

Notitie

Project

3671 PZH renovatie bestuursgebouw (C)

Betreft

notitie VO revisie

Opgesteld door

R Deul / F Kroese

Distributie

Datum

28 februari 2018

Kenmerk

20180216 3671 fk01 NOTITIE

Aantal pagina's

6

Goedkeuring

Raymond Deul

Samenvatting

Het Voorlopig Ontwerp (VO), dat nu voorligt, is de directe vertaling van de uitgangspunten van de Provincie Zuid-Holland overeenkomstig de scope en de Energieagenda. De indeling is flexibel van opzet en biedt ruime mogelijkheden voor de toepassing van het nieuwe organisatie / werkconcept. Het gebouw krijgt een prachtige, moderne uitstraling met veel daglicht, mede door de overkapping van de binnentuin. Verder worden alle installaties gemoderniseerd. Het bestaande gebouw is na renovatie energieneutraal en CO₂ wordt met 100% gereduceerd.

AANLEIDING EN CONTEXT

Bestuursgebouw (C) is onderdeel van het gebouwcomplex Provinciehuis Zuid-Holland. Het gebouw is 'op leeftijd'. De herkenbaarheid vanaf het plein kan duidelijk beter. De huidige indeling past niet meer bij het nieuwe organisatie / werkconcept. Een meer flexibele indeling en gebruik van ruimten is nodig. Veel van de installatie- en gebouwdelen naderen het einde van de technische levensduur. Verder bevat het gebouw asbest. Het gebouw voldoet verder niet aan de nieuwe ambities voor energie en CO₂.

Als onderdeel van de Strategisch Huisvestingsnota 2010 - 2014 is het bestuursgebouw de laatste in de rij voor een verbouwing. Daarin wordt voor alle gebouwdelen aangegeven dat deze geheel of gedeeltelijk worden gemoderniseerd en ingericht op Het Nieuwe Werken. Voor het bestuursgebouw is na een business case besloten het bestuurscentrum en hart van de Provincie ingrijpend te renoveren en te moderniseren. Aanvullend is onderzoek gedaan naar maatregelen verbandhoudend met de vastgestelde Energie Agenda.

DE UITGANGSPUNTEN VOOR DE RENOVATIE VAN HET BESTUURSGEBOUW (C) ZIJN VASTGELEGD IN ONDERSTAANDE DOCUMENTEN, TE WETEN:

1. Vastgesteld Strategische Huisvestingsnota 2010 – 2014: Verdeeld in de onderdelen: bricks, bytes en behaviour. Beoogde resultaten zijn onder andere:
 - optimaal gebruik van beschikbare ruimte en reductie in m²
 - gebouwitstraling: transparant, zakelijk, modern, functioneel en duurzaam
 - inrichting sprankelend en inspirerend. Hergebruik meubilair en materiaal waar mogelijk
 - functionaliteit gericht op optimaal en flexibel ruimtegebruik, verbetering akoestiek
2. Programma Provincie van Waarde: heeft tot doel het lerend vermogen in de provinciale organisatie een impuls te geven, zodanig dat gesproken kan worden van een lerende organisatie.
3. Vastgesteld MJOP
4. Visie Bestuursgebouw van OTH: Voor de inhoudelijke beelden en plattegronden verwijzen we naar het schetsplan / visie presentatie van architect OTH d.d. 4-11-2015
5. Bestaand VO : voor inhoud verwijzen we naar alle documenten d.d. 21-9-2016
6. Energie Agenda 2016 en onderzoek met aanbevelingen RPS 1607016A00-R17-032 met bijlagen.

Vertaald naar de scope voor de renovatie betekent dit in beginsel:

- Gebouw Energie neutraal maken en CO₂ productie gebouw reduceren door vooral:
 - o Verhoging isolatiewaarde gebouwschil (dak en gevel)
 - o Verhoging energie opwekking met WKO installatie door uitbreiding KO installatie met W(armte) op bestaande bronnen. In gebruik houden van bestaande installaties voor functionaliteit ABDE.



- Verhoging energie opwekking door toepassen / uitbreiden met PV Panelen
- Verlaging energie gebruik door toekomstbestendige installaties geschikt voor en passend op nieuwe indelingen en gebruik volgens HNW met klimaatplafonds, GBS, LED verlichting e.d.
- Herzien kelderverdieping met onder andere MER ruimte, uitgezonderd de archiefruimte
- Moderniseren kantoor- en vergaderruimtes en geschikt maken voor HNW analoog aan gebouw AB
- Nieuwe entree en opnieuw inrichten ontvangstfunctie.
- Nieuwe 3^e verdieping met aan de zijdes daktuinen en zoveel mogelijk PV panelen zowel horizontaal op het dak als aan de gevel.
- Aanpassen van de brandveiligheid en compartimenteren ruimten.
- Het asbestvrij maken van het gebouw.

Samenvattend wordt na renovatie ca. 839 m² B.V.O. toegevoegd in vergelijk tot het bestaand oppervlak. De volgende zaken zijn bij aanvang buiten de scope van het project: De Statenzaal en Archief ruimte.

BOUWKOSTENRAMING EN BENODIGD BUDGET

De basis voor de bouwkostenraming van de renovatie zijn het oorspronkelijk VO, het VO VKA plus en de scopewijzigingen tijdens het ontwerptraject. De bouwkostenraming is vergeleken met ervaringen van soortgelijke projecten met bijbehorende kentallen. In de raming zijn op hoofdlijnen de bouwkundige kosten, de installatiekosten en de advieskosten weergegeven. Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd dat de ingebruikname van het gerenoveerde pand start in 2021 en het verbeteronderhoud omstreeks 2031 pas moet plaatsvinden.

De bouwkostenraming maakt onderdeel van het totaal benodigd budget voor de renovatie. De opbouw van het totaal benodigd budget is in een separaat document zichtbaar gemaakt.

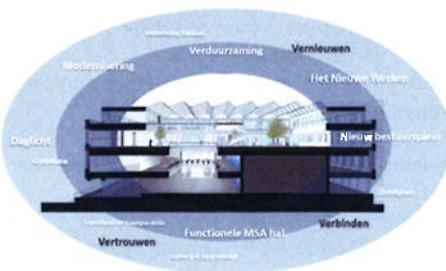
PLANNING

Voor de renovatie is een planning opgesteld, die overeenkomt met de wens om met werkzaamheden te kunnen starten 2^e helft 2018. Dit betreft het destructief onderzoek voor de asbestsanering. In de planning is inzichtelijk gemaakt de momenten voor besluitvorming opdrachtgever, ontwerpproces en de tenderfase.

ONTWERP VISIE

- Modernisering bestuursgebouw, optimalisering van o.a entreegebied, MSA en Zuid Hollandgalerij
- Herinrichten kantoorverdiepingen: inpassen van Het Nieuwe Werken / modernisering van de Zee-Zaal, GS-zaal en wachtruimte CdK
- Een nieuw leven voor de binnentuin
- Toevoeging van een nieuwe 3^e verdieping

SAMENGEVAT



Programma van Eisen (PvE)

Er is een concept PvE opgesteld waarin de visie, de strategie, de ruimtelijke eisen, het zgn. look & feel en de technisch eisen zijn opgenomen. Het PvE wordt nader aangevuld met enkele thema's. Het PvE moet worden gezien als minimale functionele, esthetische en beheervereisten / wensen door of namens de



Provincie gesteld voor de renovatie. Het PvE is in samenspraak met medewerkers van Provincie Zuid-Holland door het ontwerpteam opgesteld. De thema's zijn verkend op de impact voor indeling, duurzaamheid, constructie en installaties. De thema's worden in de DO fase verder uitgewerkt.

Verkorte Visie bestuursgebouw (C)

Bestuursgebouw heeft een klassieke opzet waarin de Statenzaal een vanzelfsprekende, centrale positie heeft gekregen. Door de levendigheid in diverse ruimten terug te brengen, komt de cultuurhistorische waarde van het gebouw meer tot zijn recht. Vooral de MSA-hal en de binnentuin worden in de huidige opzet zeer beperkt gebruikt, maar ook in de gangzones op de tweede en derde verdieping zit een grote overmaat.

De bouwkundige ingrepen zoals de nieuwe 3^e verdieping met het toevoegen van een nieuwe glazen overkapping en het openen van de daklichten boven de MSA-hal worden met respect voor de bestaande architectuur ingepast. Op ruimtelijk vlak reageren ze op de kenmerkende, tijdloze en constructieve vormgeving van de architectuur van Peutz en voegen daar een hedendaags en functioneel hoofdstuk aan toe. Stoere materialen als hout, beton, steen, staal en glas passen in het door hem geschapen beeld.

Begane grond en eerste verdieping

De entree moet worden heringedeeld. Een nieuw tochtportaal onder de luifel geeft het bestuursgebouw een prominente entree aan het Zuid-Hollandplein. In de entreehal ontstaat meer ruimte, zodat bij binnenkomst rechts van de entree een gastvrije ontvangstdesk gerealiseerd kan worden. Verder wordt een nieuwe lift toegevoegd zodat bezoekers sneller naar de juiste verdieping kunnen worden geleid.

De multifunctionaliteit van de MSA-hal wordt vergroot door de bruidsbedden te verlagen tot op vloerniveau. De aanvraag voor het mogen verwijderen van het kunstwerk via een procedure Beschermwaardigheid, is gehonoreerd op 3 maart 2017 door de Toetsingscommissie beschermwaardigheid. De grootste ingreep, het (deels) verwijderen van het cassetteplafond in het dak, zorgt ervoor dat daglicht dieper het gebouw binnen zal komen en er een directe zichtrelatie gaat ontstaan met de tweede en derde verdieping. De transparantie van de vergaderzalen zal wel worden vergroot met glazen deuren.

Tweede en derde verdieping

De herindeling van de tweede en derde verdieping zijn rigouzeuzer dan die op begane grond en eerste verdieping. De verkamering op deze verdiepingen wordt volledig verwijderd. Door de gehele binnentuin te overkappen ontstaat een multifunctioneel binnenplein, dat plaats biedt aan ontmoetingsgebieden en 'specials' die onderdeel uitmaken van Het Nieuwe Werken. Op en rond een loopbrug over het plein bevinden zich ontmoetings-, samenwerkplekken en voorzieningen.

De constructie van de 3^e verdieping wordt geheel vervangen en de overkapping van de voormalige binnentuin is vormgegeven als een sheddak. Hierdoor valt prettig noorderlicht het gebouw binnen. De naar het zuiden gerichte, dichte delen van het dak, worden voorzien van PV panelen.

Installatietechniek

De overkapping van de voormalige binnentuin en doorbraak van het dak boven de MSA-hal vindt niet alleen plaats vanuit functionele en esthetische motieven. Ook op klimaattechnisch vlak heeft het duidelijke voordelen. Lucht wordt vanaf de verdieping overgestort naar het atrium, waaruit het aan de bovenzijde wordt afgezogen door een luchtbehandelingskast met warmteterugwinning (wintersituatie). Het atrium doet dienst als afzuigkanaal. Hierdoor wordt ruimte en materiaal bespaard, maar ook energie omdat de lucht zonder weerstand naar boven stroomt. Voor het ventileren van het atrium in de zomer worden in het dakopeningen gerealiseerd. Hierdoor wordt ook in de zomer een prettig binnenklimaat gerealiseerd.

Rondom MSA-vide en voormalige binnentuin ontstaat één grote, ononderbroken ruimte die zich over meerdere verdiepingen uitstrekt. Installatietechnisch fungeert dit als één groot brandcompartiment.

Het gehele gebouw zal voorzien worden van een watermist installatie. In het gebouw wordt de bestaande brandcompartimentering met subcompartimenten, brand- en rookscheidingen gehandhaafd of aangepast.

De installaties met klimaatplafonds worden op een klein grid inregelbaar om medewerkers zoveel mogelijk behaaglijkheid te kunnen bieden. Aangevuld met elektrisch zonwering en toepassing van LED verlichting om de energievraag te beperken.



Flexibiliteit

Bepaalde functies, zoals de Statenzaal, hebben een vaste plek in het casco. Daar omheen dient de indeling zo flexibel mogelijk te zijn, om als 'lerende' organisatie mee te kunnen bewegen met toekomstige veranderingen. De aanwezigheid van een groot, doorlopend compartiment rondom het atrium zorgt ervoor de aanwezige ruimte zonder barrières gebruikt kan worden.

Ruimten zijn multifunctioneel in te richten. Ook in het lichtplan en data- en elektravoorzieningen is de benodigde flexibiliteit ingebouwd. Nieuwe binnenwanden en plafonds zijn uitgevoerd als systeemwanden en -plafonds, waarbij de exacte positionering is uitgelegd op de stramenmaat van het gebouw. Systeemwanden en -plafonds kunnen bij een herinrichting eenvoudig verplaatst of hergebruikt worden.

Uitstraling en kwaliteit

In het gebouw zelf worden oplossingsrichtingen gevonden met behulp van de vijf kernwaarden:

- Openheid: De grenzen binnen het bestuursgebouw worden manifest gemaakt: daar waar openheid ongewenst of onmogelijk is, worden de grenzen zichtbaar gemaakt. Grenzen worden opgeheven of vervaagd wanneer openheid mogelijk is.
- Functionaliteit: Een groot deel van het gebouw is functioneel opgezet voor wat betreft vergaderzalen, toiletten, verticale ontsluiting, Hieraan wordt niets gewijzigd. Ingrepen die in de loop der tijd zijn gedaan en de heldere opzet verstoren, worden verwijderd of gewijzigd. Ruimten die bijvoorbeeld op dit moment onlogisch voor opslag worden gebruikt, krijgen een invulling met gewenste functies.
- Zakelijkheid: De middelen die worden gebruikt om gebieden te definiëren of om functionaliteiten in te richten, kennen een zakelijk karakter. Geen frivoliteit of onnodige toevoegingen, maar doelmatig en sober. Zakelijkheid kent echter wel warmte in bijvoorbeeld het materiaalgebruik en algemene uitstraling.
- Moderniteit: De materialen die toegepast worden, hebben een natuurlijk en duurzaam karakter, maar komen terug in toepassingen die van deze tijd zijn.
- Duurzaamheid: Veel van de in het gebouw toegepaste materialen hebben een zeer krachtige uitstraling, passend bij de zwaarte van het gebouw en passend bij haar functie, maar ook goed passend bij elkaar. Daarbij zijn het 'levende' materialen, ze zijn herkenbaar en ze vertonen een bepaalde mate van grofheid, textuur of glans. Daarbij zijn het materialen die allemaal in meer of mindere mate duurzaam geproduceerd worden, enkele milieukeurmerken dragen, milieuneutraal zijn en ook voelbaar levend zijn.

Drie architectonische niveaus zijn gedefinieerd om de beeldkwaliteit te kwalificeren:

1. Functioneel: De ruimtelijke indeling zit logisch in elkaar, zorgt voor een makkelijke en vanzelfsprekende oriëntatie en vlotte afwerking van verkeers- en goederenstromen. Het gaat vooral om facilitaire ruimten, die zich 'achter de schermen' bevinden. Ruimten zijn voor logistiek, inrichting en, materiaalgebruik volledig functioneel toegespitst. Materialen zijn vuilverhullend en eenvoudig reinigbaar, stootvast indien noodzakelijk. Het lichtniveau is aangepast op de functionaliteit.
2. Aansprekend: De beeldkwaliteit van het grootste deel van de gebruikruimten in het gebouw is aansprekend. Materiaalgebruik is sober en doelmatig, maar warm en duurzaam. Deze ruimten dragen bij aan een positieve beleving van het gebouw.
3. Hoogwaardig: De representatieve ruimten in het gebouw hebben een hoogwaardige uitstraling. De ruimten zijn in hoge mate identiteitbepalend. Ruimten hebben een bijzondere ruimtelijke en architectonische vormgeving. Ze leveren een bepalende bijdrage aan het gewenste imago en de uitstraling van het gebouw als geheel. Toegepaste materialen zijn tijdloos, robuust, duurzaam en natuurlijk. In de ruimten wordt (geïntegreerde) kunst toegepast. Het verlichtingsplan staat ten dienst van de representativiteit van de ruimte.

AKOESTIEK

Ook voor akoestiek zijn er verschillende niveaus te onderscheiden. Akoestisch comfort verblijfsruimten:



- Klasse 1: Toe te passen voor ruimten met een bouwkundige afscheiding naar omliggende ruimten. Toe te passen voor geluidgevoelige ruimten waar een hoge privacy gewenst is en waar vertrouwelijke gesprekken niet verstaanbaar zijn bij normale stemverheffing in de aangrenzende ruimten.
vergaderruimten gesloten
- Klasse 2: Toe te passen voor ruimten met een bouwkundige afscheiding naar omliggende ruimten. Toe te passen voor ruimten met een 'standaard' privacy waar gesprekken bij normale stemverheffing niet verstaanbaar zijn in de aangrenzende ruimten.
Werkruimten, Overlegruimten, Ontmoetingsruimten gesloten
- Klasse 3: Toe te passen voor werkplekken waar concentratie minder van belang is (bijvoorbeeld werkplekken of overlegplekken in een open ruimte).
Werkruimten, overlegruimten, ontmoetingsruimten (half) open, pantry
- Klasse 4: Toe te passen in ruimten waar communicatie en concentratie minder van belang zijn, c.q. ruimten die in open verbinding staan met verkeersruimten.
Entree, receptie / ontvangst, wachtruimte, evenementenhal / MSA-hal, espressobar, Zuid-Hollandgalerij

BRANDVEILIGHEID

Aan de brandveiligheid van gebouwen worden door de overheid eisen gesteld. Deze eisen staan omschreven in het Bouwbesluit 2012. Dit zijn de minimale eisen waaraan moet worden voldaan. Naast de minimale eisen kunnen er ook aanvullende brandpreventieve maatregelen worden doorgevoerd. In dit Voorlopig Ontwerp Brandveiligheid wordt omschreven op welke wijze aan de door de overheid gestelde brandveiligheidseisen wordt voldaan. Hierbij zijn in dit document de volgende onderdelen omschreven:

- beheersbaarheid van brand, brandcompartimentering en brandoverslag.
- voorstel gelijkwaardige oplossing
- veilig vluchten.
- materiaalgebruik.
- brandveiligheidsinstallaties.
- bereikbaarheid blusvoertuigen en bluswatervoorzieningen.

In het Voorlopig ontwerp wordt een voorstel omschreven voor het brandveiligheidsconcept in gebouw C. Na goedkeuring op het VO zullen de maatregelen binnen het brandveiligheidsconcept verder worden uitgewerkt naar een Integraal Plan Brandveiligheid (IPB). Het IPB kan worden gebruikt voor het onderdeel brandveiligheid bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

OMGEVINGSVERGUNNING

Gekeken is naar vergunning plichtige onderdelen:

- De nieuwe 3^e verdieping en welstand
- Alle constructieve aanpassingen/doorbraken, diverse Sloopwerkzaamheden / asbestsanering
- De stalen loopbrug, galerijen, balustrades
- Trappen (staal in 2^e / 3^e verdieping)
- Overkappingen (2x MSA met glas en binnentuin met sheddak)
- Alle brandtechnische aanpassingen en extra te openen delen buitengevel voor RWA
- Vervangen kozijnen en beglazing buitengevel
- Nieuwe pui begane grond

Verder is gesproken met de gemeente Den Haag, commissie welstand en 'beschermd stadsgezicht'. Hieruit blijkt dat de nieuwe 3^e verdieping ruimhartig wordt ondersteund. Verder dat de inpassing van de overkapping van de binnentuin geen discussie oplevert. Aanbevelingen vanuit welstand en de commissie worden verder meegenomen tijdens de uitwerking van het ontwerp. De procedure voor de Omgevingsvergunning zal daarom een normale doorlooptijd hebben. Nu ingeschat op 26 weken, gelet op een omgevingsvergunning met akkoord door welstand.



DUURZAAMHEID ONTWERP MAATREGELEN

In het VO zijn diverse maatregelen doorgevoerd. Hieronder volgen enkele belangrijke pijlers voor het bereiken van de doelstellingen omtrent energieneutraal en reductie CO₂.

(W)KO

Uitbreiding van de bestaande KO installatie met het slaan van een nieuwe warmtebron. In dat geval is ook warmte opslag mogelijk en kan 'over' warmte als extra buffer voor koeling en warmte worden gebruikt. Daardoor wordt minder gebruik gemaakt van stadsverwarming, zijn er minder fluctuaties in de energietoevoer en benodigde temperatuur. De installatie kan beter worden beheerd en ingeregeld. Dit leidt tot een minder energieverbruik en resulteert in lagere energiekosten.

Klimaatplafonds

Klimaatverbetering voor alle verdiepingen. Beter regelbaar, meer afgestemd op gebruik gehele oppervlak van de ruimte en aantal mensen, CO₂ gestuurd, beter en regelmatig inblazen over de gehele ruimte (gaatjes patroon gehele oppervlak) i.p.v. locatiegericht (lijn / rond / vierkant rooster); verhoging behaaglijkheid van de medewerkers door gehele oppervlak en aantal mensen; lagere inblaassnelheid; minder hoorbaar; reageert door instelbaar GBS;

Isolatie gevelschil - isolatie / beglazing / dak

Gekozen voor HR+++ glas. Vervanging van kozijnen, verhoging isolatiewaarde dichte geveldelen, vervanging dakbedekking / isolatie en vervanging glas met isolerende beglazing; verhoging van de isolatiewaarde; verlaging van energieverlies; besparing van investering geïnstalleerd warmte / koelingsvermogen verlaging van energiekosten; verhoging behaaglijkheid; minder koude val langs ramen;

Elektrisch bedienbare buiten Zonwering

Verlaging verwarming ruimte door zonlicht; verhinderend verblinding door zonlicht; besparing van investering geïnstalleerd warmte / koelingsvermogen; met instelbaar weerstation reageert direct op de weersveranderingen; verhoging behaaglijkheid medewerkers;

Nieuwe PV Panelen

Verhoging opbrengst energie (eigen energie); minder energiegebruik externe bronnen; besparing van investering geïnstalleerd warmte / koelingsvermogen; verlaging energielasten;

Innovatie

Op diverse plaatsen in het gebouw wordt op verzoek ruimte geboden aan nieuwe (non) proven concepten voor bijv. energie opwekking.

Hergebruik / circulair gebruik

Bestaand gebouw wordt niet gesloopt voor nieuwbouw, maar hergebruikt en toekomstbestendig aangepast en heringericht. Bestaande materialen zoals huidige stalen dakbalken worden hergebruikt. Regenwater wordt opgevangen en hergebruikt als grijs water circuit.