

Programma van Eisen op hoofdlijnen

Nieuwbouw Vidar gemeente Sittard-Geleen



ARCADIS NEDERLAND B.V.

d.d. 25 mei 2023

INHOUDSOPGAVE

1. Introductie & doelstelling publicatie	3
2. Organisatorische ambities Vidar	4
3. Conceptueel perspectief nieuwbouw	8
4. Ruimtelijk Eisen	13
5. Ambities integrale duurzaamheid	14
6. Ambities gebouw & installaties	18
7. Aanbestedingsvorm	23
8. Overwegingen bij investering	24
9. Vervolg	26

Bijlagen:

- A. Factsheet Vidar
- B. Ruimtelijk Eisen
- C. Overzicht klimaatklassen
- D. Rapportage Duurzaamheid
- E. Functioneel Definitief Ontwerp
(momenteel in uitwerking)
- F. Technische KPIs (volgt in verdieping)

Colofon

CONTACTPERSOON

Marcel Storms

Business consultant Corporate Real Estate

E: marcel.storms@arcadis.com

Arcadis Nederland BV

1.

INTRODUCTIE & DOELSTELLING PUBLICATIE

Inleiding

Huisvesting is geen doel op zich. Huisvesting moet een bijdrage leveren aan de dienstverlening, bedrijfsvoering en werkcultuur van de organisatie. Het is dus belangrijk om te starten met de toekomstig gewenste manier van werken en het toekomstig gewenste dienstverlenings-concept. Om daarna bedrijfsvoering, huisvesting en werkstijl een logisch vervolg te laten zijn. Op deze manier wordt huisvesting een investering in en katalysator van de organisatie en haar mensen.

Vidar kijkt met de bril van “werk voorop, kansen voor iedereen” naar haar inwoners en wil ondersteunend zijn aan de stad en regio waar zij voor werkt. Het gebouw van Vidar maakt de verbinding van binnen naar buiten en is daarbij kritisch op het aantal benodigde vierkante meters maar ook de kosten voor de gemeenschap. We bouwen liever te klein dan te groot en kijken daarbij nadrukkelijk naar de toekomstige behoefte. Hierdoor is de nieuwe huisvesting compacter en kleiner dan de huidige panden. Vanzelfsprekend volgen we daarbij de generieke uitgangspunten ten aanzien van huisvesting en werkstijlen incl. werkplekfactor van de gemeente Sittard-Geleen, en integreren we aanvullend hierop met Wijkbeheer en Ipor omdat we straks tegenover elkaar gelegen zijn.

Besluitvorming en doelstelling publicatie

Besluitvorming.

Op basis van dit hoofdpijnen Programma van Eisen start een periode van bestuurlijke en politieke besluitvorming. Deze zal naar verwachting grofweg de periode maart tot en met juni 2023 bestrijken.

Doelstelling publicatie.

Inhoudelijk heeft deze publicatie onderstaande doelstelling:

1. Het beschrijven van de stip aan de horizon voor de doorontwikkeling van Vidar. Dit geldt voor de interne samenwerking, de samenwerking met partners en de positionering in de omgeving en samenleving.
2. De vertaling van bovenstaande naar een beschrijving hoe het nieuwe werkconcept en de nieuwe werkomgeving eruitzien en hoe deze bovenstaande ambities katalyseren.
3. Het omschrijven van de bedoeling van de opdracht. Daarmee geeft het houvast aan de voor de uitvoering verantwoordelijke (project)medewerkers, zoals bijvoorbeeld leden van het ontwerpteam.
4. De beschrijving van “de bedoeling” is tevens houvast voor besluitvormende gremia om tijdens het proces de koers te bewaken.

Vastklikken ambities en projectkaders

In de huidige projectfase is het van evident belang om ons te concentreren op ambities en gewenst (functioneel) eindresultaat. Dat is veel belangrijker als te verzanden in details. Logischerwijs betekent dit wel dat alle later uit te werken details binnen de nu geformuleerde projectkaders zullen moeten passen.

Een bij de actuele samenleving passend, nieuw en toekomstgericht perspectief!

2. ORGANISATORISCHE AMBITIE VIDAR

2.1 Waar komen we vandaan

Tien jaar geleden was er in iedere gemeente in de Westelijke Mijnstreek een eigen sociale dienst en een gezamenlijke sociale werkvoorziening voor de regio. De invoering van de Participatiewet en de visie op nieuw beschut is de aanleiding geweest om de krachten op het gebied van mensontwikkeling te bundelen en deze te verenigen in één uitvoeringsorganisatie, genaamd Vidar. Dit omdat zowel gemeenten als SW-bedrijven samen aan de lat staan om mensen die daar ondersteuning bij nodig hebben, te begeleiden naar werk. In 2018 hebben de gemeenten Beek en Sittard-Geleen daarom hun werk- en inkomenstaken ondergebracht bij het Participatiebedrijf Westelijke Mijnstreek. In 2020 sloot de gemeente Stein hierbij aan. Ons werkgebied telt momenteel 132.000 inwoners. De gemeente Sittard-Geleen is 100% eigenaar van de toenmalige Vixia BV, thans Vidar BV, en als centrumgemeente ook verantwoordelijk voor de aansturing van het gehele Participatiebedrijf.

Sinds 1 januari 2021 is Vidar de nieuwe naam voor de sociale diensten van de gemeenten Sittard-Geleen, Beek en Stein, het leerwerkbedrijf Vixia, het Participatiehuis en het werkgeversservicepunt Westelijke Mijnstreek.

Bij Vidar werken 1.000 medewerkers, waarvan zo'n 700 werkzaam zijn in een beschutte werkomgeving, binnen en buiten de muren van het bedrijf. Vidar begeleidt rond de 800 kandidaten in ontwikkelingstrajecten en ondersteunt ruim 3.000 huishoudens in de regio met een bijstandsuitkering.

2.2 Missie en visie van Vidar

Het motto van Vidar is: "Werk voorop, kansen voor iedereen." Vidar gelooft dat iedereen talenten en capaciteiten heeft en recht heeft op werk. Werk kan een betaalde of gesubsidieerde baan zijn. Ook beschut werk, vrijwilligerswerk en mantelzorg zijn mogelijk.

Bij alle besluitvorming rondom de oprichting en inrichting van het Participatiebedrijf is het dienstverleningsconcept steeds het leidende principe geweest. Ook de toekomstige huisvesting moet een bijdrage leveren aan het dienstverleningsconcept en de ambitie van Vidar zoals neergelegd is in het meerjarig ondernemingsplan. Het begint daarbij met de visie van Vidar: "Werk voorop, kansen voor iedereen".

Vidar benadert inwoners die een uitkering komen aanvragen vanuit de invalshoek dat ze op zoek zijn naar werk en daar ondersteuning bij nodig hebben.

Een verzoek om financiële ondersteuning is niet vrijblijvend en hangt nauw samen met de inspanningen die worden verricht op het gebied van participatie. De begeleiding van mensen naar werk is effectiever in nauwe samenwerking in de driehoek klant, inkomen, werk.

Als we werken vanuit de bedoeling dan is de vraag van de inwoner leidend (kijken wat de inwoner nodig heeft) en moeten we de inwoner ook op één plek te woord staan, op weg helpen en niet loslaten. Maar ook vanuit de medewerker bezien is het werken op één locatie essentieel bij het ervaren van die gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de inwoner en het boeken van resultaten.

Het is daarom belangrijk alle teams van Vidar een plek te geven in de nieuwe huisvesting van Vidar. Waarbij ook de beleving en het zien van werk een andere kennismaking is met Vidar dan een ontvangst in een kantooromgeving, Werk staat voorop in ieder contact met de inwonerklant. De basis om deze visie en missie tot uitvoer te kunnen brengen is ook bestaanszekerheid bieden.

De in deze paragraaf geformuleerde organisatorische ambitie gaat hand-in-hand met de strategie zoals beschreven in: "Vidar in de volgende fase, februari 2023".

2.3 Onze uitdaging

De bedoeling van de wetgever is dat (regulier) betaald werk voor zoveel mogelijk mensen mogelijk is. Al dan niet met loonkostensubsidie en/of begeleiding. Dit vraagt een organisatie die perspectief biedt aan mensen voor wie meedoen niet vanzelfsprekend is.

Het intensiveren van de samenwerking met bedrijfsleven biedt veel kansen maar ook flexibiliteit om mee te bewegen met de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt en de vraag van werkgevers. Met het ontwikkelpotentieel van onze mensen willen we de brug naar de werkgever oversteken en werkgevers ontmoeten die een kans willen bieden voor onze inwoners. Vaak moeten deze eerst participeren om te zien of ze zich van daaruit kunnen ontwikkelen naar werk. Voor wie nu niet kan werken blijven we wel kijken naar de ontwikkelmogelijkheden en kijken we met de bril van positieve gezondheid breder dan de wettelijke opdracht naar onze inwoner. Flankerend beleid in de vorm van bijzondere bijstand of minimaregelingen en aandacht voor (het voorkomen van) toenemende armoede- en schuldenproblematiek zijn vaak eerst nodig om uiteindelijk weer een kans te krijgen om mee te doen in de maatschappij.

Het blijven investeren in de bestaande samenwerking met netwerkpartners is daarbij relevant omdat we uitdagingen zo meer integraal kunnen aanlopen en voorkomen dat mensen tussen wal en schip vallen.

Dit vraagt om voortzetting van de huidige samenwerking met partners zoals: Kredietbank, PIW, Stichting MEE, Grensoverschrijdende Mobiliteit, GGD en Jongerenloket. Zij vinden bij Vidar een plek om af te stemmen en inwoners te spreken.

2.4 Wat brengt de toekomst?

Omdat de samenleving en de arbeidsmarkt continu veranderen vraagt dit een flexibele en wendbare organisatie. Een organisatie die organisch meebeweegt met de kansen en de uitdagingen van de regionale arbeidsmarkt en met de ondersteuningsvraag van de inwoner. Waar liggen de kansen, wat hebben onze inwoners en werkgevers nodig en hoe dragen we bij aan een inclusieve arbeidsmarkt. Ook de recente invoering van een nieuwe Wet inburgering en de participatie- en ondersteunings-behoefte van deze groep vraagt andere aanpakken en oplossingen om ook voor hun een plek op deze arbeidsmarkt te vinden.

Daarnaast speelt de dynamiek binnen de sociale zekerheid en het sociaal domein waarvan de gevolgen niet altijd volledig in te schatten zijn. Landelijke politieke besluitvorming heeft invloed gehad op de taak van Vidar door met de invoering van de Participatiewet op 1 januari 2015 de instroom in de WSW op slot te doen. Maar ook het volume van de huidige instroom van P-wetters of de voorziening beschut werk is hiervan afhankelijk. Dit is allemaal van invloed op de toekomstige populatie die binnen en buiten de muren van Vidar wordt ondersteund naar werk en participatie, waarbij de vergrijzing in onze regio wel een gegeven is. Hierdoor stromen de komende jaren veel Wsw-ers uit maar blijft er nog altijd een groep binnen de muren van Vidar een werkplek houden. Dat heeft invloed op de inrichting van onze bedrijfsvoering.

Het is zaak om bij veranderende wetgeving of conjuncturele omstandigheden mee te kunnen bewegen in de omvang en aard van de dienstverlening. Dat vraagt om flexibiliteit. Opschalen betekent niet dat er op voorhand extra vierkante meters worden bijgebouwd maar dit Vidar nog meer uitdaagt de markt op te zoeken en zoveel mogelijk buiten te plaatsen. Dit laat onverlet dat in het ruimtelijke programma van eisen wel hiermee rekening wordt gehouden en uitbreiding dan wel het kunnen afstaan van niet benodigde ruimte aan derden verder zal worden onderzocht. Het gebouw moet flexibel van opzet zijn.

2.5 Het Dienstverleningsconcept

Start met een brede toegang

Mensen melden zich bij Vidar vanuit verschillende kanalen en behoeften. Zo zijn er mensen die hun inkomen verliezen en die geholpen moeten worden om dat weer zelfstandig te verdienen. Door het wegvallen van inkomen als gevolg van ontslag of het stoppen van een tijdelijk contract.

Deze mensen worden vanuit een brede invalshoek benaderd. De centrale ondersteuningsvraag op het gebied van werk, participatie en inkomen wordt binnen de andere leefgebieden geplaatst. Wat hebben mensen nodig om weer mee te kunnen doen?

Doordat al onze relevante teams binnen Vidar zijn samengevoegd kunnen we intakegesprekken integraal voeren. Door doelmatigheid en rechtmatigheid aan de voorkant van het proces te koppelen ontstaat een gezamenlijk plan van aanpak en een gezamenlijk doel met de inwoner. We ervaren wat de obstakels zijn op de diverse leefgebieden en hoe Vidar hierbij kan helpen met haar brede instrumentarium en in samenwerking met andere partners. Dit gesprek voeren we op een plek in het gebouw waar werk en participatie zichtbaar zijn maar waar we ook de tijd kunnen nemen voor het goede gesprek en het opbouwen van een relatie met de inwoner om stappen te gaan zetten. Het is belangrijk om eerst een stabiele basis te creëren, zeker in de gevallen waar multiproblematiek aan de orde is. In deze gesprekken is zeker ook aandacht voor bestaanszekerheid door het bieden van een inkomen, het oplossen van schuldenproblematieken, gebruik van minimaregelingen en bijzondere bijstand, kansen voor alle kinderen of hulpverlening door derden. Het gebouw nodigt ook mensen uit die rondkomen van een laag inkomen, anders dan een bijstandsuitkering, om deze vormen van ondersteuning met Vidar te bekijken en te regelen. De energietoeslag is daar nu een actueel voorbeeld van.

Maatschappelijke participatie

Maatschappelijke participatie is ons instapniveau. Met name voor mensen die we in algemene zin kunnen ondersteunen, maar waarvoor werk een brug te ver is. Binnen teamontwikkeling zijn participatie coaches actief. Samen met het werkveld en de hulpverlening stabiliseren zij de problemen die de weg naar werk of participatie belemmeren. In Overhoven, Geleen Zuid en Stein zijn nu lokale huiskamers ingericht omdat het wijken in transitie zijn, waar tevens een groot deel van onze kandidaten woont. Hier ontstaat met Vidar in de wijk een wijkgerichte aanpak voor inwoners die hulp nodig hebben bij dagdagelijkse activiteiten. Denk bijvoorbeeld aan: boodschappen halen, een klusje in huis of een tuintje onderhouden.

Voor hen waarvoor het uitvoeren van vrijwilligerswerk het maximaal haalbare is, vindt er bemiddeling en begeleiding plaats naar een meest passende plek bij één van de vele vrijwilligersorganisaties in onze gemeenten. En om jongeren weer onderdeel van de samenleving te laten zijn, zijn een aantal specifieke participatieprojecten opgezet met externe partners, die aansluiten op de leefwereld van de jongeren.

Vanuit deze basis kan op termijn de stap gezet worden naar participatie of werk.

Gemeenschappelijke deler bij maatschappelijke participatie is het aansluiten van onze medewerkers bij de leefwereld van onze inwoners met een hulpvraag. Zij werken in de wijk, daar waar de mensen wonen. Het is gemakkelijk om bij ons binnen te lopen, in de wijk of centraal bij Vidar.



Dienstverlening Vidar in beeld

Talent oriëntatie & ontwikkeling

Talent oriëntatie & ontwikkeling is ons kennismakingsproces voor mensen waarvan wij verwachten dat ze op termijn een plek in het arbeidsproces kunnen krijgen. Talentoriëntatie heeft te maken met de vragen: “wat wil ik”, “wat kan ik” en “welke kansen zijn er voor mij”. Vaak betreffen het mensen met meerdere problematieken die ondanks alle actuele vacatures nog niet hebben kunnen landen. Het is van belang dat wij met deze mensen de connectie maken, hun talent ontdekken en dit ombuigen naar een kans op de arbeidsmarkt. Door “beleving & doen” inspireren wij hen om stap voor stap te ontwikkelen richting werk. Talentontwikkeling betreft het aanleren van werknemersvaardigheden en vakkennis. Voorbeelden van werknemersvaardigheden zijn: het aanleren van een dagritme, het functioneren in een team en het nakomen van afspraken. Vakkennis heeft te maken met inzicht in de diverse soorten werk.

Bezoekers van Vidar zouden bij binnenkomst moeten worden geïnspireerd door de kansen die zich voordoen op de arbeidsmarkt in Zuid-Limburg en in de Westelijke Mijnstreek. We sluiten aan op de behoeften van de arbeidsmarkt (en de veranderingen daarin).

Dit geven we samen vorm met herkenbare potentiële werkgevers. Kortom, met de blik naar buiten en in een veilige werksetting waarin voelbaar is dat er voor iedereen een kans bestaat om weer mee te doen.

De werkstroom

In de (externe) werkstroom komt participatie volledig tot uitdrukking. Indien haalbaar zou dat voor iedereen het doel moeten zijn. Op het moment dat iemand zijn talent heeft ontdekt en dit is omgezet naar een kans op de arbeidsmarkt is het belangrijk om die stap richting arbeidsmarkt te kunnen zetten.

Onze attitude is om dat altijd met de blik naar buiten toe te doen. Door aan te sluiten bij de behoefte. Samen met regionale bedrijven afstemmen wat iemand minimaal moet beheersen om de stap te maken. In tijden van krapte op de arbeidsmarkt is er winst te behalen door samen te investeren in veilige ontwikkelomgevingen. Dit geldt zowel binnen Vidar als ook op de locatie van de werkgevers. Inwoners die nu aan de kant staan we gezamenlijk naar werk bemiddelen. Bijvoorbeeld door kleine groepjes te vormen die samen met een werkbegeleider op locatie aan het werk gaan. Maar ook bij individuele plaatsingen wordt een jobcoach betrokken om zowel de werkgever als ook de kandidaat handvaten te bieden op werk en werkplek. Maar ook om oog te hebben op de (door)ontwikkeling na plaatsing van de kandidaat. Daarnaast zijn ook jobcarving en open hiring aansprekende concepten die ingezet kunnen worden om nieuwe kansen te creëren.

Vidar als werkgever

Vidar blijft ook in de toekomst een interne beschutte werkomgeving bieden voor mensen die daarin het beste gedijen. Mensen die een sterke behoefte hebben aan een vaste structuur bieden we hier een veilige werkplek en goede begeleiding. Waar bij de huidige Sw-medewerkers veelal fysieke beperkingen spelen zien we in de doelgroep Beschut werk nieuw met name psychische beperkingen waarvoor het bieden van een prikkelarme werkomgeving nóg belangrijker is. Anderen kunnen we misschien meer uitdagen door ze soms nieuwe of aanvullende werkzaamheden aan te leren. Daar waar mogelijk streven we telkens naar de maximale uitdaging voor de mensen die bij ons werken en streven we naar een divers palet van vakafdelingen binnen en buiten de muren van Vidar, van eenvoudig repeterend werk (het in- en ompakken van diverse producten) tot de complexere producten die we assembleren (het produceren van kwasten).

Mogelijk kunnen we in de toekomstige huisvesting de vakafdelingen wat meer compartimenteren en ze nog meer eigenheid geven. Daardoor ontstaat het *shop in shop* idee. Veel mensen zijn nu al super trots op hun bijdrage en dat mag iedereen zien.

Onze groenmedewerkers zijn onderdeel van de wijkteams en dragen allemaal dezelfde werkkleding. Onze horecamedewerkers zijn herkenbaar in de kantine. Met banners laten we zien voor welke opdrachtgevers onze mensen aan de slag zijn.

2.6 Samengevat

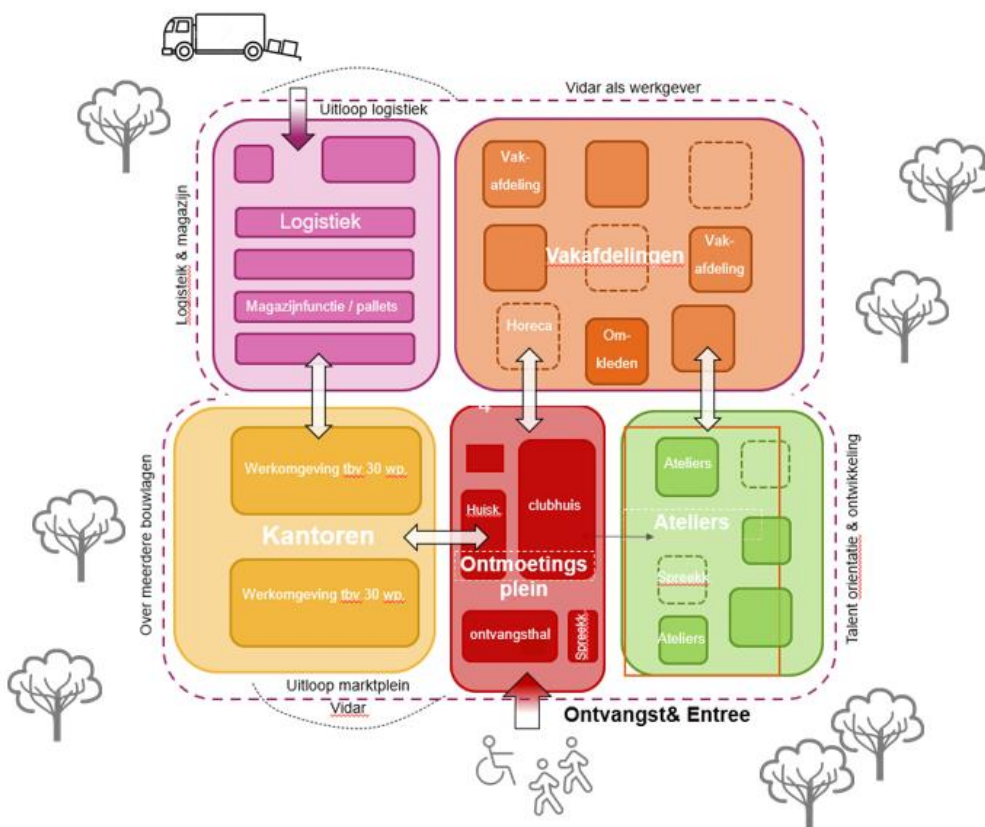
Vidar heeft een prominente plek in onze samenleving. Het is dé plek voor alle mensen in onze gemeenschap met ondersteuningsbehoeften op het gebied van participatie en bestaanszekerheid.

Wij doen dit door een breed palet van diensten aan te bieden: individuele coaching, vrijwilligerswerk, werk in de wijk, beschut intern werk tot aan het begeleiden van ondernemers om onze mensen in hun proces te integreren. In alle gevallen staat bestaanszekerheid aan de basis, indien nodig voorzien van flankerende armoede- en schuldhelpverleningsmaatregelen. Altijd vanuit de integraliteit en samen met onze netwerkpartners. Altijd vanuit het streven van zingeving en participatie. Mensen zo ver als mogelijk vooruithelpen.

Het gehele dienstverleningsconcept van Vidar wordt hiermee opgebouwd vanuit een gastvrije ontvangst en een aanpak die vertrouwen uitstraalt naar de inwoners, maar ook naar het bedrijfsleven. We benaderen iedereen op gelijkwaardig niveau, waarbij we kijken naar wat diegene nodig heeft.

Vidar heeft de uitstraling van een betrouwbare en transparante organisatie waar iedereen kan meedoen en gelijke kansen voor iedereen.

Kortom: Werk voorop, kansen voor iedereen!



3. CONCEPTUEEL PERSPECTIEF NIEUWBOUW

3.1 De Vidar beleving

Een nieuwe omgeving: open, gastvrij & transparant

Vidar is de plek waar we mensen verder helpen, helpen nieuw perspectief te vinden. Daar hoort een open, vriendelijke en uitnodigende omgeving bij. Je welkom voelen. Openheid en transparantie. Een lichte en natuurlijke omgeving. Deels zit dit in de fysieke verschijningsvorm, deels in houding en gedrag. We zijn vriendelijk en toegankelijk voor onze bezoekers.

Veiligheid is gelijktijdig eveneens belangrijk. *Veilig* werken kunnen we inregelen via een mix van maatregelen: organisatorisch, bouwkundig en elektrotechnisch. Omdat we fysiek gastvrijheid uitstralen gaan we veiligheid via organisatorische en elektrotechnische maatregelen inregelen. Gelijktijdig is de omgeving van invloed op het gedrag van mensen. Als wij vriendelijkheid uitstralen zullen we dat waarschijnlijk ook terugontvangen.

De nieuwe locatie

Momenteel is Vidar op diverse locaties binnen de gemeente Sittard-Geleen gehuisvest. Reeds in de besluitvorming van 2017 rondom de oprichting van het Participatiebedrijf is al de richting aangegeven voor de toekomstige huisvesting, waaronder de huisvesting op een unilocatie op een plek centraal gelegen binnen de regio. Met dit als uitgangspunt, is in 2021 gestart met het zoeken naar een geschikte locatie voor de vestiging van Vidar.

In 2022 is voor de nieuwe huisvesting Vidar een locatie gevonden, het terrein gelegen tussen de Mijweg en Tunnelstraat in Geleen, waar het kantorencomplex van OCI Nitrogen gevestigd was.

De locatie is onder andere geschikt bevonden voor de nieuwe huisvesting van Vidar vanwege:

- de uitstekende bereikbaarheid voor alle doelgroepen, waaronder bereikbaarheid met trein en bus;
- relatie (functionele of programmatische verbinding) met Wijkbeheer (Mauritspark) dat gehuisvest wordt aan de overkant van de Mijweg;
- goede/centrale ligging, ook ten opzichte van de gemeenten Stein en Beek, die ieder een belang hebben in Vidar;
- Gelegen in een groene omgeving die rust uitstraalt;
- De locatie is op korte termijn beschikbaar;
- De locatie is van voldoende omvang voor het vestigen van de unilocatie Vidar.

Dit terrein met kantoren is inmiddels aangekocht, evenals het naastgelegen terrein met garage gelegen aan de Tunnelstraat 30.

Deze terreinen, samen met de bestaande groenstrook aan de Tunnelstraat hebben een omvang van 2,8 ha.

De ligging van deze nieuwe locatie is aan de rand van de wijk Lindenheuvel, in een groene omgeving tegenover het zogenoemde Loongebouw, het kantoorgebouw van de voormalige Staatsmijn Maurits. Dit kantoorgebouw is het laatste nog bestaande hoofdgebouw van de Staatsmijnen. De realisatie van de nieuwe huisvesting Vidar tegenover dit gebouw geeft hiermee ook de verbinding met de mijngeschiedenis van Sittard-Geleen.

De meerwaarde van het vestigen van Vidar in de wijk Lindenheuvel wordt momenteel onderzocht. De inwonerparticipatie speelt hierbij een rol. Dit zal worden meegenomen in de verdere uitwerking van de nieuwe huisvesting Vidar.

Integrale dienstverlening

Vidar heeft een integrale dienstverlening en is integraal verbonden met de samenleving. Er komen mensen voor: een uitkering, coaching, het opdoen van werkervaring of voor het uitvoeren van werk. Er zijn ook samenwerkvormen met netwerkpartners en het regionale bedrijfsleven. Al deze stromen komen in het centrale ontmoetingsgebied bij elkaar. Deze integraliteit zul je bij binnenkomst ervaren. Zie de parallel met het marktplein waar de stad elkaar ontmoet.

Naast de fysieke verbinding, wordt ook de digitale dienstverlening niet vergeten. Vidar blijft deze ontwikkelen en dit zal ook een plek krijgen in het ontmoetingsgebied.

De omgeving waar we vandaan komen

De huidige werkomgeving heeft zichtbaar zijn achtergrond als productie-omgeving. We zitten grotendeels in een loods, achteraan op het industrieterrein. Dat paste vroeger bij de sociale- werkplaatsgedachte. Dit alles past niet bij de huidige en toekomstige opgave waarin integraliteit en participeren centraal staan. Er is veel te winnen. Want de omgeving heeft invloed op onze interne samenwerking, onze aanwezigheid en op de beleving van werk en dienstverlening.

Multifunctioneel gebruik

Multifunctioneel gebruik is een gekend ankerpunt in moderne huisvestingsconcepten. Zo kan een bedrijfskantine meer zijn als de plek voor je lunch en een kantoor meer zijn dan alleen een werkplek voor Vidar. Werken, ontmoeten, presenteren en vergaderen en instrueren. *Full-time* inzetbaar.

Door een multifunctionele insteek wordt het traditionele kantoor een multifunctionele ontmoetingsplek waar Vidar inwoners, netwerkpartners en bedrijfsleven kan ontmoeten en faciliteiten beschikbaar kan stellen om samenwerking en verbinding te stimuleren. De functionaliteit zal verdere eenvoudigen. Tevens ontstaat flexibiliteit als samenwerkplaats voor netwerkpartners en bedrijfsleven. Door het combineren van functies en gebruikers ontstaat “leven in de brouwerij”.

Vidar Ontmoetingsplein

De ruimtebehoefte voor entree en traditionele bedrijfskantoor voegen we samen tot een centraal gelegen ontmoetingsplein. Hier komen alle bezoekers en alle verkeersstromen samen. Het maakt ons ook wendbaar voor de toekomst. Want ook toekomstige partners (die we nu nog niet kennen) kunnen hier later landen. Functies die in deze omgeving worden ondergebracht zijn:

- de entree met een gastvrouw/gastheer en een eerste schil op het gebied van veiligheid;
- de centrale ontmoetingsplek met de functies: eten, werken en ontmoeten. Tevens is het ook de landingsplaats voor partners en kunnen ook onze collega's van wijkbeheer hier landen;
- ruimte voor digitale dienstverlening, mogelijk in de vorm van beeldschermen of informatiezuilen;
- een mix aan transparante en visueel gesloten spreekkamers voor intake- en coachings-gesprekken, meetings met bedrijfsleven en interne meetings.

Buitenvoorziening

Vanuit het ontmoetingsplein is er een mogelijkheid om naar buiten te gaan voor een gesprek of om daar even te werken. Denk aan een bescheiden overdekt terras met wifi dekking (afsluitbare omgeving).

Groen & natuur

Mogelijk kan de toegang tot de hoofdingang en het omliggend gebied het karakter groen, natuur en water krijgen. De mijnweglocatie maakt dat mogelijk, we kunnen eenvoudig aansluiten bij de bestaande groenstructuur. Dit ondersteunt onze dienstverlening en nodigt uit om buiten het gebouw ontspanning en ontmoeting mogelijk te maken. Het draagt bij aan de positionering van Vidar.

3.2 Beelden rondom de participatiestroom

De wijk is ook hier

De participatiestroom is primair een externe stroom die zich in de wijken afspeelt. Daar zijn onze huiskamers. Lokaal vinden vele gesprekken plaats. Maar wat in de wijk kan, kan ook op onze centrale locatie. Op het ontmoetingsplein Vidar tref je alles aan wat je hiervoor nodig hebt.

3.3 Beelden rondom Talent Oriëntatie & Ontwikkeling

Integraal intakegesprek

Aan de rand van Marktplaats-Vidar bevinden zich de voorzieningen voor intake gesprekken. Het is een combinatie van de spreekruimtes die we momenteel aan de Rijksweg en aan de Millenerweg hebben. Maar wellicht is het ook mogelijk om een deel van de gesprekken in een meer open huiskamersetting te voeren. En als de grotere ruimtes leeg staan kunnen ze natuurlijk ook als reguliere vergaderruimte gebruikt worden.

Een mogelijke indeling is als volgt:

- 2 (deels) visueel gesloten spreekkamers voor 2 personen;
- 2 (deels) visueel gesloten spreekkamers voor 4 personen;
- 2 transparante spreekkamers voor 2 personen;
- 2 transparante spreekkamers voor 4 personen;
- 2 huiskamertafels voor 6 personen.

Ateliers

Samen met het bedrijfsleven gaan we de ateliers vormgeven. Hierin bieden we mensen een plek om geïnspireerd te raken en om te ervaren. Uitgangspunt is dat we aansluiten bij de behoeften van de regionale arbeidsmarkt. En dat gaan we periodiek updaten. Qua inhoud zoeken we een mix tussen assemblage-ervaring en werkzaamheden die aansluiten bij de behoeften van de markt, bijvoorbeeld in de regionale kanssectoren. Ervaren, inspireren en doen. Ook qua omgeving kan er een grote diversiteit ontstaan, van werkplaats, tot huiskamer of virtual reality beleving.

Een nieuw Atelier kan een virtual reality magazijn omgeving zijn waar we onze mensen opleiden om via jobcarving gecreëerde magazijnwerkpakketten uit te voeren. Door de samenwerking met ondernemers is de opstap richting een externe plaatsing impliciet ingeregeld.

Vooralsnog gaan we ervan uit dat we gelijktijdig tot maximaal 30 mensen moeten kunnen ontvangen. Bijvoorbeeld verdeelt over 6 afdelingen voor 5 personen. Zo bieden we in de breedte van de regionale arbeidsmarkt 6 verschillende belevingen en inspiratiebronnen aan.

3.4 Beelden rondom de werkstroom

Ontvangst ondernemers.

We zoeken de werkgever het liefst actief op om gelet op hun specifieke behoefte en vraag te bepalen wat we kunnen betekenen of welke brug geslagen moet worden naar het aanbod van Vidar.

Vidar is ook een ontvangstopplek voor onze ondernemers die bij Vidar willen zien wat we doen en in de ontmoetingsruimte met ons in gesprek kunnen gaan over wat we voor elkaar kunnen betekenen. Zij zien bij ons in huis hoe we jobcarving concreet toepassen en raken geïnspireerd door de vele mogelijkheden en vakgebieden die ze zien.

3.5 Beelden rondom de stroom Vidar als werkgever

Vakafdelingen

De vakafdelingen zijn een doorontwikkeling van de productieomgevingen die we nu hebben en sluiten aan op de ateliers. We hebben een model geschetst voor een standaard assemblage plek. Aan een grote tafel, of een werkplek in combinatie met pallets met half- en eindproduct. Het idee is om deze te compartimenteren in overzichtelijkere units, bijvoorbeeld voor teams van 20 mensen. Zo ontstaat het *shop-in-shop* gevoel en kunnen we zo'n omgeving meer eigenheid en maatwerk karakter geven. Qua denkbare komen we grofweg uit op 10 afdelingen van 20 werkplekken.

Een deel van de vakafdelingen gaan we anders vormgeven. Het creëren van prettige werkomgevingen waarin de medewerkers van de betreffende vakafdeling samen aan hun product werken en dat ook zichtbaar wordt gemaakt. Daarnaast krijgen deze afdelingen meer een geborgen karakter door het in te richten als een eigen plekje voor deze groep mensen. Het helpt zo ook om de stap tussen WMO dagbesteding en beschut werk in de beleving van mensen minder groot te maken.

Hierdoor zal er een grotere diversiteit in de verschijningsvorm van de vakafdelingen ontstaan.

De begrenzing van de vakafdelingen is flexibel. Daardoor kunnen we inspelen op groei, krimp of toekomstige nieuwe producten waar de markt op dat moment behoefte aan heeft. De elementen voor begrenzing worden later uitgewerkt. Deze bestaan bijvoorbeeld uit akoestisch absorberende en verplaatsbare wanden met geïntegreerde voorzieningen voor opslag en (product)presentatie.

Vakafdelingen met specifieke ruimte-eisen

Enkele van de vakafdelingen herbergen speciale apparatuur om het werkproces te ondersteunen. Het betreffen centrale (mogelijk extern geplaatste) afzuiginstallatie en seal machines. Mogelijk is het wenselijk om enkele afdelingen afsluitbaar te maken. Bijvoorbeeld voor toekomstige high-end afdelingen (zie hieronder) of om meer kleinere, prikkelarme werkruimten voor een groep mensen te creëren.

Overige voorzieningen (bv. solderen) proberen we zo veel als mogelijk op te nemen in een reguliere vakafdeling. Dat maakt ons voor de toekomst meer flexibel.

Vakafdeling Logistiek.

Logistiek is een specifieke afdeling. Hier zijn onze mensen in ons eigen magazijn actief om de logistieke basisvaardigheden aan te leren. Het betreft enerzijds het omstapelen van producten en anderzijds het samenstellen van werkvoorraden. Zij hebben dus geen aparte werkomgeving maar ontwikkelen zich mee met de logistieke behoefte en vraag van de markt. Zowel kwantitatief als kwalitatief.

High-end vakafdelingen

In het gehele spectrum van relatief eenvoudig eindproducten is het ook waardevol dat we aanvullend ook werken aan *high-end* eindproducten. Mogelijk ontstaan er in de toekomstige markt nieuwe behoeften. Het aanbieden van dergelijke vakafdelingen heeft toegevoegde waarde voor onze integrale uitstraling. Waar mogelijk maken we enkele van deze afdelingen zichtbaar. Hierbij wegen we af of de zichtbaarheid en daarmee de investering in het nieuwe gebouw afweegt tegen het huren van een separate ruimte voor deze specifieke vakafdelingen. Dit laatste is momenteel aan de orde bij de vakafdeling Tapijten.

Routing & Zonering.

Vakafdelingen waar mensen werken die sneller geprikkeld zijn plaatsen we in rustige hoeken, mogelijk met uitzicht naar buiten en de natuur. Afdelingen die we als *best practice* willen laten zien plaatsen we meer vooraan. De routing wordt nader uitgewerkt.

Aanvullend is het idee om niet alle vakafdelingen op een groot vloerveld te plaatsen. Iets van zonering waardoor er ook iets van compartimentering ontstaat is gewenst. Daardoor worden het wat meer overzichtelijke werkgebieden.

3.6 Beelden rondom logistiek & magazijn

De ambitie van Vidar is om een kleiner en functioneel magazijn te hebben waardoor voldoende producten aanwezig zijn om de vakafdelingen te kunnen laten draaien maar er niet meer op voorraad ligt dan noodzakelijk is (just-in-time).

Workflows magazijn

Binnen het magazijn zijn een aantal *workflows* te herkennen die specifieke voorwaarden stellen aan de fysieke infrastructuur. Voorbeelden daarvan zijn:

- Voor het laden en lossen van vrachtwagens zijn er afzetgebieden nodig om ladingen te identificeren en in te checken of om het verzenden van gereed product voor te bereiden. Omdat dat ook gelijktijdig kan gebeuren zijn twee afzetgebieden gewenst.

- Met enige regelmaat worden containers ontvangen die na ontladen gesloopt moeten worden. Mogelijk is het een idee om dat (overdekt) buiten te doen en mogelijk ook in combinatie met de locatie waar bestelbusjes beladen worden.
- Voor het wegen en sealen van gereed product zijn een tweetal weeg/wikkel units noodzakelijk.

Voorzieningen buiten

Op een afgesloten deel van het buitenterrein zullen we rekening moeten houden met het management van afvalstromen. Te denken valt aan containers voor: groen, metalen en restafval. Tevens gaan we ervan uit dat lege euro-pallets eveneens buiten (overdekt) worden opgeslagen. De exacte indeling en het benodigde volume van deze (afsluitbare) buitenvoorziening is nader te bepalen, mogelijk te combineren met huisvesting Wijkbeheer.

3.7 Kantoren

Achtergrond ontwikkeling kantoorconcepten

Er bestaan vijf typen kantoorconcepten. Elk met zijn karakteristieken, voor- en nadelen.

1. Cellenkantoor;
2. Kantoortuin;
3. Combi-office;
4. Gevarieerd-werkgebied;
5. Clubhuis.

Het Cellenkantoor is geschikt voor individueel geconcentreerd werk, communicatie verloopt lastig. De Kantoortuin is daarentegen zeer communicatief terwijl concentratie onmogelijk is. Dit maakt dat beide concepten niet meer toegepast (moeten) worden.

Vanaf begin jaren 90 komt dit landschap sterk in beweging. Grote *driver* is dat organisaties veranderen. De takenpakketten van mensen worden meer divers en we werken samen in steeds wisselende samenstelling. Soms met directe collega's, soms in projectteams. Ook organisatiestructuren veranderen. Jaarlijks veranderd grofweg 30% van een organogram. Waar we vroeger werkten binnen strikte kaders en in gefixeerde structuren doen netwerkachtige structuren en (gelegenheids-) samenwerkingsverbanden hun intrede. We werken in matrixorganisaties.

De grote katalysator is ICT. Repeterend productiewerk wordt afgevangen in geautomatiseerde systemen. De menselijke factor concentreert zich op creatief werk, innovatie en toegevoegde waarde. Kennis wordt ontsloten middels digitale systemen en is plaats-en-tijd-onafhankelijk beschikbaar. Papier verdwijnt uit de werkomgeving. Management wordt resultaatgericht en stuurt op *output*. Daardoor is de locatie waar de medewerker het werk uitvoert, minder relevant.

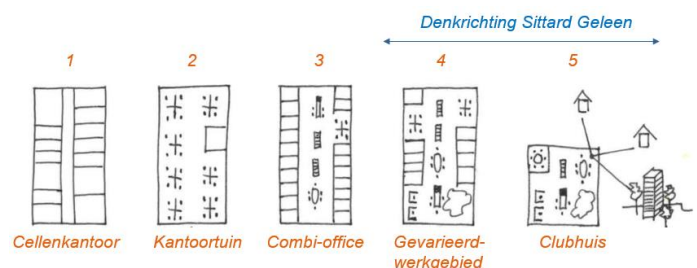
In Scandinavische en Duitstalige landen doet het Combi-Office haar intrede. Hierbij heeft iedereen een kleine gesloten werkplek aan de buitengevel en zijn in het middengebied gezamenlijke functies voorzien. Het Combi-Office blijkt monotoon omdat iedereen in een hokje zit. *One-size-fits-all* is lastig.

Vanaf medio jaren '90 is het Gevarieerd-werkgebied een gevestigd kantoorconcept. Een team krijgt een gevarieerd palet aan werk- en overlegplekken. Een grote diversiteit is randvoorwaardelijk. Bij een flexibele werkwijze kies je die werk- of samenwerkplek die het werk van dat moment het beste ondersteunt.

Sommige (Angelsaksisch-denkende) organisaties zagen 'flexibel werken' als een bezuiniging. Minder werkplekken, minder vierkante meters. Deze benadering leidt niet tot een verbetering in werkstijl of innovatiekracht. Andere (Rijnlands-denkende) organisaties zagen dit concept echter als een middel om de behoeften van een moderne organisatie beter te ondersteunen. Om de werkcultuur te versterken. Als managementinstrument.

Het vijfde type is de Business Club. Dit is een concept waarbij de medewerkers primair elders werken, bijvoorbeeld bij de klant, onderweg of thuis. Het kantoor wordt daardoor de ontmoetingsplek. Vergelijkbaar met de lobby van een chique hotel. Of met het voormalige Gildehuis. Een plek waar men elkaar ontmoet en waar men trots op is. Het is geen productieplek, produceren doet men elders.

Voor de Gemeente Sittard Geleen gaan we uit voor een nader te bepalen combinatie van scenario 4 en 5. Vidar sluit voor wat betreft de kantoorconcepten aan bij de keuzes voor de ambtelijke- en bestuurlijke huisvesting.



Hybride werken

Tijdens COVID-19 doet de term hybride werken haar intrede. Eigenlijk is dit niets meer en niets minder als de beweging richting scenario 4 en 5. Doordat we veel moesten thuiswerken ontstond er wel een versnelling en ook een bevestiging dat een nieuwe werkstijl functioneert. Het leidt wel tot aanvullende accenten. Op kantoor minder werken aan een bureau, juist het individuele bureauwerk doe je thuis. Het kantoor wordt meer de plek voor

samenwerken en ontmoeting. Daarnaast zien we dat digitaal overleg toeneemt. Daarvoor hebben we op kantoor meer kleinere en afgeschermdere plekken nodig om een Teams-overleg te voeren. Tevens worden vergaderruimtes van meer audiovisuele apparatuur voorzien. De detailuitwerking van het concept voor Vidar volgt in een latere fase. Hierbij sluit Vidar aan op de uitgangspunten die gelden voor de bestuurlijk- en ambtelijke huisvesting wat betreft werkstijl, normering en organisatieprincipes en energiedoelstellingen.

Aantallen werkplekken

Op basis van de werkplekfactor van 50% en een gedegen analyse van de personeelsopbouw is bepaald dat het totaal aantal benodigde werkplekken in kantooromgeving 150 bedraagt. Er is rekening gehouden met een stabiel personeelsbestand. De inschatting is dat collega's grofweg 3 dagdelen per week thuiswerken.

Hiervoor werkt Vidar ook samen met de Zuid-Limburgse en Euregionale arbeidsmarktpartners binnen bijvoorbeeld het Werkcentrum Zuid Limburg. Het Werkcentrum Zuid Limburg is een samenwerking van partners in de arbeidsmarktregio Zuid-Limburg. Hier worden de krachten gebundeld om de inwoners en werkgevers in de regio optimaal te ondersteunen, motiveren en inspireren. Een herkenbare plek waar iedereen met vragen over werken en leren terecht kan en op een passende manier geholpen wordt. Momenteel is het Werkcentrum (enkel) gevestigd in Maastricht.

Door de multifunctionele benadering kunnen nieuwe ontwikkelingen in de nieuwe Vidar infrastructuur geïntegreerd worden zonder dat dat (vele) additionele m² vergt.

3.8 Flexibiliteit naar de toekomst

Gebruikersflexibiliteit.

(actualisatie n.a.v. ontwikkelingen arbeidsmarkt)

Gebruikersflexibiliteit is dat bestaande ruimtes anders ingedeeld worden zonder dat daar grotere bouwkundige of installatietechnische ingrepen voor nodig zijn. Dit speelt bijvoorbeeld bij de Vakafdelingen en de Ateliers. Daar zal jaarlijks iets van actualisatie aan de orde zijn (inspelen op ontwikkelingen in de markt). Mogelijk is dit te organiseren met verplaatsbare interieurelementen.

Externe flexibiliteit.

(groei en krimp qua gebouwwolume).

Externe flexibiliteit is de mogelijkheid om het gebouw te kunnen uitbreiden, maar ook om het gebruiksoppervlak te kunnen verkleinen of een deel extern te plaatsen. De concrete mogelijkheden daartoe zijn tijdens het ontwerpproces te verkennen. Vooralsnog gaan we uit van de mogelijkheid om Logistiek en Vidar als Werkgever (de Vakafdelingen) plus of min 20% flexibiliteit te geven.

Wat er verder nog speelt op de arbeidsmarkt

Vidar is nog zo veel meer dan een participatiebedrijf. Vidar wil er zijn voor iedereen met vragen op het gebied van werk, inkomen, beroeps- en studiekeuzes, scholing, loopbaan en mobiliteit.

De arbeidsmarkt is altijd in beweging, banen verdwijnen, wijzigen en nieuwe banen ontstaan. Het is niet meer vanzelfsprekend om langere tijd bij dezelfde organisatie of in dezelfde functie te blijven werken. Het zoeken naar een passende route op de arbeidsmarkt kan ingewikkeld zijn. Daarom wil Vidar er zijn voor iedereen die deelneemt op de arbeidsmarkt.

4. RUIMTELIJKE EISEN

Aan de hand van alle functionele eisen zijn de ruimtelijke eisen vastgesteld. In dit hoofdstuk zijn per functionaliteit de m2 gedefinieerd. De ruimtelijke eisen aan de nieuwbouw worden bepaald aan de hand van de som van de ruimtebehoefte van alle gebieden en voorzieningen. Separaat zijn ook de ruimtelijke eisen aan het terrein opgenomen.

Normering

Voor het bepalen van de ruimtebehoefte van de organisatie wordt uitgegaan van de in de NEN 2580 gedefinieerde vloeroppervlakten:

- Functioneel nuttig oppervlak (FNO);
- Nuttig oppervlak (NO);
- Bruto vloeroppervlak (BVO).

De genoemde oppervlakten kunnen als volgt worden gedefinieerd:

- Het functioneel nuttig oppervlak (FNO) is het feitelijk voor de bedrijfsfuncties en facilitaire functies benodigde oppervlak. Dit oppervlak wordt zonder wanden en constructies gemeten en omvat geen gangen, sanitair, technische ruimten e.d.;
- Het nuttig oppervlak (NO) is gelijk aan het FNO inclusief het (bouwkundig) indelingsverlies;
- Het bruto vloeroppervlak (BVO) is het totale vloeroppervlak, gemeten op basis van de buitenomtrek per verdieping van het gebouw.

Voor de exacte definitie van de oppervlakten wordt verwezen naar de NEN 2580. De verhouding tussen NO en BVO bepaalt de efficiency van het gebouw. Naarmate de verschillen tussen NO en BVO kleiner zijn, wordt het gebouw efficiënter.

Het uitgangspunt voor de nieuwbouw is een compact en efficiënt gebouw. Voor de kantoren is uitgegaan van een NO BVO verhouding van 1,35, andere gebieden hebben een lagere verhouding. Per saldo betekent dit een zo compact (bv. vierkant) als mogelijk gebouw.

Ruimtelijke Eisen.

De ruimtelijke eisen zijn vastgelegd in bijlage B behorende bij dit Programma van Eisen.

Samenvatting.

Vanuit bijlage B zijn onderstaand de volumes van de diverse bouwstenen weergegeven:

• Ontvangst & Entree	274 m ² bvo
• Vidar Ontmoetingsplein	930 m ² bvo
• Talent Oriëntatie (Ateliers)	579 m ² bvo
• Vidar als Werkgever (Vakafdelingen)	2.762 m ² bvo
• Logistiek	2.321 m ² bvo
• Kantoorfunctie	<u>2.451 m² bvo</u>
Totaal gebouw	9.317 m ² bvo

De Vakafdeling Tapijten is niet voorzien omdat deze enerzijds veel ruimte en techniek vergt, er enkel een beperkt aantal medewerkers actief is en de ruimte aan de Mijnweglocatie niet oneindig is.

Verschil huidige situatie.

- In het PVE d.d. december 2021 was een ruimtebehoefte van 15.265 m² bvo inclusief tapijten vastgesteld.
- Momenteel heeft Vidar (inclusief Tapijten) 22.600 m² bvo in gebruik. Conclusie is dat Vidar (bij het buiten beschouwing laten van Tapijten) ten opzichte van de huidige situatie 50% ruimte bespaart. De besparing op energiegebruik is lineair met het aantal m2 en daarnaast afhankelijk van de bouwfysische schil van het gebouw. De besparing op energiegebruik en CO2 uitstoot bedraagt indicatief 70%). Bovendien leggen we het fundament op door te groeien naar Paris-Proof en NOM (Nul Op de Meter).

5. AMBITIES INTEGRALE DUURZAAMHEID

Onderstaand zijn de intiiële ambities op het gebied van integrale duurzaamheid verwoord. In de paragraaf Overwegingen bij investering (H8), is toegelicht dat deze ambities op enkele plekken naar beneden zijn bijgesteld.

Ambitieweg duurzaamheid

Het Ambitieweb is een hulpmiddel voor het vastleggen en monitoren van de zes duurzaamheidsambities die gedurende het project Huisvesting Vidar relevant zijn.

Door middel van het bestuderen van beleidsdocumenten en een tweetal workshops met de Focusgroep Duurzaamheid Vidar is de ambitie per thema vastgelegd:

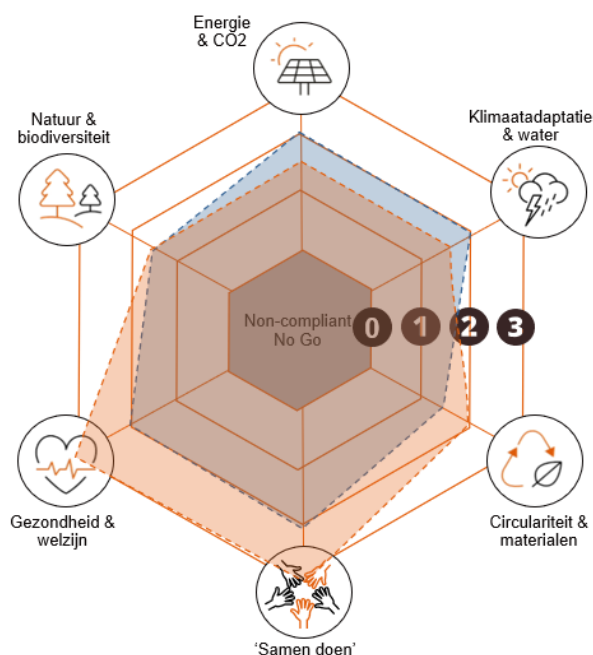
• Energie	1,5
• Klimaatadaptatie & Water	1,5
• Circulariteit	2
• Natuur & Biodiversiteit	1,5
• Gezondheid & Welzijn	3
• Samen Doen	3

0. **Wettelijk minimum:** dit is het wettelijk minimum op het moment van oplevering van het project. Het realiseren van een project dat niet voldoet aan de wetgeving, is een no-go;

1. **Goed:** dit duurzame niveau gaat uit van het feit dat je een aantal duurzame maatregelen implementeert en daarmee boven het wettelijk minimum scoort.

2. **Uitstekend:** dit ambitieniveau gaat ervan uit dat het project geen invloed heeft op de omgeving c.q. nul negatieve impact heeft. Bijvoorbeeld een volledig energieneutraal of CO₂-neutraal project, een project dat 100% circulair is, het project geen impact heeft op de oorspronkelijke natuurwaarden e.d..

3. **Excellent:** met het halen van dit ambitieniveau, realiseer je een positieve impact op het thema. Je gaat dus verder dan een neutrale impact. Denk aan een project dat energie levert aan haar burens, een project dat meer natuur realiseert dan ooit op de locatie heeft kunnen groeien e.d..



NB. Het blauwe vlak is op basis van generieke beleidsdocumenten van de Gemeente Sittard Geleen. Het oranje vlak betreft de resultante van genoemde workshops specifiek voor de nieuwbouw.

Prio op Gezondheid & Welzijn en op 'Samen Doen'

Gezondheid & Welzijn en 'Samen Doen' zijn de belangrijkste thema's voor Vidar. De medewerkers staan centraal in alles wat Vidar doet en daarmee is het belangrijk dat zij zich thuis voelen op hun werkplek.

Vidar is een verbinder op verschillende niveaus. Ten eerste als verbinder naar haar medewerkers. Door de verbinding te maken met haar doelgroep zorgen ze ervoor dat medewerkers meedoen in de maatschappij en het gevoel van zingeving krijgen. Vidar maakt de verbinding met de maatschappij en zoekt actief naar mogelijkheden om de medewerkers te laten integreren bij lokale ondernemers. Gelijktijdig wil Vidar in verbinding staan met de directe omgeving zoals bijvoorbeeld haar buurt (de Wijk Lindenheuvel). Ze willen een goede buur zijn en de omwonenden/burens mogen zien wat Vidar doet en waar Vidar voor staat. Vidar zoekt de connectie met haar omgeving.

Het thema Gezondheid & Welzijn ligt voor de hand in een omgeving waarin mensen werk en sociale interactie centraal staan. Wat dat betreft biedt de Mijneweg-locatie unieke mogelijkheden. Bijvoorbeeld door de relatie met de groene omgeving of door het maken van de verbinding tussen binnen en buiten.

De geformuleerde ambitie is vertaald naar eisen en ontwerpprincipes voor het nieuwe gebouw en terrein.

Randvoorwaarde voldoen aan regelgeving 2026

We moeten sowieso voldoen aan de regelgeving 2026, dat is de ondergrens van wet- en regelgeving. Voor een aantal thema's spelen hierin snelle ontwikkelingen waardoor de ondergrens steeds hoger wordt.

Geen exacte wetenschap. Voor een aantal thema's is ook het kaveloppervlak in relatie tot het bebouwd oppervlak een maatgevende factor (bv. voor regenwateropvang en biodiversiteit). Het is dus geen exacte wiskunde en projecten zijn ook niet altijd exact te vergelijken. In deze fase zijn we dus op zoek naar prioriteiten en spelregels die we in de verdere uitwerking als kapstok hanteren.

De KPI's geven ook een eerste indicatie voor de investeringsraming en voor de ambitie op het gebied van het gebouw en de bouwtechniek.

Levensduur 50 jaar & interieur 15 jaar onaangepast

In de helicopterview gaan we uit van een gebouw met een levensduur van 50 jaar. Dat is ook de afschrijvingstermijn. Tevens gaan we uit van een goed doordacht functioneel concept waardoor we het interieur de eerste 15 jaar niet meer hoeven te verbouwen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de kantooromgeving of voor het Vidar Ontmoetingsplein. Dat is functionele duurzaamheid.

Natuurlijk zijn er andere omgevingen die we juist periodiek actief wensen te updaten, bijvoorbeeld de Vafafdelingen of de Ateliers in de Talent Oriëntatie omgeving. Want we willen actueel blijven inspelen in ontwikkelingen in onze omgeving en in de arbeidsmarkt. Hier is flexibiliteit of demontabel zijn aan de orde.

Energie en CO2 (KPI's op hoofdlijnen)

Uitgangspunt is het hanteren van de Trias Energetica:

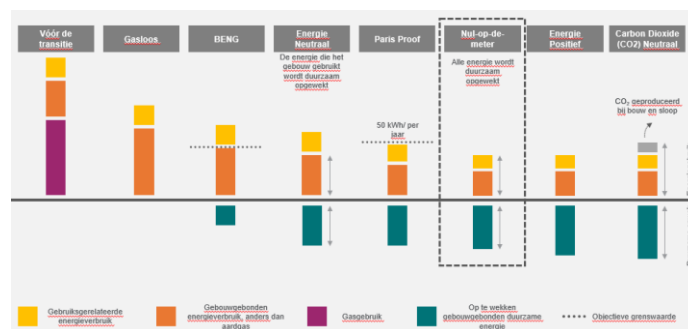
1. Start met het reduceren van de energiebehoefte. Dit betekent een gebouw met een goede schil en slim gepositioneert zodat het weinig energie zal vragen.
2. Gebruik zoveel mogelijk energie uit hernieuwbare bronnen om in de echt noodzakelijke energiebehoefte te voorzien.
3. Efficiënt gebruik van (fossiele) energiebronnen die mogelijk toch nodig blijken te zijn na stap 1 en 2.

KPI's behorend bij ambitieniveau 1,5:

Nul Op de Meter – Ready.

De wetgeving rondom energie wordt steeds strenger. Waar neutrale impact (level 2) eerst werd gedefinieerd als energieneutraal (alleen gebouwgebonden verbruik), zal dit in de toekomst eerder overeenkomen met nul-op-de-meter (inclusief gebruiksgelateerd energieverbruik). Voorgesteld wordt om voor het gebouw en de gebouwinstallaties in te steken op ENG (ook opgenomen in de begroting). En als we later ook het gebruik en de

gebruikersinstallaties meenemen op Paris-Proof-ready of zelfs NOM-ready. Dit betekent dat we de gebouwgebonden zaken (zoals bv. isolatie en materiaalimpact) in een keer goed doen. Dat de “no regrets” dus geregeld zijn. Maar dat we investeringen in duurzame opwekking iets meer over de tijd kunnen uitsmeren en daarbij bv. ook gebruik maken van de technische innovaties van PV-panelen.



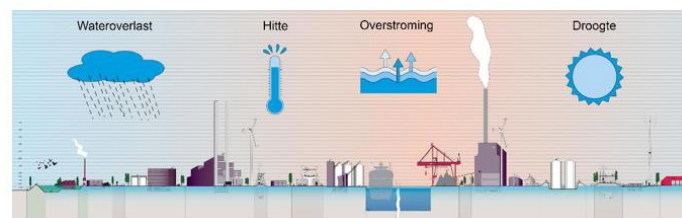
Tevens gaan we uit van passief ontwerp en milieu-impact energiegebruik conform BREEAM ENE 04 (behaal tenminste 2 punten).

Klimaatadaptatie & Water (KPI's op hoofdlijnen)

Klimaatadaptatie gaat over neerslag, maar ook over extreme droogte, *urban heating*, wind en stormen, hogere temperaturen en bijvoorbeeld onweer. Daarvoor moet een klimaatstresstest worden uitgevoerd, waarop de te maken ontwerpkeuzes gebaseerd worden.

KPI's behorend bij ambitieniveau 1,5:

- Reduceer het primair waterverbruik met 30%;
- Maak hergebruik van 50% van het regenwater dat op de kavel valt en gebruik dat voor irrigatie (groen binnen) en grijswatersysteem.
- Veranker alle losse elementen op dak en gevel en probeer zo schade en onveiligheid bij bv. een storm te mitigeren.



Circulariteit & Materialen (KPI's op hoofdlijnen)

Het toepassen van het circulariteitsprincipe is afhankelijk van een aantal uitgangspunten:

- Levensduur;
- Kosten;
- Planning;
- Onderhoudsstrategie;
- Beschikbaarheid materialen in de omgeving.

Aan de hand van deze factoren wordt in het ontwerp bepaald of en welke keuze wordt gemaakt voor: hergebruik van materialen uit de omgeving, biobased bouwen, modulair en uitbreidbaar, prefab. Mogelijk blijkt het kansrijk om vanuit circulariteit na te denken over hergebruik van onderdelen van de bestaande bebouwing. De KPI's voor circulariteit zijn nu zo opgesteld dat ontwerpvrijheid voor het ontwerpsteam behouden blijft.

KPI's behorend bij ambitieniveau 2:

- MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) van 0,65. Wet- en regelgeving sterk in ontwikkeling, mogelijk moeten we deze later iets aanscherpen;
- 65% van de materialen is biobased of hergebruikt.
- Losmaakbaarheid: BREEAM MAT 07 losmaakbaarheid behalen (1 punt);
- Minimaal één lease-strategie toegepast.

Natuur & Biodiversiteit (KPI's op hoofdlijnen)

Bij het behalen van deze eis is het van belang om mogelijke koppelkansen in de omgeving mee te betrekken.

KPI's behorend bij ambitieniveau 1,5:

- Stel een flora-en-faunakansenrapport op om te onderzoeken welke specifieke soorten aanwezig zijn in het gebied. Pas tenminste 3 maatregelen cq. strategieën toe.
- Richt tenminste 50% van het aantal m2 in als kwalitatieve biodiverse groenomgeving (grondgebonden groen en eventueel m2 groen op dak maal 75%).

Gezondheid & Welzijn (KPI's op hoofdlijnen)

De ambitie met betrekking tot Gezondheid en Welbevinden is op het hoogste niveau, het betreft een positieve bijdrage. Vidar hecht hoge waarde aan het realiseren van een gezonde en comfortabele werkstijl en huisvesting voor alle medewerkers. Dit met de focus op de thema's: 'Air', 'Sound' en 'Thermal Comfort' en mogelijk aanvullend op 'Movement'.

KPI's behorend bij ambitieniveau 3:

- Behalen van (fictief) WELL Platinum, met minimaal X aantal punten op de thema's: Air, Sound en Thermal Comfort. Dit is nader uit te werken in de verdiepingsfase van het PvE en het integraal ontwerptraject.
- Minimaal 50% van de zichtbare materialen (gebouwafwerking en vast meubilair) is biobased.

Samen Doen (KPI's op hoofdlijnen)

De ambitie met betrekking tot Samen Doen is op het hoogste niveau, het betreft dus het leveren van een positieve bijdrage.

Vidar wil bijdragen aan de plek waar het zich vestigt. Het nieuwe gebouw vervult niet alleen een functie en (ruimte)behoefte voor de eigen medewerkers, maar ook

voor de buurtbewoners en de stad. Met het thema Samen Doen wil Vidar een verbinding zijn tussen medewerkers, buurtbewoners, bedrijven en de maatschappij. Het omliggende terrein van de Mijweg en de entree & plint van de nieuwbouw kunnen hier functionele en/of ruimtelijke invulling aan geven.

De invulling van dit thema ligt grotendeels op organisatorisch vlak. In vervolgfases zal hier concreet invulling aan gegeven worden. Mogelijk wordt dit thema in de Focusgroep Dienstverlening Vidar geïntegreerd. Terrein en gebouw gaan functies en activiteiten rondom 'Samen Doen' faciliteren.

KPI's behorend bij ambitieniveau 3:

- ntb m² functie van het gebouw/terrein openbaar (of semi-openbaar) toegankelijk maken;
- ntb aantal nieuwe functies aan de buurt toevoegen.



6. AMBITIES PLEK, GEBOUW & INSTALLATIES

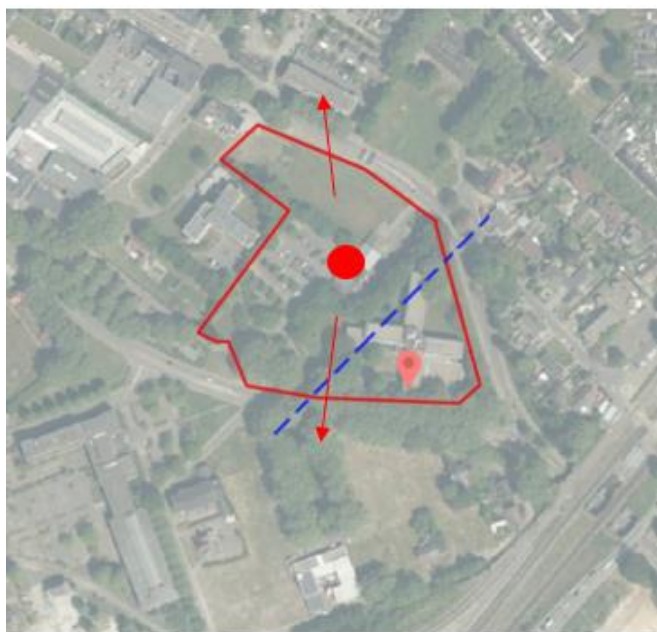
Waar komen we vandaan.

Vidar is als organisatie sterk in ontwikkeling. Momenteel is Vidar nog op verschillende locaties gehuisvest, onder andere aan de Rijksweg Zuid (oa. uitkeringen) en de Millenerweg in Sittard. Zowel de gebouwen als de omgeving voldoen niet meer aan de huidige eisen op het gebied van energiegebruik, duurzaamheid en werkomgeving. Maar nog belangrijker, de bestaande omgeving sluit niet meer aan bij de visie waar Vidar voor staat.

Een nieuw en passend perspectief

In april 2022 heeft het College besloten dat de locatie Mijweg 1 (inclusief Tunnelstraat 30) een geschikte nieuwe locatie voor Vidar is. In oktober 2022 is vervolgens de acte Mijweg 1 gepasseerd.

Deze locatie biedt veel kansen. Een mooie en passende locatie waar mensen en participeren centraal kunnen staan. Ook een omgeving waar duurzaamheid, toegankelijkheid en klimaat adaptiviteit een plek kunnen vinden.



6.1 Kenmerken van de plek

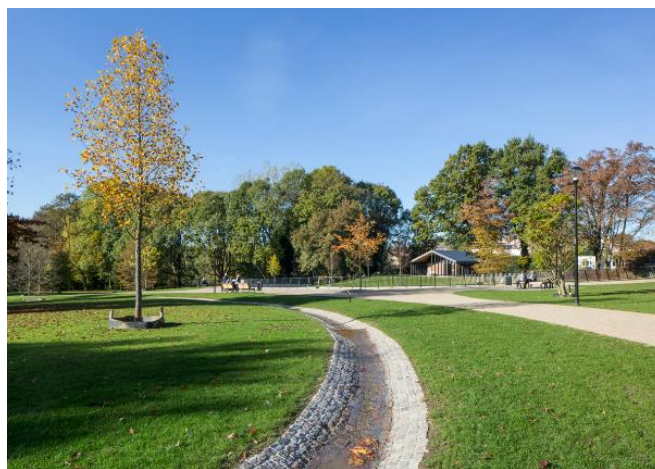
De nieuwbouwlocatie ligt op een bijzondere markerende plek iets uit het centrale hart van de Geleen. Het centrum van Geleen is in afstand niet ver van de locatie verwijderd. Het aanwezige spoor vormt een overgang van centrumgebied naar de wijk Lindenheuvel. Het perceel (nu nog bebouwd door een voormalig kantoorgebouw in een stervorm) heeft een wig vorm waarbij het smalle punt van de wig aan de stad zijde gesitueerd is. De wig wordt omsloten door aan de bovenzijde de Tunnelstraat en aan de onderzijde de Mijweg.

De wigvorm van het perceel eindigt bij nagenoeg het breedste deel waarbij het bestaande achterliggende parkeerterrein en de groene inham ook nog tot het nieuwbouw perceel behoort.

Het perceel kenmerkt zich door aanwezig groen (deels monumentale bomen) aan de zuidzijde. Rondom deze groenzone is ook de denkbeeldige lijn ten behoeve van waarborgen externe veiligheid ten opzichte van het spoor. Deze lijn (zie blauwe stippellijn in de afbeelding) bevindt zich op 200m van het spoor. In deze afstand van 200m mag geen bebouwing (voor verminderd zelfredzame groepen) plaatsvinden. Aan de noordzijde van het perceel bevindt zich een bestaand verhard parkeerterrein met aansluitend een groene inham van het perceel. Het perceel maakt onderdeel uit van overgangsgebied van bebouwde omgeving met woningbouw naar een meer open structuur en grotere korrelgrootte van bebouwing met industriefunctie (bv. Loonhal).

Ambitie van de plek

Het perceel in de toekomstige situatie als een parkachtige omgeving benaderen (en in de vormgeving accentueren) is van meerwaarde voor Vidar, voor de buurt en voor de nabije samenleving. Door het perceel te laten aansluiten aan enerzijds het Mauritspark gelegen aan de zuidzijde van de Mijweg, en anderzijds de woningen in de wijk Lindenheuvel ontstaat een nieuwe mogelijke ontmoetingsruimte. Natuurlijke elementen in het park kunnen "beweging" activeren maar ook een knipoog naar het mijnverleden zijn. De aanwezige wandelpaden zorgen voor een doorwaadbaar overgangsgebied gebied naar het hart van het Geleen. Dit sluit aan bij het gedachtengoed waar Vidar voor staat; laagdrempelig ontmoeten, elkaar ondersteunen, samenwerken tussen professionals en de inwoners. Synergie opzoeken.



Inpassingsmogelijkheden

Voor de inpassing van het nieuwe bouwvolume in zijn omgeving zijn er meerdere mogelijkheden. Nader is te bepalen wanneer nu leegstaande kantoorgebouw gesloopt wordt. Voor de inpassing zijn er dus twee

scenario's: of starten met een volledig bouwrijpe nieuwbouw kavel (wél rekening houden met de 200m lijn) of rekening houden met het de bestaande bebouwing waardoor de nieuwbouw iets meer in de bovenhoek gepositioneert wordt.

6.2 Ambitie van de nieuwbouw

Gezien het perspectief dat we hebben over de nieuwe locatie ambieert de gemeente Sittard Geleen een gebouw met "twee gezichten". Aan de ene zijde is dit het gezicht, het uitnodigende gebaar, naar de Wijk Lindenuweel. Anderzijds is dit het gezicht naar de Mijneweg, de logistieke ontsluiting en het gebaar richting het centrum en de bestaande groene elementen.

In de architectuuropgave kan geformuleerd worden dat bovenstaande ontsluitingen prioriteit verdienen en dat het gebouw zich in zijn verschijningsvorm aanpast aan zijn omgeving en begriip maakt van de kansen die er liggen.

Slim positioneren

Het gegeven dat er van nieuwbouw sprake is dwingt nog meer om kansen daadwerkelijk te benutten. Door een slimme noord – zuidoriëntatie voor het bouwvolume te kiezen kan ingespeeld worden op thema's zoals duurzaamheid en energieverbruik. Denk aan: positioneren gevelopeningen, toevoegen groen zuidzijde, plaatsing PV-panelen of om verblijfruimten met een hoge interne warmtelast op het noorden oriënteren en ruimten met een lage interne warmtelast op het zuiden. Ook zijn er kansen om de optimale relatie van binnen naar buiten te benutten. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het creëren van een overdekte buitenruimte door middel van een luifelconstructie en/of overstekken. Deze 'slimme' elementen maken integraal onderdeel uit van de totale verschijningsvorm van het bouwvolume en zijn geen losse bouwkundige elementen.

Form follows function (en gevelopbouw)

"Form follows function" ("de vormgeving is een vertaling van de beoogde functionaliteit") speelt een belangrijke rol binnen de gestelde kaders. Zo vraagt bijvoorbeeld de:

- Entreepartij om transparant meer uitnodigend karakter om een andere vertaling van de gevel als het laad- en los-gedeelte bij de logistieke half;
- De zuidzijde voor het toepassen van diepere overstekken of dagkanten om de warmte van de zomer buiten te houden terwijl aan de noordzijde dit de vertaling van een dakrand of een gevelband kan zijn;
- Gevelementen om rekening te houden met een mogelijke slimme positionering en/of verdraaiing. Hierdoor blijft hinderlijk zonlicht buiten terwijl het visuele uitzicht en de beleving van de gebruiker kan worden gehandhaafd;
- De ruimte reservering voor techniek, kan iets extra's betekenen voor de vormgeving van de (schijn)gevel(s) om de installatiecomponenten aan het beeld te onttrekken (gezien de duurzaamheidsambitie is het gewenst het dak vrij te houden);

- Vormgeving van de het bouwvolume om onbeheersbare, overdekte vreemde buiten hoeken cq (inhammen) te voorkomen om vandalisme en overlast tegen te gaan

Levensduur gebouw

Het gebouw wordt gebouwd met een toekomst perfectief van 50 jaar. Dit betekent dat er nauw aandacht gegeven dient te worden aan de hoofdropzet van het gebouw. Met andere woorden: wat behoort tot de hoofddragstructuur van het gebouw en wat niet. Oftewel wat is vast en niet aanpasbaar en wat is flexibel en wel aanpasbaar?

Bij de vertaling van het Ruimtelijke Programma van Eisen naar het bouwvolume dient in de opgave optioneel rekening gehouden te worden dat 20% van Logistiek (magazijn) en van Vidar als Werkgever (Vakafdelingen) optioneel uitgebreid dan wel afgesplitst zou kunnen worden. Dit geeft ruimte om in te spelen op toekomstige marktontwikkelingen en om dat op een eenvoudige wijze in het gebouw op te vangen.

Een modulaire opzet van het gebouw, bv. stramienmaten in een veelvoud van 1800 mm toepassen, maar ook in een vroeg stadium nadenken over "slimme" compartimentering kunnen hier een oplossing voor bieden. Ruimte reservering op het terrein dient hierbij niet vergeten te worden.

Materialisatie

Materialisering speelt tevens een grote rol bij de gewenste levensduur, kwaliteit en beleving van het gebouw maar ook een rol bij vanuit de duurzaamheidsambitie. Een passende uitstraling van het exterieur voldoet voor de gemeente Sittard- Geleen aan:

- Duurzaamheid zichtbaar door o.a. (deels) gebruik van biobased en circulaire materialen
- Degelijke en hoogwaardige kwaliteit
- Juiste balans tussen open en gesloten geveldelen waarbij de open delen correct gepositioneerd zijn voor de gebruikers vanuit het oogpunt van daglicht, uitzicht en de mogelijkheid om natuurlijk te ventileren.

Een additionele overweging is het toepassen van deels actieve groene gevels of daken (nu niet in de begroting opgenomen).

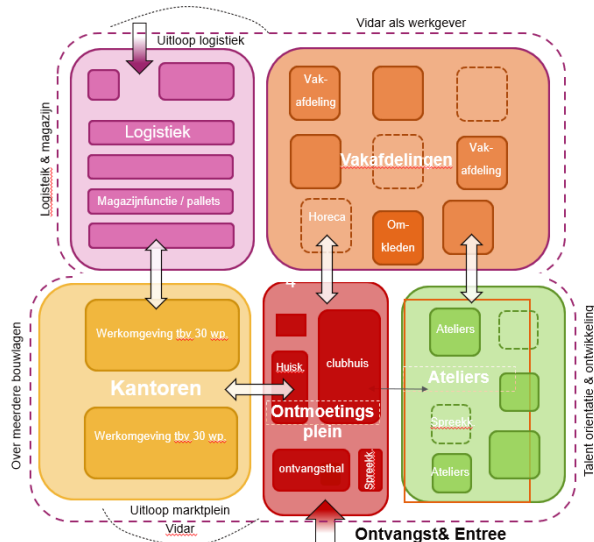
Een nieuw thuis

Een nieuw gebouw is geen nieuw 'huis' maar een nieuw 'thuis'. Hoe het wordt ervaren en beleefd heeft te maken met doordachte concepten die aansluiten bij het gebruik van het gebouw en de toekomstige doelgroep.

In de nieuwbouw van Vidar komen verschillende processen en omgevingen samen. Elke omgeving kent een eigen soort gebruik en die stellen ook verschillende randvoorwaarden. Bijvoorbeeld qua klimaat, gevelopbouw en plafondhoogte.

Er worden drie verschillende Omgevingen onderscheiden:

- Ontvangst&entree, Vidar-ontmoetingsplein en kantoren;
- Talent Oriëntatie (Ateliers) en Vidar als Werkgever (Vakafdelingen);
- Logistiek (waarin ook een Vakafdeling is voorzien).



Iedere Omgeving heeft zijn eigen identiteit cq. verschijningsvorm ondanks dat deze zich in één bouwvolume bevinden. *Form follows function* is ook bij deze Omgevingen van toepassing. Elke omgeving kent zijn eigen afwerkingsniveau. Gelijktijdig is ook gekeken naar realistische budgettaire kaders. Een mogelijke eerste indicatie is als onderstaand:

Omgeving A: ontvangst, ontmoetingsplein, kantoren:

- Gevelopeningen: 50%;
- Bruto verdiepingshoogte: 380 cm.

Omgeving B: Ateliers en Vakafdelingen:

- Gevelopeningen: 30%;
- Bruto verdiepingshoogte: 500 cm.

Omgeving C: Logistiek:

- Gevelopeningen: 10%;
- Bruto verdiepingshoogte: 800 cm.

Geboustructuur: ontmoetingsplein als “centraal hart”

Vanuit het gebruik heeft het de voorkeur een groot deel van de ruimten op begane grondniveau te laten landen. Vooralsnog zullen enkel de ruimten met kantoorfunctie meederde bouwlagen bestrijken.

Op begane grondniveau betekent automatisch dat er een gewenste verbinding gecreëerd kan worden tussen de binnen en buitenruimte. “Buiten mee naar binnen nemen” is een goed passende slogan.

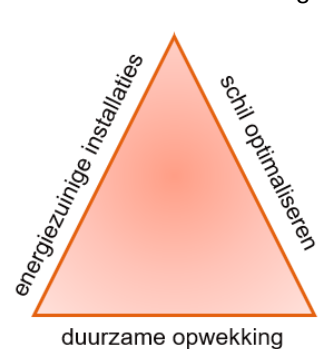
Het interieur van het gebouw sluit hier tevens op aan. Bij de Ontvangst&Entree word je als bezoeker logischerwijze naar binnen (verleidt of) begeleidt. De overgang van buiten naar binnen is zeer laagdrempelig misschien wél één van de wandelpaden in de parkachtige setting die je door naar de huiskamer binnen voert, waar je gastvrij wordt ontvangen. Bij binnenkomst wordt de gebruiker

geïnspireerd en verleid, het roept gelijk thuisgevoel op.

De Ontvangst&Entree en het Vidar-ontmoetingsplein zijn open en transparant en vormen als het ware een geheel. De ruimte is multifunctioneel bruikbaar en er zijn veel aangename en functionele ontmoetingsplekken. Vanaf hier is de structuur van het gebouw zichtbaar. Het Vidar-ontmoetingsplein is de schakel naar alle andere functionele zones: kantoren, Ateliers en Vakafdelingen. Elke zone heeft zijn eigen identiteit en is hierdoor, ook los van de functie, visueel herkenbaar. Elke gebruiker vindt het zeer prettig om in dit gebouw te mogen werken, ontmoeten en te verblijven. Samen trots zijn op!

6.3 Ambitie op het gebied van Installaties

Om van een gebouw een ‘thuis’ te maken, is het belangrijk dat alle gebruikers zich er prettig voelen. Een goed ontworpen gebouw in combinatie met duurzame installaties en een gezonde en comfortabele omgeving, waarin de gebruikers optimaal kunnen functioneren. De essentie van het integraal ontwerp is gebaseerd op de



Trias Energetica (zie ook Energie en CO2). De basisgedachte achter de Trias Energetica is om zo veel als mogelijk gebruik maken van hetgeen er is. Anticiperen op de omgeving en zoveel mogelijk passief benutten van natuurlijke bronnen.

Daarbij zijn onderstaande denkstappen actueel:

1. Schil optimaliseren

Door aan de voorkant duurzaamheid, techniek en architectuur integraal mee te nemen in het ontwerp en na te denken over slimme bouwkundige oplossingen, wordt een gebouwwontwerp ontwikkeld dat in de basis zorgt voor een gezonde en prettige omgeving. Een *low-tech* gebouw met een minimale energievraag. Een gebouw dat in de kern al energieneutraal kan worden. Voor de nieuwbouw Vidar zijn de volgende suggesties actueel:

- Het gebouwwolume zo compact mogelijk ontwerpen. Minder gevel ten opzichte van het volume binnen betekent een kleiner energieverlies.
- De dichte delen van gevel, dak en vloer zijn hoogwaardig geïsoleerd.
- Optimalisatie daglichtopeningen. Voldoende openingen om daglicht binnen te laten, wel geoptimaliseerd op basis van de oriëntatie van gevel.
- Zonwering om actief de zon binnen of buiten te laten, afhankelijk van de klimaateisen binnen.
- Gebouwmassa gebruiken. Zware constructie of actieve massa toevoegen (betonkernactivering of PCM-modules).

2. Energiezuinige installaties

Installaties zijn geen lapmiddel voor een slecht gebouw maar kunnen wel het verschil maken in een goed integraal afgestemd ontwerp. Door het toepassen van energiezuinige maatregelen blijft de energievraag beperkt, maar verhoogt de mate van comfort door de aanwezigheid van verlichting, ventilatie en warmte of koude. Mogelijke installatietechnische maatregelen zijn:

- Energiezuinige LED-verlichting met schakeling op basis van beschikbaar daglicht en aanwezigheid, zodat er nooit licht aan staat als dat niet nodig is.
- Ventilatie op basis van CO₂ metingen zodat er geventileerd wordt naar behoefte.
- Energiezuinige ventilatoren die met een centrale opstelling in combinatie met een overgedimensioneerde kanalen en met zo kort mogelijke lengtes minimale energie vragen.
- Warmte- en vochtterugwinning van de ventilatielucht zodat er weinig energie toegevoegd hoeft te worden om een behaaglijk binnencomfort te realiseren.
- Laagtemperatuur verwarming en hoogtemperatuur koeling om toepassen van natuurlijke energiebronnen kansrijk te maken.

3. Duurzame opwekking

De overige energievraag wordt ingevuld met duurzame energie, zodat fossiele brandstoffen overbodig worden.

- Gebruik maken van zonne-energie door met PV-panelen elektrische energie op te wekken. Door te kiezen voor een oost-west oriëntatie wordt optimaal gebruik gemaakt van het beschikbare dakoppervlak.
- De beschikbare warmte en koude in bodem en/of lucht gebruiken door de inzet van warmtepompen. Afhankelijk van de TCO-analyse per systeemopzet de meest optimale oplossing te kiezen voor de bron.
- In de omgeving bekijken welke energiebronnen bij anderen (buren) nodig zijn of over zijn zodat eventuele koppelingen afgewogen kunnen worden op basis van een TCO-analyse.

Paris Proof & Nul-Op-de-Meter (Ready)

In 2016 zijn in Parijs de klimaatdoelstellingen ondertekend om de wereld te beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering. De verdere opwarming van de aarde kan onder andere beperkt worden door de uitstoot van broeikasgassen te verminderen. Voor de 'Paris Proof'-gebouwde omgeving betekent dat dat we toewerken naar gebouwen zonder CO₂-uitstoot, die niet meer energie gebruiken dan we in Nederland zelf duurzaam opwekken.

Om deze doelstellingen te halen moet het energiegebruik van toekomstige nieuwbouw naar 0 kWh/m² inclusief gebruiksgelateerd energieverbruik (ook bekend als 'Nul-op-de-meter').



Nú al kunnen maatregelen worden genomen in nieuwbouw ontwerpen om het gebouw in 2050 met 'eenvoudige' aanpassingen te laten voldoen aan 'Paris Proof' en nul-op-de-meter. Denk daarbij aan:

- Dakoppervlak – Vrij en goed oriënteren van het dakoppervlak, zonder installaties of andere belemmeringen.
- Gebouwworm – Thermisch efficiënte gebouwworm ontwerpen.
- Groter ontwerpen – Technische ruimten, schachten en distributiesystemen 20% groter ontwerpen, voor toekomstige installaties.
- Gevelopbouw losneembaar. Geen (mee)dragende gevel, zodat deze in de toekomst 'eenvoudig' te vervangen is.
- Verlaging gebruiksenergie. Toekomstig gebruik ondersteund voor minder of voor energiezuinigere apparatuur.

In het vakjargon worden gesuggereerde maatregelen vaak ook wel de *no-regrets* genoemd. Zaken die we nu slim engineeren en waarvan we weten dat we ze later effectief kunnen en moeten inzetten.

Activiteit gerelateerd ontwerpen van de installaties

Naast energieverbruik en duurzaamheid is het ook belangrijk aandacht te besteden aan de beleving en het comfort van de verschillende binnenruimten.

Al onze zintuigen samen bepalen wat een gezond en prettig binnenklimaat is. Denk daarbij aan verlichting, verwarming of koeling, maar ook voldoende ventilatie en persoonlijke beïnvloeding.

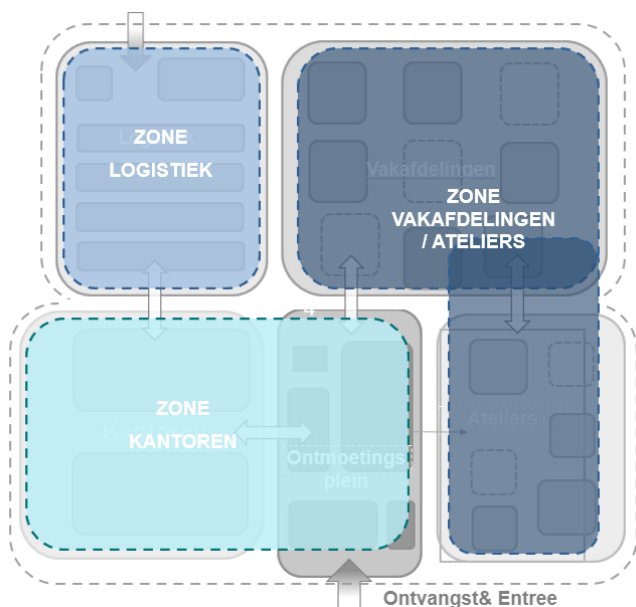


Vidar huisvest verschillende doelgroepen en verwelkomt allerlei bezoekers. Iedereen komt met een bepaald doel naar het gebouw. Sommige bezoekers werken de hele dag op kantoor, andere zijn druk bezig in een Vakafdeling of een Atelier en een ander komt voor een kortstondig bezoek.

De verschillende functies en/of doelgroepen hebben elk andere wensen die bepalen welk klimaat of bijvoorbeeld verlichting het beste is voor die specifieke plek en functie. Allen leiden tot een op maat gesneden optimaal comfort.

In gebieden en zones waar mensen bewegen, ontmoeten en soms zelfs hun jas nog aan hebben mag de installatie zorgen voor een wat robuuster klimaat. In gebieden en zones waar mensen langere tijd stil zitten of geconcentreerd aan het werk zijn moet de installatie zorgen voor een stabiel goed instelbaar klimaat.

In de benadering van activiteit gerelateerd ontwerpen is het voor het binnenklimaat van belang onderscheid te maken tussen de verschillende functies en activiteiten die in het gebouw plaatsvinden. In het integraal ontwerpteam kunnen logische klimaatzones in het gebouw worden aangewezen, waaraan een installatie concept wordt toegekend voor het thermisch klimaat, ventilatie en verlichting.



De verschillende klimaatzones binnen het gebouw moeten voldoen aan bepaalde eisen, die passen bij de gebruiksfunctie en de activiteiten die er plaatsvinden. Een mogelijke eerste indicatie is als onderstaand:

Omgeving A: ontvangst, ontmoetingsplein, kantoren:

De ontvangst, kantoorruimten en het ontmoetingsplein moeten hoogwaardige en fijne plekken zijn om voor langere tijd te verblijven. Er gelden strengere eisen voor onder andere de koeling en verwarming, de luchtbehandeling en het individueel regelen van het binnenklimaat. De specifieke eisen (KPIs) behorende bij de klimaatzones worden in de vervolgde verdiepfase verder uitgewerkt.

Omgeving B: Ateliers en Vakafdelingen:

De Vakafdelingen en Ateliers worden op een tussenliggend comfortniveau ontworpen, met bijvoorbeeld temperatureisen voor zomer en winter, eisen voor de mate van ventilatie en luchtverversing en het verlichtings- en geluidsniveau.

Omgeving C: Logistiek:

De logistieke zone kan bijvoorbeeld gezien worden als een *warehouse*, een relatief sobere ruimte, waar minder stricte eisen gelden voor thermisch comfort en verlichting.

De eisen voor de Vakafdeling Logistiek zijn nader te bepalen.

Klimaatklassen

Aan de hand van het Programma van Eisen voor Gezonde kantoren, worden voor kantoorruimten ambitieniveaus met betrekking tot comfort uitgedrukt in drie klimaatklassen:

- Klasse A (zeer goed);
- Klasse B (goed);
- Klasse C (voldoende).

Klasse C is gebaseerd op de geldende wet- en regelgeving zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Voor een optimaal binnencomfort is het uitgangspunt voor de kantoorruimten van Vidar klimaatklasse B. De eisen behorende bij dit ambitieniveau leiden onder andere tot:

- Prettig licht: door voldoende daglicht, aanvullend kunstlicht, geen verblinding en individuele beïnvloeding van het binnenkomende daglicht en kunstlicht.
- Een goede akoestiek: zo min mogelijk storende bronnen van buiten, computers of installaties.
- Voldoende ventilatie: tochtvrij en geurvrij.
- Thermisch comfort: passend bij de verschillende activiteiten binnen het gebouw.
- Persoonlijke beïnvloeding op een plek waar lang achter elkaar gewerkt wordt.

Bovenstaande sluit 1-op-1 aan op de geformuleerde duurzaamheidsambitie behorende bij Gezondheid & Welzijn (a.o. de drie bij WELL genoemde criteria).

Voor de specifieke eisen per klimaatklasse wordt naar de bijlage verwezen.

7. AANBESTEDINGSVORM

Quickscan mogelijke aanbestedingsvormen

Middels een quickscan zijn de verschillende aanbestedingsvormen onderzocht en vergeleken. Een prominent criterium is dat er voldoende ruimte is om tijdens het ontwerpproces te kunnen blijven sturen op het kwalitatieve resultaat zodat het voldoet aan de functionele verwachtingen. Daarnaast is het gewenst om vroegtijdig inzicht in de kosten te hebben en om de mogelijkheid te hebben om gedurende het traject te kunnen bijsturen om zodoende binnen de financiële kaders te blijven.

Resultante is dat de traditionele of de bouwteam aanbestedingsvorm de voorkeur genieten.

Betekenis voor het proces

In beide gevallen zal de Gemeente starten met het selecteren van een eigen Ontwerpteam. Of op later moment wordt gekozen om van traditioneel naar bouwteam over te schakelen is dan te bepalen. Hierin zal de marktsituatie zoals die zich dan voordoet een voorname rol spelen.

Betekenis voor detaillering technische requirements

In dit PVE is de ambitie ("de bedoeling") van gebouw en gebouwinstallaties gedefinieerd. Tevens heeft er een integrale afstemming met functionaliteit, duurzaamheid en investeringskosten plaatsgevonden. In de komende verdiepingsslag worden de technische ambities vertaald in KPI's. Dat is ruim voldoende basis als vertrekpunt voor het te selecteren ontwerpteam.

NB. Als er voor een meer geïntegreerde contractvorm was gekozen had er een prestatiebestek opgesteld moeten worden, dat is nu dus niet aan de orde.

Uitdenken formeren ontwerpteam

In de komende periode wordt de strategie voor de samenstelling van het ontwerpteam verder uitgewerkt. Mogelijke aspecten zijn:

- Opteren voor een consortium of voor individuele partijen;
- Wel of geen voorselectie;
- De formulering van de uitvraag (bv. later kunnen *switchen* naar bouwteam), en;
- De samenstelling beoordelingscommissie.

8. OVERWEGINGEN BIJ INVESTERINGSRAMING

Proces

Aan de hand van dit (hoofddijnen) Programma van Eisen is een investeringsraming opgesteld. Tevens heeft intensieve afstemming plaatsgevonden met de thema's: functionaliteit, duurzaamheid en de ambities qua gebouw en installaties.

Drie Omgevingen

In de raming en ook in de beschrijving van de bedoeling van gebouw en installaties is uitgegaan van 3 Omgevingen met bijpassend afweringsniveau:

- A. Ontvangst&entree, Ontmoetingsplein en kantoren;
- B. Ateliers en Vakafdelingen;
- C. Logistiek.

Het totale programma bestaat uit 9.317 m2 bruto vloeroppervlak.

Investerings scenario 1, houten constructie

Vervallen

Duurzaamheid focust zich met name op Gezondheid & Welzijn (ambitieniveau 3) en Circulariteit & Materialen (ambitieniveau 2) spelen ook een voorname rol. Daarbij behoren onderstaande KPI's:

- 65% van de materialen is biobased of hergebruikt.
- Minimaal 50% van de zichtbare materialen (gebouwafwerking en vast meubilair) is biobased.

Dit zijn KPI's die een voorschot nemen op een houten constructie en/of dakopbouw, of op het gebruik van hergebruikte materialen. Een houten constructie is ook vanuit de *core business* en de doelgroep van Vidar meermaals besproken. Daarbij kwamen thema's ter sprake als: rust, prikkelarm, natuurlijke materialen, warmte en tactiliteit.

Om het kantoorgedeelte volledig constructief in hout uit te voeren en ook bij Vakafdelingen, Ateliers en Logistiek houten kolummen, liggers en dak toe te passen, kost additioneel € 2,3 miljoen investeringskosten. Vanwege deze additionele investering is dit scenario vervallen. Er bestaan overigens ook tussenvarianten die minder investering vergen.

Investerings scenario 2, stalen constructie

De investeringsraming voor de realisatie van Vidar is in een separaat document weergegeven. Hierbij is zowel rekening gehouden met de sloop van het bestaande pand, de realisatie van het nieuwe gebouw en de inrichting van het terrein.

In dit bedrag zit qua comfort (bv. klimaat) een identiek gebouw als in scenario 1. Het enige verschil is de gebruikte materialisatie van de constructie (staal versus hout).

In de raming zijn de meerkosten tussen BENG (uitgangspunt in het verleden) en ENG (met een mogelijke door groei in gebruik en gebruikersinstallaties naar Paris-Proof-ready of NOM-ready). Deze meerkosten bedragen indicatief € 730.000. BENG is wettelijk uitgangspunt vanaf 2021 tot 2030. De huidige verwachting is dat ENG vanaf 2030 actueel wordt.

Er zijn vooralsnog geen kosten opgenomen voor een (deels) groen dak.

Wel zijn er kosten voorzien voor een bescheiden deel actieve groene gevel.

Bij Scenario 2: naar beneden bijstellen duurzaamheidsambitie.

Indien er wordt gekozen voor scenario 2 zal de ambitie op het gebied van duurzaamheid naar beneden bijgesteld moeten worden. Grofweg zal Gezondheid & Welzijn dan schuiven naar ambitieniveau 2 a 2.5 en zal Circulariteit & Materialen dalen naar ambitieniveau 1.

Overige draaiknoppen

Vertrekpunt.

De geraamde investeringskosten zijn inclusief de geadviseerde meerkosten ENG t.o.v. BENG (ca. 730.000 €).

Ook is een bescheiden deel actieve groene gevel voorzien.

Draaiknoppen duurder t.o.v. voorliggende raming.

- + Het uitvoeren van een substantieel deel van de constructie in hout (ca. 2.3 miljoen €). Vervallen.

Draaiknoppen goedkoper en reeds doorgevoegd.

- In de begroting is inmiddels een bezuiniging doorgevoerd op het gebied van klimaattechniek, specifiek op het onderdeel: regeltechniek (van 3.60 naar 10 meter) en het laten vervallen van de CO2 sturing ventilatie. Hierdoor gaan we van klimaatklasse B-A naar klimaatklasse B. De iets hogere specificatie op het gebied van akoestiek (WELL) is gehandhaafd.
- Consequentie is naar beneden bijstellen van de duurzaamheidsambitie.

- In de begroting is een bezuiniging op het ruimtegebruik per kantoorwerkplek doorgevoerd (van 12 naar 11 m² FNO).

Uitgangspunten

Bij het opstellen van de investeringsraming is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Start bouw Q2 2025
- Oplevering eind 2026
- 7.5% prijsstijging opgenomen tot start bouw
- 1,25 prijsstijging opgenomen tijdens de bouw
- Reservering onvoorzien opgenomen van 10%
- Nadere technische uitgangspunten zijn terug te vinden in genoemde investeringsraming.

Bij het opstellen van de investeringsraming is rekening gehouden met:

- Grondkosten de (verwerving percelen Mijweg en Tunnelstraat);
- Interne kosten gemeentelijke organisatie (bv. projectmanagementkosten en overige projectbegeleiding van opdrachtgeverszijde);
- Niet verrekenbare / compensabele BTW.

Uitsluitingen

Bij het opstellen van de investeringsraming is geen rekening gehouden met de volgende aspecten:

- Vakafdeling Tapijten;
- Actieve IT-apparatuur;
- Losse inrichting (inclusief los maatwerk meubilair);
- Kunst;
- Groen dak.

Spiegelen aan eerdere uitgangspunten

Financieel:

- Er is geen eerdere investeringsraming waaraan gespiegeld kan worden;
- De toekomstige afhankelijkheid van (steigende) huurprijzen en huurtermijnen aan de Millenerweg wordt ongedaan gemaakt;
- Indicatief is een besparing op het gebouwgebonden energiegebruik (en CO₂ uitstoot) van 70% te verwachten. Bij een toekomstige doorgroei naar NOM zal dit nog verder toenemen.

Ruimtelijk:

- In het PVE (december 2021) was een ruimtebehoefte van 15.265 m² bvo inclusief tapijten vastgesteld.

9. VERVOLG

Momenteel is een periode van bestuurlijke en politieke besluitvorming aan de orde. Deze zal naar verwachting grofweg de periode maart tot en met juni 2023 bestrijken. Daarin zullen ook de in de investeringsraming omschreven keuzes een prominente rol spelen. Parallel aan dit proces zal het programmateam een zestal processen doorlopen.

1. Continueren samenwerking met de organisatie.

Er is een start gemaakt met Gebruikersgroepen en met Focusgroepen (dienstverlening en duurzaamheid). Deels om draagvlak op te bouwen, deels om input voor het project te vergaren zodat er een op maat gesneden oplossing ontstaat. Dit traject zal de komende maanden gecontinueerd worden. Genoemde groepen zullen zelfs tot en met de inhuizing in het nieuwe pand actief en betrokken blijven.

2. Definitief Functioneel Ontwerp.

De komende periode (circa maart – juni 2023), tot aan de contractfase van het ontwerpteam, wordt het Functioneel Programma van Eisen verder uitgewerkt richting een Definitief Functioneel Ontwerp. Het Definitief Functioneel Ontwerp heeft tot doel om de door de (interieur)architect te leveren prestaties voor de oplossing gedetailleerder vast te leggen en meetbaar te maken. Deze uitwerking vindt plaats binnen de kaders van dit Programma van Eisen en bijbehorende budgettaire uitgangspunten. Voorliggend Programma van Eisen inclusief Definitief Functioneel Ontwerp vormen contractstukken voor het ontwerpteam.

Genoemde Gebruikersgroepen worden in dit proces betrokken. Voorbeelden van aandachtsgebieden zijn de functionele indeling van een kantoorvloer, Vakafdeling en Atelier. Ook vindt een verdiepingsslag plaats rondom het Vidar-Ontmoetingsplein en het Clubhuis.

3. Definitie KPI's voor gebouw & installaties.

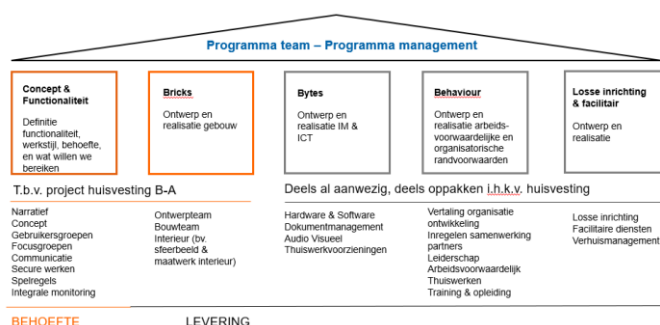
Ook op het gebied van gebouw en bouwtechniek zal een nadere detaillering plaatsvinden. In hoofdstuk 6 is "de bedoeling" op deze gebieden gedefinieerd. In de komende fase wordt deze vertaald naar meetbare eisen op het gebied van gebouw, gevel, klimaattechniek et cetera.

4. Voorbereiden selectieproces ontwerpteam.

Allereerst moeten er in iets meer detail keuzes gemaakt worden over de inrichting van de selectie van een traditioneel ontwerpteam met de mogelijkheid om door te schakelen naar een bouwteam. Vervolgens zullen contractstukken opgesteld worden.

5. Effectief starten integrale programma-organisatie.

Hybride werken vereist een integrale aanpak. Daarvoor zijn diverse disciplines vanuit de gemeentelijke organisatie aan zet. Onderstaand is de programmaorganisatie schematisch weergegeven:



Vanaf contractvorming Ontwerpteam krijgt het project een veel hogere dynamiek. Het is dan dus zaak dat de teams die verantwoordelijk zijn voor Functionaliteit, Bricks, Bytes, Behaviour en Facilitair gereed staan.

6. Doorontwikkeling Beeldkwaliteit & Ruimtelijke-kwaliteit.

Binnen het projectteam leven de eerste voorzichtige beelden qua beeldkwaliteit van de nieuwbouw. Het is waardevol om dit verder te verdiepen en in uitvraag van de architectuuropgave als denkrichting mee te geven. Hiervoor is een intensieve samenwerking met de voor stedenbouw en landschapsarchitectuur verantwoordelijke gemeentelijke collega's opportuun.

BIJLAGEN

COLOFON

NIEUWBOUW VIDAR
(hoofddlijnen) PROGRAMMA VAN EISEN

KLANT

Vidar
Gemeente Sittard – Geleen

Monique Konings (projectmanager)
Rian van Loon (ambtelijk opdrachtgever)
Judith Buhler en Leon Geilen (bestuurlijk opdrachtgevers)

AUTEUR

Marcel Storms

Bijdragen van:

Heleen Withaar en Lotte Janssen (duurzaamheid)
Alex la Vos en Simon Vertraten (bouwkosten)
Suzanne Deckers en Rogier Lony (installaties)
Peter van der Gaauw (architectuur en bouwkunde)

PROJECTNUMMER

30136683

ONZE REFERENTIE

D10060059:1

DATUM

25 mei 2023

STATUS

Definitief, 1.0
College B&W, Gemeenteraad Sittard Geleen

OVER ARCADIS

Arcadis is de leidende wereldwijd opererende ontwerp- en consultancy-organisatie op het gebied van de natuurlijke en gebouwde omgeving. Wij helpen onze klanten en de maatschappij met doeltreffende, duurzame en digitale oplossingen. Wij zijn met 36.000 mensen actief in ruim zeventig landen, die samen meer dan €4,2 miljard aan omzet genereren. Wij helpen UN Habitat met onze mensen, die kennis en expertise leveren om moeilijke leefomstandigheden te verbeteren in gebieden die lijden onder de gevolgen van klimaatverandering.

www.arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.

6221 BT Maastricht
Nederland