

Programma van Eisen m.b.t. woonvoorziening WiBoZ.

Algemene uitgangs- en aandachtspunten

- De woning wordt gerealiseerd in de gemeente Bergen op Zoom.
- De woning wordt gerealiseerd voor 15 cliënten, waarvan 5 cliënten in een aanleunwoning.
- Het woon-zorgcomplex is niet verbonden aan de zorgaanbieder; bewoners blijven in hun eigen appartement wonen als er van zorgaanbieder gewisseld wordt.
- Per 5 wooneenheden een gezamenlijke woonkamer, waarvan 1 geschikt voor alle 15 bewoners.
- Het woon-zorgcomplex bestaat uit individuele wooneenheden (appartementen) met algemene ruimtes. De individuele ruimtes zijn volwaardige woningen.
- Rolstoeltoegankelijkheid is in het hele complex wenselijk. Echter in een deel van het complex vereist.
- Bij binnenkomst moet zichtbaar zijn voor bewoners, personeel en bezoekers wie er op dat moment aanwezig of afwezig is. Hiervoor dient een voorziening te worden opgenomen.
- Beveiligd toegangssysteem d.m.v. deurcamera's en nader te bepalen toegangscontrole systeem.
- Inbraakalarm installatie, BMI (brandmeldinstallatie) en blusvoorzieningen.
- Gehele complex voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (politiekeurmerk veilig wonen)
- Centraal zonweringsysteem aan zonzijden (O,Z,W) functionerend op zon- en windschakelaars.
- Loze voorziening t.b.v. video/intercom/deuropener.
- Loze voorzieningen t.b.v. uitlusterapparatuur.
- Loze voorzieningen t.b.v. domotica.
- Bewuste keuze voor onderhoudsvrije en duurzame bouwmaterialen.
- Uitgangspunten ontwerp zijn o.a. Bouwbesluit 2012, NEN 1010 en NEN 7120.
- Mechanische- en natuurlijke ventilatie volgens Bouwbesluit 2012.
- Daglichttoetreding volgens Bouwbesluit 2012.
- Geluidsisolatie tussen appartementen onderling.
- Aandacht voor brandcompartimentering.
- Aandacht voor voldoende verlichting en stroompunten voor alle ruimtes.
- Uitgegaan wordt van een BVO van 80m² per bewoner.
- De voorziening is zo ontworpen dat voor het gebouw een omgevingsvergunning en gebruiksvergunning wordt verkregen.
- Alle verblijfsruimten zijn voorzien van een (eigen) geforceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning.
- In totaal zijn er 15 huisnummers + 1

Algemene ruimten

Woonkamers

Uitgangspunt is dat de bewoners per 5 wooneenheden een gemeenschappelijke kleine woonkamer hebben, waarbij opgemerkt dat een van deze woonkamers groot genoeg dient te zijn om aan alle bewoners plaats te bieden.

De afmeting van de 2 kleine woonkamers voor 5 wooneenheden dient ca. 25 m² te bedragen, voor de grote woonkamer, waarin tevens de centrale keukenvoorziening wordt voorzien dient 105 m² te worden aangehouden.

De inrichting van de keuken in een later stadium vanuit een stelpost te bepalen.

Rekening houden met voldoende E- en W voorzieningen t.b.v. apparatuur om voor de hele groep te kunnen koken.

Onder andere combi magnetron, grote 6 pits kookplaat, gemotoriseerde afzuiginstallatie cq. kap, koelkast en vriezer.

Verkeersruimte/centrale entreehal/trappenhuis/lift (afmetingen afhankelijk van ontwerp)

Ten behoeve van de interne bereikbaarheid dienen er verkeersruimtes van voldoende breedte te worden voorzien.

Indien het wooncomplex meerdere verdiepingen beslaat dient er een trappenhuis en liftvoorziening te worden meegenomen in het ontwerp.

Aandacht voor voldoende verlichting en stroompunten van alle ruimtes.

In de centrale entreehal de brievenbussen en bellenbord t.b.v. de bewoners 15+1 (algemeen) van buitenaf bereikbaar voor de postbode/bezoekers. De bewoners halen zelf hun post uit de brievenbussen op.

Er wordt uitgegaan van een (elektrisch) moedersleutelsysteem, tevens dient de centrale voordeur te worden voorzien van een automatische deuropener die vanuit het kantoor/slaapruimte kan worden geactiveerd middels een meerstanden schakelaar.

Invalidentoilet/badkamer/algemene toiletruimte/snoezelruimte

In het algemene deel moeten er voorzieningen worden opgenomen t.b.v. een invalidentoilet, volgens de geldende regelgeving en een bad/doucheruimte met de benodigde voorzieningen om cliënten die rolstoelgebonden zijn op een comfortabele en ARBO-technisch verantwoorde wijze te kunnen verzorgen.

Nabij de grote centrale woonkamer rekening houden met 2 algemene toiletten (dames/heren)

Tevens dient er ruimte te worden voorzien om indien nodig op enig moment een snoezelruimte te kunnen maken.

Overige ruimtes

Kantoor/slaapruimte t.b.v. het aanwezig personeel overdag, s'avonds en s'nachts.(20m²).

- Rekening houden met telefoon en cai aansluiting en E-voorzieningen
- Eigen douche en toilet.

Witgoed/wasruimte.(16m²)

- Aansluitpunten voor 2 wasmachines en 2 wasdrogers.
- E-voorzieningen t.b.v. strijken en volgens NEN 1010.
- Extra aandacht voor goede verlichting.
- Werkblad te voorzien, afmeting nader te bepalen.

Bergruimte/vooraadkamer.(10m²)**Berging/fietsenstalling.(40m²)**

- opslag van rolstoelen, fietsen, driewielers, e.d.
- voldoende stroompunten voor elektrische fietsen/scootmobielen.
- Binnendeur met slot vanuit berging naar een algemene ruimte.

Werkkast op iedere verdieping.(2m²)

- uitstortgootsteen en warm- en koudwater tappunt t.b.v. schoonmaak.

Buitenruimte

Bij de woning dient een tuinvoorziening te worden voorzien, minimale afmeting tuin excl. ruimte aan voor- en zijkanten ca. 200 m² voorzien van een ruim terras.

De appartementen van de bewoners

De appartementen, 15 stuks in totaal, dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- Minimale afmeting 50 m²
- Indeling opgebouwd uit woonkamer, slaapkamer, bad/doucheruimte, toiletruimte en entree. (resp. ca. 25m², 13m², 5m², 2m² en 5m²)
Waarbij er eventueel sprake kan zijn van een combinatie van toilet en bad/doucheruimte wanneer er een MIVA voorziening benodigd is.
- Keuze mogelijkheid qua indeling van de appartementen.

Woonkamer (25m²)

In de woonkamer dient er een klein keukenblok aanwezig te zijn, afmeting ca. 1800 mm voorzien van bovenkastjes. Koken gebeurt centraal.

Overige voorzieningen/uitgangspunten in de woonkamers.

- Minimale deurbreedte 980 mm.
- CV regelbaar per appartement vanuit een centrale voorziening.
- Telefoonaansluiting.
- Elektrische installatie die aan de NEN 1010 voldoet. Magnetronaansluiting, elektrisch kooktoestel.

- CAI aansluiting.
- Internetaansluiting.
- Warm- en koudwater voorziening bij keukenblok waarbij de warmwatervoorzieningen in de vorm van een boiler 80 liter gerealiseerd kan worden. Voorzien van thermische kraan of temperatuur begrenzers.
- Uitgangspunt aankoop keukenblokje d.m.v. stelpost € 1.500,00 , bij keuze van cliënten of ouders voor duurder keukenblokje eigen bijdrage.
- Iedere wooneenheid is voorzien van eigen meters voor verwarming en elektra.

Slaapkamer (13m²)

- Minimale deurbreedte 980 mm.
- Afwerking wanden saus/behangklaar, vloer geëgaliseerd, plafonds afgewerkt saus/spuitwerk en schilderwerk kozijnen en deuren.
- Elektrische installatie die aan de NEN 1010 voldoet.

Bad/doucheruimte (5m²), toiletruimte (2m²)

De bad/doucheruimte vrij in te delen met douche of bad.

Indien nodig voorzien van hulpmiddelen t.b.v. rolstoelers.

De mogelijkheid moet aanwezig zijn om tijdens het ontwerp de badkamer en toilet samen te kunnen voegen zodat er in het appartement een toilet kan worden voorzien die aan de MIVA eisen voldoet.

- Minimale deurbreedte 980 mm.
- Warm- en koudwatervoorziening bij wastafel en bad/douche waarbij de warmwatervoorzieningen in de vorm van een boiler 80 liter gerealiseerd kan worden. Voorzien van thermische kraan of temperatuur begrenzers.
- Elektrische installatie die aan de NEN 1010 voldoet.
- Uitgangspunt aankoop sanitair d.m.v. stelpost € 1.050,00 , bij keuze van cliënten of ouders voor duurder sanitair eigen bijdrage.
- Vloerverwarming onder de tegelvloer.
- Antislipvloeren toepassen.

Entree (5m²)

De entreeruimte van waaruit de verschillende ruimten van het appartement te bereiken zijn.

- Minimale deurbreedte 980 mm.
- Voordeur deurbreedte minimaal 980 mm.
- Voordeur voorzien van spion en/of klein ruitje.

Afwerking appartementen:

- Vloeren geschikt voor vloerbedekking/laminaat/linoleum/anders.
- Wanden geschikt voor sauskwerk/behang.
- Tegelwerk wanden toilet/bad- doucheruimte tot aan plafond, uitgangspunt stelpost aankoop € 25,00/m²
- Tegelwerk toiletvloeren toilet/bad- doucheruimte, uitgangspunt stelpost aankoop € 40,00/m²
- Plafonds voorzien van spuitwerk.
- Tegelwerk als spatscherm bij keukenblok, ca. 2,5 m², stelpost aankoop € 25,00/m²
- Schilderwerk binnenkozijnen.
- Deuren met HPL toplaag (hardplastic) voorzien van hardhouten kantlatten.
- Appartementen als sub- brandcompartiment uitvoeren conform bouwbesluit.