



Ontwikkeling van het bedrijventerrein Het Ambacht fase V

'Een uitbreiding van het werkmilieu aan de rand van de gemeente Westervoort'

Deelrapport 2 - Basis Programma van Eisen

Raimond Ubing, juni 2005

Ontwikkeling van het bedrijventerrein Het Ambacht fase V
'Een uitbreiding van het werkmilieu aan de rand van de gemeente Westervoort'

Deelrapport 2 – Basis Programma van Eisen

Raimond Ubing:	1143474
Datum:	juni 2005
Opleiding:	Bouwtechnische Bedrijfskunde Nijenoord 1 3552 AS Utrecht
Faculteit:	Natuur en Techniek
Instelling:	Hogeschool van Utrecht
Begeleiders opleiding:	Dhr. P. Vaandering Mevr. E. van Keeken
Begeleider BCW Vastgoed:	Dhr. J.H.W.M van Diek

Samenvatting

Het 'Basis Programma van Eisen' is geschreven ter bevordering van de ontwikkeling van de nieuwe bedrijfslocatie van de firma Van Essen. De ontwikkeling komt voort uit het feit dat het bedrijf zich elders gaat vestigen, namelijk op het bedrijventerrein 'Het Ambacht fase V' te Westervoort.

In de huidige bedrijfsvoering/ -cultuur zijn kwaliteit en een snelle service belangrijke aspecten. Andere belangrijke eigenschappen/ kenmerken zijn: vriendelijk, klantgericht en laagdrempelig. Het bedrijf verkoopt sierbestrating en biedt onderhoud aan voor personen- en vrachtwagens, met uitzondering van motorische reparaties en is 68 uur per week geopend. Verder is er een 24-uurs pechservice.

De huidige bedrijfsvoering is uiterst succesvol, de ongewone combinatie van producten en informele sfeer zijn bouwstenen voor het succes. Toch is de huidige locatie niet optimaal voor een goede bedrijfsvoering. Daarom heeft het bedrijf besloten te gaan verhuizen naar een nieuwe locatie.

De bebouwing inclusief het terrein dat Van Essen zal innemen op Het Ambacht fase V zal een bepaalde uitstraling moeten hebben. Een specifieke beschrijving van de uitstraling die de nieuwe bebouwing moet hebben is beschreven in de onderstaande tekst:

'De uiterlijke verschijningsvorm van de huisvesting moet beantwoorden aan het imago dat het bedrijf uitstraalt en zo mogelijk versterken. Het gebouw moet geassocieerd worden met de volgende termen: degelijk, modern, open, transparant, informeel en onderscheidend. Het karakter van het gebouw moet in de sfeer van een 'open huis' liggen, klanten en bezoekers zijn altijd welkom. Het gebouw mag absoluut niet geassocieerd worden met: soberheid, poenerigheid en hoogdraverij. Een uitstraling als een standaard garagebedrijf/ Kwik-Fit is niet wenselijk.'

De toekomstvisie van Van Essen is erg ongecompliceerd. Het bedrijf wil de huidige activiteiten consolideren. Wel speelt het bedrijf met de gedachte om uit te breiden in de breedte. Er wordt bij uitbreiding in de breedte gedacht aan aanverwante producten welke min of meer binnen de huidige bedrijfsvoering passen zoals: audio, communicatie, navigatie, autotuning, vuurwerkverkoop en (houten) tuinmeubelen.

Vanwege het consolideren van de huidige bedrijfsactiviteiten wil Van Essen de verkoop van aanverwante producten niet zelf in beheer nemen. Voor de verkoop hiervan wordt gedacht aan een franchiseconstructie.

Verbeteringen welke noodzakelijk zijn ten aanzien van de toekomstige situatie liggen vooral op het gebied van de klantafhandeling en routing van klanten, dit voor beide onderdelen. In de toekomstige situatie blijft de platte organisatiestructuur een belangrijk speerpunt van de organisatie.

De wensen en eisen welke zijn verwoord zijn uitgewerkt door middel van een ruimtelijke omschrijving per gebouwdeel, de verschillende bouwdelen zijn:

- kantoor;
- werkplaats;
- voorraad;
- verhuurbare gebouwdelen;
- buitenruimte.

Per gebouwdeel zijn verschillende waarden toegekend voor toegangen, routes en aanwezige ruimten. Deze onderdelen vormen de basis voor het uitwerken van het ontwerp ten behoeve van de nieuwe bedrijfslocatie

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	1
Inleiding.....	5
1. Algemeen beeld organisatie.....	7
1.1 Aard en identiteit.....	7
1.1.1 Bedrijfsprofiel.....	7
1.1.2 Service voor personen- en vrachtwagens.....	7
1.1.3 Sierbestrating.....	8
1.1.4 Bedrijfscultuur.....	8
1.1.5 Oorzaak van huisvestingsvraag.....	9
1.2 Structuur en omvang.....	9
1.2.1 Formele structuur organisatie.....	9
1.2.2 Omvang organisatie.....	9
1.3 Toekomstvisie.....	10
1.3.1 Toekomstvisie.....	10
1.3.2 Efficiency- en organisatieverbeteringen.....	11
2. Locatieprofiel.....	13
2.1 Het Ambacht fase V.....	13
2.2 Bereikbaarheid.....	14
2.2.1 Route.....	14
2.2.2 Parkeergelegenheid.....	14
2.3 Voorzieningen.....	14
2.3.1 Infrastructuur op locatie.....	14
2.3.2 Bedrijvigheid in de buurt.....	14
2.3.3 Groei in de toekomst.....	15
2.4 Uitstraling.....	15
2.4.1 Bebouwing en terrein.....	15
2.4.2 Passantenstroom.....	15
2.4.3 Bestemmingsplan.....	15
3. Processen en ruimtelijke ordening.....	17
3.1 Processen binnen de organisatie.....	17
3.1.1 Bestuurlijke processen.....	17
3.1.2 Primaire processen.....	18
3.1.3 Secundaire processen.....	18
3.2 Ruimtelijke ordening.....	19
3.3 Ruimtelijke ordening per gebouwdeel.....	20
3.3.1 Kantoorgebouw.....	20
3.3.1.1 Waarden gebouwdeel.....	20
3.3.1.2 Waarden toegang(en).....	21
3.3.1.3 Waarden route(s).....	21
3.3.1.4 Waarden ruimte(n).....	22
3.3.2 Werkplaats personen- en vrachtwagenservice.....	25
3.3.2.1 Waarden gebouwdeel.....	25
3.3.2.2 Waarden toegang(en).....	26
3.3.2.3 Waarden route(s).....	26
3.3.2.4 Waarden ruimte(n).....	27

3.3.3	Voorraad personen- en vrachtwagenservice	29
3.3.3.1	Waarden gebouwdeel	29
3.3.3.2	Waarden toegang(en)	30
3.3.3.3	Waarden route(s)	30
3.3.3.4	Waarden ruimte(n)	30
3.3.4	Verhuurbare gebouwdelen	32
3.3.4.1	Waarden gebouwdeel	32
3.3.4.2	Waarden toegang(en)	32
3.3.4.3	Waarden route(s)	33
3.3.4.4	Waarden ruimte(n)	33
3.3.5	Buitenruimte	35
3.3.5.1	Waarden toegang(en)	35
3.3.5.2	Waarden route(s)	35
3.3.5.3	Waarden ruimte(n)	36
Conclusie		39
Bronvermelding		41

Inleiding

Het voorliggende document is het 'Basis Programma van Eisen' (hierna: PvE) ter bevordering van de ontwikkeling van de nieuwe bedrijfslocatie van de firma Van Essen Banden B.V. en Van Essen Sierbestrating B.V. te Westervoort (hierna: Van Essen). De ontwikkeling komt voort uit het feit dat het bedrijf zich elders gaat vestigen, namelijk op het bedrijventerrein 'Het Ambacht fase V' te Westervoort. Alle bedrijfsactiviteiten zullen na de bedrijfsverhuizing op deze locatie worden ondergebracht.

Het creëren van beeldvorming bij alle meewerkende partijen en het inventariseren en omschrijven van de wensen en eisen van Van Essen is op dit moment het hoofddoel van het document. Uiteindelijk zal het document als contractstuk dienen ten aanzien van het ontstane ontwerp en uiteindelijke realisatie. Gedurende het ontwikkelings- en ontwerptraject zal dit PvE zich verder ontwikkelen tot uiteindelijk het Definitief PvE.

De belangrijkste partijen zijn in deze fase van het ontwikkelingsproces zijn:

De opdrachtgever:

Van Essen B.V.
Hamersestraat 33a
6931 EV Westervoort

De uitwerkende partij van het PvE en contactpersoon namens de opdrachtgever:

BCW Vastgoed
Dhr. J.H.W.M. van Diek
Dorpstraat 28
6931 BH Westervoort
T: 026 3118856
F: 084 7459239
E: bcwvastgoed@planet.nl

De contactpersoon namens de gemeente:

Gemeente Westervoort
Dhr. J.J. Eijkens
Dorpsplein 1
6931 CZ Westervoort
T: 026 3179911
F: 026 3113623

1. Algemeen beeld organisatie

1.1 Aard en identiteit

1.1.1 Bedrijfsprofiel

De firma Van Essen is op dit moment gevestigd aan de Hamersestraat 33/33a te Westervoort. Het bedrijf kent twee kernactiviteiten in de sector detailhandel, te weten:

- personen- en vrachtwagenservice (hierna: p-/ v-service);
- sierbestrating.



afbeelding 1: Logo Van Essen



afbeelding 2: Bedrijfspann Van Essen

1.1.2 Service voor personen- en vrachtwagens

Voor de service van personen- en vrachtwagens kan Van Essen de klant op veel gebieden bedienen. Onder personenwagens wordt verstaan: alle voertuigen welke niet zwaarder zijn dan 3.500 kg. Voertuigen die boven dit gewicht komen vallen onder de vrachtwagenservice. Het bedrijf Van Essen heeft zich in de volgende gebieden gespecialiseerd:

- banden;
- bandreparatie;
- lucht- en stikstofvulling voor banden;
- (sier)velgen;
- velgreparatie;
- balanceren van velg/ bandcombinatie;
- uitlijnen;
- verlagen;
- schokbrekers;
- uitlaten;
- trekhaken;
- accu's;
- remsystemen;
- olie verversen;
- verlichting;
- algemeen periodieke keuring (APK);
- 24-uurs pechservice.

De personenwagenservice en de sierbestrating zijn belangrijke onderdelen/ pijlers voor het bedrijf Van Essen. De vrachtwagenservice neemt in vergelijking hiermee een bescheiden rol in.



afbeelding 3: Werkplaats en voorraad p- / v-service



1.1.3 Sierbestrating

Het onderdeel sierbestrating kent een groot assortiment met meer dan 120 verschillende type stenen in gemiddeld 10 kleurnuances. Ook is er een showtuin waar het assortiment wordt getoond.



Afbeelding 4: Showtuin en voorraad sierbestrating



1.1.4 Bedrijfscultuur

Bedrijfscultuur

In de huidige bedrijfsvoering/ -cultuur zijn kwaliteit en een snelle service belangrijke aspecten, klanten hoeven veelal geen afspraak te maken. Andere belangrijke eigenschappen/ kenmerken zijn: vriendelijk, klantgericht en laagdrempelig. Verder beschikt Van Essen voor de personen- en vrachtwagenservice over de modernste apparatuur en zijn de meest gangbare producten op voorraad. Tevens is het bedrijf 68 uur per week geopend, zodat ook in de avonden en zaterdag overdag klanten van de diensten van Van Essen gebruik kunnen maken. Verder is er een 24-uurs pechservice.

Voor het onderdeel sierbestrating gelden in principe dezelfde openingstijden. De sierbestrating wordt in 2 à 3 dagen bij de klant afgeleverd door middel van een eigen logistieke service van twee trucks met oplegger en kraan. Verder kunnen klanten op voorraad zijnde sierbestrating direct meenemen. De mogelijkheid bestaat om als klant een aanhanger hiervoor te lenen.

1.1.5 Oorzaak van huisvestingsvraag

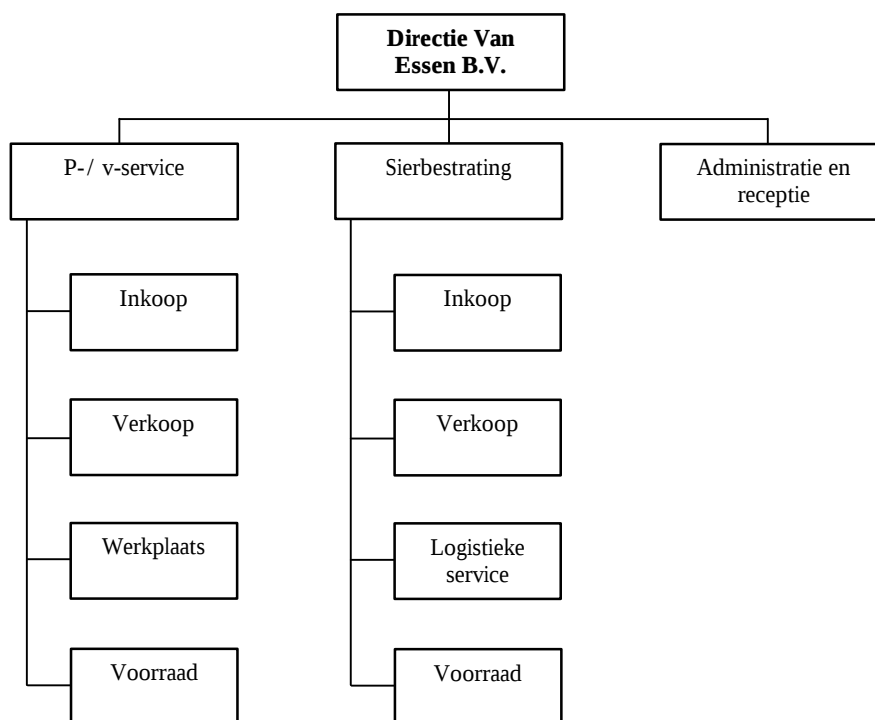
De huidige bedrijfsvoering is uiterst succesvol, de ongewone combinatie van producten en informele sfeer zijn bouwstenen voor het succes. Toch is de huidige locatie niet optimaal voor een goede bedrijfsvoering. Daarom heeft het bedrijf besloten te gaan verhuizen naar een nieuwe locatie. De bedrijfsverhuizing voor Van Essen is noodzakelijk om de volgende feiten, te weten:

- Het bedrijf trekt al een lange tijd teveel verkeersbewegingen aan waardoor de wegen in de kern van de gemeente Westervoort teveel worden belast;
- Van Essen is op de huidige locatie uit zijn jas gegroeid;
- De huidige locatie van het bedrijf wordt in de toekomst gekenmerkt als woongebied.

1.2 Structuur en omvang

1.2.1 Formele structuur organisatie

Al eerder is omschreven dat Van Essen een erg informele sfeer kent met een platte organisatiestructuur. De gebroeders Van Essen, Henry en Dick van Essen, staan in feite direct boven de werknemers. Om inzicht te krijgen in de formele structuur van de organisatie is deze beschreven in het onderstaande afbeelding.



afbeelding 5: Organigram formele structuur Van Essen

1.2.2 Omvang organisatie

Medewerkers

In totaal zijn er, naast de directie, 30 werknemers actief bij Van Essen. Deze 30 medewerkers zijn onderverdeeld in de twee onderdelen van het bedrijf.

Personen- en vrachtwagenservice

Bij het onderdeel personen- en vrachtwagenservice zijn 22 medewerkers actief. Vanwege de lange openingstijden zijn er in de werkplaats minimaal 9 medewerkers actief, maximaal 12. Hiervan werken 3 à 4 medewerkers op kantoor (receptie en administratie) waarvan één werknemer puur voor het onderdeel sierbestrating werkzaam is.

Sierbestrating

Bij het onderdeel sierbestrating zijn er 8 vaste werknemers ten behoeve van het logistieke gedeelte en de opslag. Omdat dit onderdeel erg seizoensgebonden is worden er in de lente-/ zomerperiode extra seizoenswerkers ingehuurd. Naast deze werknemers is er natuurlijk ook nog de directie die bestaat uit Henry en Dick van Essen.

Aantal verkochte producten

Het bezoekersaantal wordt door Van Essen niet specifiek bijgehouden. Wel worden door Van Essen de jaarlijks de belangrijks verkochte producten bijgehouden. Jaarlijks verschilt het aantal verkochte producten elkaar niet veel, de afzet zit altijd tussen een bepaalde bandbreedte. In de onderstaande tabel is bij benadering de jaarlijks verkochte eenheden (bandbreedte) per product beschreven.

Product	Eenheden (jaarlijks)
personenwagenbanden	20.000 - 25.000 stuks
truck- /industriebanden	1.500 - 2.000 stuks
velgen	1.800 - 2.000 stuks
APK's	300 - 350 stuks
sierbestrating	200.000 - 300.000 m ²

tabel 1: Jaarlijks verkochte eenheden per product

1.3 Toekomstvisie

1.3.1 Toekomstvisie

Consolideren

De toekomstvisie van Van Essen is erg ongecompliceerd. Het bedrijf wil de huidige activiteiten consolideren. Dit betekent dat de huidige kernactiviteiten op de middel-/ en lange termijn niet zullen worden uitgebreid of gewijzigd. Wel speelt het bedrijf met de gedachte om uit te breiden in de breedte. Een belangrijk aspect van de toekomstvisie is dat de huidige kenmerken van de organisatie behouden moeten blijven, zoals de laagdrempeligheid, sfeer en klantvriendelijkheid die eerder in paragraaf 1.1.4 is omschreven.

Personen- en vrachtwagenservice

Voor dit onderdeel wordt gedacht aan verkoop van meer aanverwante producten behorend bij het personen- en vrachtwagengedeelte zoals:

- audio;
- communicatie;
- navigatie;
- autotuning.

Vanwege het consolideren van de huidige bedrijfsactiviteiten wil Van Essen de verkoop van aanverwante producten niet zelf in beheer nemen. Voor de verkoop en inbouw van de bovenstaande producten is specialistische kennis benodigd. Er wordt gedacht aan een franchiseconstructie waarbij de franchisenemer een gedeelte van het toekomstige pand inneemt en dus werkt onder de naam 'Van Essen'.

Sierbestrating

De winter is voor het onderdeel sierbestrating een rustig seizoen. Bij een uitbreiding in de breedte wordt gedacht aan een product dat niet specifiek heeft te maken met de verkoop van sierbestrating, zoals:

- vuurwerkverkoop;
- (houten) tuinmeubelen.

Opgemerkt moet worden dat de verkoop van (houten) tuinmeubelen niet direct een winterproduct is, het is een product dat het gehele jaar verkocht kan worden. De verkoop van vuurwerk, moet aan strenge veiligheidseisen voldoen en vergt hierdoor enige maanden voorbereiding alvorens tot de verkoop hiervan kan worden overgegaan. Kortom, een product dat de lage verkoop van sierbestrating tijdens de winterperiode kan overbruggen. De vaste werknemers van de sierbestrating kunnen tijdens deze periode voorbereidingen treffen voor de vuurwerkverkoop. Voor opslag van vuurwerk wordt aan een opslagcontainer voor vuurwerkartikelen gedacht.

Vanwege het consolideren van de huidige bedrijfsactiviteiten wil Van Essen de verkoop van aanverwante producten niet zelf in beheer nemen. Voor de verkoop van (houten) tuinmeubelen wordt gedacht aan een franchiseconstructie waarbij de franchisenemer een gedeelte van het toekomstige pand inneemt en dus werkt onder de naam 'Van Essen'.

1.3.2 Efficiency- en organisatieverbeteringen

Klantafhandeling en klantenrouting

Verbeteringen welke noodzakelijk zijn ten aanzien van de toekomstige situatie liggen vooral op het gebied van de klantafhandeling en routing van klanten, dit voor beide onderdelen.

De werkplaats voor personenwagens en vrachtwagens is bereikbaar door één ingang/ uitgang. Door deze ene doorgang ontstaan soms chaotische situaties. In de toekomstige huisvesting moet dit worden verbeterd. Voor het onderdeel sierbestrating geldt hetzelfde principe.

2. Locatieprofiel

2.1 Het Ambacht fase V

De toekomstige bedrijfslocatie voor het bedrijf Van Essen is bekend, dit is Het Ambacht fase V. Het Ambacht fase V is een nog op te richten uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Het Ambacht. Het Ambacht fase V ligt aan de rand van de gemeente Westervoort en moet de problemen die op de huidige locatie spelen oplossen. In de onderstaande afbeeldingen is het Het Ambacht weergegeven (achtergrond), evenals het nieuwe op te richten Het Ambacht fase V met daarin de toekomstige bedrijfslocatie van Van Essen (voorgond).



afbeelding 6: Toekomstige locatie Het Ambacht fase V



afbeelding 7: Situatie Het Ambacht

2.2 Bereikbaarheid

2.2.1 Route

In afbeelding 7 is te zien dat Het Ambacht op een belangrijke verbindingroute/ kruispunt ligt. De Hamersestraat en de Rivierweg verschaffen toegang tot de gemeente Westervoort. Verder ligt Het Ambacht nog geen 5 minuten van de snelweg A12 af. Ook ligt Het Ambacht op de route van en naar de gemeente Duiven/ Zevenaar en Arnhem. Tevens voeren er zowel een busroute naar Duiven/ Zevenaar als een hoofdfietsroute langs Het Ambacht.



afbeelding 8: Het Ambacht heeft een goede bereikbaarheid

De dagelijkse passantenstroom langs Het Ambacht is ongeveer 23.000 voertuigen. Deze meting is in 1999 uitgevoerd door de gemeente Westervoort. Anno 2005 zal de passantenstroom tegen de 30.000 lopen. Een groot deel van deze bewegingen bestaat uit woon- en werkverkeer van en naar Arnhem, Westervoort en Duiven. Kortom, een goede bereikbaarheid en zichtlocatie is gewaarborgd.

2.2.2 Parkeergelegenheid

Doordat Van Essen de gronden van Het Ambacht fase V in eigendom heeft kan er voldoende parkeergelegenheid worden gecreëerd, de locatie is voor een groot gedeelte vrij indeelbaar. De parkeergelegenheid ten behoeve van de bedrijfsvoering zal op eigen terrein gaan plaatsvinden. Deze parkeergelegenheden zullen vooral worden gebruikt voor (potentiële) klanten. Een aparte parkeergelegenheid is gewenst voor de afhandeling van klanten die in de werkplaats of bij de sierbestrating een dienst/ product hebben aangeschaft, in hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan. Naast deze parkeergelegenheden is het belangrijk dat er ruimte wordt gereserveerd voor vrachtwagens, zowel eigen vrachtwagens als vrachtwagens van (potentiële) klanten.

2.3 Voorzieningen

2.3.1 Infrastructuur op locatie

Doordat het toekomstige bedrijventerrein op dit moment nog weiland is, is er vanzelfsprekend nog geen leidingnetwerk aangelegd. Wel is voor het bedrijventerrein een stedenbouwkundige opzet gemaakt. Het leidingnetwerk zal voor een groot gedeelte onder de wegenstructuur lopen. In afbeelding 2.1 is de (voorlopige) stedenbouwkundige opzet te zien.

2.3.2 Bedrijvigheid in de buurt

Voorzieningen die een bepaalde zuigende werking hebben op de bedrijfsactiviteiten van Van Essen zijn de diverse gelijkgerichte bedrijven, zoals autobedrijven, die op Het Ambacht aanwezig zijn. Klanten van deze bedrijven kunnen bij Van Essen terecht voor producten die autobedrijven niet kunnen leveren of waar zij niet in gespecialiseerd zijn.

2.3.3 Groei in de toekomst

Belangrijk is het dat de bedrijfsactiviteiten in de toekomst verbreed kunnen worden. Eén en ander hierover is in subparagraaf 1.3.1 al beschreven. Een pand dat multifunctioneel is en uitbreidingen kan ondervangen is daarbij een pré. Aanpasbaarheid en de mogelijkheid tot uitbreiden moet in de planvorming worden meegenomen.

2.4 Uitstraling

2.4.1 Bebouwing en terrein

De bebouwing inclusief het terrein dat Van Essen zal innemen op Het Ambacht fase V zal een bepaalde uitstraling moeten hebben. Een specifieke beschrijving van de uitstraling die de nieuwe bebouwing moet hebben is beschreven in de onderstaande tekst:

De uiterlijke verschijningsvorm van de huisvesting moet beantwoorden aan het imago dat het bedrijf uitstraalt en zo mogelijk versterken. Het gebouw moet geassocieerd worden met de volgende termen: degelijk, modern, open, transparant, informeel en onderscheidend. Het karakter van het gebouw moet in de sfeer van een 'open huis' liggen, klanten en bezoekers zijn altijd welkom.

Het gebouw mag absoluut niet geassocieerd worden met: soberheid, poenerigheid en hoogdraverij. Een uitstraling als een standaard garagebedrijf/ Kwik-Fit is niet wenselijk.

Er moet zoveel mogelijk getracht worden de sfeer (niet de verschijningsvorm) die op de huidige locatie zo specifiek aanwezig is te laten terug komen in de nieuwbouw, zoals in de afbeeldingen van de bestaande situatie in hoofdstuk 1. Echter efficiencyverbeteringen zoals klantafhandeling en klantrouting moet worden geprofessionaliseerd zoals in subparagraaf 1.3.2 is beschreven.

Verder moeten de twee hoofdactiviteiten die nu voor de klant min of meer gescheiden zijn meer in elkaar overlopen. De klant moet zich ervan bewust zijn (en ook daadwerkelijk zien) dat Van Essen naast de producten betreffende personen- en vrachtwagens ook sierbestrating verkoopt, en andersom.

2.4.2 Passantenstroom

Ook is de grote passantenstroom die langs Het Ambacht leidt is belangrijk voor het aantrekken van klanten. Passanten moeten goed kunnen zien dat het bedrijf Van Essen op deze locatie is gevestigd en wat de verschillende bedrijfsactiviteiten zijn. Verder is een duidelijke en goed zichtbare entree van het perceel belangrijk.

2.4.3 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden enkele bepalingen weergegeven betreffende de bebouwing die de uitstraling beïnvloeden. De belangrijkste punten die hierbij in acht moeten worden genomen zijn:

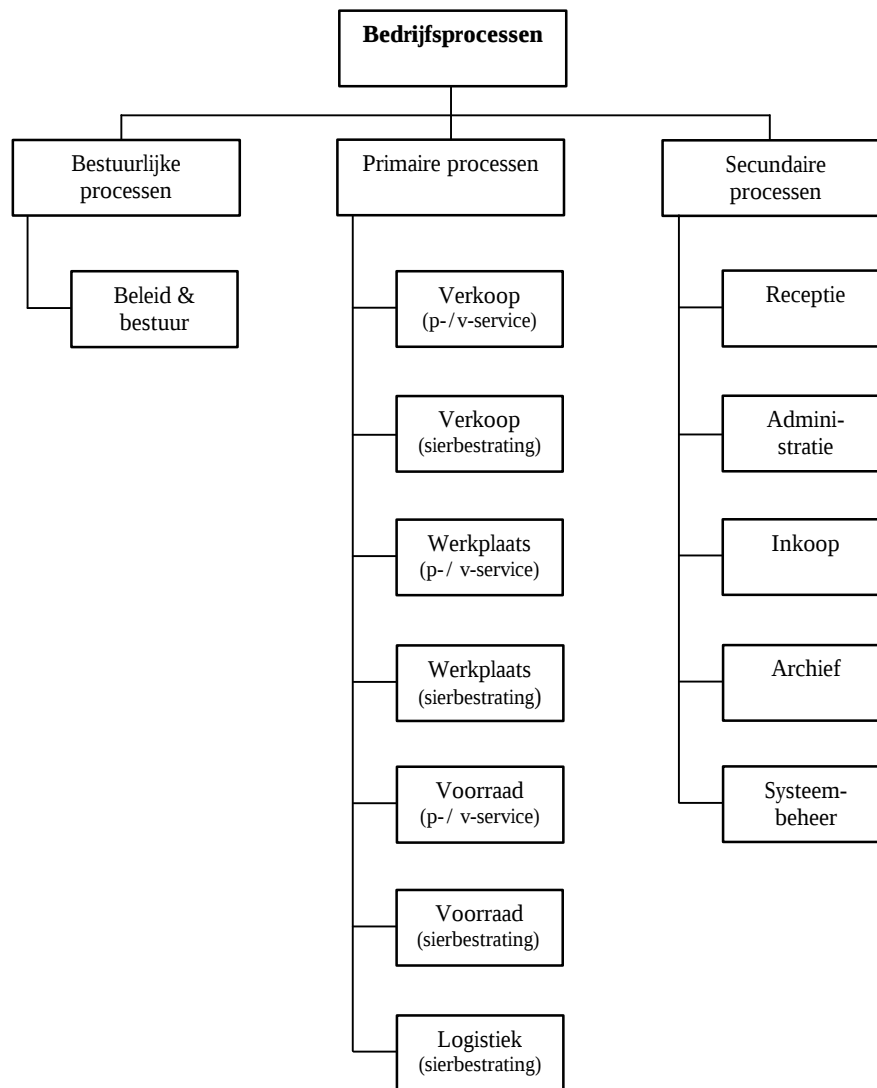
- maximale hoogte bebouwing: 12 meter;
- maximaal bebouwingpercentage: 60%;
- voorkeur naar platdak;
- eenvoudige geometrische vormen met een modern industriële vormgeving;
- verbijzondering van het hoofdgebouw;
- parkeren op eigen terrein;

Voor verdere bepalingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Het Ambacht 2005'.

3. Processen en ruimtelijke ordening

3.1 Processen binnen de organisatie

De bedrijfsprocessen binnen de organisatie van Van Essen zijn in de onderstaande afbeelding weergegeven. Een uitleg hiervan zal in de volgende paragrafen plaatsvinden.



afbeelding 9: Bedrijfsprocessen Van Essen

3.1.1 Bestuurlijke processen

Beleid en bestuur

Henry en Dick van Essen vormen de directie en zorgen voor het beleid en bestuur op de korte-, middel-, en lange termijn. De belangrijkste taak in de huidige situatie vormt het bestuur op de korte (dagelijkse) termijn. Vanwege de platte organisatiestructuur staat de directie kort bij de medewerkers. Er heerst hierdoor in het bedrijf een gelijkwaardige en informele sfeer tussen directie en werkvloer.

In de toekomstige situatie blijft de platte organisatiestructuur een belangrijk speerpunt van de organisatie. Een belangrijke verandering in de bedrijfvoering is het feit dat de gebroeders Van Essen meer naar de achtergrond willen treden en niet direct meer op de werkvloer aanwezig willen zijn, zij willen zich meer bezig houden met de inkoop en het beleid op de middel- en lange termijn.

In het toekomstige gebouw moet het directiekantoor een prominente (zicht)locatie innemen. Zowel voor (vaste) klanten als medewerkers is hun aanwezigheid een belangrijke factor voor de verkoop en klantenbinding.

3.1.2 Primaire processen

Verkoop

De verkoop betreffende de personen- en vrachtwagenservice speelt zich voor een groot gedeelte af in de werkplaats. (Potentiële) klanten lopen de werkplaats in en vragen naar het product dat zij willen aanschaffen. Wanneer de chefwerkplaats niet direct kan helpen wordt de klant doorverwezen naar de receptie of showroom. De showroom geeft voornamelijk advies over velgen, de receptie over de overige producten. Vanwege de grote groep vaste klanten, die precies weten wat zij willen hebben, kan de chefwerkplaats een groot gedeelte van de klanten direct helpen.

De verkoop betreffende sierbestrating geschiedt voor een groot gedeelte bij de receptie. Op drukke dagen is er een medewerker in de showtuin aanwezig om klanten te helpen. Ten aanzien van het toekomstige gebouw/ locatie zal een kleinschalig infocentrum moeten worden ingericht ter bevordering van het geven van productinformatie. Wel zal er nog steeds bij de receptie moeten worden afgerekend.

Werkplaats

In de werkplaats betreffende de personen- en vrachtwagenservice worden alle onderdelen geplaatst en/ of vervangen. De chefwerkplaats bepaalt de volgorde van klantaafhandeling.

In de werkplaats betreffende sierbestrating worden sierbestrating gezaagd door medewerkers.

Voorraad en logistiek

De voorraad betreffende producten voor de personen- en vrachtwagenservice moet in de toekomstige situatie goed zijn te bereiken. Ten aanzien van de interne routing moeten in het toekomstige gebouw korte looplijnen aanwezig zijn.

De voorraadbeheersing betreffende sierbestrating vindt plaats op het tweede terrein van Van Essen op Het Ambacht fase V. Medewerkers rijden hier rondt met heftrucks om klanten en de eigen logistieke service te bedienen. Ook is het mogelijk dat klanten hun eigen producten laden/ pakken. Ten aanzien van het toekomstige gebouw/ locatie moet deze aanpak behouden blijven.

3.1.3 Secundaire processen

Receptie en administratie

De processen rond de receptie zijn de belangrijkste in de huidige bedrijfsvoering, het is de spin in het web. Hier worden alle producten door klanten betaald en wordt er veel productinformatie gegeven. Tevens komt hier al het telefonische verkeer binnen en worden er lichte administratieve werkzaamheden verricht. In de nieuwe situatie dient dit te worden geoptimaliseerd ten aanzien van de klantaafhandeling.

De administratie houdt zich bezig met alle overige administratiewerkzaamheden die niet door de medewerkers van de receptie worden verricht zoals: postafhandeling, facturen, voorraadbeheer kantoorartikelen, kopiëren, etc..

Archief en systeembeheer

In het archief worden alle relevante documenten bewaard, dit wordt verzorgd door de medewerkers van de administratie. Het systeembeheer (onderhoud) wordt verzorgd door een extern ICT-bedrijf. In de nieuwe situatie moet het systeembeheer zoveel mogelijk te worden gestroomlijnd (geen kabels, etc.).

3.2 Ruimtelijke ordening

Voor een optimale bedrijfsvoering is de ruimtelijke ordening van het toekomstige gebouw het terrein in kaart gebracht. De ruimtelijke ordening van het gebouw is opgesplitst in verschillende onderdelen welke in de onderstaande tabel is te zien.

Code	Onderdeel
100	Locatie
110	Zie hoofdstuk 2: Locatieprofiel en subparagraaf 3.3.5
200	Gebouw
210	<i>gebouwdelen</i>
211	kantoorgebouw
212	werkplaats p-/ v-service
213	voorraad p-/ v-service
214	verhuurbare gebouwdelen
220	<i>toegangen</i>
221	publieksentree
222	personeelsentree
223	goederenentree
230	<i>routes</i>
231	bezoekersroute
232	personeelsroute
233	personenwagens (werkplaats)
234	vrachtwagens (werkplaats)
300	Ruimten
310	<i>kantoorruimten</i>
311	directiekamer
312	administratieruimte
320	<i>bijzondere ruimten</i>
321	werkplaats p-/ v-service
322	velgpreparatie p-/ v-service
323	magazijn p-/ v-service
324	showroom p-/ v-service
325	systeembeheerruimte
330	<i>ondersteunende ruimten</i>
331	vergaderruimte
332	spreekruimte
333	wachtruimte klanten
334	receptie
335	kopieerruimte
336	archief
340	<i>restaurantieve ruimte</i>
341	bedrijfskantine
342	bar medewerkers
343	pantry bezoekers
350	<i>overige ruimten</i>
351	toiletten
352	douches
353	kleedruimten
354	EHBO/ bhv ruimte
355	rokersruimte
356	werkkasten
360	<i>stallingruimte</i>
361	parkeerruimte werkplaats
362	voorraad p-/ v-service
370	<i>buitenruimte</i>
371	voorraad sierbestrating
372	infocentrum sierbestrating
373	showtuin sierbestrating
374	werkplaats sierbestrating
375	terrasruimte showroom p-/ v-service
376	parkeerruimte bezoekers
377	parkeerruimte logistieke service
378	parkeerruimte levering goederen/ afvaldienst
379	opstelplaats afvalcontainers
380	fietsenstalling

tabel 2: Ruimtelijke ordening bedrijfsvoering

3.3 Ruimtelijke ordening per gebouwdeel

3.3.1 Kantoorgebouw

In de onderstaande tabel zijn vanuit de opgestelde ruimtelijke ordening de verschillende onderdelen aan elkaar gekoppeld. In de navolgende subparagrafen worden aan deze ordening diverse waarden gekoppeld.

210	Gebouwdeel	220	Toegang(en)	230	Route(s)	300	Ruimte(n)
211	kantoorgebouw	221	publieksentree	231	bezoekersroute	311	directiekamer
		222	personeelsentree	232	personeelsroute	312	administratieruimte
						324	showroom
						325	systeembeheerruimte
						331	receptie
						332	vergader-/ spreekruimte
						333	kopieerruimte
						334	archief
						335	wachtruimte klanten
						341	bedrijfskantine
						342	bar medewerkers
						343	pantry bezoekers
						351	toiletten
						352	douches
						353	kleedruimten
						354	EHBO/ BHV ruimte
						355	rokersruimte personeel
						356	werkkasten

tabel 3: Koppeling ruimtelijke onderdelen

3.3.1.1 Waarden gebouwdeel

Capaciteit

Het gebouwdeel kantoorgebouw (211) kent vele functies. Naast de werkplekken van de kantoormedewerkers (het kantoorgedeelte) worden hier ook klanten ontvangen (het klantengedeelte). Verder moet het gebouwdeel plaats bieden aan alle medewerkers t.a.v. de bedrijfskantine en aanverwante ruimten.

Relaties met andere gebouwdelen

Het gebouwdeel heeft een duidelijke relatie met het gebouwdeel werkplaats p-/ v-service (212).

Belevingswaarde exterieur

De belevingswaarde van het exterieur van het gebouw zoals dit in subparagraaf 2.4.1 is beschreven moet terug komen in de beleving van het betreffende gebouwdeel.

Conditie

In het gebouwdeel zijn (klimaat)condities gewenst welke optimaal zijn voor het verrichten van kantoorwerkzaamheden. Het geheel aan installaties e.d. moet conform de geldende eisen voldoen.

Calamiteiten

Vanwege het feit dat er aan personen- en vrachtwagens wordt gewerkt kan er mogelijk (brand)gevaar optreden. Hierdoor zullen er in het gebouwdeel de benodigde veiligheidsvoorzieningen conform de geldende eisen worden aangebracht.

Flexibiliteit

De flexibiliteit van het gebouwdeel heeft hoge prioriteit. Het gebouw(deel) moet op dusdanige wijze worden gesitueerd/ geconstrueerd zodat het kan worden uitgebreid.

3.3.1.2 Waarden toegang(en)

Functionaliteit

Er moet een externe publieksentree ter plaatse van de receptie (334) en showroom p-/ v-service (324) worden gecreëerd. De publieksentree (221) ter plaatse van de receptie wordt de hoofdingang van het totale gebouw.

Het gebouwdeel wordt voorzien van een personeelsentree (222), welke toegang geeft tot het kantoorgedeelte (311, 312, 325, 331, 332, 333, 334, 335, 351, 354, 356).

Er wordt een interne publieksentree vanuit het gebouwdeel werkplaats p-/ v-service (212) gecreëerd welke toegang geeft tot de wachtruimte klanten (335).

Er wordt een interne personeelsentree vanuit het gebouwdeel werkplaats p-/ v-service gecreëerd welke toegang geeft tot het kantoorgedeelte.

Er wordt vanuit het kantoorgedeelte een interne personeelsentree gecreëerd naar de bedrijfskantine en aanverwante ruimten (341, 342, 351, 352, 353, 355).

Herkenbaarheid

De publieksentree ter plaatse van de receptie (334) heeft een uitnodigend karakter voor (potentiële) klanten, éénmaal binnen wordt er makkelijker zaken gedaan. Er wordt gedacht aan een geaccentueerde toegang welke zich onderscheidt van de overige bouwdelen. Ook moet de interne publieksentree van en naar de werkplaats p-/v-service (212) geaccentueerd worden.

Beveiliging

De toegangen en uitgangen van het gebouwdeel worden door middel van loopdeuren afgesloten. De hoofdingang heeft een automatische deur.

3.3.1.3 Waarden route(s)

Doorstroom

De bezoekersroute (231) en personeelsroute (232) worden van elkaar gescheiden. Vooral de route van werkplaatsmedewerkers moet zo veel mogelijk gescheiden te worden van de openbare ruimte/ het klantengedeelte.

Oriëntatie

De oriëntatie ten aanzien van de interne routes moeten duidelijk herkenbaar zijn (voor klanten), in het bijzonder de interne route van de publiekentree (hoofdingang) naar de diverse klantenruimten (324, 334, 343, 351) en werkplaats p-/ v-service (321).

3.3.1.4 Waarden ruimte(n)

Inrichting

De inrichting van de ruimten moet overzichtelijk en ruimtelijk zijn opgezet. Wanneer het gebouwdeel (211) wordt betreden is vooral de receptie (334) duidelijk herkenbaar.

Het kantoorgedeelte (311, 312, 325, 331, 332, 333, 334, 335, 351, 354, 356) is aangrenzend aan de receptie gesitueerd.

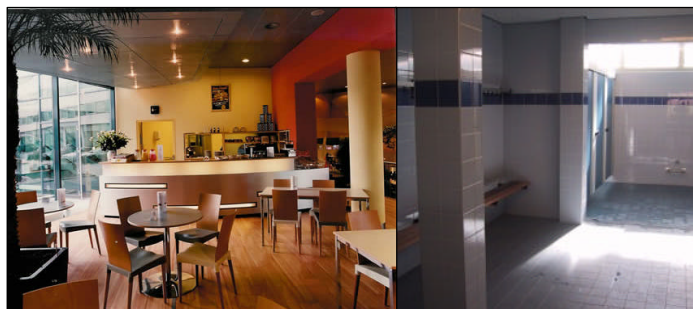
De werkplekken van het kantoorgedeelte moeten ruimtelijk en ergonomisch volgens de geldende eisen te worden ingericht.

De inrichting betreffende het computernetwerk wordt zo clean mogelijk ingericht, dit betekent geen zichtbare draden etc... Verder worden de kantoorruimten en de showroom p-/ v-service (324) voorzien van een computeraansluiting op het netwerk.



afbeelding 10: Referentiebeelden kantoorgedeelte

De bedrijfskantine en aanverwante ruimten (341, 342, 351, 352, 353, 355, 356) zijn op een dusdanige wijze ingericht zodat een ontspannen sfeer ontstaat. De sanitaire gedeeltes moeten afgescheiden van het kantinegedeelte zijn. Het centrale punt van de bedrijfskantine en aanverwante ruimten is de bar medewerkers (342).



afbeelding 11: Referentiebeelden bedrijfskantine en aanverwante ruimten

De showroom p-/ v-service (324) heeft een uitnodigend karakter, klanten kunnen hier gedetailleerde informatie krijgen over producten. In de showroom moet een groot velgenassortiment (incl. 2^e hands velgen), diverse uitlaatsystemen en andere aanverwante producten getoond kunnen worden. Verder is er een spreekhoek aanwezig inclusief netwerkaansluiting.

De wachtruimte klanten (333) en pantry bezoekers (343) vanwaar klanten de werkzaamheden aan hun wagen kunnen volgen wordt ingericht met diverse sta- en zithoeken.



afbeelding 12: Referentiebeelden showroom p-/ v-service en wachtruimte klanten

Relaties

Er is een open (zicht)relatie tussen het kantoorgedeelte en het klantengedeelte. Speciale aandacht vergt de directiekamer (311) welke centraal in het gebouwdeel ligt en tevens een (zicht)relatie heeft met de werkplaats (321) en het klantengedeelte.

De showroom heeft een open relatie met de wachtruimte en pantry (335, 343). Verder is de toiletgroep (351) voor klanten in de nabijheid van de wachtruimte gesitueerd.

Klanten moeten vanuit de wachtruimte de werkzaamheden in de werkplaats (321) aan hun wagen kunnen volgen.

Daglicht en uitzicht

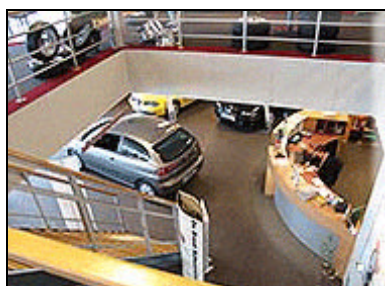
De uitstraling van het gebouw (open en transparant) zal binnen worden doorgezet. Daglichttoetreding moet daarom een belangrijk onderdeel van de werkplaats worden. Veel licht is wenselijk, zij het voor het kantoorgedeelte alleen indirect licht. Verder zal de daglichttoetreding moeten voldoen aan de geldende eisen.

Het uitzicht op de omgeving is in mindere mate belangrijk. Voor de wachtruimte en showroom is het uitzicht op de werkplaats (321) en de showtuin sierbestrating (373) van belang.

Functionaliteit

De functionaliteit van de ruimten is maximaal. Dit betekent geen hoogteverschillen in de vloer, tevens zijn de ruimtes geheel drempelvrij. De vloer is berekend op de activiteiten die plaatsvinden in de ruimten en moet gemakkelijk schoongemaakt kunnen worden.

De bedrijfskantine en aanverwante ruimten worden boven het kantoor- en klantengedeelte gesitueerd. Vanuit het kantoorgedeelte kunnen alle medewerkers via een trap deze ruimten bereiken.



afbeelding 13: Referentiebeeld trap naar bedrijfskantine en aanverwante ruimten naar kantoorgedeelte

Belevingswaarde interieur

De belevingswaarde zoals deze voor het exterieur is omschreven wordt binnen voortgezet. De referentiebeelden zoals in voorgaande afbeeldingen getoond geeft een goed beeld van de gewenste belevingswaarde. De showroom p-/ v-service (324) moet in deze extra te worden uitgelicht met een duidelijke relatie naar de showtuin sierbestrating (373).

Klimaat, licht en geluid

Alle ruimten in het gebouwdeel, betreffende klimaat, licht en geluid, moeten aan de geldende eisen voldoen. De combinatie van deze punten moet een werkbaar geheel vormen.

Beveiliging

Het archief (336) en de systeembeheerruimte (325) worden beveiligd door middel van een afsluitbare loopdeur, extra zware kwaliteit. In combinatie met de alarminstallatie voor het totale gebouw moet dit een goede beveiliging vormen.

Flexibiliteit

De flexibiliteit van het gebouwdeel heeft hoge prioriteit. De ruimten zullen op een dusdanige wijze gesitueerd/ geconstrueerd zodat in de toekomst, indien nodig, kan worden herindeelt.

3.3.2 Werkplaats personen- en vrachtwagenservice

In de onderstaande tabel zijn vanuit de opgestelde ruimtelijke ordening de verschillende onderdelen aan elkaar gekoppeld. In de navolgende subparagrafen worden aan deze ordening diverse waarden gekoppeld.

210	Gebouwdeel	220	Toegang(en)	230	Route(s)	300	Ruimte(n)
212	werkplaats p-/ v-service	221	publieksentree	231	bezoekersroute	321	werkplaats p-/ v-service
				232	personeelsroute	356	werkkasten
				233	personenwagens (w.p.)	361	parkeerruimte werkplaats
				234	vrachtwagens (w.p.)		

tabel 4: Koppeling ruimtelijke onderdelen

3.3.2.1 Waarden gebouwdeel

Capaciteit

Het gebouwdeel werkplaats p-/ v-service (212) kent vele functies. De werkplaats biedt plaats aan vijf personenwagenbruggen inclusief de bijbehorende apparatuur en gereedschappen. Naast deze brug zijn er nog twee uitlijnstations en twee APK-bruggen aanwezig. Ten aanzien van de vrachtwagenservice zijn er twee werkstraten aanwezig.

Relaties met andere gebouwdelen

Het gebouwdeel heeft een duidelijke relatie met de gebouwdelen kantoorgebouw (211) en voorraad p-/ v-service (213).

Belevingswaarde exterieur

De belevingswaarde van het exterieur van het gebouw zoals dit in subparagraaf 2.4.1 is beschreven moet terug komen in de beleving van het betreffende gebouwdeel.

Conditie

In het gebouwdeel zijn (klimaat)condities gewenst welke optimaal zijn voor het verrichten van werkzaamheden zoals deze in de werkplaats worden verricht. Bijzondere aandacht moet er worden geschonken aan de afvoer van uitlaatgassen welke worden uitgestoten door de wagens welke in het gebouwdeel voor een bepaalde periode aanwezig zijn. Het geheel aan installaties e.d. moet conform de geldende eisen voldoen.

Calamiteiten

Vanwege het feit dat er aan personen- en vrachtwagens wordt gewerkt kan er mogelijk (brand)gevaar optreden. Hierdoor zullen er in het gebouwdeel de benodigde veiligheidsvoorzieningen conform de geldende eisen moeten worden aangebracht.

Flexibiliteit

De flexibiliteit van het gebouwdeel heeft hoge prioriteit. Het gebouw(deel) moet op dusdanige wijze worden gesitueerd/ geconstrueerd zodat het kan worden uitgebreid.

3.3.2.2 Waarden toegang(en)

Functionaliteit

Er moeten drie externe publieksentrees (221) ter plaatse van de ingang van de werkplaats (212) worden gecreëerd. Twee ingangen t.b.v. de werkstraat voor vrachtwagenservice en één voor de personenwagenservice. De toegangen moeten gemakkelijk te gebruiken zijn, zodat wagens bestemd voor de personenwagenservice naar de inpandige wachtruimte (361) kunnen rijden alvorens zij worden opgeroepen hun wagen de brug op te rijden. T.a.v. de vrachtwagenservice moet rekening worden gehouden met de forse doorrijhoogte van dergelijke wagens. Hiervoor is geen inpandige wachtruimte aanwezig, de vrachtwagen wordt in één keer naar de werkstraat gereden. Verder is er één uitgang voor zowel personen- als vrachtwagens aanwezig (routing).

Er wordt een interne publieksentree vanuit de werkplaats naar de wachtruimte klanten (333) gecreëerd.

Er wordt een interne personeelsentree vanuit de werkplaats p-/ v-service (212) gecreëerd voor de toegang naar het kantoorgedeelte (311, 312, 325, 331, 332, 333, 334, 335, 351, 354, 356).

Er wordt een interne personeelsentree (222) vanuit de werkplaats gecreëerd voor de toegang naar het gebouwdeel voorraad p-/ v-service (213).

Herkenbaarheid

De drie externe publieksentrees (221) toegang hebben een uitnodigend karakter voor (potentiële) klanten, éénmaal binnen wordt er makkelijker zaken gedaan. Er wordt gedacht aan een geaccentueerde toegang welke zich onderscheidt van de overige bouwdelen.

De interne publieksentree (221) vanuit de werkplaats naar de wachtruimte klanten (333) is geaccentueerd.

Beveiliging

De toegangen en uitgangen van het gebouwdeel worden door middel van overhead- en loopdeuren afgesloten. De toegang van klanten tot het gebouwdeel is door middel van een loopdeur, wagens hebben toegang door middel van overheaddeuren.

3.3.2.3 Waarden route(s)

Doorstroom

De bezoekersroute (231) en de personeelsroute (232) worden in het gebouwdeel niet 'hard' van elkaar gescheiden. Het betreft hier een grote open werkplaats waarbij klanten direct contact met de werkplaatsmedewerkers hebben.

De route van personenwagens (233) en vrachtwagens (234) binnen in het gebouwdeel moeten een goede routing van wagens garanderen, voor erin en achter eruit. Tevens is er in het gebouwdeel een wachtruimte voor personenwagens (361).

Voor de werkplaatsmedewerkers is het belangrijk dat de personeelsroutes kort zijn. Als basispunt gelden de werkbruggen en –straten van waaruit de belangrijkste handelingen worden verricht. Dit is vooral belangrijk voor de aangrenzende voorraadruimtes ten aanzien van de personenwagen- en vrachtwagenservice (362).

Oriëntatie

De oriëntatie ten aanzien van de interne routes moet duidelijk herkenbaar zijn (voor klanten). Vooral de klanten die naar het gebouwdeel kantoorgebouw (211) gaan moeten zich goed kunnen oriënteren.

3.3.2.4 Waarden ruimte(n)

Inrichting

De inrichting van de ruimten moet overzichtelijk en ruimtelijk zijn opgezet.

De volgende ruimten zijn in het betreffende gebouwdeel aanwezig.

- werkplaats p-/ v-service (321);
- parkeerruimte werkplaats (361).

De inrichting van de werkplaats personenwagenservice omvat de volgende onderdelen:

- bruggen 7 stuks;
- uitlijnstation 2 stuks;
- velg/ band balanceerapparaat 3 stuks;
- band om velgapparaat 4 stuks;
- bandreparatie-apparaat 1 stuk;
- lucht-/ stikstofvullingsapparaat 5 stuks;
- verrijdbare gereedschapbakken 7 stuks.
- overige kleine apparaten.

De inrichting van de werkplaats vrachtwagenservice omvat de volgende onderdelen:

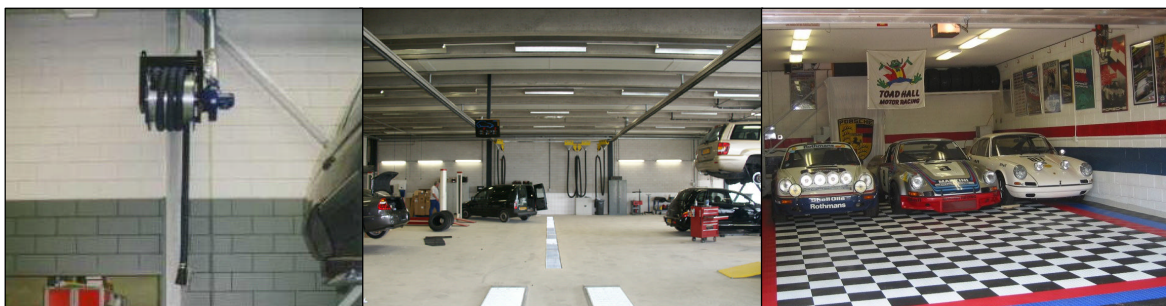
- werkstraat 2 stuks;
- band om velgapparaat 2 stuks;
- lucht-/ stikstofvullingsapparaat 2 stuks.
- overige kleine apparaten.

De werkplekken (bruggen en straten, incl. bijbehorende apparatuur) zijn ruimtelijk en ergonomisch volgens de geldende eisen ingericht.

Er zijn zeven parkeerplaatsen voor personenwagens, dit voor klanten die wachten tot zij geholpen worden.

In het gebouwdeel worden enkele werkkasten (356) gecreëerd, dit voor opslag van schoonmaakmiddelen en dergelijke.

In het gebouwdeel wordt een kleinschalige sanitaire ruimte gecreëerd, dit voor het wassen van handen e.d. alvorens werkplaatsmedewerkers het kantoorgedeelte betreden.



afbeelding 14: Referentiebeelden werkplaats personen- en vrachtwagenservice

Relaties

Er dient een (open)zicht relatie te bestaan tussen het kantoorgedeelte en het klantengedeelte.

Daglicht en uitzicht

De uitstraling van het gebouw (open en transparant) zal binnen worden doorgezet. Daglichttoetreding moet daarom een belangrijk onderdeel van de werkplaats worden. Veel licht is wenselijk, zij het alleen indirect licht. Verder zal de daglichttoetreding moeten voldoen aan de geldende eisen.

Het uitzicht op de omgeving is in mindere mate belangrijk voor de werkplaats p-/ v-service (212).

Functionaliteit

Er zijn geen hoogteverschillen in de vloer aanwezig, tevens zijn de ruimtes geheel drempelvrij. De vloer is berekend op de activiteiten die plaatsvinden in de ruimten en moet gemakkelijk schoongemaakt kunnen worden.

De werkplaats heeft als ruimte in zijn geheel een cleane uitstraling. Met clean wordt bedoeld: een opgeruimde en ruim opgezette werkplaats.

Belevingswaarde interieur

De belevingswaarde zoals deze voor het exterieur is omschreven wordt binnen voortgezet. De referentiebeelden zoals in de voorgaande afbeeldingen getoond geven een goed beeld van de gewenste uitstraling. Een aanvulling hierop vormt de cleane uitstraling van de werkplaats.

Klimaat, licht en geluid

Alle ruimten in het gebouwdeel, betreffende klimaat, licht en geluid, moeten aan de geldende eisen voldoen. De combinatie van deze punten moet een werkbaar geheel vormen.

Beveiliging

De ruimten t.a.v. beveiliging in het gebouwdeel behoeven geen afzonderlijke aandacht. In het gebouwdeel wordt, als geheel, een alarminstallatie volgens de geldende eisen te worden aangebracht.

Flexibiliteit

De flexibiliteit ten aanzien van veranderbaarheid desbetreffende ruimten heeft geen hoge prioriteit.

3.3.3 Voorraad personen- en vrachtwagenservice

In de onderstaande tabel 3.4 zijn vanuit de opgestelde ruimtelijke ordening de verschillende onderdelen aan elkaar gekoppeld. In de navolgende subparagrafen worden aan deze ordening diverse waarden gekoppeld.

210	Gebouwdeel	220	Toegang(en)	230	Route(s)	300	Ruimte(n)
213	voorraad p-/ v-service	222	personeelsentree	232	personeelsroute	322	velg reparatie p-/ v-service
		223	goederenentree			323	magazijn p-/ v-service
						356	werkkasten
						362	voorraad p-/ v-service

tabel 5: Koppeling ruimtelijke onderdelen

3.3.3.1 Waarden gebouwdeel

Capaciteit

Het gebouwdeel voorraad p-/ v-service (213) kent één belangrijke functie. De totale voorraad van de p-/ v-service wordt in dit gebouwdeel opgeslagen.

Relaties met andere gebouwdelen

Het gebouwdeel heeft een duidelijke relatie met het gebouwdeel werkplaats p-/ v-service (212).

Belevingswaarde exterieur

De belevingswaarde van het exterieur van het gebouw zoals dit in subparagraaf 3.4.1 is beschreven moet terug komen in de beleving van het betreffende gebouwdeel.

Conditie

In het gebouwdeel zijn (klimaat)condities gewenst welke optimaal zijn voor de opslag van banden. Voor overige producten zijn optimale (klimaat)condities van minder belang. Het geheel aan installaties e.d. moet conform de geldende eisen voldoen.

Calamiteiten

Vanwege het feit dat er in het gebouwdeel werkplaats p-/ v-service (212) aan personen- en vrachtwagens wordt gewerkt kan er mogelijk (brand)gevaar optreden. Ook in het gebouwdeel voorraad p-/ v-service (213) is (brand)gevaar vanwege de opslag van diverse typen banden mogelijk. Hierdoor zullen er in het gebouwdeel de benodigde veiligheidsvoorzieningen conform de geldende eisen moeten worden aangebracht.

Flexibiliteit

De flexibiliteit van het gebouwdeel heeft hoge prioriteit. Het gebouw(deel) moet op dusdanige wijze worden gesitueerd/ geconstrueerd zodat het kan worden uitgebreid.

3.3.3.2 *Waarden toegang(en)*

Functionaliteit

Het gebouwdeel moet worden voorzien van een goederenentree (223).

Er wordt een interne personeelentree vanuit de werkplaats (212) en het kantoorgebouw (211) gecreëerd welke toegang geeft tot het betreffende gebouwdeel.

Herkenbaarheid

De goederenentree (223) moet duidelijk herkenbaar zijn voor toeleveranciers. Er wordt gedacht aan een geaccentueerde toegang welke zich onderscheidt van de overige bouwdelen en geen klanten als zodanig aantrekt.

Beveiliging

De toegangen en uitgangen van het gebouwdeel wordt door middel van één overheaddeur (buitenzijde) en diverse loopdeuren afgesloten.

3.3.3.3 *Waarden route(s)*

Doorstroom

Het gebouwdeel heeft alleen een personeelsroute (232).

Voor de werkplaatsmedewerkers is het belangrijk dat de personeelsroutes kort zijn. De meest gangbare producten moeten daarom in het betreffende gebouwdeel dicht bij de werkplaats (212) gesitueerd.

Oriëntatie

De oriëntatie ten aanzien van de interne routes moet duidelijk herkenbaar zijn voor medewerkers.

3.3.3.4 *Waarden ruimte(n)*

Inrichting

De inrichting van de ruimten moet overzichtelijk en ruimtelijk zijn opgezet. Ten aanzien van voorraad moet dit voldoen aan het benodigde vloeroppervlak zoals hieronder weergegeven:

- banden;
- winter-, truck- en industriebanden;
- velgen;
- uitlaten;
- algemeen voorraad gedeelte.

Naast deze specifieke vraag naar voorraadruimte moet er ook een algemeen voorraad gedeelte zijn waar onder andere lood, olie, accu's, etc. worden opgeslagen.

De ruimten velgreparatie p-/ v-service (322) en magazijn p-/ v-service (323) moeten in de nabijheid van de werkbruggen zijn gesitueerd.

De inrichting van de voorraadruimten zal op verschillende verdiepingen plaats vinden. Door middel van een goederenlift is het mogelijk om zo snel producten te halen/ brengen



afbeelding 15: Referentiebeelden voorraad personen- en vrachtwagenservice

Relaties

Er is geen speciale relatie met andere ruimten.

Daglicht en uitzicht

De uitstraling van het gebouw (open en transparant) zoals dit van toepassing is op de overige gebouwdelen en aanwezige ruimten geldt niet voor het betreffende gebouwdeel en aanwezige ruimten.

Functionaliteit

De functionaliteit van de ruimten is maximaal. Hoogteverschillen in de vloer worden overbrugd door middel van een goederenlift en een trap, tevens zijn de ruimtes geheel drempelvrij. De vloeren zijn berekend op de activiteiten die plaatsvinden in de ruimten en moeten gemakkelijk schoongemaakt kunnen worden.

Belevingswaarde interieur

Door de functie van het gebouwdeel is de belevingswaarde van minder belang ten opzichte van andere gebouwdelen. De referentiebeelden zoals in de voorgaande afbeeldingen getoond geven een goed beeld van de gewenste uitstraling. Door licht kleurgebruik en verlichting moet een zo aangenaam mogelijk geheel worden gecreëerd.

Klimaat, licht en geluid

Alle ruimten in het gebouwdeel, betreffende klimaat, licht en geluid, moeten aan de geldende eisen voldoen. De combinatie van deze punten moet een werkbaar geheel vormen.

Beveiliging

Het gebouwdeel met de aanwezig ruimten wordt beveiligd door middel van afsluitbare loopdeuren, extra zware kwaliteit. In combinatie met de alarminstallatie voor het totale gebouw moet dit een goede beveiliging vormen.

Flexibiliteit

De flexibiliteit van het gebouwdeel heeft hoge prioriteit. De ruimten zullen op dusdanige wijze worden gesitueerd/ geconstrueerd zodat in de toekomst, indien nodig, opnieuw kan worden ingedeeld.

3.3.4 Verhuurbare gebouwdelen

In de onderstaande tabel zijn vanuit de opgestelde ruimtelijke ordening de verschillende onderdelen aan elkaar gekoppeld. In de navolgende subparagrafen worden aan deze ordening diverse waarden gekoppeld.

210	Gebouwdeel	220	Toegang(en)	230	Route(s)	300	Ruimte(n)
214	verhuurbare gebouwdelen	221	publieksentree	231	bezoekersroute	331	vergaderruimte
		222	personeelsentree	232	personeelsroute	334	receptie
		223	goederenentree			344	keuken
						351	toiletten

tabel 6: Koppeling ruimtelijke onderdelen

3.3.4.1 Waarden gebouwdeel

Capaciteit

De gebouwdelen: 'verhuurbare gebouwdelen (214)' zijn twee gebouwdelen welke vrij in te delen zijn. Deze gebouwdelen zijn bestemd voor de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van Van Essen zoals besproken in subparagraaf 1.3.1.

Relaties met andere gebouwdelen

Het gebouwdeel heeft een duidelijke relatie met de overige gebouwdelen.

Belevingswaarde exterieur

De belevingswaarde van het exterieur van het gebouw zoals dit in subparagraaf 2.4.1 is beschreven moet terug komen in de beleving van het betreffende gebouwdeel.

Conditie

In het gebouwdeel zijn (klimaat)condities gewenst welke optimaal zijn voor het verrichten van werkzaamheden zoals deze in een werkplaats worden verricht. Het geheel aan installaties e.d. moet conform de geldende eisen te voldoen.

Calamiteiten

Vanwege het feit dat er aan personen- en vrachtwagens wordt gewerkt kan er mogelijk (brand)gevaar optreden. Hierdoor zullen er in het gebouwdeel de benodigde veiligheidsvoorzieningen conform de geldende eisen worden aangebracht.

Flexibiliteit

De flexibiliteit van het gebouwdeel heeft hoge prioriteit. Het gebouw(deel) moet op dusdanige wijze worden gesitueerd/ geconstrueerd zodat het kan worden uitgebreid.

3.3.4.2 Waarden toegang(en)

Functionaliteit

Er moet één gecombineerde publieksentree (221), personeelsentree (222) en goederenentree (223) ter plaatse van de ingang van het gebouwdeel worden gecreëerd. De toegangen moeten gemakkelijk te gebruiken zijn, zodat wagens het gebouwdeel kunnen binnenrijden.

Herkenbaarheid

De entrees moeten een uitnodigend karakter hebben voor (potentiële) klanten, éénmaal binnen wordt er makkelijker zaken gedaan. Er wordt gedacht aan een geaccentueerde toegang welke zich onderscheidt van de overige gebouwdelen.

Beveiliging

De toegangen en uitgangen van het gebouwdeel worden door middel van één overheaddeur en één loopdeur afgesloten. De toegang van klanten tot het gebouwdeel is door middel van een loopdeur, wagens hebben toegang door middel van een overheaddeur.

3.3.4.3 Waarden route(s)

Doorstroom

De bezoekersroute (231) en de personeelsroute (232) worden in het gebouwdeel niet 'hard' van elkaar gescheiden. Het betreft hier een grote open werkplaats waarbij klanten direct contact met de medewerkers hebben.

Oriëntatie

Onderscheid in ruimten, vanwege oriëntatie, is vanwege de kleine opzet van het gebouwdeel niet direct van toepassing.

3.3.4.4 Waarden ruimte(n)

Inrichting

De inrichting van het betreffende gebouwdeel is voor een groot gedeelte vrij van opzet. De enige vaste ruimten in het gebouwdeel zijn de volgende ruimten:

- vergaderruimte (331);
- receptie (334);
- keuken (344);
- toiletgroep (351).



afbeelding 16: Referentiebeelden verhuurbare gebouwdelen

Relaties

De aanwezige ruimten in het betreffende gebouwdeel zijn in een vast cluster gesitueerd.

Daglicht en uitzicht

De uitstraling van het gebouw (open en transparant) zal binnen worden doorgezet. Daglichttoetreding moet daarom een belangrijk onderdeel van de werkplaats worden. Veel licht is wenselijk, zij het alleen indirect licht. Verder zal de daglichttoetreding moeten te voldoen aan de geldende eisen.

Het uitzicht op de omgeving is in mindere mate belangrijk voor de in het gebouwdeel en de aanwezige ruimten.

Functionaliteit

Er zijn geen hoogteverschillen in de vloer aanwezig, tevens zijn de ruimtes geheel drempelvrij. De vloer is berekend op de activiteiten die plaatsvinden in de ruimten en moet gemakkelijk schoongemaakt kunnen worden.

Belevingswaarde interieur

De belevingswaarde zoals deze voor het exterieur is omschreven wordt binnen voortgezet.

Klimaat, licht en geluid

Alle ruimten in het gebouwdeel, betreffende klimaat, licht en geluid, moeten aan de geldende eisen voldoen. De combinatie van deze punten moet een werkbaar geheel vormen.

Beveiliging

De ruimten t.a.v. beveiliging in het gebouwdeel behoeven geen afzonderlijke aandacht. In het gebouwdeel wordt als geheel een alarminstallatie volgens de geldende eisen aangebracht.

Flexibiliteit

De flexibiliteit ten aanzien van veranderbaarheid desbetreffende ruimten heeft geen hoge prioriteit.

3.3.5 Buitenruimte

In de onderstaande tabel zijn vanuit de opgestelde ruimtelijke ordening de verschillende onderdelen aan elkaar gekoppeld. In de navolgende subparagrafen worden aan deze ordening diverse waarden gekoppeld. Omdat het hier de buitenruimten van de bedrijfslocatie betreft wordt het kopje 'gebouwdeel' vanzelfsprekend niet ingevuld. Een algemene beschrijving van de locatie/ buitenruimte is te vinden in hoofdstuk 2.

210	Gebouwdeel	220	Toegang(en)	230	Route(s)	300	Ruimte(n)
-	-	221	publieksentree	231	bezoekersroute	371	voorraad sierbestrating
		222	personeelsentree	232	personeelsroute	371	infocentrum sierbestrating
		223	goederenentree	235	goederenroute	373	showtuin sierbestrating
						374	werkplaats sierbestrating
						375	terras showroom
						376	parkeerruimte bezoekers
						377	parkeerruimte logistieke service
						378	parkeerruimte levering goeden en afvaldienst
						379	opstelplaats afvalcontainers
						380	fietsenstalling

tabel 7: Koppeling ruimtelijke onderdelen

3.3.5.1 Waarden toegang(en)

Functionaliteit

Er wordt een gecombineerde publieksentrees, personeelsentree en goederenentree ter plaatse van de ingang van de bedrijfslocatie gecreëerd. De toegangen moeten ontsloten worden op de route die door Het Ambacht fase V loopt.

Herkenbaarheid en belevingswaarde

De entrees hebben een uitnodigend karakter voor (potentiële) klanten. Er wordt gedacht aan een geaccentueerde toegang welke zich onderscheidt van overige locaties op Het Ambacht.

3.3.5.2 Waarden route(s)

Doorstroom en oriëntatie

De bezoekersroute (231) moet zoveel mogelijk gestroomlijnd worden zoals in subparagraaf 1.3.2 is besproken. De routes ten aanzien van de twee kernactiviteiten worden zoveel mogelijk gescheiden. Klanten moeten zich goed kunnen oriënteren waar zich op de locatie naar toe te begeven. In eerste instantie moeten zij naar de receptie (331) geleid worden.

Er is geen definieerbare personeelsroute (232) aanwezig op de locatie.

De goederenroute/ afvoerroute afval (233) loopt van de toegang tot de locatie tot het gebouwdeel 'voorraad p-/ v-service (213)'. Goederenleveranciers moeten zich kunnen oriënteren waar zich naar toe te begeven. De opstelplaats van afvalcontainers (379) wordt bij het gebouwdeel voorraad (213) gecreëerd.

3.3.5.3 Waarden ruimte(n)

Inrichting

De inrichting van de betreffende locatie moet vooral overzichtelijk worden opgezet. Ten aanzien van de sierbestrating zijn de volgende (buiten)ruimten aanwezig met de volgende (ruimtelijke) eigenschappen zoals hieronder aangegeven:

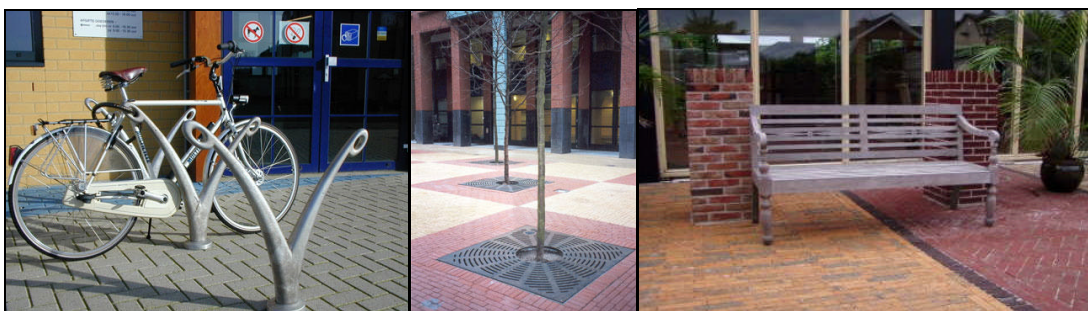
- voorraad sierbestrating (371);
- infocentrum sierbestrating (372);
- showtuin sierbestrating (373);
- werkplaats sierbestrating (374);
- parkeerruimte logistieke service (377);
2 vrachtwagens incl. oplegger, 1 vrachtwagen pechservice, 2 heftrucks.



afbeelding 17: Referentiebeelden showtuin sierbestrating

De inrichting van de overige buitenruimten op de locatie hebben de volgende (ruimtelijke) eigenschappen zoals hieronder aangegeven:

- terras showroom (375);
- parkeerruimte bezoekers (376);
- parkeerruimte levering goederen en afvaldienst (378);
- opstelplaats afvalcontainers (379);
- fietsenstalling (380).



afbeelding 18: Referentiebeelden buitenruimte locatie

Relaties

Het infocentrum (372) en werkplaats (374) moeten in een simpel en kleinschalig gebouwtje (type blokhut) worden ondergebracht. Deze ruimten moeten een centrale plaats innemen op het voorraadterrein sierbestrating (371).

De showtuin sierbestrating (373) staat in relatie te staan met de showroom p-/ v-service (324) en het bijbehorende terras showroom (375), vanuit de showroom hebben klanten toegang tot de showtuin/ terras showroom.

De parkeerruimte bezoekers (376) en fietsenstalling (380) moeten dicht bij het gebouwdeel kantoorgebouw (211) en werkplaats p-/ v-service (212) gesitueerd worden.

De parkeerruimte levering goederen en afvaldienst (378) en opstelplaats afvalcontainers (379) moeten bij de goederenentree van het gebouwdeel voorraad p-/ v-service (213) gesitueerd worden.

Functionaliteit

Op de locatie zijn zo min mogelijk hoogteverschillen aanwezig. De 'vloeren' (stelconplaten) dienen te zijn berekend op de activiteiten die plaatsvinden in de (buiten)ruimten. Deze platen worden hergebruikt vanuit de bestaande locatie.

Beveiliging

Ten aanzien van beveiliging zal de gehele locatie op dusdanige overzichtelijke wijze te worden ontworpen zodat een totaalzicht op de locatie ten alle tijden mogelijk is, dit door middel van camera's en zichtlijnen.

Flexibiliteit

De flexibiliteit ten aanzien van veranderbaarheid van de (buiten)ruimten heeft vooral het gedeelte sierbestrating hoge prioriteit. De showtuin sierbestrating (373) moet vanwege de wisselende trends steeds worden aangepast.

De voorraad sierbestrating (371) zal op dusdanige wijze worden ingericht zodat een flexibel opslagsysteem ontstaat waarbij er genoeg ruimte wordt gecreëerd voor de eigen logistieke service als voor klanten die zichzelf bedienen.

Conclusie

In dit Basis Programma van Eisen is een beeld gegeven van de huidige organisatie van Van Essen. Verder zijn de verschillende wensen en eisen aangegeven welke een plaats moeten krijgen in de nieuwe bedrijfslocatie. Van belang is dat de ruimtelijke ordeningen per gebouwdeel tot een ontwerp worden gevormd, hier ligt en ontwerptaak voor de architect. Ten aanzien van budgetten voor de nieuwe bedrijfslocatie wordt verwezen naar het hoofdrapport van deze opdracht. 'In bijlage 5 – Financiële haalbaarheid' wordt het één en ander uiteengezet.

Bronvermelding

Literatuurlijst

SBR. December 2004. Bouwstenen - Gids bij het maken van een programma van eisen. Rotterdam.

SBR. Januari 1998. Bouwstenen voor het PvE – Hulpmiddel voor het samenstellen van programma's van eisen voor net tot bewoning bestemde gebouwen. Rotterdam.