

Globaal Programma van Eisen

KunstenHuis Idea

Rotterdam, 8 september 2025



bbn

geef je
plannen
de ruimte

Globaal Programma van Eisen

Project 2300390 – Kunstenhuis Idea Zeist
 Betreft Globaal Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen - versie 04

Van ir. **J. (Jacqueline) van der Horst**
 j.van.der.horst@bbn.nl
 06 51 21 48 10

Rotterdam, 8 september 2025

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Situatie	3
1.2.	Werkwijze	3
2.	Projectdefinitie	4
2.1.	Doelstelling project	4
2.2.	Uitgangspunten	4
2.2.1.	Locatie	4
2.2.2.	Omvang	4
2.2.3.	Kwaliteitsniveau	4
2.2.4.	Duurzaamheidsambitie	4
2.3.	Kadergegevens	5
2.3.1.	Kostenbewust ontwerpen	5
2.3.2.	Tijd	6
2.3.3.	Eigendom en beheer	6
2.3.1.	Demarcatie gebouw-interieur (eigenaar-gebruiker)	6
2.4.	Overige voorwaarden en aandachtspunten	6
2.4.1.	Wet- en regelgeving	6
2.4.2.	Kavelgrenzen, eigendomsgrenzen, plangrens	6
2.4.3.	Bijzondere aandachtspunten	6
3.	Gebruikersprofiel	7
3.1.	Visie en missie KunstenHuis Idea	7
3.2.	Ontwikkelingen	7
3.3.	Activiteitenprogramma en doelgroep	7
3.4.	Organisatie, docenten, cursisten, bezoekers, medegebruikers	8
3.4.1.	Organisatie KunstenHuis Idea	8
3.4.2.	Medegebruikers van het gebouw	8
3.4.3.	Aantal in het gebouw aanwezige personen	9
3.5.	Gebruikstijden	9
3.6.	Ervaringen met de huidige gebouwen in Zeist	11
4.	Beeldkwaliteit	12
4.1.	Uitstraling exterieur	12
4.2.	Uitstraling interieur	12

5.	Aandachtspunten directe omgeving gebouw	13
5.1.	Bereikbaarheid	13
5.1.1.	Aanrijroute vrachtwagens en bezoekers	13
5.1.2.	Positie expeditie-ingang popzaal en multifunctionele vlakke vloerzaal	13
5.2.	Parkeervoorzieningen	13
5.2.1.	Parkeren bezoekers en medewerkers; auto's, fietsen	13
5.2.2.	Parkeren artiesten, decorwagens	13
5.2.3.	Opstelruimte taxi's, hulpdiensten, leveranciers, boekentransport	14
6.	Ruimtelijke eisen	15
6.1.	Ruimtestaat	15
6.2.	Ruimtelijke footprint	15
6.3.	Ruimtelijk- functionele relaties	15
6.4.	Gebouwopzet	15
7.	Algemene functionele eisen	16
7.1.	Toegankelijkheid	16
7.2.	Oriëntatie	16
7.3.	Logistiek en zonering	16
7.4.	Veiligheid	16
7.4.1.	Gebruiksveiligheid en Arbo	16
7.4.2.	Sociale veiligheid	16
7.4.3.	Inbraakveiligheid	17
7.4.4.	Brandveiligheid	17
7.5.	Flexibiliteit	18
7.6.	Schoonmaak	18
7.7.	Maatregelen onderhoud en beheer	18

Bijlage 1 Ruimtestaat

Bijlage 2 Ruimtelijk functioneel relatieschema

1. Inleiding

1.1. Situatie

De huisvesting van de verschillende cultuurfuncties van KunstenHuis Idea in Zeist is op dit moment verspreid over drie locaties in de gemeente en daarbij is de huisvesting verouderd en niet meer geschikt voor het gewenste activiteiten aanbod en een goede bedrijfsvoering. Het is al geruime tijd onderwerp van studies en plannen.

Het oorspronkelijke Kunstenhuis en de Bibliotheek zijn inmiddels samengevoegd tot één organisatie: KunstenHuis Idea. De huisvesting in Zeist is verdeeld over de volgende drie locaties: De Klinker, De Egeling en De Peppel. En daarmee zijn ook de activiteiten van KunstenHuis Idea verdeeld over drie plekken. Grote voordelen voor zowel de inwoners van Zeist als voor het toekomstig efficiënt organiseren van deze activiteiten in de gemeente kunnen worden behaald als alles onder wordt gebracht op één locatie, die van De Klinker aan de Markt.

		
De Egeling (De Werkschuit) Egelinglaan 2b	De Klinker Markt 3	Poppodium De Peppel Montaubanstraat 106
Theaterschool Dansschool Beeldende kunst Theater De Egeling	Bibliotheek Muziekschool Volksuniversiteit Theater De Klinker	Poppodium

1.2. Werkwijze

Dit PvE is opgesteld in samenwerking en in overleg met:

- Henri van de Brug - Gemeente Zeist (projectleider)
- Rob Schouw - KunstenHuis Idea (directeur)

2. Projectdefinitie

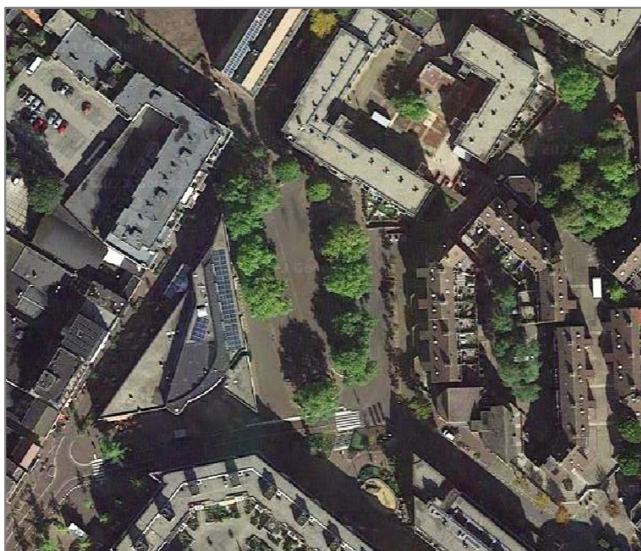
2.1. Doelstelling project

Het doel van het project is het oplossen van de knelpunten in de huisvesting - en daartoe het realiseren van nieuwe en toekomstbestendige huisvesting in één gebouw voor KunstenHuis Idea in Zeist.

2.2. Uitgangspunten

2.2.1. Locatie

De locatie voor de nieuwe huisvesting is de Markt in Zeist.



Situatie plangebied

Gemeente Zeist werkt aan een nieuwe gebiedsvisie die van invloed zal zijn op de uiteindelijke verschijningsvorm van het gebouw.

2.2.2. Omvang

De omvang van het te realiseren ruimteprogramma is ca. 6.500 m² bvo.

2.2.3. Kwaliteitsniveau

Op een schaal van “basis-goed-uitstekend” is het aan te houden kwaliteitsniveau “goed”.

2.2.4. Duurzaamheidsambitie

De nieuwe huisvesting moet voldoen aan het Beleid Duurzaam Bouwen van Gemeente Zeist. De hoofdpunten daarvan, zoals opgenomen in “Zeist Bouwt Duurzaam d.d. februari 2022”, zijn samengevat in het hierna volgende overzicht.

Thema	Eisen	Ambities
Energie: Utiliteit	- Energieneutraal op gebouwniveau - Zoveel mogelijk zonnepanelen op het dak - Grotere projecten: GPR gemiddeld een 8,0	
Energie: renovaties: woningbouw en utiliteit.	Geen nieuwe of grotere aardgasansluitingen bij: ingrijpende renovatie waarbij ook de verwarmingsinstallatie wordt vervangen	
Klimaatadaptatie	- Geen aansluiting hemelwaterafvoer op riolering - Waterberging van minimaal 45 liter per m² bebouwd grondoppervlak	- Tegengaan verdroging: bevorderen infiltratie en beperken verharding - Voorkomen hittestress: toepassen warmte werende materialen en zonwering
Groen en natuur inclusief bouwen	- Minimaal twee type voorzieningen voor vogels en/of vleermuizen - Behoud van waardevol groen	- Zoveel mogelijke beplanting toepassen. - Gebruik natuurlijke erfscheidingen - Toepassen verticaal groen

Thema	Eisen	Ambities
Circulair bouwen	- Aangescherpte MPG eis met 10% - Toepassen secundaire of bio-based materialen van minimaal 5% volume - Grotere projecten: opstellen materialenpaspoort	- Toepassen duurzaam beton - Maximaliseren toepassen hergebruikte materialen - Vergroten van losmaakbaarheid - Lange levensduur van materialen/bouwonderdelen en vergroten kans herbruikbaarheid
Duurzame bouwplaats		- Beperken van afval - Beperken vervoersbewegingen - Gebruik elektrische apparatuur en vervoer

2.3. Kadergegevens

2.3.1. Kostenbewust ontwerpen

Het project moet gerealiseerd worden binnen het budget dat beschikbaar zal worden gesteld. Het ontwerpteam dient kostenbewust te werk te gaan, waarbij zowel rekening wordt gehouden met de bouw- en investeringskosten, als met de exploitatiekosten. Ontwerpoplossingen mogen niet leiden tot ongunstige situaties in de exploitatiefase. Dit geldt in de breedste zin: zowel voor de gebouwexploitatie (onderhoud, levensduur materialen, energiegebruik, watergebruik etc.) als voor de bedrijfsexploitatie (aantrekkelijkheid voor bezoekers, bemensing, looplijnen, logistieke processen, horeca, vervangbaarheid van materialen en installatietechnieken, etc.).

2.3.2. Tijd

Voor de planning gelden indicatief de volgende ijkmomenten:

- Start bouw n.t.b.
- Ingebruikname n.t.b.

2.3.3. Eigendom en beheer

Het uitgangspunt is voorsnog dat het nieuwe (of herontwikkelde) gebouw in eigendom is bij Gemeente Zeist en dat KunstenHuis Idea (hoofd)huurder is. Dit zal in een later stadium nader worden bepaald.

2.3.1. Demarcatie gebouw-interieur (eigenaar-gebruiker)

De ruimtes worden voorzien van vaste inrichting en losse inrichting/meubilair. Een overzicht van de demarcatie voor de ontwerpfas van de diverse inrichtingsonderdelen (wel of niet behorend bij de ontwerppogave) zal op een later moment worden opgesteld. Een demarcatie voor de beheerfas wordt opgesteld tussen eigenaar en huurder.

2.4. **Overige voorwaarden en aandachtspunten**

2.4.1. Wet- en regelgeving

Het gebouw en de daarin aanwezige installaties moeten minimaal voldoen aan alle vigerende landelijke en gemeentelijke geldende eisen, regelgeving, procedurevereisten en publicaties. Wanneer hier tegenstrijdigheden uit volgen, moeten deze zorgvuldig en onderbouwd worden afgewogen en voorgelegd aan de opdrachtgever ter besluitvorming.

2.4.2. Kavelgrenzen, eigendomsgrenzen, plangrens

Bij het ontwerp moet rekening worden gehouden met de eigendoms- en kavelgrenzen en met de plangrens van het projectterrein. De precieze plangrens zal worden opgegeven door de Gemeente Zeist; deze is nog afhankelijk van de gebiedsontwikkeling voor het Emmaplein.

2.4.3. Bijzondere aandachtspunten

Op het plein van de Markt staat een aantal bomen. Bij het bepalen van de positie en het maken van het ontwerp voor de nieuwe huisvesting moet hier zorgvuldig mee worden omgegaan. Wanneer een goede inpassing van het nieuwe gebouw niet samen kan gaan met het behoud van alle aanwezige bomen, moet onderzocht worden of de betreffende bomen te verplaatsen zijn en wat de kosten daarvan per boom zijn.

3. Gebruikersprofiel

3.1. Visie en missie KunstenHuis Idea



KunstenHuis Idea formuleert haar visie en missie als volgt:

“KunstenHuis Idea wil cultuurparticipatie, cultuureducatie en kennisontwikkeling voor iedereen mogelijk maken. We geloven dat samen kunst maken en cultuur beleven van wezenlijk belang is voor ieder mens. Daarom biedt KunstenHuis Idea een rijk, gevarieerd cultureel aanbod en dragen we bij aan persoonlijke groei, culturele diversiteit, sociale samenhang, culturele activering, 21ste-eeuwse vaardigheden en cultureel burgerschap in onze regio. We werken intensief samen met de gemeenten, het culturele veld, het onderwijs en sociaalmaatschappelijke organisaties.

Kunst en cultuur prikkelt, daagt uit en creëert nieuwe inzichten. Het vormt een onuitputtelijke bron om te leren. Wij zijn ervan overtuigd dat kunsteducatie, leesbevordering en informatie-uitwisseling, en cultuurparticipatie een onmisbare rol vormen in de persoonlijke ontwikkeling van jong en oud. Vanuit deze gedachte is het onze missie om zoveel mogelijk mensen in aanraking te brengen met kunst, cultuur, literatuur en informatie. Ons doel is om zelfontplooiing en creativiteitsontwikkeling bij jong en oud te stimuleren. Hiermee dragen we bij aan persoonlijke groei, culturele diversiteit, sociale samenhang, culturele activering en cultureel burgerschap in onze regio.”

3.2. Ontwikkelingen

Er is vanuit gemeente Zeist een wens om de invulling van de nieuwe huisvesting voor KunstenHuis Idea nog verder uit te breiden en te versterken met een “Huiskamer voor Zeist”. De inhoud en het profiel hiervan, en de beoogde organisaties die samen met KunstenHuis Idea deze “Huiskamer voor Zeist” kunnen vormgeven, zijn nog nader te bepalen.

3.3. Activiteitenprogramma en doelgroep

KunstenHuis Idea is een bruisende cultuurorganisatie met behalve in Zeist, vestigingen in Bunnik, De Bilt en Soest. Het zet zich sterk in voor de bewoners van deze regio, om te zorgen dat cultuur en informatie voor iedereen toegankelijk is, of het nou gaat om zelf actief aan de slag te gaan, het genieten van een mooie voorstelling of show, het lezen van een mooi en educatief boek, kunst- en cultuurlessen onder schooltijd, of een ontwikkel- en ontmoetingsplek bieden voor kwetsbare inwoners.

De activiteiten en het aanbod van KunstenHuis Idea bestaan uit het volgende:

- Cursuscentrum:
 - Muziekschool;
 - Theaterschool;
 - Dansschool;
 - Beeldende Kunst;
 - Volksuniversiteit.

- Bibliotheek: Naast het lenen van (e-)boeken, cd's, dvd's, tijdschriften en luisterboeken, is iedereen altijd welkom om binnen te komen lopen. Men helpt bijvoorbeeld graag met digitale vragen (IDO informatiepunt digitale overheid), het (beter) leren van de Nederlandse taal (Taalhuis), het begrijpen van brieven en informatie van de overheid en het regelen van online overheidszaken. Ook organiseert KunstenHuis Idea activiteiten voor kinderen en jongeren in de bibliotheek, bijvoorbeeld gedurende de 'Kinderboekenweek'.
- Podia:
 - 2 Theaters in Zeist: een multifunctionele vlakke vloerzaal voor kleinere gezelschappen en uitvoeringen van cursisten en een uitvoeringszaal in de Klinker; het aanbod varieert van eigen voorstellingen vanuit het kunstencentrum tot literaire programmering, tot filmvoorstellingen en debatlezingen. De zalen worden ook veelvuldig door lokale amateurverenigingen gebruikt voor hun uitvoering (bijvoorbeeld harmonie KZHM en toneelvereniging Demasqué).
 - Poppodium De Peppel, dat al bestaat sinds de jaren '70 en waar jong en oud genieten van professionele concerten en talenten optredens. Van kinderdisco voor de jeugd tot de beste coverbands en tributes en alles daartussen.
- Onderwijs: KunstenHuis Idea verzorgt een groot deel van het kunstonderwijs en "bibliotheek op school" in het basis- en voortgezet onderwijs op bijna alle scholen in de regio.
- Cultuur & Samenleving: De afdeling Cultuur en Samenleving loopt als draad door alle afdelingen heen. KunstenHuis Idea gelooft sterk dat cultuur als middel mensen op een positieve manier in beweging kan brengen. Daarom organiseert het tal van maatschappelijke projecten voor zowel de jeugd als senioren, om persoonlijke groei, sociale samenhang, culturele diversiteit en cultureel burgerschap te stimuleren.
- Overig: KunstenHuis Idea organiseert geregeld evenementen (zoals bijvoorbeeld Slottuinconcerten in samenwerking met Tivoli/Vredenburg) en presentaties en exposities van zowel eigen cursisten als externe beeldende kunstenaars. Daarnaast organiseert het kinderfeestjes, verzorgt maatwerk voor bedrijven en particulieren en verhuurt zalen en ruimtes voor kunst- en cultuur gerelateerde activiteiten.

3.4. Organisatie, docenten, cursisten, bezoekers, medegebruikers

3.4.1. Organisatie KunstenHuis Idea

Er werken in de regio totaal ongeveer 200 medewerkers en 200 zzp'ers bij KunstenHuis Idea, bijgestaan door een grote groep vrijwilligers. Een grote groep daarvan is docent die in de middag en avond in de verschillende locaties in de regio werken. Los van de 80 docenten en leesconsulenten die in Zeist werken zijn er zo'n 45 werkplekken voor bibliotheekmedewerkers, administratie, leiding, stafdiensten en ondersteuning in Zeist.

Het verwachte aantal bezoeken per jaar voor de nieuwe huisvesting in Zeist is circa 400.000 op jaarbasis. Herhalingsbezoek speelt hierbij een belangrijke rol, zowel bij de bibliotheek als het kunstencentrum.

3.4.2. Medegebruikers van het gebouw

Naast KunstenHuis Idea zijn er twee vaste medegebruikers (onderhuurders) van het gebouw:

- Reinaerde; zorg en ondersteuning voor mensen met een beperking;
- RTV Slotstad; lokale omroep.

Behalve deze twee organisaties maken ook andere organisaties gebruik van ruimtes in het gebouw.

Zo zijn er een aantal lokale cultuurorganisaties die als vaste medegebruikers (op huurbasis) gebruik maken van de lokalen en theaterzalen van KunstenHuis Idea:

- Koninklijke Zeister Harmonie KZHM;
- Toneelvereniging Demasqué;
- Muziektheater vereniging PolyHymnia.

3.4.3. Aantal in het gebouw aanwezige personen

In het gebouw zullen (indicatief) maximaal tegelijk de volgende aantallen mensen (bezoekers, cursisten, docenten, medewerkers, artiesten, medegebruikers van het gebouw) aanwezig zijn:

Bibliotheek	120
Kunstencafé	150
Cursusruimtes	250
Multifunctionele vlakke vloerzaal	200
Popzaal	400
Kantoorruimtes en overig (ruimtes medegebruik)	80

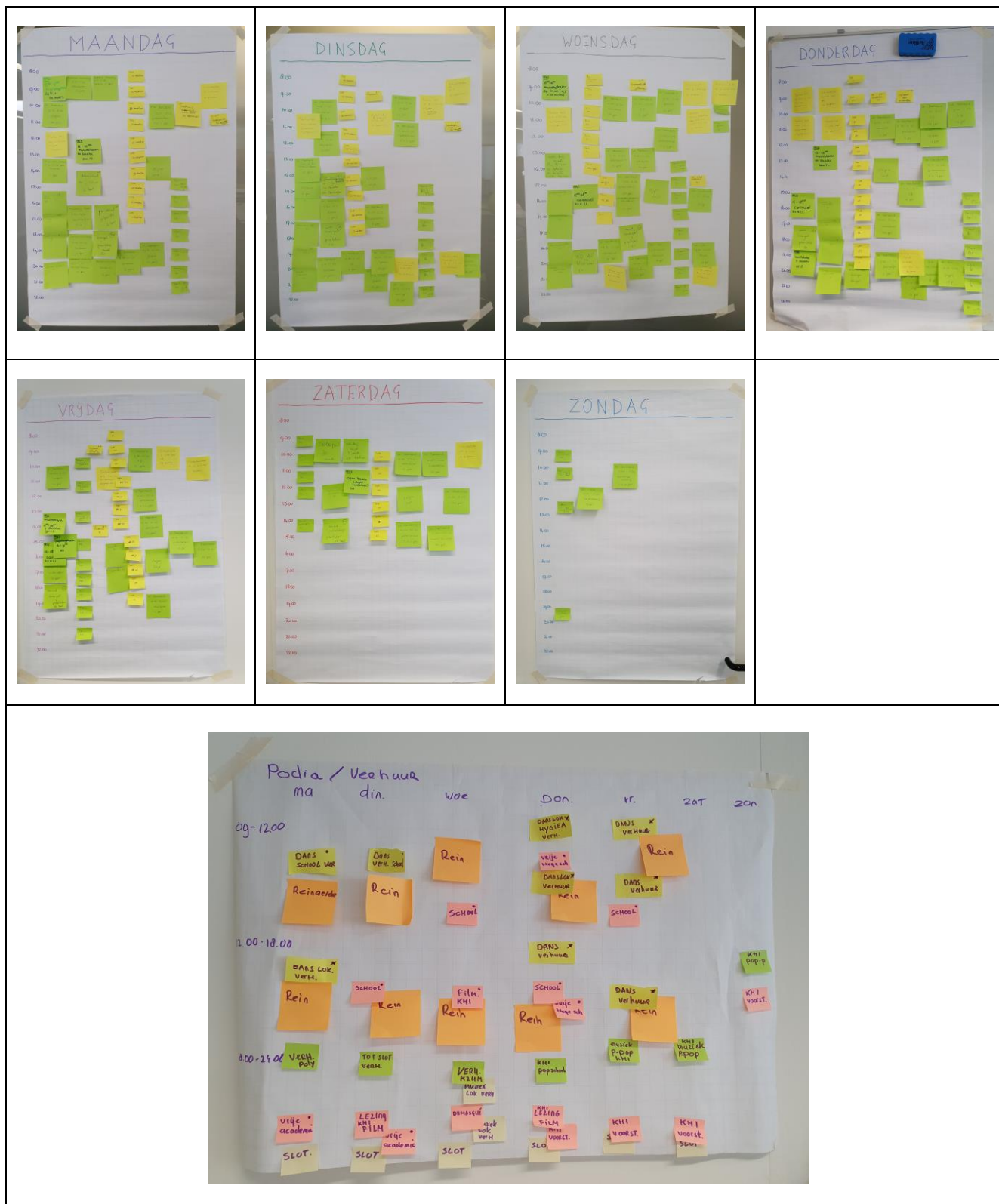
3.5. **Gebruikstijden**

In het gebouw zijn op bijna alle dagen van de week gedurende de hele dag activiteiten. De gebruikstijden van de diverse functies zijn o.a. van belang voor de indeling en zonering van het gebouw, voor het beheer en voor de klimaatregeling. Als indicatie kan worden uitgegaan van de volgende gebruikstijden:

	ma	di	wo	do	vrij	za	zo
Bibliotheek *)	08.00-17.30	08.00-17.30	08.00-17.30	08.00-17.30	08.00-20.00	09.00-16.00	gesloten
Kunstencafé	09.00-24.00	09.00-24.00	09.00-24.00	09.00-24.00	09.00-24.00	09.00-24.00	09.00-18.00
Cursusruimtes	08.00-22.00	08.00-22.00	08.00-22.00	08.00-22.00	08.00-22.00	09.00-16.00	09.00-13.00
Multifunctionele zaal	09.00-24.00	09.00-24.00	09.00-24.00	09.00-24.00	09.00-24.00	09.00-24.00	12.00-18.00
Popzaal	18.00-24.00	12.00-24.00	09.00-24.00	09.00-24.00	09.00-1.00	18.00-1.00	12.00-18.00
Kantoorruimtes	08.00-18.00	08.00-18.00	08.00-18.00	08.00-18.00	08.00-18.00		

*) Bibliotheek: bemande openingsuren, in avond alleen inleveren en afhalen.

Ter illustratie een referentieweek voor het toekomstige activiteitenaanbod:



3.6. Ervaringen met de huidige gebouwen in Zeist

Positief aan de huidige gebouwen is:

- De sfeer en uitstraling van gebouw De Egeling wordt als positief ervaren. Een pluspunt is de binnentuin met het terras en de ligging van veel cursusruimtes aan een buitenruimte.
- De sfeer in de Peppel wordt als authentiek ervaren en dat heeft een positieve uitwerking.
- De Klinker heeft zijn centrale ligging als belangrijkste voordeel.

Knelpunten die men ervaart in de huidige gebouwen zijn:

- Knelpunt bij het gebouw aan de Egelinglaan is dat door toename van activiteiten er overlast door drukte ontstaat in een woonbuurt.
- Het huidige gebouw De Klinker is door de vorm en het ontwerp lastig te gebruiken en ook slecht aan te passen aan nieuwe vormen van gebruik. Door de punten aan het gebouw zijn er inwendig veel incurante ruimtes. Het huidige gebouw past niet bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Zeist en KunstenHuis Idea; om dit (voor zover mogelijk) te bereiken zijn grote ingrepen nodig, onder andere aan de gebouwschil (gevels, dak) en aan de klimaatinstallaties.
- De Peppel voldoet niet meer aan de huidige eisen voor een poppodium en veroorzaakt regelmatig overlast voor de omgeving door de gebrekkige toegang en ontsluiting.

4. Beeldkwaliteit

4.1. Uitstraling exterieur

De gewenste uitstraling van het exterieur vanuit stedenbouwkundig oogpunt zal in de gebiedsvisie nader worden geformuleerd. De gebiedsontwikkeling zal hier deels richting aan gaan geven, in samenhang en interactie met de inrichting van de buitenruimte.

Vanuit KunstenHuis Idea is de gewenste uitstraling als volgt:

“Het gebouw mag een bijzondere architectuur en enige frivoliteit hebben, verrassend, speels, vriendelijk en een eyecatcher zijn. De gevel mag niet te gesloten zijn en moet uitnodigen; je moet kunnen zien wat er in het gebouw gebeurt en dat moet maken dat je naar binnen wilt gaan. Op de beoogde centrumlocatie mag het gebouw op de begane grond verder nergens een “dode” gevel hebben. Een te artistieke uitstraling is echter niet gewenst, mensen moeten niet het idee hebben “dat is niet voor mij”.

Alle kanten van het gebouw moeten mooi zijn, niet alleen de “voorkant”. Het gebouw moet eenheid uitstralen, niet een aaneenschakeling van verschillende delen zijn. De entree moet een goede kwaliteit en functionaliteit hebben en moet duidelijk vindbaar en herkenbaar zijn, mag “eruit springen”.

4.2. Uitstraling interieur

Het gebouw mag bij binnenkomst niet pretentius, kil, overweldigend, zwaar, bombastisch of druk zijn. Te veel loze ruimte en daardoor veel (galmend) geluid is niet gewenst. Een monumentale, ontmoedigende trap is ook niet gewenst, dit werkt als een drempel. Bij de entree is echter wel enige hoogte gewenst, zodat je in één blik een overzicht krijgt en verleid wordt verder het gebouw in te willen gaan.

De ontvangstbalie moet direct aan of tegenover de ingang liggen; bij binnenkomst moet je een echt gezicht zien. De looproute naar de muziek- en danslokalen moet kort zijn, dit is vriendelijk voor (kleine) kinderen en ouders.

In de entreeruimte is meteen iets te beleven, bijvoorbeeld door een wand met videobeelden. Het interieur mag een huiskamersfeer hebben (door vloerafwerking, meubilair, planten), zonder dat dit “studentikoos” wordt. Verderop in het gebouw moet er ook rust en concentratie zijn. Bij een gebouw met veel open ruimtes is de vloerafwerking een belangrijk aandachtspunt, deze moet zowel akoestisch dempend als eenvoudig schoon te maken zijn. Er moet een verscheidenheid aan plekken zijn: zowel groot als klein, zowel levendig als stil. Deze plekken moeten goed van elkaar gescheiden kunnen worden; het moet mogelijk zijn om zowel een schoolklas te ontvangen als even verderop in alle rust te lezen. Veel daglicht is fijn.

Bij voorkeur zijn de diverse functies in het gebouw met elkaar geïntegreerd; geen afdelingen die geïsoleerd liggen van de rest. In het kunstencafé mogen ook boekenkasten staan. Het zou leuk zijn als het mogelijk is om via een glazen wand vanuit de entreeruimte of het kunstencafé in de multifunctionele vlakke vloerzaal te kijken.

De cursuslokalen moeten “kunst” ademen. Een kantoorachtige uitstraling is niet inspirerend.

5. Aandachtspunten directe omgeving gebouw

5.1. Bereikbaarheid

5.1.1. Aanrijroute vrachtwagens en bezoekers

De aanrijroute naar KunstenHuis Idea aan de Markt loopt zowel voor bezoekers als voor artiesten via de Weeshuislaan of via de Bergweg, de Jagerlaan en de Voorheuvel of de Achterheuvel.

5.1.2. Positie expeditie-ingang popzaal en multifunctionele vlakke vloerzaal

De positie van de expeditie-ingang dient zowel te zijn afgestemd op een goede en functionele logistiek in het gebouw, als op een goede en zo min mogelijk hinder voor omwonenden veroorzakende route naar het gebouw. Daarbij moet er rekening mee worden gehouden dat een draaicirkel achteruit “linksom” moet worden gepland en niet “rechtsom” in verband met de zichthoek van de chauffeur. Is een draaicirkel achteruit linksom niet mogelijk, dan moet zoveel mogelijk rechtuit achteruit kunnen worden ingestoken in de expeditieruimte.

5.2. Parkeervoorzieningen

De parkeervoorzieningen maken (met uitzondering van de inpandige expeditieruimte) geen onderdeel uit van de ontwerpopdracht voor het gebouw, maar bepalen wel mede de context voor het ontwerp.

5.2.1. Parkeren bezoekers en medewerkers; auto's, fietsen

Bezoekers en medewerkers kunnen hun auto's parkeren in de diverse parkeergarages in de directe nabijheid. De looproute van de parkeergarage naar de hoofdingang van het gebouw vraagt enige aandacht; deze moet herkenbaar, aantrekkelijk en veilig zijn.

Voor het parkeren van fietsen van bezoekers en medewerkers is het uitgangspunt dat hiervoor in de openbare ruimte goede voorzieningen worden aangebracht. Voor een aantal fietsplekken moet worden voorzien in oplaadpunten. Het is belangrijk dat de voorziening voor het fietsparkeren, de kwaliteit en de routing ervan, worden “mee ontworpen” met het gebouw, zodat een goed functionerend geheel ontstaat. Voorkomen moet worden dat er een chaos van her en der tegen de gevel aan gezette fietsen ontstaat, of dat de neergezette fietsen de doorloop naar – en langs het gebouw belemmeren.

De nieuwe huisvesting van KunstenHuis Idea betekent een uitbreiding van de bezoekerscapaciteit. Het aantal benodigde parkeerplekken neemt dus toe ten opzichte van de huidige situatie.

5.2.2. Parkeren artiesten, decorwagens

Voor de busjes van bands en voor decorwagens voor voorstellingen in de multifunctionele vlakke vloerzaal wordt een inpandige expeditieruimte opgenomen. De benodigde vrije ruimte om deze expeditieruimte in te kunnen rijden is een aandachtspunt.

5.2.3. Opstelruimte taxi's, hulpdiensten, leveranciers, boekentransport

In de directe nabijheid van KunstenHuis Idea moet rekening worden gehouden met opstelruimte voor taxi's, "kiss and ride", hulpdiensten (ambulance, brandweer, politie), leveranciers (o.a. bevoorrading horeca) en boekentransport.

6. Ruimtelijke eisen

6.1. Ruimtestaat

Het benodigde ruimteprogramma is weergegeven in een ruimtestaat (opgenomen als **bijlage 1**). Het totale benodigde bruto vloeroppervlak (bvo) is (afgerond) ca. 6.500 m² voor eigen gebruik en vast medegebruik.

In de ruimtestaat zijn per ruimte tevens enige benodigde voorzieningen en functionele aandachtspunten opgenomen.

6.2. Ruimtelijke footprint

Van het totale bvo moet om functionele redenen minimaal 2.400 m² op de begane grond liggen. De minimaal benodigde footprint (bebouwd oppervlak), exclusief eventuele buitenruimtes, is daarmee 2.400 m².

6.3. Ruimtelijk- functionele relaties

De benodigde en gewenste verbindingen tussen ruimtes zijn weergegeven in een ruimtelijk-functioneel relatieschema. Dit is opgenomen als **bijlage 2** bij dit PvE.

6.4. Gebouwopzet

Meteen bij binnenkomst moet de bezoeker ervaren dat het gebouw niet alleen een bibliotheek maar ook andere functies biedt. Daarom moeten ook op de begane grond al enkele cursusruimtes liggen.

Er is bij voorkeur geen rigide onderverdeling waarbij een afdeling steeds op een eigen verdieping ligt, maar een mix van functies. Een aantal (kleinere) muziekl lokalen zou bijvoorbeeld verspreid in de bibliotheekruimte mogen liggen zodat deze, wanneer er geen les is, ook gebruikt kunnen worden als spreekruimte of studeerplek.

7. Algemene functionele eisen

7.1. Toegankelijkheid

Het gebouw moet voldoen aan de Integrable Toegankelijk Standaard (ITS) 2018 totaal.

7.2. Oriëntatie

Bezoekers moeten door overzichtelijkheid, logische routes en aan de hand van herkenningspunten op een eenvoudige, intuïtieve manier de weg in het gebouw kunnen vinden, met zoveel mogelijk doorlopende routes en met zo min mogelijk bewegwijzeringsbordjes. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt doordat verblijfsgebieden herkenbaar en van elkaar te onderscheiden zijn in kleur- of materiaalgebruik, of doordat vanuit verschillende ruimtes steeds zicht is op een intern of extern oriëntatiepunt, zoals een tuin, een terras, een straat, een markante trap, of een zitplek.

7.3. Logistiek en zonering

Het gedeelte met de popzaal moet als zelfstandig deel van het gebouw kunnen worden gebruikt, zodat bezoekers van een optreden niet onnodig door het gebouw kunnen gaan dwalen.

7.4. Veiligheid

7.4.1. Gebruiksveiligheid en Arbo

Het gebouw dient gebruiksveilig te zijn voor bezoekers en medewerkers en te voldoen aan de geldende Arbo-eisen. In het bijzonder moet aandacht worden besteed aan:

- een goed binnenklimaat (ventilatie, daglicht, geen geluidhinder, luchtvochtigheid, temperatuur, geur);
- hygiëne eisen (voor de horeca bijvoorbeeld de HACCP eisen);
- daar waar nodig gescheiden vuilwater/vet- afvoer, afzuiging, geur;
- zijlichten naast deuren – met name bij lesruimtes en bij werkplekken;
- pauzeruimte en kleedruimte voor medewerkers;
- kolfruimte voor medewerkers;
- slipvrije/ stroeve vloeren tegen uitglijden (wel goed schoon te maken);
- verhoogde opstelling voor (af)wasmachines en -drogers;
- afsluitbare ruimtes;
- zicht op binnenkomende bezoekers, duidelijke vluchtwegen, diefstalpreventie;
- bereikbaarheid EHBO-middelen;
- geen onveilige niveauverschillen;
- geen materialen met scherpe randen of hoeken;
- privacy;
- digitale veiligheid.

7.4.2. Sociale veiligheid

Sociale veiligheid zegt iets over omgeving en gedrag van mensen. De voorwaarden voor sociale veiligheid kunnen door het gebouw worden ondersteund. Dat kan preventief (tegengaan van onveiligheid) en scheppend (organiseren van betrokkenheid).

Preventieve aandachtspunten zijn in ieder geval:

- overzichtelijkheid (daar waar mogelijk vermijden van nissen, verborgen hoeken e.d.);
- bevorderen van goede verlichting;
- een helder onderscheid tussen openbare en private ruimtes;
- (fiets)parkeerplaatsen zijn veilig bereikbaar, vooral in de avond;
- goede sociale controle is mogelijk door zichtlijnen vanuit het gebouw en de omgeving, zicht op entrees en het ontbreken van onoverzichtelijke schuilmogelijkheden;
- zorg voor preventieve maatregelen tegen de gevolgen van vandalisme, zoals het gebruik van vandalismebestendige materialen, het tegengaan van opklimpunten en dergelijke.

7.4.3. Inbraakveiligheid

Het aantal externe en interne toegangen naar de diverse delen van het gebouw dient te worden beperkt, zodanig dat een overzichtelijk geheel ontstaat en de inbraakveiligheid wordt bevorderd.

Bouwkundig zijn voorzieningen nodig bij ramen, deuren, wanden, plafonds, vloeren, etc. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder andere: weerstandsklasse gevel, hang- en sluitwerk, veiligheidsglas. Het gebouw moet zijn voorzien van een inbraakbeveiligingssysteem dat voor gedeelten van het gebouw separaat moet kunnen worden uitgeschakeld. Overige aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder andere: inbraakalarm, verlichting buitenterrein, cameratoezicht, toegangscontrole.

De inbraakbeveiliging moet worden afgestemd op de openingstijden van gebouwdelen. De sloten moeten zijn voorzien van een moedersleutel of – passysteem en gradatie van sleutel of toegangspas zodat per functie toegang kan worden verschaft. Een en ander uit te werken in een doordacht sleutel- of toegangsplan in samenhang met het toegangsbeheersysteem.

7.4.4. Brandveiligheid

De belangrijkste brandveiligheidseisen komen kort samengevat op het volgende neer:

- brandcompartimentering en brandwerendheidsscheiding tussen compartimenten;
- brandveiligheidsklasse van toe te passen materialen en bekleding van de (hoofd)draagconstructie;
- noodverlichting;
- vluchtwegaanduiding;
- ter plaatse van de nooduitgangen buiten het gebouw ruimte vrijhouden voor vluchten;
- brandmeld- en ontruimingsinstallatie;
- brandblus- of sprinklerinstallatie indien nodig;
- rookluiken indien nodig;
- bij oplevering van het gebouw vluchtwegplannen aanleveren;
- brandweer toegang (d.m.v. sleutelkluis), koppeling met beveiliging.

Elektrische apparatuur waaronder bedrading, verlichting, elektrische panelen en huishoudelijke apparaten, HVAC-systemen (verwarming, ventilatie, airconditioning), zijn zodanig ontworpen dat het risico op brand wordt geminimaliseerd.

7.5. Flexibiliteit

Om wisselingen in de vraag en het gebruik van ruimtes te kunnen opvangen, is het gewenst dat ruimtes zodanig worden ontworpen dat ze geschikt zijn voor meerdere vormen van gebruik, dus zowel te gebruiken zijn als bijvoorbeeld lesruimte, als spreek- of vergaderruimte en als werkplek.

7.6. Schoonmaak

De ruimtes moeten eenvoudig schoon te maken zijn, hiermee rekening houden bij de materiaalkeuze en detaillering:

- geen vuilvasthoudende materialen (aandachtspunt bij maatregelen/materialen voor geluiddemping);
- geen hoekjes of nissen;
- wanden en vloeren goed afneembaar;
- toepassen van schoonloopmatten;
- voldoende stroompunten voor de stofzuiger;
- indien nodig schrobputten;
- eigen voorzieningen in/aan het gebouw voor glasbewassing etc.

7.7. Maatregelen onderhoud en beheer

Het ontwerp van het gebouw dient zodanig te worden gemaakt dat dit aantoonbaar gunstig is voor het gebouwbeheer en de beheerkosten. Daarbij te denken aan het onderhoud van het gebouw, de levensduur van materialen, de schoonmaak, het energiegebruik, e.d. De keuze voor de te gebruiken materialen en installaties wordt mede bepaald door de kosten die met het onderhoud gemoeid zijn. Detaillering en positionering van de gebouwonderdelen zijn zodanig dat dagelijks en periodiek onderhoud en vervanging tegen minimale kosten zijn uit te voeren. In het algemeen geldt dat voor materialen en constructie zowel interieur als exterieur 'krasvast', en 'vandalismebestendig' materiaal wordt toegepast. Technische installaties dienen op meerdere plekken eenvoudig toegankelijk te zijn voor onderhoud of indien noodzakelijk voor vervanging van onderdelen. Onderdelen moeten ook uitwisselbaar zijn. Bij het ontwerpen van schachten, plafonds en/of vloerafwerkingen moet hiermee dus rekening worden gehouden.

Bijlage 1

Ruimtestaat

Kunstenhuis Idea Zeist - nieuwe huisvesting		benodigde m ² (no)			vrije hoogte [m]		Voorzieningen	Opmerkingen
		ruimte [m ²]	aantal [stuks]	totaal [m ²]				
Nr	Ruimteomschrijving							
Bezoekersvoorzieningen: foyer, ontmoeten, ontvangst				494				
	Publieksgedeelte			437				
pub.01	entreeruimte	40	1	40	3			
pub.02	ontvangstbalie, informatiebalie, balie cursistenadministratie	24	1	24	3	3 werkplekken	brandmeldpaneel, centrale bediening beveiliging	direct bij ingang
pub.04a	kunstencafé/leescafé/foyer theaterzaal	290	1	290	4	250 personen		ook expositieruimte, op piekmomenten uitloop naar bibliotheek; bij zittend publiek ca 130 à 160 plekken
pub.04b	bar/uitgiftebuffet	20	1	20	3			
pub.03	garderobe	18	1	18	3	250 jassen		
pub.05a	bezoekerstoiletten	2,5	14	35	3			verdeeld over meerdere toiletgroepen bij bibliotheek, café en theaterzaal
pub.05b	toiletten miva publiekslift	5	2	10	3		afmetingen geschikt voor rolstoel	verdeeld over het gebouw, centraal bereikbaar
Keukenruimtes bij kunstencafé/leescafé/foyer				57				koffie, drankjes, lunch, borrelgarnituur
pub.11	keuken	16	1	16	3			
pub.12	afwaskeuken	12	1	12	3			
pub.13	drankenmagazijn	6	1	6	3		gekoeld	
pub.14	emballage	6	1	6	3		gekoeld	
pub.15	opstelruimte koelcel, vriezer							
pub.16	magazijn keuken/food	6	1	6	3			
pub.17	glaswerk/servies/bestek/linnenberging	5	1	5	3			
pub.18	kledruimte medewerkers	6	1	6	3			
Bibliotheek				930				
bib.01	seizoensplein uitleen inlever/uitleenpunt	incl. 200	1	200	3			
bib.02	seizoensplein service informatiepunt spreekruimte/werkruimte Taalpunt internetwerkplekken, printerplek studie/werkplekken	incl. 120 incl. 15 incl. incl. incl.	1 1 3	120 in m ² bib.02	3			afgesloten ruimte
bib.03	collectieruimte jeugd met voorleeshoek	200	1	200	3			
bib.04	collectieruimte volwassenen met zitjes	300	1	300	3			
bib.05	medialab/cursusruimte/workshopruimte	50	1	50	3			
bib.06	sorteerruimte	12	1	in m ² bib.01				
bib.07	berging boeken	incl.		in m ² bib.03 en 04				
bib.08	vergaderuimte	30	2	60	3	ca.20 pers./ruimte	koppelbaar tot één ruimte	multi inzetbaar, zowel te gebruiken voor de kantoorruimtes als voor algemeen gebruik (bibliotheek e.a.)

Kunstenhuis Idea Zeist - nieuwe huisvesting		benodigde m ² (no)			vrije hoogte			
Nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m ²]	aantal [stuk]	totaal [m ²]	[m]		Voorzieningen	Opmerkingen
Ruimtes Muziek, Beeldend, Dans en Theater				1.910				
ced.01	oefenstudio's/lesruimtes muziek	25	10	250	3		incl. opslagruimte t.b.v. dubbelgebruik	ook te gebruiken als spreek/cursusruimtes bij bibliotheek
ced.02	studio's/lesruimtes muziek middelgroot	35	5	175	3		incl. opslagruimte t.b.v. dubbelgebruik	ook te gebruiken als spreek/cursusruimtes bij bibliotheek
ced.03	enssembleruimtes/lesruimtes muziek groot	70	2	140	4		incl. opslagruimte t.b.v. dubbelgebruik	multi inzetbaar/ multifunctioneel (ook te gebruiken door bibl. e.a.)
ced.04	poplokaal/ drum oefen studio	30	2	60	4		akoestische isolatie, dubbele deur (geluidsluis)	
ced.05	pop oefenruimte bands	60	1	60	4		akoestische isolatie, dubbele deur (geluidsluis)	
ced.06	instrumentendepot	30	1	30	3			klimaateis
ced.11	Atelier 1 - lesruimte beeldend 2D (schilderen)	100	1	100	4	ca. 15 cursisten	met wasbak (verfilter)	
ced.12	Atelier 2 - lesruimte beeldend 2D (schilderen)	100	1	100	4	ca. 15 cursisten	met wasbak (verfilter)	
ced.13	Atelier 3 - lesruimte beeldend 3D (keramiek)	100	1	100	4	ca. 15 cursisten	met wasbak (bezinkbak), stofafzuiging, stroompunten voor draaischijven	
ced.14	Atelier 4 - lesruimte beeldend 3D (beeldhouwen)	85	1	85	4	ca. 15 cursisten	met wasbak, stofafzuiging	
ced.15	Atelier 5 - kinderatelier, makerslab	80	1	80	4	ca. 15 cursisten	met wasbak (verfilter)	
ced.16	Ovens, droogruimte en opslag klei berging materialen, werkstukken	50	1	50	3		met krachtstroom, afzuiging	
ced.21	Dansstudio	140	1	140	4,5	ca. 15 cursisten	met verende vloer, spiegels en barres	
ced.22	Dansstudio	100	1	100	4,5	ca. 15 cursisten	met verende vloer, spiegels en barres	
ced.23	Theater studio 1	100	1	100	4,5	ca. 15 cursisten		multi inzetbaar/ multifunctioneel (ook te gebruiken door bibl. e.a.)
ced.24	Theater studio 2	100	1	100	4,5	ca. 15 cursisten		
ced.25	Dans/theater studio	150	1	150	4,5	ca. 15 cursisten	met verende vloer, spiegels en barres, gordijnen; inschuifbare tribune ca. 3 rijen; theaterverlichting	ook te gebruiken als extra uitvoeringszaal, ca.50 bezoekers
ced.26	kleedruimte	18	2	36	3			
ced.27	douches bij kleedruimte	6	2	12	3		voorruimte met wastafel	
ced.28	kleedruimte docent/ berging AV apparatuur kostuumberging	6	2	12	3			
ced.31	toiletten	2,5	12	30	3			verdeeld over meerdere toiletgroepen
	docentenruimte (pauzeruimte/werkplekken); pantry	in kunstencafé		PM				
Multi functionele vlakke vloerzaal				418				
	theaterzaal			340				
the.01a	theaterzaal, publieksgedeelte	200	1		8,0	250 stoelen	kolomvrij; akoestische isolatie inschuifbare tribune	incl. rolstoelplaatsen; incl. stoelen t.p.v. opstelruimte regie eiland t.p.v. verwijderbare stoelen (8)
the.01b	opstelruimte geluid/lichtregie in zaal speelvloer incl zij- en achterruimte en voorzone bxd 14 x 10 m lichtbrug zaalsluizen, licht/geluidwering regiecabine dimmerruimte/versterkerruimte	140	1		8,0			
		niet bouw. in verkeersopp. PM in install.opp.					met warmteafvoer	
the.02a	kleedruimte spelers/artiesten	18	2	36	3			
the.02b	douches bij kleedruimte	6	2	12	3		voorruimte met wastafel	
the.03	toiletten backstage	2,5	4	10	3			
the.04	opslag theaterzaal: lampen- en filterberging, zaalstoelen, hoogwerker, e.d. laad- en losruimte	20	1	20	4			
		bij laad- en losruimte poppodium						

Kunstenhuis Idea Zeist - nieuwe huisvesting		benodigde m ² (no)			vrije hoogte			
Nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m ²]	aantal [stuks]	totaal [m ²]	[m]		Voorzieningen	Opmerkingen
Poppodium De Peppel				472				
	popzaal			250				
pop.01a	popzaal, publieksgedeelte	148	1		6,5	ca. 350 staplaatsen	kolomvrij; akoestische isolatie	
pop.01b	opstelruimte bar	18	1		6,5			
pop.01c	podium bxd 8 x 6 m	48	1		5,5			
pop.01d	opstelruimte geluideiland	8	1		6,5			
pop.02	magazijn bar	16	1		3			direct achter bar, incl. koelcel
pop.03	opslagruimte podiumtechniek licht- en geluidsluizen	12	1		5,5			
	in verkeersopp.							
pop.04	entreeruimte	30	1	30				
pop.05	kassa	6	1	6				
pop.06	garderobe	26	1	26	3	350 jassen		
pop.07	toiletten bezoekers	2,5	12	30	3			
pop.08	kleedruimte	20	1	20	3			
pop.09	keuken/artiestenfoyer	25	1	25	3		met opstelruimte en aansluiting voor wasmachine en -droger	
pop.10	toiletten backstage	2,5	2	5	3			
pop.11	ruimte beveiliging	8	1	8				
pop.12	laad- en losruimte in pandig bxd 4,5 x 16 m goederenlift bxd 3 x 5 m	72	1	72	4,5			indien noodzakelijk, afhankelijk van ligging
	in verkeersopp.							
Kantoorruimtes				288				
kan.01	kantoorruimtes, n.t.b.	120	1	120	3	ca. 18 werkplekken		
	overlegruimte/werkruimte	10	2	in m ² kan.01				
kan.02	kantoorruimtes, n.t.b.	150	1	150	3	ca. 22 werkplekken		
kan.03	vergaderuimte	60	1	zie bij bib.				
kan.04	vergaderuimte/werkruimte	20	1	in m ² kan.02	3	10 à 12 personen		nabij kantoorruimtes
kan.05	reproruimte	8	1	in m ² kan.01 en 02	3			
kan.06	opslag pr materiaal en kantooarmiddelen	8	1	in m ² kan.01 en 02	3			
kan.07	archief							
kan.08	serverruimte	8	1	8	3		NB computervloer	
kan.09	pantry kantoorruimtes							
kan.10	toiletten kantoor	2,5	4	10	3			
kan.11	garderobe kantoor							
	PM							
	PM							
	PM							
Dienstruimtes				116				
sec.01	ehbo ruimte/ BHV/ kolfruimte	8	1	8	3			
sec.02	werkplaats technische dienst	30	1	30	3			nabij centrale ontvangstbalie
sec.03	opslagruimte algemeen	30	1	30	3			(foyermeubilair, seizoens aankleding, mobiele bars, AV apparatuur, e.d.)
sec.04	schoonmaakberging huishoudelijke dienst	8	1	8	3			met opstelruimte wasmachine en wasmachineaansluiting
sec.05	werkkasten	4	6	24	3			
sec.06	afvalcontainerberging	8	1	8	3			
sec.07ab	goedereningang bibliotheek/ bevoorrading kunstencafé rijwielstalling medewerkers	4	2	8	3			
	PM							

Kunstenhuis Idea Zeist - nieuwe huisvesting		benodigde m ² (no)			vrije hoogte [m]		Voorzieningen	Opmerkingen
		ruimte [m ²]	aantal [stuks]	totaal [m ²]				
Nr	Ruimteomschrijving							
Medegebruikers				250				
Slotstad RTV								
om.01	studio/kantoorruimte/vergaderruimte	50	1	50	3			zichtbaar voor publiek, nabij medialab
Reinaerde								
rei.01	werkruimte, kantoorruimte	200	1	200	3			
Volksuniversiteit								
	medegebruik aanwezige ruimtes	-		-				
Harmonie								
	medegebruik aanwezige ruimtes	-		-				
n.t.b.								
	reservering	vervalt	-	-				
	incl. voorzieningen zoals toiletten							

Kunstenhuis Idea Zeist - nieuwe huisvesting		benodigde m ² (no)			vrije hoogte		Voorzieningen	Opmerkingen
		ruimte	aantal	totaal				
Nr	Ruimteomschrijving	[m ²]	[stuks]	[m ²]	[m]			

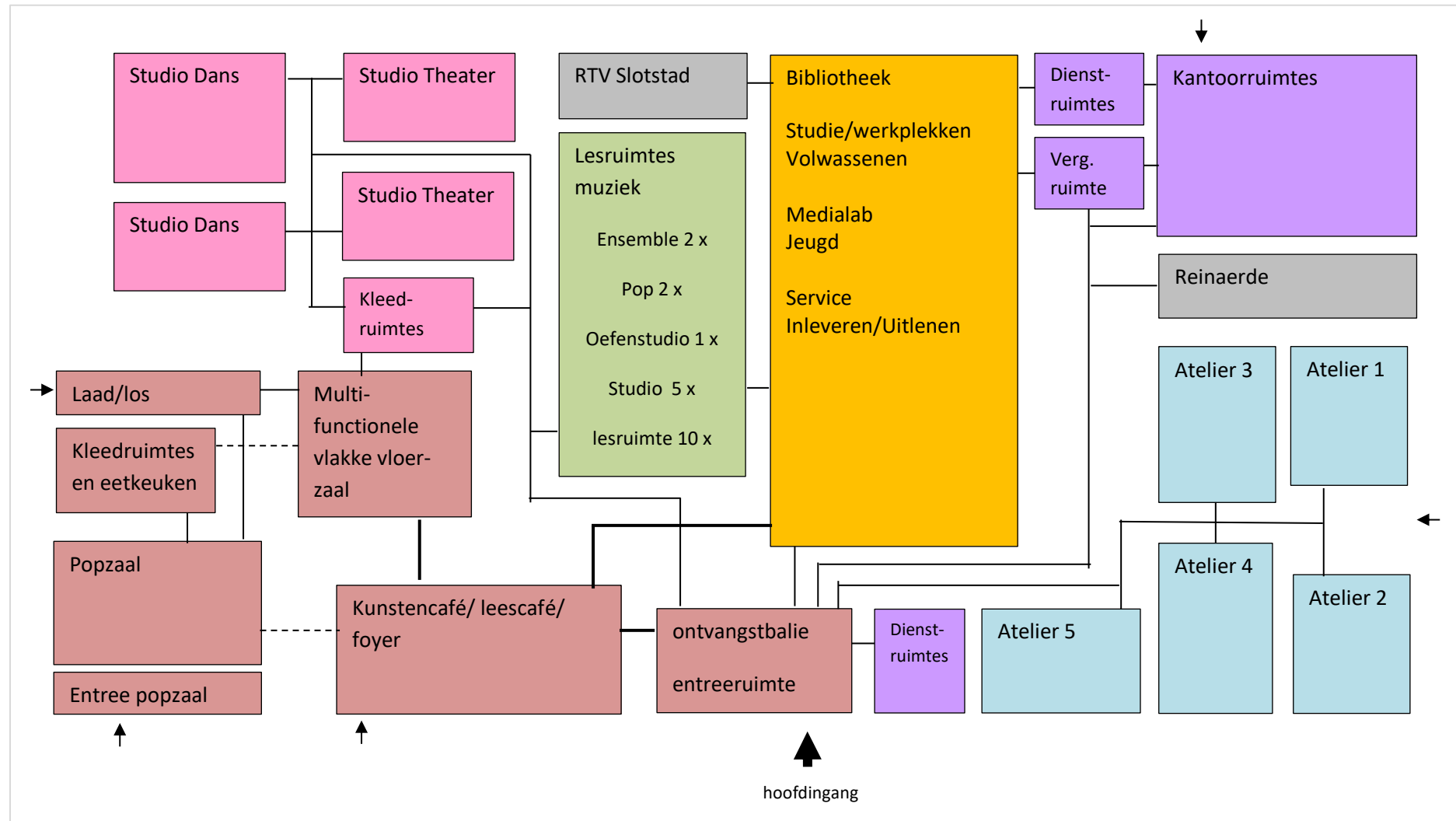
Totalen		[m ² no]	[m ² bvo]			Opmerkingen		
	Bezoekersvoorzieningen: foyer, ontmoeten, ontvangst	494	663					
	Bibliotheek	930	1.248					
	Ruimtes Muziek, Beeldend, Dans en Theater	1.910	2.563					
	Multi functionele vlakke vloerzaal	418	561					
	Poppodium De Peppel	472	633					
	Kantoorruimtes	288	386					
	Dienstruimtes	116	156					
	<i>totaal eigen gebruik</i>		6.210					
	Medegebruikers	250	335					
Nuttig oppervlak (no)		4.878	[m ² no]	[m ² no]				
	Verkeersruimte	15%	732					
	Ruimtes voor gebouw installaties	7%	341					
	Indelingsverliezen	pm	-					
Netto Vloer Oppervlak (NVO)		5.951	[m ² nvo]	[m ² nvo]				
	Constructie oppervlak	10%	595					
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)		6.546	[m ² bvo]	[m ² bvo]				

factor bvo/no 1,34

benodigde buitenruimte:		
terras kunstencafé	50	m ²
overig:		
binnentuin/patio/dakterras	100	m ²
in openbare ruimte:		
parkeerruimte fietsen	380	m ²
manoeuvrer- en opstelruimte busje poppodium/bevoorrading horeca	80	m ²

Bijlage 2

Ruimtelijk functioneel relatieschema



Wereldwijd praten we over de urgentie om van onze planeet een betere plek te maken. Bij bbn voelen we dat in ons hart en dóen we er iets aan. We vinden dat sociale, ecologische en financiële waarden hierbij altijd in balans moeten zijn. Ambitieuw? Zeker. Onmogelijk? Zeker niet! Daarvan zijn we bij bbn overtuigd.

Binnen bbn zien we onbegrensde mogelijkheden om te bouwen aan een betere wereld. Sterker: we benutten en creëren die mogelijkheden elke dag. Met onze diepgaande kennis, baanbrekende oplossingen én een onstuitbare drive voegen we duurzame waarde toe aan de te realiseren plannen voor de bebouwde omgeving. En laten we zien dat iederéén daar beter van wordt, van investeerder tot eindgebruiker.

Met 120 specialisten verbinden we onze duurzame overtuiging graag met de ambitie van onze opdrachtgevers, architecten en bouwpartners. Dit doen we door vol in te zetten op hernieuwbare energie, circulariteit en natuurinclusief bouwen. Samen zetten we alle mogelijkheden in om direct te werken aan een betere wereld voor nu en volgende generaties.

bbn. Een **betere** wereld vol mogelijkheden.