Het sanitair is voorzien van:

- Vloertegelwerk met afmeting minimaal 600x600mm. Voegwerk uitgevoerd in 2 componenten;
- Wandtegelwerk;
- Hangtoiletten;
- Wastafels;
- Spiegel.

Sanitaire accessoires dienen te worden verzorgd door gebruiker.

4.2.8 Verkeer

De hoofdingang dient in zijn geheel te worden voorzien van een schoon-droogloop. Verlichtingsniveau is 750 lux.

De gangzones dienen te worden voorzien van een tegelvloer, bestand tegen zwaar gebruik.

4.2.9 Techniek

- E-installatieruimte;
- W-installatieruimte;
- WKO-ruimte;
- Meterruimte.

5 Technische ontwerputgangspunten

5.1 Algemeen

Gebouwmaten

De maatvoering van het gebouw dient te worden gebaseerd op modulaire eenheden van, bij voorkeur haaks op de langste gevel, een onderverdeling van een stramen van $3,6 \text{ m}^1$ (indicatief) en gebaseerd op huidige structuur van het gebouw. Voor de gebouwbreedte dient te worden gerekend met minimaal $8,2 \text{ m}^1$ (indicatief).

Tijdens de planuitwerking dient de aannemer in overleg met de uitvoerende partijen voor de installaties en de gebruiker een studie te verrichten naar de meest ideale stramenmaat, rekening houdend met het ruimtelijk programma van eisen.

Voor de minimale hoogte van de ruimten wordt verwezen naar bijlage II.

Energieverbruik

In het kader van de vereiste energetische kwaliteit van het gebouw dient een optimale afstemming tussen de bouwkundige en installatietechnische uitgangspunten te worden gerealiseerd.

De energetische kwaliteit dient te voldoen aan de vastgestelde energieprestatienormering volgens door Gemeente Den Haag gestelde norm.

5.2 Bouwfysisch

5.2.1 Thermische behaaglijkheid

Leefzone

De klimaateisen, die worden gesteld, gelden voor de leefzone in ruimten. De leefzone is het gebied in de verblijfsruimte tot $1,8 \text{ m}$ boven de vloer en horizontaal begrensd tot $0,3 \text{ m}$ vanaf de binnenwanden en $0,5 \text{ m}$ vanaf de gevel. De luchthoeveelheden in de kantoorruimten dienen te voldoen aan vigerende normen.

Lokale thermische behaaglijkheid

In het gebouw moet het (thermische) binnenklimaat zodanig zijn dat de aan een ruimte toebedeelde functies optimaal kunnen worden uitgevoerd. Hiertoe worden gedurende de zomer eisen gesteld aan de maximale luchttemperatuur en gedurende het stookseizoen een de tenminste te behalen luchttemperatuur.

Het samenspel van gebouw, gebouwinstallaties, regelingen en het te verwachten gebruik van het gebouw (24 uur) moeten de gestelde specificaties mogelijk maken tijdens gebruiksuren van het gebouw. Gedurende gebruiksuren moet de thermische behaaglijkheid zodanig zijn dat geen hinderlijke temperatuurverschillen ontstaan

Het temperatuurverschil tussen het vloeroppervlak en het gebied tussen 100 mm en 1.100 mm hoogte mag ten hoogste $3 \text{ }^\circ\text{C}$ bedragen. De temperatuur van het vloeroppervlak moet minstens $19 \text{ }^\circ\text{C}$ en ten hoogste $26 \text{ }^\circ\text{C}$ bedragen.

Temperatuurfluctuaties

Een temperatuurwisseling van $2 \text{ }^\circ\text{C}$ mag niet binnen een tijdsbestek van één uur plaatsvinden (e.e.a. vastgesteld bij gesloten gevelopening).

Thermisch comfort

Voor de bepaling van thermisch comfort dient te worden uitgegaan van het comfortmodel van Fanger.

De operationele temperatuur van de overschrijdingsuren moet liggen tussen $23 \text{ }^\circ\text{C}$ en $26 \text{ }^\circ\text{C}$. Dat is $24,5 \text{ }^\circ\text{C}$ plus of min $1,5 \text{ }^\circ\text{C}$.

Temperatuur onder- en overschrijding

Met behulp van een temperatuuroverschrijdingsberekening moet aangetoond worden dat het aantal uren temperatuuroverschrijding voldoet aan de bovengrenzen.

Uitgangspunten temperatuur onder- en overschrijdingsberekening

De berekening van de temperatuuroverschrijding moet:

- Berekend zijn met VA114 (laatste versie);
- Gebaseerd zijn op de klimaatgegevens per uur te De Bilt van 27 april 1964 tot 27 september 1965 van referentiejaar 1964/1965;
- Overschrijdingsuren tellen gedurende gebruiksuren (24-uursfunctie);
- Rekening houden met de zomertijd
- Berekend worden met te openen ramen.

Te berekenen ruimten

Ten minste moet van de navolgende ruimten een temperatuuroverschrijdingsberekening worden overlegd (of aannemelijk worden gemaakt dat geen overschrijding te verwachten valt):

- Alle verblijfsruimten voor zover zij specifieke verschillen hebben ten aanzien van:
 - o Afmeting (hoogte en diepte van de ruimte)
 - o Zontoetreding (met name oriëntatie en wel of geen daglichttoetreding)
 - o Geometrie (ruimte op de kop en in een eventuele knik van het gebouw)
 - o Klimaatinstallaties (systeem, regeling capaciteit, inblaasttemperatuur)
 - o Thermische massa (wanden, vloer en plafond)
- Ruimten met belangrijke functie;
- Ruimten met een hogere interne warmteproductie.

Binnenklimaat, stookseizoen

De capaciteit van het totale verwarmingssysteem moet zodanig zijn dat de luchttemperatuur van 22 °C kan worden behaald bij een buitentemperatuur van -7 °C en een windsnelheid van 8 m/s.

Temperatuurverschillen tussen ruimten

Aangetoond moet worden dat tussen twee willekeurige verblijfsruimten geen grotere temperatuurverschillen optreden dan 3 °C. Dit als één verblijfsruimte een maximale warmteproductie en persoonlijke belasting heeft en één verblijfsruimte geen warmteproductie en persoonlijke belasting heeft.

Koudebruggen

De gevel dient zodanig te worden uitgevoerd dat koudebruggen niet of nauwelijks voorkomen. De binnenoppervlaktetemperatuur moet worden bepaald volgens NEN 2778-91, uitgaande van een buitenluchttemperatuur van -10 °C.

5.2.2 Ventilatie en luchtkwaliteit

Verse lucht

De hoeveelheid verse lucht wordt uitgedrukt in het aantal luchtwisselingen per uur op basis van de nuttige ruimte-inhoud. De aan te houden luchtwisselingen per uur op basis van de nuttige ruimte-inhoud staat aangegeven in de tabel ventilatie-eisen in de bijlage.

Luchtsnelheid

De toegestane en toelaatbare luchtsnelheden in de verblijfszones zijn in de winter 0,15 m/s en in de zomer 0,25 m/s.

Relatieve vochtigheid

Voor alle ruimten, voorzien van mechanische ventilatie, geldt als minimale relatieve vochtigheid (RV) van 40%. Gezien de risico's van contaminatie van de installatie en de gevoeligheid voor beheer en onderhoud is het verstandig toepassing van kunstmatige bevochtiging tot een minimum te beperken en pas met bevochtigen te beginnen bij een RV van minder dan 40%. De maximale RV mag 70% bedragen. Berekeningen moeten aantonen dat bevochtiging noodzakelijk is. Indien bovengenoemde eisen in uitwerking van het gebouw resulteren in de toepassing van een luchtontvochtigingsinstallatie, dient te worden overlegd met opdrachtgever in hoeverre afwijkingen zijn toegestaan.

De RV voor ruimten waar met computers wordt gewerkt, dient te worden gehandhaafd tussen de 40% en 60%.

Luchtfiltering

De toe te passen luchtfilters moeten voldoen aan de volgende kwaliteitseisen: verlangde rendementen volgens ASHREA voorschriften:

- groffilters ten minste 45% (EU5)
- buitenluchtfilters ten minste 85% (EU7)

Buitenluchtaanzuigroosters niet in de nabijheid van luchtverontreinigende bronnen als schoorstenen, condensoren et cetera aanbrengen.

Luchtkwaliteit

De toevoer van buitenlucht en de afvoer van binnenlucht moet voldoen aan NEN 1087.

Ruimteakoestiek

De nagalmtijd, gemiddeld over de octaafbanden met middenfrequenties van 250 tot en met 2000 Hz, moet in de praktijk gemeten (bepaald conform NEN 5077) voldoen aan de waarden zoals ruimteakoestiek in de bijlage is vermeld.

Voor de ruimten waar informatieoverdracht in gesproken woord plaatsvindt, dient een goede natuurlijke spraakverstaanbaarheid te zijn gewaarborgd. Hinderlijke reflecties en echo's moeten worden voorkomen.

Interne luchtgeluidsisolatie

Tussen aangrenzende (verblijf)ruimten moet de in de praktijk gemeten isolatie-index voor luchtgeluid (I_{lu} , conform NEN 5077, referentienagalmtijd $T_0 = 0,8$ s) afhankelijk van de functie voldoen aan onderstaande eisen.

De luchtgeluidsisolatie tussen ruimten dient te voldoen aan de waarden die staan weergegeven in de tabellen in de bijlage.

De akoestische kwaliteit van de uitwendige scheidingsconstructie en de gebouwinstallaties moet zodanig zijn dat de vereiste interne geluidsisolatiewaarden niet worden overschreden ten gevolge van bijvoorbeeld geluidlekken, flankerende geluidsoverdracht en omloopgeluid via de uitwendige scheidingsconstructie evenals overspraak via luchtkanalen en kabelgootsystemen en geluidsoverdracht via overige onderdelen van de gebouwinstallaties.

Contactgeluidsisolatie

De in de praktijk gemeten geluidsisolatie-index voor contactgeluid (I_{co} conform NEN 5077, referentienagalmtijd $T_0 = 0,8$ s) moet in de verblijfsruimten minimaal 0 dB bedragen.

Geluidsniveau van installaties

Het toelaatbare equivalente geluidsniveau in diverse ruimten ten gevolge van de gebouwinstallaties, bepaald over de representatieve bedrijfscondities (conform NEN 5077) en de bedrijfsperiodes, de waarden die in de bijlage zijn genoemd niet overschrijden.

Onder de installaties worden ook de sanitaire installaties, de binnenriolering en de hemelwaterafvoer verstaan.

Trillingen

Het voelbare trillingsniveau ten gevolge van de gebouwinstallaties mag een in DIN 4150 (1975) gedefinieerde waarnemingssterkte van $KB = 0,1$ niet overschrijden.

5.2.3 Licht

Daglichttoetreding

In alle vertrekken met gebruiksfunctie dient voldoende daglicht te kunnen toetreden.

De afmetingen van de wandopeningen en het type van het materiaal dienen te zijn afgestemd op het verkrijgen van de volgende gemiddelde daglichtfactor (DF):

- Werkvlakniveau op 1 – 1,5 m uit de gevel DF is minimaal 3%;
 - Werkvlakniveau op 2 – 2,5 m uit de gevel DF is minimaal 1%,
- Of:
- Totale oppervlak van de opening waardoor daglicht kan toetreden, dient minstens 5% van de vloeroppervlakte van de werkruimte te bedragen.

Kunstlicht

De verlichting in het gebouw moet voor zover niet anders vermeld met betrekking tot verlichtingssterkte, luminantie-verhoudingen, kleurtemperatuur en kleurweergave-index voldoen aan NEN.

Het verlichtingsniveau is in de algemene ruimten van het complex minimaal 500 lux.

De kleurtemperatuur dient te liggen rond de 3000 K. Gelijkmatigheid-index bedraagt $(g) > 0,75$. De toe te passen verlichtingsarmaturen dienen uitgevoerd te worden in LED.

De armaturen voor de ruimte waar met een beeldscherm gewerkt wordt dienen geschikt te zijn voor beeldschermgebruik. Zij dienen een afschermhoek van 40° en een zijdelingse Im van $< 200 \text{ cd/m}^2$ te hebben.

Per gevel dient een daglichtsensor te worden toegepast.

Vluchtwegverlichting

De vluchtwegverlichting dient te worden aangebracht conform wettelijke en de plaatselijk geldende voorschriften.

5.2.4 Vocht

Condensatie op installaties

Oppervlaktecondensatie op onderdelen van technische installaties dient te worden voorkomen, ook onder extreme zomeromstandigheden.

Inwendige condensatie in isolatiematerialen rond installatieonderdelen is slechts toegestaan voor zover op de lange duur geen accumulatie plaatsvindt en geen druppelend condensaat kan optreden of daardoor anderszins schade of overlast kan worden veroorzaakt.

Koudebruggen

Een uitwendige scheidingsconstructie moet zodanig zijn dat de minimale binnenoppervlaktetemperatuur geen aanleiding geeft tot condensatie bij een binnenluchttemperatuur van 20°C en een RV van 40%.

De minimale binnenoppervlaktetemperatuur moet worden bepaald conform NEN 2778 uitgaande van een buitenluchttemperatuur van $-10\text{ }^{\circ}\text{C}$.

Inwendige condensatie

Inwendige condensatie is acceptabel mits dit niet leidt tot schade aan materialen en constructies of overlast. Ook de combinatie van condensvocht en bevriezing mag niet leiden tot schade of overlast.

Lucht- en waterdichtheid

Van de luchtdichtheidseisen geldt de strengste eis als maatgevend. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de eisen in het Bouwbesluit.

5.2.5 Stedenbouwfysica

Windhinder

De windhinder nabij de entrees moet worden geminimaliseerd.

Zonreflecties

Het gebouw mag geen hinderlijke zonreflecties veroorzaken naar zijn omgeving of naar andere delen van het gebouw. Het gebouw moet zo zijn uitgevoerd dat geen hinderlijke zonreflecties zullen optreden door ander gebouwen. Indien redenen bestaan tot het vermoeden van hinderlijke zonreflecties moet een bezonningsonderzoek worden verricht.

5.3 Bouwkundig

5.3.1 Gebouw

Het gebouw moet voldoen aan de eisen conform de ARBO-wetgeving en er dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden betreffende het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen van de desbetreffende gemeente waar het gebouw dient te worden gerealiseerd.

Binnenwanden

Scheidingswanden tussen verhuurbare units dienen te worden uitgevoerd in metal-stut, afgewerkt met OSB- en Ecor beplating, diktes op basis van geluidseisen en afmetingen.

Gevel

De gevels dienen van binnenuit geïsoleerd te worden waarbij de totale gevelopbouw een RC waarde heeft als door de Gemeente Den Haag is voorgeschreven.

Gevelopeningen

Bij de keuze en de uitvoering van de invulling van gevelopeningen in de gevel dienen de hieronder geformuleerde uitgangspunten te worden meegenomen:

- Aandacht voor windbelasting;
- De voorzieningen dienen technische onderhoudsarm te zijn;
- Onderdelen van de voorziening dienen op eenvoudige wijze gerepareerd en/of vervangen te kunnen worden;
- In de uitwerking- en constructiekeuzen van de voorzieningen dienen aspecten met betrekking tot de technische levensduur van de materialen, de wijze van vervanging en de kosten op een efficiënte wijze te worden verwerkt;
- De gevelopeningen dienen op een eenvoudige wijze schoongemaakt te kunnen worden;

- De detaillering dient gevelvervuiling tot een minimum te beperken;
- Hinderlijke reflecties richting omliggende bebouwing dienen te worden voorkomen;
- In de totale gevel, met uitzondering installatieruimten, zijn te openen ramen opgenomen;
- Op het gevelmateriaal dient antivandaal coating aangebracht te worden;
- De daglichtopeningen en deuren dienen te worden vervaardigd slagvast en vandaalbestendig materiaal.

Dak

Het dak dient te zijn afgewerkt met een één laags TPO dakbedekking, kleur lichtgrijs, mechanisch bevestigd en uitgevoerd als koud dak. Toe te passen isolatie dient uitgevoerd te worden als harde persing waarbij het totale dakpakket een RC waarde heeft als door de Gemeente Den Haag is voorgeschreven.

Beveiliging/toegangscontrole

Hang- en sluitwerk buitenschil dient te voldoen aan kwaliteitsklasse "zwaar", NEN/5087/5096 met generaal hoofdsleutelsysteem.

Sanitaire voorzieningen

Aantallen conform bijlage II.

Onderhoud bouwkundig

Waar meerdere materialen elkaar ontmoeten, dient een gelijkwaardigheid te bestaan in de levensduur van de diverse materialen. Voortijdige vervanging van het ene materiaal of uitgesteld onderhoud aan het andere materiaal dient hierdoor tot een minimum beperkt te blijven.

De toe te passen materialen dienen met een minimum aan technisch onderhoud tot aan het einde van de theoretische levensduur goed te blijven functioneren.

5.3.2 Gebouwafwerking

Vloerafwerking

De vloerafwerking dient dusdanig te zijn dat deze, zowel nat als droog, gemakkelijk te reinigen is. Type vloerafwerking conform bijlage.

Tegelvloeren:

- Alleen keramische tegels en hierop afgestemd voegwerk zijn toegestaan. Alle toe te passen tegels dienen van de "eerste soort" te zijn.
- Tegels dienen drukvast te zijn.
- Tegels zijn bestand tegen langdurig en intensief gebruik (duurzaam en slijtvast).
- Tegels dienen stootvast te zijn. Er mag geen breuk optreden na een kogelproef (hoogte vrije val 150 mm, massa kogel 1 kg).
- Minimale standaard afmeting is circa 300x300mm (tenzij anders aangegeven). Pastegels dienen groter te zijn dan een halve tegel.
- De tegels dienen bestand te zijn tegen een schoonmaakmiddel voor dagelijks onderhoud met een PH-waarde van max. 8 en voor periodiek onderhoud met een PH-waarde van max. 11.
- Uitvoering tegel met antislipclassificatie minimaal R10 (volgens DIN 51130).

Linoleum:

- Niet gevoelig voor temperatuur- en vochtveranderingen (dag- en seizoencyclus)
- Er mogen geen plaatselijke oneffenheden voorkomen.
- Bij brand mogen geen schadelijke- en/of giftige stoffen vrijkomen.
- Materiaal dient 100% recyclebaar te zijn.
- Ontbrandingspunt niet onder 350 graden celcius (ontbrandingspunt na circa 5 minuten)
- Duurzaam en slijtvast.

Coating:

- Wapex 660

Wandafwerking

De wanden dienen glad en sluitend te zijn (naadloos in verband met vuil en ongedierte). De kleuren dienen helder te zijn. Sanitaire ruimten voorzien van een tegelafwerking.

Plafondafwerking

Plafondeilanden:

- De plafondeilanden dienen goed te reinigen en te onderhouden zijn;
- De plafondeilanden bieden mogelijkheid voor het opnemen van technische onderdelen als rookmelder, bewegingsmelder, inblaasrooster en. Verlichtingsarmaturen.
- De plafondeilanden zijn gemaakt van geperforeerd plaatmateriaal met aan bovenzijde islotatie ter demping van galm.

Deuren

Alle binnendeuren dienen te worden voorzien van een krasvaste HPL afwerking.

Alle standaard binnendeuren dienen te worden voorzien van een valdorpel. Ruimten voorzien van de hiervoor omschreven uitvoering deuren:

- Zorgen;
- Werken;
- Leren;
- Ondersteunende ruimtes.

Deuren in de verkeersruimten dienen te worden voorzien van een glasstrook, breed 0,13 m en hoog 0,7 m. Glaskwaliteit is A3 en de glasstrook dient dusdanig gepositioneerd te worden dat de gebruikers en bezoekers kunnen zien wat er zich aan de andere zijde van de deur afspeelt. Andere ruimten die voorzien dienen te worden met hiervoor omschreven deur:

- Gangdeuren.

5.4 Installatietechnisch

5.4.1 Elektrotechnische installaties

Algemeen

Alle elektrotechnische installaties dienen te worden afgestemd op de aard en het gebruik van de in de voorgaande hoofdstukken omschreven ruimten.

Alle leidingwerk dient volledig te zijn weggewerkt in de kabelgoten.

Voedende kabels en onder- en hoofdverdeelinrichtingen moeten minimaal geschikt zijn voor 125% van het maximaal gelijktijdig benodigd vermogen.

De volgende eisen worden gesteld:

- In de verkeersruimten dient per 10 m² één wandcontactdoos 230 V te worden gerealiseerd;
- In de technische ruimten dient één dubbele wandcontactdoos 230 V te worden gerealiseerd;
- In de overige ruimten dient het aantal aansluitpunten overeen te komen met de in de bijlage omschreven hoeveelheden;
- Keuken:
 - o 1 dubbele wandcontactdoos 230 V boven het werkblad;

- 1 wandcontactdoos 230 V ten behoeve van koffie- en theeapparaat;
- 1 wandcontactdoos 230 V ten behoeve van magnetron;
- 1 wandcontactdoos 230 V ten behoeve van vaatwasmachine;
- 1 wandcontactdoos 230 V ten behoeve van tafelmodel koelkast;
- 2 wandcontactdozen 230 V ten behoeve van 2 geforceerde vriezers;

Energiebesparing

Bij het ontwerp van de elektrotechnische installaties dient aandacht te worden besteed aan:

- Dimregeling per armatuur (centrale regeling), rekening houdend met daglichtsector;
- Schakeling dient vanuit vanuit central, nader te bepalen locatie of middels bewegingsmelding te geschieden, e.e.a. conform in bijlage is omschreven;
- Het toepassen van verlichtingsarmaturen dient te worden uitgevoerd in LED;
- Buitenverlichting dient een laag energieverbruik en een hoog rendement te hebben.

Bij het ontwerp moet onderzoek worden gedaan naar energiebesparende maatregelen, maatregelen met betrekking tot verlichting in het bijzonder.

Verlichting

De verlichtingssterkte is afgestemd op de functie van een ruimte en de werkzaamheden die daarin worden verricht. De schakeling dient uitgevoerd te worden conform in bijlage II is aangegeven.

Alle verlichtingsarmaturen dienen molestvrij te worden uitgevoerd en bevestigd.

Als bijzondere verlichting op te nemen:

- Buitenverlichting, uitvoeren met behulp van schemerschakelaar. De armaturen dienen aan het gebouw te worden bevestigd. Overige eisen gesteld aan de buitenverlichting:
 - Gemiddelde horizontale verlichtingssterkte E_h , gem (lux) = 25;
 - $U_h \geq 0,3$
 - In verband met camerabewaking ter plaatse van de entree's, dient de verlichting hierop aangepast te worden.
- Vluchtwegverlichting;
- Noodverlichting.

Krachtstroominstallatie

In de navolgende ruimten dient rekening gehouden te worden met krachtstroomaansluitingen:

- Keuken;
- Installatieruimte;
- Ruimten als aangegeven in bijlage II.

Distributie E

De E-distributie geschiedt vanuit een centraal inkooppunt. Het verdere leidingverloop binnen het complex dient te worden opgenomen in de realisatie.

Regeling technische installaties

Er dient een regelinstallatie voor dit programma van eisen genoemde technische installatie te worden gerealiseerd. De regelinstallatie moet gebaseerd zijn op elektronische technieken (DDC).

No-break installatie

Voor een No-break installatie is geen eis opgenomen.

Noodstroominstallatie

Voor een noodstroomvoorziening is geen eis opgenomen.

Bliksembeveiliging

Het gebouw moet worden voorzien van een externe bliksemafleidingsinstallatie met een potentiaalvereffeningsinstallatie.

Aardingsvoorziening

Aarding dient te worden gerealiseerd door middel van doorgelaste wapening met als aanvulling aardelektrodes.

Er dient schone aarde door middel van aardelektroden te worden gebruikt.

5.4.2 Beveiligings installaties

Branddetectie-installatie

In overleg met de plaatselijke brandweer dienen volgens de voorschriften brandmelders / detectoren te worden geïnstalleerd. Indien dit geen plicht is, dienen op strategische plaatsen brandmelders te worden geplaatst.

Blusmiddelen

Ten behoeve van de brandveiligheid dienen in nader te bepalen ruimten en op nog aan te geven plaatsen de volgende blusmiddelen te worden aangebracht volgens plaatselijke brandweereisen met minimaal:

- Brandslanghaspels, gemonteerd in het zicht;
- Meerdere CO₂- of schuimblussers;
- Eén branddeken (inkeuken).

Middels pictogrammen dient de locatie en de aard van de blusmiddelen aangegeven te worden.

Vluchtroute

Het pand dient dusdanig te zijn opgezet dat gebruikers en de bezoekers het gebouw in geval van nood veilig kunnen verlaten. De drie uitgangen zijn:

- Hoofdentree;
- Toegang van de diverse units op de begane grond;
- SDP1;
- SDP2;
- SDP3;
- SDP4.

De uitgangen dienen middels pictogrammen te zijn aangeduid als nooduitgang, e.e.a. conform en in overleg met plaatselijke brandweer.

In de gangzone dient net boven de plint een luminiserende lijn te worden aangebracht die de vluchtroute benadrukt.

De contouren van de celdeuren dienen elk in een afwijkende fluorescerende kleur te worden gegeven.

Camerabewaking

Voor camerabewaking is geen eis opgenomen.

Sociale alarmering

Voor Sociale bewaking is geen eis opgenomen.

5.4.3 Data- en communicatieinstallaties

Telefooninstallatie

Voor telefooninstallaties is geen eis opgenomen.

Centraal antennesysteem

Het gebouw dient aangesloten te zijn op de CAI. De verdere distributie van signaal binnen het gebouw is voor de gebruikers te organiseren via een leverancier voor mobiele data.

Omroep-/ontruimingsinstallatie

Er dient rekening te worden gehouden met de toepassing van een omroep-/ontruimingsinstallatie.

5.4.4 Werktuigbouwkundige installaties

Algemeen

Het uitgangspunt is dat het gebouw 24 uur per dag in gebruik is. Er dient een 24-uurs groep van toepassing te zijn.

Voor energiebesparing bij het ontwerp van de werktuigbouwkundige installaties aandacht besteden aan:

- Een koppeling aanbrengen tussen de koelinstallatie en de verwarmingsinstallatie zodat gelijktijdig koelen en verwarmen niet voor kan komen;
- De toepassing van (minimaal) HR/VR ketels in combinatie, LOW/NOX uitvoering, indien van toepassing;
- Standaard uitgaan van cv ketels. Indien blijkt dat overige verwarmingsmethoden (bijv. stadsverwarming WKO) gelijk of beter aan de doelstelling bijdragen, kan de keuze voor cv-ketels wijzigen.

Bovenstaande mogelijkheden dienen op subsidiemogelijkheden te worden onderzocht.

Klimaatuitgangspunten

De klimaateisen voor temperatuur, ventilatie en vochtigheid zijn afgestemd op de functie van een ruimte en de werkzaamheden die daarin worden verricht.

De klimaatinstallatie(s) en het ventilatiesysteem dienen gebaseerd te zijn op de ontwerpuitgangspunten als weergegeven in de bijlage.

Voor het gehele gebouw gelden de volgende buitencondities (NEN 2566):

	Zomer:	Winter:
Temperatuur	28 °C	-7 °C;
Relatieve vochtigheid	55 %	65 %;
Absolute vochtigheid	13 g/kg droge lucht	1 g/kg droge lucht

Capaciteit koudwatertappunten

De tappunten in het gehele gebouw moeten een constante waterstroom geven, passend bij de functie van de aangesloten sanitaire apparaten. De capaciteit van een tappunt dient met gebruikmaking van de waterleidingdruk aan het navolgende voldoen, te weten bij een:

- wastafel 0,08 l/s;

-
- | | | |
|---|-------------------|--------------------------------|
| - | reservoir toilet | 0,04 l/s; |
| - | aanrecht keuken | 0,25 l/s; |
| - | uitstortgootsteen | 0,25 l/s; |
| - | spoelbak | 0,25 l/s; |
| - | brandslanghaspel | volgens voorschrift brandweer. |

Leidingwerk dient volledig toegankelijk te zijn.

Capaciteit warmwatertappunt

De tappunten in het gehele gebouw moeten een constante waterstroom geven, passend bij de functie van de aangesloten sanitaire apparaten. De capaciteit van een tappunt zal aan de navolgende minimale volumestroom (warm water) voldoen, te weten bij een:

- | | | |
|---|-------------------|-----------|
| - | aanrecht keuken | 0,17 l/s; |
| - | wastafel | 0,04 l/s; |
| - | uitstortgootsteen | 0,17 l/s. |

Leidingwerk dient volledig toegankelijk te zijn. Speciale aandacht dient gegeven te worden aan het voorkomen van legionella.

Distributie W en G

De warmteopwekking dient in een centraal ketelhuis te geschieden.

De gas- en koudwaterdistributie geschiedt vanuit een centraal inkooppunt, van waaruit naar de aansluitpunten door middel van gas- en koudwaterleidingsysteem het gas en water binnen het gebouw dient te worden gedistribueerd.

Binnenriolering

De berekening van het binnenrioleringssysteem is in overeenstemming met de Modelbouwverordening, DIN 1986, NEN 3215 en NPR 3216.

Leidingwerk dient volledig toegankelijk te zijn.

Hemelwaterafvoersysteem

De berekening van het hemelwaterafvoersysteem is in overeenstemming met de Modelbouwverordening en DIN 1986. Hierbij rekening houdend met een neerslagcapaciteit van 300 l/s/ha voor niet platte daken met een hellingshoek < 45°, met een correctiefactor van 0,6 voor platte daken met ballast.

6 Bijlagen

Bijlage I: Matrix bouwfysica

GEBOUW RUIMTEFUNCTIE	OPERATIEVE TEMPERATUREN				VENTILATIE- EISEN ¹⁾ ventilatievoud	GELUIDNIVEAUS etmaalwaarde maximaal achter- grondgeluidniveau t.g.v. installaties L _{Aeq} in dB(A)	LUCHTGELUID- ISOLATIE ²⁾		CONTACTGELUID- ISOLATIE ²⁾		RUIMTE-AKOESTIEK	
	minimum temperatuur °C	ondergrens comfortgebied °C	bovengrens comfortgebied °C	maximum temperatuur °C			minimale luchtgeluidisolatieindex		minimale contactgeluidisolatieindex		nagalmtijd	
							naar verblijfsruimte I _{lu} in dB	naar verkeersgebied I _{lu} in dB	naar verblijfsruimte I _{co} in dB	naar verkeersgebied I _{co} in dB	lege ruimte seconden	ingerichte ruimte seconden
4.2.1 Maken												
0.01	16	18	26	28	2	40	-	-	0	-	tot 1,0	
0.02	16	18	26	28	2	40	-	-	0	-	tot 1,0	
0.03	16	18	26	28	2	40	-	-	0	-	tot 1,0	
0.04	16	18	26	28	2	40	-	-	0	-	tot 1,0	
0.05	16	18	26	28	2	40	-	-	0	-	tot 1,0	
0.06	16	18	26	28	2	40	-	-	0	-	tot 1,0	
0.07	16	18	26	28	2	40	-	-	0	-	tot 1,0	
0.08	16	18	26	28	2	40	-	-	0	-	tot 1,0	
0.09	16	18	26	28	2	40	-	-	0	-	tot 1,0	
0.10	16	18	26	28	2	40	-	-	0	-	tot 1,0	
0.11	16	18	26	28	2	40	-	-	0	-	tot 1,0	
0.16	16	18	26	28	2	40	-	-	0	-	tot 1,0	
0.17	16	18	26	28	2	40	-	-	0	-	tot 1,0	
0.18	16	18	26	28	2	40	-	-	0	-	tot 1,0	
0.19	16	18	26	28	2	40	-	-	0	-	tot 1,0	
0.20	16	18	26	28	2	40	-	-	0	-	tot 1,0	
4.2.2 Werken												
n.t.b.	18	19	25,5	28	3	35	-5	-10	0	-10	tot 0,8	
4.2.3 Welzijn												
n.t.b.	18	19	25,5	28	4	35	+5	+3	0	0	tot 0,8	
4.2.4 Leren												
n.t.b.	18	19	25,5	28	4	35	-5	-10	0	-10	tot 0,8	
4.2.5 Horeca												
R Multifunctionele zaal	18	20	27	29	3	-	n.t.b.	-	n.t.b.	n.t.b.	tot 1,0	
K Keuken	17	19	21	29	4	-	n.t.b.	-	n.t.b.	n.t.b.	tot 1,0	
4.2.2 Ondersteunende ruimtes												
0.12	18	19	25,5	28	3	35	-5	-10	0	-10	tot 0,8	
0.13	18	19	25,5	28	3	35	-5	-10	0	-10	tot 0,8	
0.14	18	19	25,5	28	3	35	-5	-10	0	-10	tot 0,8	
0.15	18	19	25,5	28	3	35	-5	-10	0	-10	tot 0,8	
Overige functies verdeeld in:												
4.2.7 Sanitair												
7.1 Toiletruimte	-	-	-	-	4	45	-	-	0	-10	-	
7.2 Voorruimte	-	-	-	-	4	45	-	-	0	-10	-	
4.2.8 Verkeer												
Hoofdentree	16	18	24	30	4	-	-	-	-	-	tot 1,0	
Verkeerszone begane grond	16	18	24	30	2	-	-	-	-	-	tot 0,8	
Verkeerszone eerste verdieping	16	18	24	30	2	-	-	-	-	-	tot 0,8	
Stijg-, Daalpunt 1 (SDP1)	16	18	24	30	2	-	-	-	-	-	tot 0,8	
Stijg-, Daalpunt 2 (SDP2)	16	18	24	30	2	-	-	-	-	-	tot 0,8	
Stijg-, Daalpunt 3 (SDP3)	16	18	24	30	2	-	-	-	-	-	tot 0,8	
Stijg-, Daalpunt 4 (SDP4)	16	18	24	30	2	45	-	-	-	-	tot 0,8	
4.2.9 Techniek												
E-installatieruimte	-	-	-	-	-	-	n.t.b.	-	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	
W-installatieruimte	-	-	-	-	-	-	n.t.b.	-	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	
WKO-ruimte	-	-	-	-	-	-	n.t.b.	-	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	
Meterruimte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

OPMERKINGEN

- = geen eisen
n.t.b. = nader te bepalen

1) De eisen in deze kolom zijn specifieke-eisen en kunnen afwijken van de eisen zoals vermeld in het Bouwbesluit.

2) Referentienagalmtijd voor lucht- en contactgeluidisolatie: T₀ = 0,8 sec.

Bijlage II: Matrix afwerking

GEBOUW RUIMTEFUNCTIE	MINIMALE AFMETINGEN				AFWERKING			BUITENWAND OPENING			TECHNIEK					VERLICHTING			INRICHTING							
																			pantry		sanitair			water		
	breedte	lengte	hoogte	vierkante meters	plafond	wand	vloer	raam		deur	230v	400v	wand goot	kabel goot	afzuig punt	indiv.	centr.	auto.		toilet	wastafel	fontein	koud	warm	schrob put	
4.2.1 Maken																										
0.01	3,6	7,2	2,7	-	sauswerk	-	coating	-	x	x	1/2,5m2	1/25m2	-	x	1/25m2	-	-	-	-	x	-	x	x	-	x	
0.02	3,6	7,2	2,7	-	sauswerk	-	coating	-	x	x	1/2,5m2	1/25m2	-	x	1/25m2	-	-	-	-	x	-	x	x	-	x	
0.03	3,6	7,2	2,7	-	sauswerk	-	coating	-	x	x	1/2,5m2	1/25m2	-	x	1/25m2	-	-	-	-	x	-	x	x	-	x	
0.04	3,6	7,2	2,7	-	sauswerk	-	coating	-	x	x	1/2,5m2	1/25m2	-	x	1/25m2	-	-	-	-	x	-	x	x	-	x	
0.05	3,6	7,2	2,7	-	sauswerk	-	coating	-	x	x	1/2,5m2	1/25m2	-	x	1/25m2	-	-	-	-	x	-	x	x	-	x	
0.06	3,6	7,2	2,7	-	sauswerk	-	coating	-	x	x	1/2,5m2	1/25m2	-	x	1/25m2	-	-	-	-	x	-	x	x	-	x	
0.07	3,6	7,2	2,7	-	sauswerk	-	coating	-	x	x	1/2,5m2	1/25m2	-	x	1/25m2	-	-	-	-	x	-	x	x	-	x	
0.08	3,6	7,2	2,7	-	sauswerk	-	coating	-	x	x	1/2,5m2	1/25m2	-	x	1/25m2	-	-	-	-	x	-	x	x	-	x	
0.09	3,6	7,2	5	-	sauswerk	-	coating	-	x	x	1/2,5m2	1/25m2	-	x	1/25m2	-	-	-	-	x	-	x	x	-	x	
0.10	3,6	7,2	5	-	sauswerk	-	coating	-	x	x	1/2,5m2	1/25m2	-	x	1/25m2	-	-	-	-	x	-	x	x	-	x	
0.11	3,6	7,2	5	-	sauswerk	-	coating	-	x	x	1/2,5m2	1/25m2	-	x	1/25m2	-	-	-	-	x	-	x	x	-	x	
0.16	3,6	7,2	2,7	-	sauswerk	-	coating	-	x	x	1/2,5m2	1/25m2	-	x	1/25m2	-	-	-	-	x	-	x	x	-	x	
0.17	3,6	7,2	2,7	-	sauswerk	-	coating	-	x	x	1/2,5m2	1/25m2	-	x	1/25m2	-	-	-	-	x	-	x	x	-	x	
0.18	3,6	7,2	2,7	-	sauswerk	-	coating	-	x	x	1/2,5m2	1/25m2	-	x	1/25m2	-	-	-	-	x	-	x	x	-	x	
0.19	3,6	7,2	2,7	-	sauswerk	-	coating	-	x	x	1/2,5m2	1/25m2	-	x	1/25m2	-	-	-	-	x	-	x	x	-	x	
0.20	3,6	7,2	2,7	-	sauswerk	-	coating	-	x	x	1/2,5m2	1/25m2	-	x	1/25m2	-	-	-	-	x	-	x	x	-	x	
4.2.2 Werken																										
n.t.b.	3,6	2,4	2,4	-	eiland	-	tapijt	x	x	-	1/4m2	-	x	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x	-	-	
4.2.3 Welzijn																										
n.t.b.	3,6	2,4	2,4	-	eiland	sauswerk	coating	x	x	-	1/4m2	-	x	-	-	x	-	-	x	-	-	-	x	x	-	
4.2.4 Leren																										
n.t.b.	3,6	2,4	2,4	-	eiland	-	tapijt	x	x	-	1/4m2	-	x	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x	-	-	
4.2.5 Horeca																										
R Multifunctionele zaal	-	-	5	-	-	-	-	-	x	x	1/10m2	x	-	x	x	x	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
K Keuken	-	-	2,4	10	eiland	-	tegel	-	-	-	zie 5.4.1	zie 5.4.2	-	-	zie 5.4.1	x	-	-	-	-	x	-	x	x	x	
4.2.2 Ondersteunende ruimtes																										
0.12	2,4	2,4	2,4	4	eiland	-	tapijt	x	x	-	1/4m2	-	x	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	
0.13	2,4	2,4	2,4	4	eiland	-	tapijt	x	x	-	1/4m2	-	x	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	
0.14	2,4	2,4	2,4	4	eiland	-	tapijt	x	x	-	1/4m2	-	x	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	
0.15	2,4	2,4	2,4	4	eiland	-	tapijt	x	x	-	1/4m2	-	x	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	
Overige functies verdeeld in:																										
4.2.7 Sanitair																										
7.1 Toiletruimte	1	1,2	2,4	1,2	sauswerk	tegel	tegel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	x	-	x	-	-	-	-	-	
7.2 Voorruimte	1	1,2	2,4	1,2	sauswerk	tegel	tegel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	x	-	-	-	x	x	-	x	
4.2.8 Verkeer																										
Hoofdentree	2,4	-	2,4	-	sauswerk	sauswerk	schoonloop	-	x	-	-	-	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-	
Verkeerszone begane grond	2,4	-	2,4	-	sauswerk	sauswerk	tegel	-	x	-	-	-	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-	
Verkeerszone eerste verdieping	2,4	-	2,4	-	sauswerk	sauswerk	tegel	-	x	-	-	-	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-	
Stijg-, Daalpunt 1 (SDP1)	-	-	-	-	sauswerk	sauswerk	tegel	-	x	-	-	-	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-	
Stijg-, Daalpunt 2 (SDP2)	-	-	-	-	sauswerk	sauswerk	tegel	-	x	-	-	-	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-	
Stijg-, Daalpunt 3 (SDP3)	-	-	-	-	sauswerk	sauswerk	tegel	-	x	-	-	-	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-	
Stijg-, Daalpunt 4 (SDP4)	-	-	-	-	sauswerk	sauswerk	tegel	-	x	-	-	-	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.2.9 Techniek																										
E-installatieruimte	-	-	-	-	-	-	coating	-	-	-	2	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
W-installatieruimte	-	-	-	-	-	-	coating	-	-	-	2	x	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-	x	
WKO-ruimte	-	-	-	-	-	-	coating	-	-	-	2	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-	x	
Meterruimte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	