



MOZAÏEK

project	MOZAÏEK
opdrachtgever	Werkorganisatie Druten Wijchen
werknummer	O-310
document	Deel a : Functioneel PvE
versie	1.2
datum	02-09-2021
auteur	mevr. A. Godvliet
onder verantwoording van	Bouwnext Ontwerpmanagement
	Horaplantsoen 20
	6717 LT Ede



Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1.	Opdrachtschrijving.....	3
1.2.	Huidige situatie	3
1.3.	Uitgangspunten.....	3
1.4.	Vraag 1:.....	4
1.5.	Vraag 2 :.....	7
1.6.	Vraag 3.....	10
1.7.	Overzicht klachten huurders	11
2.	Uitgangspunten voor de haalbaarheidsanalyse	15



1. Inleiding

De verduurzaming van het Mozaïk gaat in de tweede fase. Na de nieuwbouw van de bibliotheek volgt nu een onderzoek van de bestaande gebouwdelen A, B en C ter verbetering van het binnenklimaat. In 2019 werd de bouwkundige en installatietechnische situatie in beeld gebracht door het bureau B&I ontwerp en advies. Op basis van dit onderzoek zijn de kosten en baten van meerdere verbeterscenario's opgesteld. In deze fase worden de gebouwdelen A – C in een integrale aanpak op het gebied duurzaamheid en energie onderzocht. Dat betekent het onderzoeken van de bouwkundige en installatie technische mogelijkheden m.b.t. het flexibele functionele ruimtelijke gebruik.

1.1. Opdrachtomschrijving

Het onderzoek bestaat uit het bouwkundige deel a en het installatietechnische deel b. In het bouwkundige onderzoek wordt d.m.v. een inventarisatie een functioneel Programma van eisen opgesteld. Doel van het onderzoek is de beantwoording van de volgende vraagstellingen:

- Hoe is het huidige functioneel gebruik, de bezetting per ruimte en het onderscheid tussen de vaste en losse verhuur?
- Kunnen (arbo-)normen verschillen voor diverse soorten functioneel gebruik? Zijn voor vergader- en instructieruimten andere of minder strenge normen mogelijk dan voor kantoorruimten?
- Kan de stichting in de verhuur gelijksoortige activiteiten concentreren op een verdieping en/of in een gebouwdeel, rekening houdend met bestaande huurovereenkomsten?

Voor het opstellen van het functionele PvE gelden de eisen van het bouwbesluit en de arbonormen.

In het tweede deel van het onderzoek wordt een haalbaarheidsanalyse (technisch Programma van eisen en een TCO rapport) opgesteld.

1.2. Huidige situatie

In de huidige situatie zijn de meeste ruimten permanent verhuurd. Een deel van de ruimten zijn speciaal op de uitoefende taken van de huurder aangepast. Zoals de huisartsenpraktijk, de theaterschool Hakoena en de danszaal. In de onderstaande tabel (1.4) is het aantal ruimten met de huidige functie en bezetting aangegeven.

1.3. Uitgangspunten

Voor het functionele PvE wordt ervan uitgegaan dat het gebouw aan de eisen van bouwbesluit en de arbowet voldoet omdat bij opzet van dit PvE de vergunning niet ter beschikking stond. De brandveiligheid moet bij renovatie op actualiteit worden gecontroleerd en als nodig aangepast worden. Dat betekent ongeacht van de gebruiksfunctie van de ruimten moeten de aanwezige personen in het gebouw ten aller tijden veilig kunnen vluchten.



1.4. Vraag 1:

Hoe is het huidige functioneel gebruik, de bezetting per ruimte en het onderscheid tussen de vaste en losse verhuur?

In het geheel zijn er 107 ruimten in gebruik (toiletten en verkeersruimten niet meegeteld). Hiervan zijn 76 ruimten permanent verhuurd, 13 ruimten in eigen gebruik van het Mozaïek, 11 ruimten worden incidenteel verhuurd, 5 staan leeg, 1 ruimte staat leeg en is tijdelijk in gebruik en 1 ruimte wordt incidenteel verhuurd maar is ook geschikt voor permanente verhuur.

Aantal ruimten totaal	107
Permanent verhuurd	76
Incidenteel verhuurd	11
Leegstand	5
Leegstand, tijdelijk in gebruik	1
Incidenteel, maar geschikt voor permanent verhuur	1
In eigen gebruik	13

De ruimten worden nu overwegend als kantoor, vergader of bijeenkomst ruimte gebruikt. Behalve de huisartspraktijk (gezondheidsfunctie) en de danszaal (sport).

Gebouw A:

Deze ruimten zijn door de vaste huurders overwegend van maandag t/m/ vrijdag van 08.00 – 22.00 uur bezet.

Gebouw B:

Deze ruimten zijn op alle verdiepingen door de vaste huurders overwegend van maandag t/m vrijdag van 08.00 – 17.00 uur bezet.

Gebouw C:

De kantoorruimten op de begane grond van het Mozaïek zijn van maandag t/m/ vrijdag van 08.00 – 17.00 uur bezet.

De huiskamer en het lunch café van maandag t/m/ vrijdag van 07.30 – 22.30 uur en op zaterdag van 08.30 – 13.00 uur.

Op zondag is het gehele gebouw gesloten.



Overzicht ruimten 't Mozaïek				Totaal overzicht verhuur inclusief m2 en gebruikers per 1-1-2021		
Verdieping	Aan	Ruimte	M2	Huurder	Status	aantal pers/ruimte
souterrain	1	S.01	43,9	incidentele vergaderruimte	Incidenteel	12
souterrain	2	S.02	149,5	Historische vereniging Tweestromenland*	Permanent	20
souterrain	3	S.03	91,8	Historische vereniging Tweestromenland*	Permanent	5
souterrain	4	S.04	29,7	Mozaïek, Opslagruimte	Eigen gebruik	2
souterrain	5	S.05	11,8	Historische vereniging Tweestromenland*	Permanent	2
souterrain	6	S.06	4,8	Historische vereniging Tweestromenland*	Permanent	1
souterrain	7	S.07	32,0	Kleedruimte theater	Incidenteel	8
souterrain	8	S.08	12,5	Kindertheater Bombarie, opslagruimte	Permanent	2
souterrain	9	S.09	38,8	Wijchens amateur toneel, opslagruimte	Permanent	2
begane grond	10	Foyer	295,0	incidentele verhuur, cult.lunchcafé	Incidenteel	375
begane grond	11	theater	310,0	incidenteel verhuurbaar	Incidenteel	375
begane grond	12	podium theaterzaal	132,0	incidenteel verhuurbaar	Incidenteel	is incl theater (375)
begane grond	13	F.01	41,6	Pantry	Eigen gebruik	4
begane grond	14	F.02	22,4	Mozaïek, beheer kantoor	Eigen gebruik	5
begane grond	15	F.03	19,4	Mozaïek,kantoor fin. administratie	Eigen gebruik	2
begane grond	16	F.04	18,5	Mozaïek, Bedrijfsleider/management ass	Eigen gebruik	2
begane grond	17	F.05	22,5	Mozaïek, directeur	Eigen gebruik	1
begane grond	18	F.06	41,0	Mozaïek, keuken	Eigen gebruik	5
begane grond	19	F.07		Mozaïek, keuken	Eigen gebruik	
begane grond	20	F.08	41,5	Mozaïek, keuken	Eigen gebruik	5
begane grond	21	0.01	49,3	Food Drink Experience	Permanent	2
begane grond	22	0.02	16,5	Krebbers logopedie en dyslexie	Permanent	1
begane grond	23	0.03	16,5	Krebbers logopedie en dyslexie	Permanent	1
begane grond	24	0.04	16,5	s'Heerenloo zorggroep	Permanent	2
begane grond	25	0.05	16,5	Alberts/Veenhuis psychologenpraktijk	Permanent	1
begane grond	26	0.06	16,5	Alberts/Veenhuis psychologenpraktijk	Permanent	1
begane grond	27	0.07	16,5	leegstand, geschikt voor permanente verhuur	leegstand	3
begane grond	28	0.08 t/m 0.16	257,3	LTP/Soc.Wijkteam (incl gang en toiletgroep)	Permanent	25
begane grond	29	0.09		LTP/Soc.Wijkteam (incl gang en toiletgroep)	Permanent	
begane grond	30	0.10		LTP/Soc.Wijkteam (incl gang en toiletgroep)	Permanent	
begane grond	31	0.11		LTP/Soc.Wijkteam (incl gang en toiletgroep)	Permanent	
begane grond	32	0.12		LTP/Soc.Wijkteam (incl gang en toiletgroep)	Permanent	
begane grond	33	0.13		LTP/Soc.Wijkteam (incl gang en toiletgroep)	Permanent	
begane grond	34	0.14		LTP/Soc.Wijkteam (incl gang en toiletgroep)	Permanent	
begane grond	35	0.15		LTP/Soc.Wijkteam (incl gang en toiletgroep)	Permanent	
begane grond	36	0.16		LTP/Soc.Wijkteam (incl gang en toiletgroep)	Permanent	
begane grond	37	0.17	19,7	LTP/Soc.Wijkteam	Permanent	3
begane grond		geen Nr.	8,8	LTP/Soc.Wijkteam toilet en garderobe		2
begane grond	38	0.18/0.19	40,5	incidentele vergaderruimte	Incidenteel	15
begane grond	39	0.19		incidentele vergaderruimte	Incidenteel	
begane grond		geen Nr.	80,1	LTP/Soc.Wijkteam verkeersruimte		6
begane grond	40	0.20 / 0.21	44,7	LTP/Soc.Wijkteam	Permanent	5
begane grond	41	0.21		LTP/Soc.Wijkteam	Permanent	
begane grond	42	0.22	48,7	Talis woningbouwvereniging	Permanent	4
begane grond	43	0.23	77,3	LTP/Soc.Wijkteam	Permanent	5
begane grond	44	0.24	18,5	LTP/Soc.Wijkteam	Permanent	5
begane grond	45	0.25	76,8	LTP/Soc.Wijkteam	Permanent	5
begane grond	46	0.26	76,8	LTP/Soc.Wijkteam	Permanent	5



begane grond	47	0.27	16,2	opslag Mozaiek	Eigen gebruik	1
begane grond	48	0.28	57,5	incidenteel/geschikt voor perm verhuur	Incident./Perm.	10
begane grond	49	0.29	30,0	techniekruimte beheerders 't Mozaiek	Eigen gebruik	3
begane grond	50	0.30	31,7	Mozaiek, kantoor progammering en Marketing	Eigen gebruik	4
begane grond	51	0.31	20,0	Theaterschool Hakoena	Permanent	2
begane grond	52	0.32	37,2	leegstand, geschikt voor permanente verhuur	leegstand	4
begane grond	53	0.33	35,8	Moris Graffiti	Permanent	15
begane grond	54	0.34	69,0	Theaterschool Hakoena	Permanent	20
begane grond	55	0.35	36,0	Theaterschool Hakoena	Permanent	20
begane grond		0.36	21,3	Theaterschool Hakoena toilet en kleedruimte		15
begane grond	56	0.37	14,1	Theaterschool Hakoena kantoortje	Permanent	2
begane grond	57	0.38	36,6	Huisartsenpraktijk de Campus	Permanent	4
begane grond	58	0.39	32,8	Huisartsenpraktijk de Campus	Permanent	4
begane grond	59	0.40	32,8	Huisartsenpraktijk de Campus	Permanent	4
begane grond	60	0.41	36,7	Huisartsenpraktijk de Campus wachtkamer	Permanent	8
begane grond		geen Nr.	42,0	Huisartsenpraktijk de Campus gang, hal, toiletgroep		2
begane grond	61	0.42	114,2	Danszaal, incidentele verhuur	Incidenteel	30
begane grond		geen Nr.	23,0	Danszaal, incidentele verhuur kleedkamers		incl danszaal (30)
begane grond	62	0.43	71,8	Stg. de Driestroom	Permanent	8
begane grond	63	0.44	90,5	Stg. de Driestroom	Permanent	8
begane grond	64	0.45	28,7	Stg. de Driestroom	Permanent	4
begane grond	65	0.46	30,9	Stg. de Driestroom	Permanent	5
begane grond	66	0.47	31,5	Stg. de Driestroom	Permanent	10
begane grond	67	0.47A	13,2	Stg. de Driestroom	Permanent	3
begane grond	68	0.48	58,6	Stg. de Driestroom	Permanent	10
begane grond		geen Nr.	27,4	Stg. de Driestroom, gang		
begane grond	69	0.49	41,4	Stg. de Driestroom	Permanent	5
begane grond	70	0.50	348,0	leegstand, tijdelijk 1 ruimte voor CWZ prikpost	incidenteel/leegstand	15
begane grond	71	0.51	1430,0	Bibliotheek	Permanent	100
begane grond		De Vloer	0,0	maakt deel uit van Bibliotheek		75
Eerste etage	72	1.00	10,4	ROC Serverruimte	Permanent	1
Eerste etage	73	1.01A	20,0	Vluchtelingenwerk Oost Nederland	Permanent	4
Eerste etage	74	1.01	36,5	Vluchtelingenwerk Oost Nederland	Permanent	5
Eerste etage	75	1.02	22,0	Vluchtelingenwerk Oost Nederland	Permanent	4
Eerste etage	76	1.02A	11,0	Vluchtelingenwerk Oost Nederland	Permanent	0
Eerste etage	77	1.03/1.04	68,0	incidentele vergaderruimte	Incidenteel	25
Eerste etage	78	1.04		incidentele vergaderruimte	Incidenteel	
Eerste etage	79	1.05	27,6	Vincent B.V.	Permanent	2
Eerste etage	80	1.05A	5,4	Mozaiek, archief fin admin.	Eigen gebruik	1
Eerste etage	81	1.06	33,0	Logopedisch Centrum Zuid Nederland	Permanent	2
Eerste etage	82	1.07	67,0	ROC	Permanent	15
Eerste etage	83	1.08	33,0	Bewust Balans	Permanent	2
Eerste etage	84	1.09	33,3	GROW coaching en training	Permanent	2
Eerste etage	85	1.10	35,5	Remind Consulting Tineke v. Rijswijk	Permanent	2
Eerste etage	86	1.11 t/m 1.20	382,7	MeerVoormekaar	Permanent	15
Eerste etage	87	1.12		MeerVoormekaar	Permanent	
Eerste etage	88	1.13		MeerVoormekaar	Permanent	
Eerste etage	89	1.14		MeerVoormekaar	Permanent	
Eerste etage	90	1.15		MeerVoormekaar	Permanent	
Eerste etage	91	1.16		MeerVoormekaar	Permanent	
Eerste etage	92	1.17		MeerVoormekaar	Permanent	
Eerste etage	93	1.18		MeerVoormekaar	Permanent	
Eerste etage	94	1.19		MeerVoormekaar	Permanent	
Eerste etage	95	1.20		MeerVoormekaar	Permanent	



Tweede etage	96	2.01	8,9	BWW	Permanent	3
Tweede etage	97	2.02	37,9	BWW	Permanent	1
Tweede etage	98	2.03	8,7	Incidentele vergaderruimte	Incidenteel	2
Tweede etage	99	2.03A	13,4	PSI studiebegeleiding	Permanent	5
Tweede etage	100	2.04	32,6	EHBO vereniging Wijchen	Permanent	2
Tweede etage	101	2.05A	34,5	leegstand, geschikt voor permanente verhuur	leegstand	15
Tweede etage	102	2.05B	34,5	leegstand, geschikt voor permanente verhuur	leegstand	15
Tweede etage	103	2.05C	34,5	leegstand, geschikt voor permanente verhuur	leegstand	15
Tweede etage	104	2.06	67,0	Maaswaalcollege tot 17-7-2021	Permanent	5
Tweede etage	105	2.07	50,3	Maaswaalcollege tot 17-7-2021	Permanent	5
Tweede etage	106	2.08	33,3	Ayurveda Praktijk Robert Swami Persaud	Permanent	2
Tweede etage	107	2.09	19,2	Roeterdink Coaching	Permanent	2
			6.275,3			

Uitgangspunt voor de definitie van de functies naar bouwbesluit is de vergunning. Het gebouw was oorspronkelijk een school en wordt sinds de verbouwing in 2000 als multifunctioneel gebouw gebruikt.

Conclusie:

In de huidige situatie worden 71 % van de ruimten permanent verhuurd, 17% van de ruimten worden incidenteel verhuurd en 12% van de ruimten worden door het Mozaïek zelf gebruikt. Daar waar het mogelijk is meerdere ruimten te combineren zijn ze ook allemaal permanent verhuurd. (zie A: huisartspraktijk, de Driestroom etc. en C: MeerVoormekaar ..). Voor de incidentele verhuur komen de kleinere, losse ruimten in B meer in aanmerking (bijvoorbeeld voor een therapeut of coach). De oude schoolstructuur in B (alle ruimten naast elkaar ontsloten via een gang) is dan ook meer geschikt voor incidentele verhuur. In gebouwdeel A en C is incidentele verhuur zeker ook mogelijk. Daar zijn voor individueel verhuur wel aanpassingen nodig. In de huidige situatie zijn de meesten ruimten verhuurd en zijn geen structurele aanpassingen nodig.

1.5. Vraag 2 :

Kunnen (arbo-)normen verschillen voor diverse soorten functioneel gebruik? Zijn voor vergader- en instructieruimten andere of minder strenge normen mogelijk dan voor kantoorruimten?

In de huidige situatie is de gebruiksfunctie van de meeste ruimten in de categorie kantoor of bijeenkomst in te delen. Behalve de ruimten van de huisartspraktijk die in de gezondheidzorgfunctie in te delen zijn en de danszaal in de sportfunctie.

Als ruimten multifunctioneel worden gebruikt vormt de vergunning het uitgangspunt voor de daarmee verbonden eisen vanuit het bouwbesluit en de arbowet. In de onderstaande tabel zijn de eisen vanuit het bouwbesluit voor nieuw en bestaande bouw opgesteld.

Verschil Arbowet en Bouwbesluit

De Arbowet kijkt naar het gebruik van het gebouw (bijvoorbeeld of er sprake is van een risicovolle werkplek). Het Bouwbesluit kijkt daar tegen over naar de gebruiksfunctie van een gebouw (bijvoorbeeld of het gaat om een woning of kantoor). Ook de verantwoordelijke is bij beide wetten anders; bij het Bouwbesluit is dat de eigenaar van het gebouw en bij de Arbowet de werkgever. Als



laatste wordt de naleving van het Bouwbesluit doorgaans gecontroleerd door de brandweer of de omgevingsdiensten in opdracht van de gemeente. Het Arbobesluit wordt gecontroleerd door de Inspectie SZW (Sociale Zaken en Werkgelegenheid).

Welke eisen gelden voor de verschillende gebruiksfuncties m.b.t.

- Luchtverversing
- Geluidwering
- Daglicht
- Binnentemperatuur

vanuit het bouwbesluit?

Nieuwbouw	Bouwbesluit 2012	Bijeenkomst	Gezondheidszorg	Industrie	Kantoor	Sport
Ventilatie	Tabel 3.28	4 dm ³ /s pP	6,5 dm ³ /s pP	6,5 dm ³ /s pP	6,5 dm ³ /s pP	6,5 dm ³ /s pP
Daglicht	Tabel 3.135	-	0,5 m ²	-	0,5 m ²	-
Geluid tussen ruimten	Tabel 3.15	59 dB	59 dB	-	59 dB	59 dB
Bestaande bouw	Bouwbesluit 2012	Bijeenkomst	Gezondheidszorg	Industrie	Kantoor	Sport
Ventilatie	Tabel 3.37	2,12 dm ³ /s pP	3,44 dm ³ /s pP	3,44 dm ³ /s pP	3,44 dm ³ /s pP	3,44 dm ³ /s pP
Daglicht	Tabel 3.77	-	0,5 m ²	-	0,5 m ²	-
Geluid tussen ruimten		-	-	-	-	-

Heeft een ruimte de gebruiksfunctie kantoor en wordt deze gebruikt als bijeenkomstruimte dan zijn er geen verdere aanpassingen m.b.t. boven genoemde eisen nodig. In de omgekeerde situatie zal de ventilatievoud verhoogd moeten worden en moet minimaal aan 0,5m² daglichtoppervlakte worden voldaan. Maar voldoet een ruimte aan de kantooreisen, kan deze multifunctioneel worden gebruikt.

Noodzakelijke aanpassingen gelden voor ruimten die permanent worden verhuurd.

Welke eisen gelden voor de verschillende gebruiksfuncties m.b.t.

- Luchtverversing
- Geluidwering
- Daglicht
- Binnentemperatuur

vanuit de Arbowet?

Luchtverversing Artikel 6.2.

1. Op de arbeidsplaats is voldoende niet verontreinigde lucht aanwezig.
2. Luchtverversingsinstallaties zijn altijd bedrijfsklaar.



3. Luchtverversingsinstallaties functioneren zodanig dat werknemers niet aan hinderlijke tocht worden blootgesteld.
4. Luchtverversingsinstallaties zijn voorzien van een controlesysteem dat storingen in de installatie signaleert voor zover dat noodzakelijk is voor de gezondheid van de werknemers.

Daglicht Artikel 6.3

Vanuit de arbowet is het verplicht dat er daglichttoetreding op de werkplek is. In ruimten waar langer dan 2 uur per dag gewerkt wordt is toetreding van daglicht verplicht.

Werkgevers zijn verplicht om te zorgen voor goede verlichting op het werk. In artikel 6.3 van het Arbobesluit staat:

1. Arbeidsplaatsen en verbindingswegen zijn zodanig verlicht dat het aanwezige licht geen risico oplevert voor de veiligheid en gezondheid van werknemers.
2. Op arbeidsplaatsen komt, voor zover mogelijk, voldoende daglicht binnen en zijn voldoende voorzieningen voor kunstverlichting aanwezig.
3. De voorzieningen voor kunstverlichting zijn zodanig aangebracht dat gevaar voor ongevallen is voorkomen.
4. De voor kunstlicht gebruikte kleur mag de waarneming van de veiligheids- en gezondheidssignalering (bepaald bij of krachtens afdeling 2 van hoofdstuk 8) niet wijzigen of beïnvloeden.

Ook de wetgever vindt dus dat daglicht de voorkeur verdient. Artikel 6.4 voegt daaraan toe dat rechtstreeks invallend zonlicht voldoende moet kunnen worden geweerd.

Temperatuur Artikel 6.1.

1. Rekening houdend met de aard van de werkzaamheden die door de werknemers worden verricht en de fysieke belasting die daar het gevolg van is, veroorzaakt de temperatuur op de arbeidsplaats geen schade aan de gezondheid van de werknemers.
2. Indien door de temperatuur op de arbeidsplaats of door ongunstige weersomstandigheden toch schade aan de gezondheid van de werknemers kan ontstaan, worden persoonlijke beschermingsmiddelen ter beschikking gesteld. Indien de ter beschikking gestelde persoonlijke beschermingsmiddelen schade aan de gezondheid niet kunnen voorkomen, wordt de duur van de arbeid in een zodanige mate beperkt of wordt de arbeid met een zodanige frequentie afgewisseld door een tijdelijk verblijf op een plaats waar een temperatuur heerst als bedoeld in het eerste lid, dat geen schade aan de gezondheid ontstaat.

**Conclusie:**

De vastgelegde functie van een ruimte bepaalt de nodige bouwkundige (daglicht) en installatietechnische aanpassingen. In de haalbaarheidsanalyse worden de functies van alle ruimten vastgelegd en vormen de uitgangspunten voor de duurzame renovatie. Het resultaat van boven beschreven onderzoek is dat na de renovatie alle ruimten aan de eisen vanuit het bouwbesluit en de arbowet zullen voldoen. De functie bepaalt de vereiste mate van aanpassing.

1.6. Vraag 3

Kan de stichting in de verhuur gelijksoortige activiteiten concentreren op een verdieping en/of in een gebouwdeel, rekening houdend met bestaande huurovereenkomsten?

Gebouwdeel A

Het gebouwdeel A is op het moment grotendeels permanent verhuurd op één ruimte na (0.32). In dit gedeelte zijn er veel verschillende activiteiten zoals :
Lesgeven (Theaterschool, dans en de stichting Driestroom), gezondheidszorg (huisarts), kunstatelier (Graffiti) en kantoor – en flex arbeidsplekken (woningbouwvereniging en Wijkteam)

Gebouwdeel B

Het gebouwdeel B is geschikt voor kantoor- of bijeenkomst activiteiten. Dat betekent het is voordelig in dit gedeelte meer de “rustige” huurders te plaatsen. Op het moment zijn de begane grond en de 1. verdieping van bouwdeel B permanent verhuurd. Op de 2. verdieping staan 3 ruimten leeg. Ruimten t/m 30m² zijn erg gevraagd en worden ook graag als therapie- of coaching ruimte gebruikt.

Gebouwdeel C

Op de begane grond zijn er zes kantoorruimten die in het gebruik van het Mozaïek zijn. Het grote foyer “De huiskamer”, het theater en het podium worden incidenteel verhuurd. Deze ruimten zijn geschikt voor feesten, evenementen, tentoonstellingen etc.

Conclusie

Gebouw A: is goed multifunctioneel te gebruiken

Gebouw B: is geschikt voor kantoorgebruik, bijeenkomsten en voor therapie/behandeling of coachfunctie

Gebouw C: is geschikt voor evenementen

Dat betekent dat het Mozaïek veel mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik te bieden heeft. Maar het is verstandig geen functies te combineren die inhoudelijk niet bij elkaar passen, of niet in elkaars verlengde liggen. Bijvoorbeeld van de danszaal een kantoorruimte maken kan, daar zijn dan wel extra kosten voor een verbouwing aan verbonden, of in gebouw B een ruimte aan een musicus verhuren zal zeker een (groot) geluidsoverlast voor de andere huurders betekenen.



Een deel van de ruimten zijn in de loop van de tijd aan de activiteiten van de huurders (ten dele door hun zelf) aangepast en er bestaat mede daardoor bij de huurders geen behoefte aan een interne verhuizing. Wel is er veel behoefte bij de vaste huurders om meer ruimtecomfort. Hieronder zijn de verschillende klachten in beeld gebracht.

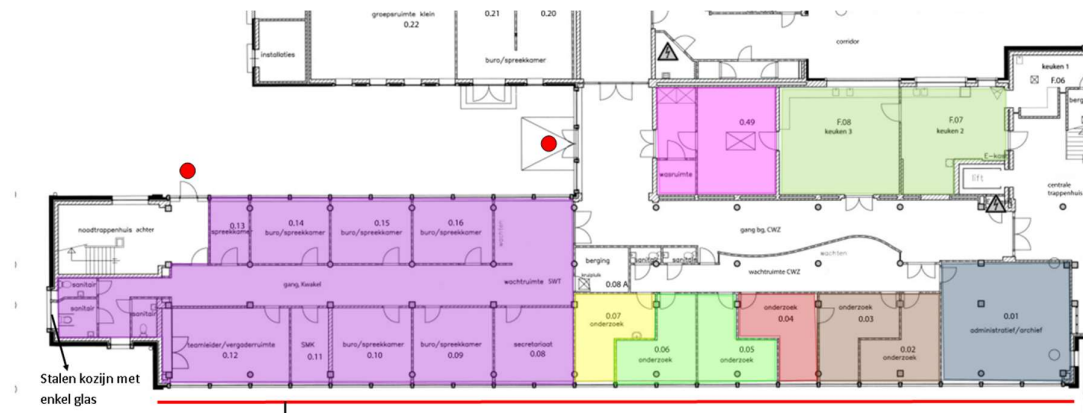
1.7. Overzicht klachten huurders

In de gesprekken is gebleken dat de huurders meer klachten over geluidsoverlast van buiten en/of de ventilatiekanalen hebben dan van elkaar. Er zijn door aantal huurders zelf bouwkundige aanpassingen uitgevoerd zoals houten voorzetramen met enkel glas. Dit is in gebouw A aan de noord-oostgevel het geval vanwege de geluidsoverlast van het tegenoverliggende jongeren-centrum.

De meeste klachten gaan over de hoge temperaturen in de ruimten en bestaat groot behoefte aan koeling. Dat is te zien aan de grote aantal zelf aangeschafte airco's in het gebouw.

In de haalbaarheidsanalyse zal op deze klachten nader worden ingegaan. Er wordt een integraal concept ontwikkeld dat niet alleen een energetische verbetering zal brengen maar vooral ook een beter binnenklimaat.

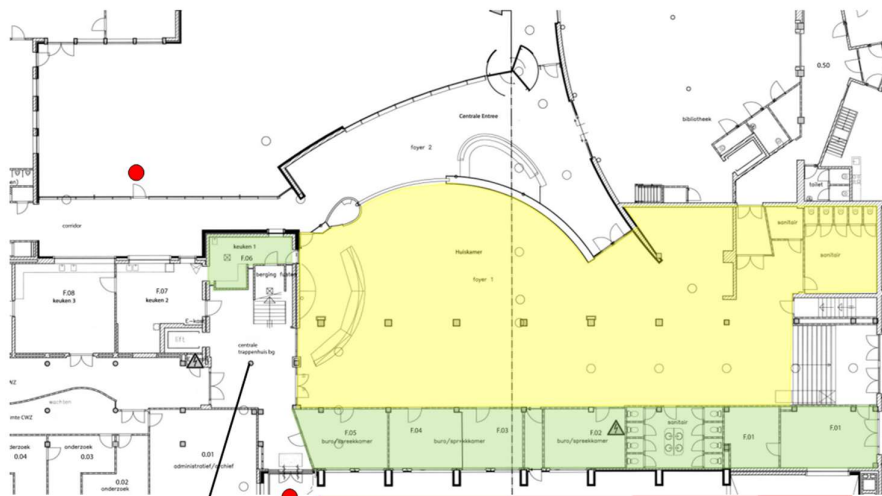




- LBK is geen airco wat echt een groot gemis is.
- kapotte klappen
- te weinig ventilatiemogelijkheden (alleen klappen),
- zonwering (screens) geven een vieze stank bij openstaande ramen
- zonwering kan niet per ruimte bediend worden
- steeds meer huurders kopen een mobiele airco, heeft grote gevolgen voor het stroomverbruik van 't Mozaiek en de afvoerslangen leggen ze in de gang met alle gevolgen van dien.
- gehorigheid naar de belendende ruimte door de kanalen van de Luchtbehandeling

Incidentele verhuur, geschikt voor permanente verhuur
MOZAIK Eigen gebruik
Food drink Experience
Krefters logopedie en dyslexie
S'Heerenloo zorggroep
Alberts/Veenhuis psychologenpraktijk
LTP/Soc. Wijkteam
Stichting de Driestroom

Begane grond gebouw B



- In de zomer oververhitting en in de winter extreme koudeval.

- Oververhitting kantoren, in het voor—en najaar lopen de temperaturen gauw op
- Alleen klappen, wordt als te weinig ervaren
- Klappen veel onderhoud vanwege te zwakke bediening
- Screens kunnen niet per ruimte geregeld worden, alleen per gebouwdeel
- Screens geven stank af bij open ramen (waardoor deze niet graag worden geopend)
- De warmte blijft achter de screens hangen en stroomt dusdanig over de open ramen naar binnen

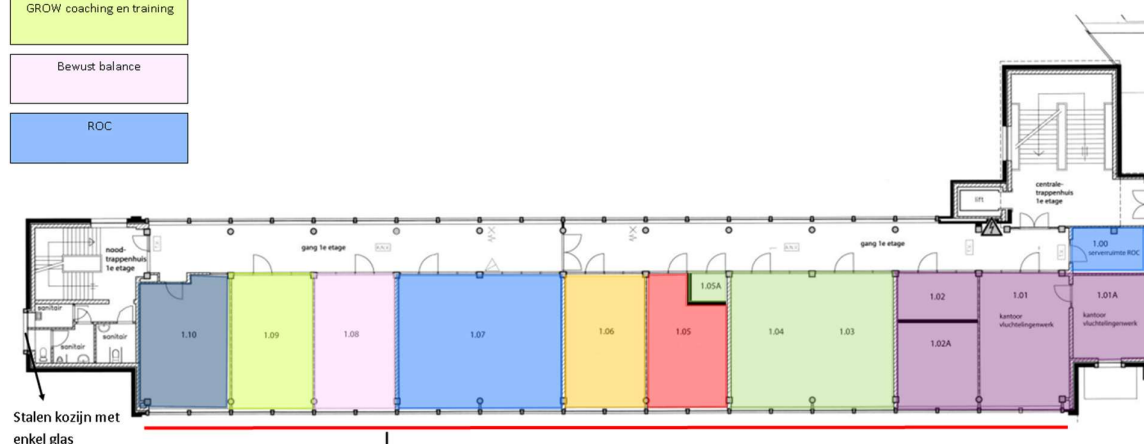
Begane grond gebouw C

bouwnext

Incidentele verhuur, geschikt voor permanente verhuur
MOZAIK Eigen gebruik



Remind Consulting Tineke v. Rijswijk
GROW coaching en training
Bewust balance
ROC

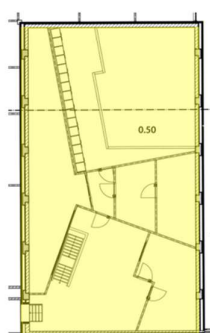


Stalen kozijn met enkel glas

- Oververhitting, snel oplopende temperaturen
- LBK is geen airco wat echt een groot gemis is.
- kapotte klappen
- te weinig ventilatiemogelijkheden (alleen klappen),
- zonwering (screens) geven een vieze stank bij openstaande ramen
- zonwering kan niet per ruimte bediend worden
- steeds meer huurders kopen een mobiele airco, heeft grote gevolgen voor het stroomverbruik van 't Mozaïek en de afvoerslangen leggen ze in de gang met alle gevolgen van dien.
- gehorigheid naar de belendende ruimte door de kanalen van de Luchtbehandeling

Vluchtelingenwerk Oost Nederland
MOZAÏK Eigen gebruik
Vincent B.V.
Logopedisch Centrum Zuid-Nederland

1. verdieping gebouw B

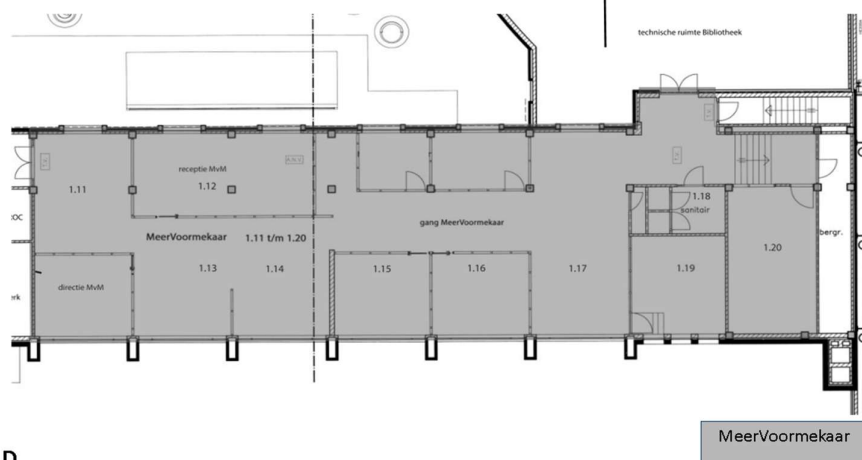


Incidentele verhuur, geschikt voor permanente verhuur

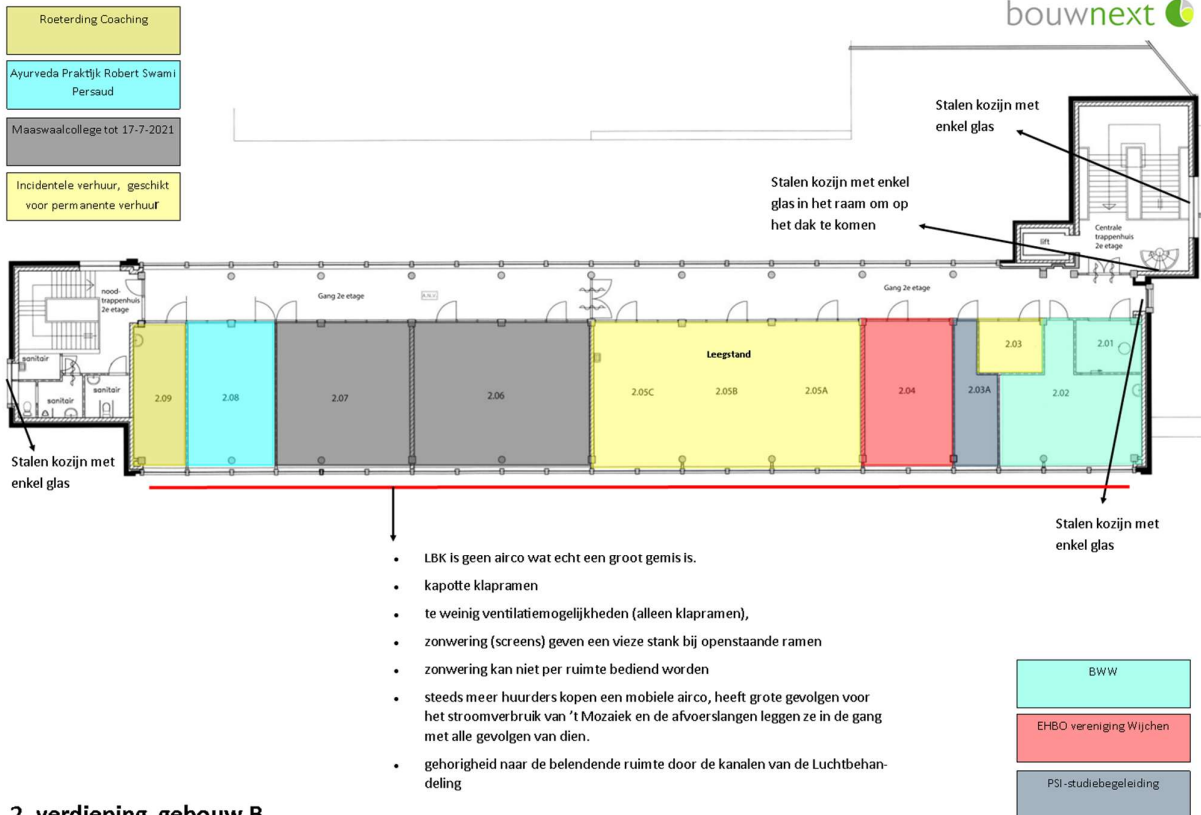
- Warmte klachten, plat dak en geen buitenzonwering.
- Intussen zijn er 18 airco's aanwezig en een luchtbehandeling sys-

Gehele gevel nog in oude staat

- Oververhitting kantoren, in het voor- en najaar lopen de temperaturen gauw op
- Alleen klappen, wordt als te weinig ervaren
- Klappen veel onderhoud vanwege te zwakke bediening
- Screens kunnen niet per ruimte geregeld worden, alleen per gebouwdeel
- Screens geven stank af bij open ramen (waardoor deze niet graag worden geopend)
- De warmte blijft achter de screens hangen en stroomt dusdanig over de open ramen naar binnen



1. verdieping gebouw C / D



2. verdieping gebouw B

2. Uitgangspunten voor de haalbaarheidsanalyse

De huidige vaste huurders hebben geen behoefte aan ruimtelijke verandering waardoor ook geen structurele aanpassingen nodig zijn. Door de functie van alle ruimten vast te leggen wordt het toekomstige gebruik wel vastgelegd. Het onderzoek heeft laten zien dat alle drie gebouwdelen (A, B en C) voor multifunctioneel gebruik binnen de eisen van het bouwbesluit en de arbowet geschikt zijn. Daarnaast vormen de opgenomen klachten en de bouwkundige staat van de gebouwdelen de uitgangspunten voor de haalbaarheidsanalyse waarin de nodige bouwkundige en installatietechnische maatregelen worden uitgewerkt.