



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Informatiedocument

PI Veenhuizen

25 Maart 2024

Colofon

Versie:
1.6

Datum:
25 Maart 2024

Contactpersoon:
Stienus Melis
Stienus.Melis@Rijksoverheid.nl
+31629597624

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Architectuur & Techniek
Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2500 BD 's-Gravenhage

Grafisch vormgever:
Michael Marrachinho

Projectbetrokkenen

Projectmanager:
Cor van Aggelen

Technisch Manager:
Stienus Melis

Contract Manager:
Willem Wouter de Ruiter

Adviseur Contractafweging
Mirrel Gerver

Adviesverantwoordelijke | Architectuur (RVB):
Jan Verhagen

Algemene projectinformatie

RVB nummer:

100012

100013

Projectnummer:

15476

Projectnaam:

PI Veenhuizen

Gebouwnaam:

Locatie Norgerhaven en locatie Esserheem

Bruto vloeroppervlak:

15.302 m2

15.309 m2

Adresgegevens locatie Norgerhaven:

Penitentiare Inrichting Veenhuizen

Oude Asserstraat 20

9341 BC Veenhuizen

Adresgegevens locatie Esserheem:

Penitentiare Inrichting Veenhuizen

Meidoornlaan 38

9341 AP Veenhuizen

Bouwjaar:

1895-1899

Juridische status:

Eigendom Rijksoverheid

Architect:

W.C. Metzelaar

C. Kalfsbeek



Inhoudsopgave

Inleiding / voorwoord	7
1	
—	
Context van de opgave	9
1.1 Opgave	
1.2 Complexen	
1.4 Gebruiksorganisatie	
2	
—	
Projectscope	11
2.1 Scope	
2.2 Ruimtelijke inpassing	
2.3 Sloop nieuwbouw	
2.4 Techniek	
2.5 Aanbesteding	
3	
—	
Ambities	15
3.1 Omgevingswaarde	
3.2 Gebruikswaarde	
3.3 Belevingswaarde	
3.4 Toekomstwaarde	
4	
—	
Kritische succesfactoren	17
5	
—	
Financiële omvang	17
6	
—	
Stikstof	17
7	
—	
Planning	19



Inleiding / voorwoord

De directie van de divisie Gevangeniswezen/ Vreemdelingenbewaring heeft in 2016 opdracht gegeven aan de directie Facilitair, Huisvesting en Inkoop (FHI) om het hergebruik en renoveren van locaties Norgerhaven en Esserheem van PI Veenhuizen, nader uit te werken. Om te komen tot een specifieke uitwerking voor PI Veenhuizen zijn met DJI lokaal, FHI en het Rijksvastgoedbedrijf werksessies en analysesessies gehouden. Gedurende de uitwerking heeft de minister voor Rechtsbescherming bij brief d.d. 22 juni 2018 aan de Tweede Kamer de te treffen capaciteitsmaatregelen aangegeven met als uitkomst dat de inrichtingen in Veenhuizen gerenoveerd zullen worden. In maart 2020 is besloten dat de huidige noordvleugels van beide locaties (Norgerhaven en Esserheem) gesloopt kunnen worden en dat er op deze plekken nieuwe bouwvolumes komen. Tegelijkertijd is het aanvankelijk gevraagde aantal te huisvesten gedetineerden per locatie uitgebreid van 240 naar 276.

In 2021 is het project middels een DBM-contract in de markt gebracht. Ter beheersing van onderlinge afhankelijkheden tussen beide locaties, maar ook de grote gelijkenissen tussen beide locaties is destijds besloten PI Veenhuizen als geheel aan te besteden. De locaties zouden daarmee achtereenvolgend met bepaalde mate van overlap in uitvoering gebracht kunnen worden. Uiteindelijk heeft deze aanbesteding niet tot gunning geleid. Veranderende omstandigheden in de markt en haar omgeving, in combinatie met de financiële omvang van het project en het bijbehorende risicoprofiel heeft er o.a. voor gezorgd dat het RVB geen opdrachtnemer voor uitvoering van de opdracht heeft kunnen contracteren.

Hierop volgend is besloten de opgave bij te stellen, zie voor nadere informatie in dit document.

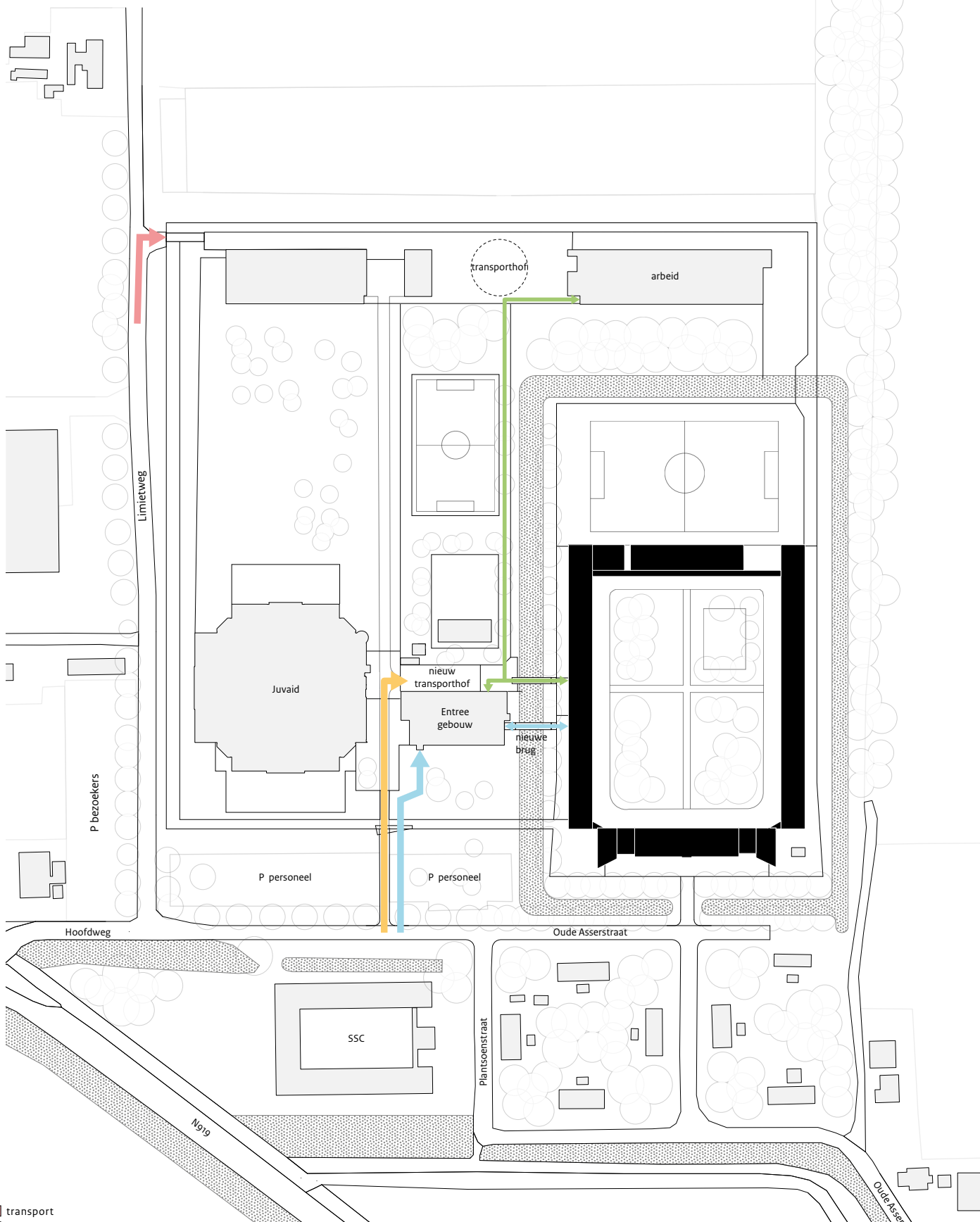
Doel informatiedocument

Het doel van het informatiedocument is de markt opnieuw te informeren over de gehouden marktconsultatie in 2023. Bij de gehouden marktconsultatie heeft het RVB veel informatie en kennis met betrekking tot risico's waarmee de marktpartijen bij een DB aanbesteding krijgen verzameld. Met deze opgedane kennis zijn de aanbestedingsstukken opgesteld, zodat dit beter past bij de huidige marktsituatie.

Dit informatiedocument heeft tevens als doel om de marktpartijen te informeren over het project bij de vooraankondiging, zodat de geïnteresseerde partijen zich een meer volledig beeld van de DB opgave kunnen vormen.

Leeswijzer

In dit informatiedocument vertellen we meer over de kaders en ambities voor de renovatie van de PI Veenhuizen. Dit document is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 1 t/m 4 wordt de context van de opdracht omschreven: de locatie en de betrokken organisaties, de projectscope, de ambities en de doelen. In hoofdstuk 5, 6 worden de planning en de financiële omvang toegelicht. Het document is voorzien van foto's van de bestaande situatie om beelden bij de woorden te voegen. Het document is informatief van aard en hoewel aan de teksten in dit informatiedocument uiterste zorg is besteed, kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend.



- transport
- DV&O
- justitiabelen
- personeel / bezoek



Context van de opgave

1.1 Opgave

De Penitentiare Inrichting Veenhuizen (PI Veenhuizen) is een bestaande inrichting met twee locaties: Norgerhaven en Esserheem (15.309 en 15.302 m²), beide locaties zijn gedeeltelijk aangemerkt als rijksmonument, beschermd dorpsgezicht en Unesco werelderfgoed. De PI Veenhuizen dient grondig gerenoveerd te worden om toekomstbestendig te zijn voor het Gevangeniswezen (GW). Per locatie moet er plek zijn voor 276 gedetineerden, waarbij de bestaande noordvleugel, alsmede de hoekvormige ‘okselgebouwen’ worden vervangen door nieuwbouw.

Om de haalbaarheid van de bijgestelde opgave te onderzoeken is een marktconsultatie gehouden in 2023. Naar aanleiding daarvan is besloten één aanbesteding in de markt te zetten waarbij als eerst de focus zal liggen op de Design en Build van Norgerhaven en vervolgens op de Design en Build van Esserheem als herhaalopdracht. Het onderhoud zal niet in de opdracht worden meegenomen.

1.2 Complexen

De PI Veenhuizen bestaat uit twee complexen op verschillende locaties in Veenhuizen: Norgerhaven en Esserheem. De carrévormige gebouwen vertonen grote gelijkenis wat betreft structuur. De complexen bestaan uit een monumentaal voorgebouw, aan weerszijden geflankeerd door een verbindingsvleugel uit eind 20ste eeuw. Aan de langsijde hiervan bevinden zich de monumentale vleugels uit begin 1900. Aan de achterzijde sluit een eind jaren 80 gebouwd cellengebouw van vier verdiepingen het complex af. Beide complexen beschikken over een separate voorziening voor arbeid ten noorden van het carrégebouw (deze vallen buiten de scope van deze opgave).

1.3 Context

Het dorp Veenhuizen kent een lange geschiedenis waar het de huisvesting en later de bewaring, gevangenschap van ‘mensen met een vlekje’ betreft. Die historie heeft er tevens in geresulteerd dat Veenhuizen in 2008 is aangewezen als Rijksbeschermd dorpsgezicht. Het dorp is daarnaast, in gezamenlijkheid met de andere koloniën van weldadigheid in 2020 benoemd als UNESCO Werelderfgoed. Dit vraagt om een zorgvuldige kennis van de cultuurhistorie en om een deskundige aanpak van de gebouwen en een zorgvuldige omgang met de omgeving waarin zij gelegen zijn.

1.4 Gebruiksorganisatie

Penitentiare Inrichting Veenhuizen

De Penitentiare Inrichting Veenhuizen (PI Veenhuizen) wordt met 552 plaatsen (Norgerhaven 276 en Esserheem 276) één van de middelgrote penitentiare inrichtingen van Nederland.

PI Veenhuizen is een inrichting op niveau normaal beveiligd waarin verschillende diverse doelgroepen (van reguliere gevangenis of Huis van Bewaring (HvB) tot verhoogd zorgprofiel) worden gehuisvest. Deze diversiteit aan doelgroepen, de relatie met dorp en omgeving die al van oudsher bestaat en de flexibele opstelling waarmee in het (recente) verleden invulling is gegeven aan een steeds wisselende en fluctuerende vraag naar (gevangenis)-capaciteit maakt de PI Veenhuizen uniek binnen het Gevangeniswezen.

Visie PI Veenhuizen

De renovatie biedt een unieke kans de nieuwe PI zo in te gaan richten dat deze optimaal bijdragen aan het realiseren van de detentiedoelstellingen. Hierover is door het RVB, DJI en FHI een visie opgesteld die bestaat uit de volgende zes ontwerpprincipes.

1. **AUTONOMIE** Individuele benadering/maatwerk, gevoel van eigen waarde, veiligheid aan de buitenkant, “vrijheid”, zelfredzaamheid
2. **DUURZAAM** Verantwoordelijk, samenwerking, innovatie, omgevingsbewust, multifunctioneel.
3. **MIDDEN IN DE SAMENLEVING** Ketenpartners
4. **VEILIG** Voorspelbaar, betrouwbaar, respect.
5. **TOEKOMSTVAST** Differentiatie van gedetineerden, flexibel, functioneel, multifunctioneel.
6. **PUUR** Harmonie, erfgoed, natuurlijke omgeving, overzichtelijk, verantwoordelijk.

Visie exploitatie-effecten renovatie

De PI Veenhuizen is voornemens om met de te realiseren renovatie en nieuwbouw, de organisatie, de bedrijfsvoering en de besturing zodanig vorm te geven dat het mogelijk wordt om ‘meer’ te doen met ‘minder’ middelen. De elementen pand, organisatie, bedrijfsvoering en besturing moeten bij de beoordeling van de exploitatie effecten uitdrukkelijk in onderlinge samenhang worden gezien.



^ Norg

— Locatie — Projectgebied

Esse



Projectscope

2.1 Scope

De carrévormige gebouwen van Norgerhaven en Esserheem zijn ongeveer gelijk aan elkaar en worden volledig gerenoveerd en aangepast om voor -minimaal- 30 jaar inzetbaar te zijn voor het Gevangeniswezen.

Een volledige renovatie van het interieur (zoals bij 1.1 Opgave omschreven) met een nieuwe indeling en volledige vervanging van alle installaties sluiten hier op aan. Indien aanpassingen aan het exterieur van het monumentale carré voortvloeien uit ontwerpkeuzes dienen deze met respect tot de cultuurhistorische waarden worden uitgewerkt.

Gedurende de renovatie wordt de inrichting buiten bedrijf gesteld zodat er dus geen gedetineerden en personeel verblijven. De arbeidsgebouwen alsmede delen van de penitenciaire schil blijven operationeel.

Korte omschrijving:

De Penitenciaire Inrichting Veenhuizen (PI Veenhuizen) is een bestaande inrichting met op twee locaties een gebouwencomplex: Esserheem en Norgerhaven. Op beide locaties staan naast de carrévormige gevangenisgebouwen (Esserheem 15.302m² en Norgerhaven 15.309m²) diverse bijgebouwen binnen de perimeter.

Op de twee locaties dienen de carrévormige gevangenisgebouwen grootschalig gerenoveerd te worden. De complexen dienen daarbij zowel technisch als organisatorisch gemoderniseerd te worden met de nadruk op een prettig leef- en werkklimaat. De gerenoveerde complexen moeten voldoen aan de eisen die DJI stelt aan een moderne gevangenis, met als gevolg een ingrijpende renovatie en volledige interne verbouwing. De gerenoveerde complexen moeten plaats bieden aan in totaal 552 (276 per locatie) justitiabelen. Om in dit aantal te voorzien is een vervanging van de bestaande Noordvleugels en okselgebouwen door nieuwbouw opgenomen in het structuurplan.

Beide locaties bestaan uit een monumentaal voorgebouw (Rijksmonument), aan weerszijden geflankeerd door een verbindingsvleugel (okselgebouwen) uit eind 20ste eeuw. Aan de langszijde hiervan bevinden zich de monumentale vleugels uit begin 1900. Aan de achterzijde sluit een eind jaren 80 cellingebouw van vier verdiepingen het complex af.

Bij de carré van Esserheem wordt een nieuw transporthof gerealiseerd met remise en aansluiting met een nieuw

inkomsten en vertrek gebied. Door de ruimtelijke impact van het nieuwe transporthof wordt voorzien dat het bestaande voetbalveld aangepast wordt en nieuwe afmetingen krijgt. Voor de ontsluiting wordt een nieuwe toegangsweg aangelegd naar het nieuwe transporthof. Deze route is voor ontsluiting voor dagelijks gebruik van gedetineerden bussen, tandartsbus, Thoraxbus, alsmede hulpdiensten (brandweervoertuigen).

De bijgebouwen die onder andere arbeidsgerelateerd zijn (waar gedetineerden arbeid verrichten, magazijnen etcetera) blijven gedurende de renovatiewerkzaamheden in bedrijf. Hiervoor wordt de omtrekbeveiliging aangepast tussen het ensemble van bijgebouwen en de te renoveren carrévormige gevangenisgebouwen. Tevens voorzien van een tijdelijke centrale meldkamer (tCMK), waarbij de bestaande installaties (als PZI, BMI, MAI, GBS) in de lucht blijven. Bij de te renoveren carré's en nieuwbouw worden deze installaties vernieuwd.

Het exterieur van het monumentale carré is onderdeel van de scope met betrekking tot volledig schilderwerk, herstelwerkzaamheden aan betonnen elementen, dakgoten, daken, etc.

2.2 Ruimtelijke inpassing

In de definitiefase zijn er verschillende vlekkenplannen opgesteld om de haalbaarheid te toetsen. Uitgangspunt is het huisvesten van 276 gedetineerden per locatie. Het aantal gevraagde cellen per locatie is 204; 132 MPC en 72 MPC (35,3%).

In grote lijnen zijn de nieuwe locaties onder te verdelen in de volgende (plaats van) functies. Aan de zuidzijde bevindt zich het oorspronkelijke entreegebouw met kantoren en de bezoekersruimten (in Esserheem), de leefafdelingen bevinden zich in de oost-, west- (gedeeltelijk) en noordvleugel verdeeld over twee respectievelijk drie verdiepingen. Het activiteitscentrum (bibliotheek, lesruimte, sportruimtes etc.) bevindt zich in de westvleugel en in het later gebouwde nieuwe entreegebouw van Norgerhaven waar o.a. de bezoekersruimten ondergebracht zijn. In de ruimtelijke uitwerking van de vlekkenplannen moet worden uitgegaan van een zo optimaal mogelijk hergebruik van de historisch waardevolle bouwdelen en elementen en de functioneel te behouden bouwdelen, tenzij dit tot grote inefficiëntie leidt. Ook is de vraag om zo veel mogelijk in te spelen op de gestelde ambities zoals bijvoorbeeld toekomstvastheid waardoor mogelijk nu matig functionerende bouwdelen en of ruimtes wel ingrijpender aangepast zullen worden.



zijvleugels Norgerhaven - te amoveren deel



noordgebouw Norgerhaven - te amoveren deel

2.3 Sloop en nieuwbouw

Het noordgebouw met aangebouwde verbindingzone (tussen de uiteinden van de oost- en westvleugel) moet worden geamoveerd en vervangen door nieuwbouw. Tevens worden de okselgebouwen met verbindingsgang naar de beide vleugels geamoveerd en worden vervangen door nieuwbouw. De vrijgekomen gebieden van de voormalige locaties van de okselgebouwen kunnen dan gedurende de bouw als aan- en afvoer van bouwstromen gebruikt worden.

2.4 Techniek

Duurzaamheid

De renovatie van een monumentale gevangenis is maatwerk, dit geldt ook voor het bepalen van een geschikte duurzaamheidsambitie voor dit project. De ambitie is bepaald aan de hand van het potentiële duurzaamheidsniveau. Een energielabel A++ is als realistisch beoordeeld en als uitgangspunt genomen voor minimale verduurzaming.

Beveiligingssysteem binnen carré

Voor beide locaties geldt, dat er eenvolledig nieuw beveiligingssysteem wordt aangebracht binnen het carré inclusief nieuwe meldkamer.

Voorbereiding zelfredzaamheid

De voorbereiding op de zelfredzaamheid voor gedetineerden vergt de uitrusting van iedere cel met een specifieke paslezer. Voor het gedetineerden passysteem moet een separaat netwerk en systeem worden voorzien. De infrastructuur (bekabeling en patchkasten) hiervoor is opgenomen in het project. De actieve apparatuur wordt door DJI geleverd.

Brandveiligheid

Het kwaliteitsniveau voor vluchtveiligheid wordt op nieuwbouw gebracht met aandacht voor de rookwerendheid eisen volgens de laatste bouwvoorschriften. Ter ondersteuning hiervan moet een vastopgestelde brandbeheersing- en brandblusinstallaties (VBB) worden toegepast. Ook alle aan te brengen materialen, brandbeveiligingsinstallaties en brandveiligheidsvoorzieningen komen op nieuwbouw niveau. Voor bestaande constructieonderdelen en voorzieningen die buiten de scope van het project vallen geldt het herleidbare rechteks verkregen niveau met niveau bestaande bouw als ondergrens volgens de geldende bouwvoorschriften.

Transporttechniek

Er moet een gecombineerde goederen/personen lift aangebracht worden in de noordvleugel die uitkomt op de binnenplaats. Daarnaast moeten alle woonruimtes ITS toegankelijk gemaakt worden, transportsystemen moeten hierop aangepast worden.

Klimaatinstallaties

In beide locaties wordt een volledig nieuwe klimaatinstallatie aangebracht. Voor de nieuwe klimaatinstallaties wordt uitgegaan van duurzame opwekking van warmte en koude (indien koude noodzakelijk is) met laag temperatuur verwarming en hoog temperatuur koeling aanbrengen (indien koeling noodzakelijk is). In de cellen, kantoren, vergaderruimten en sportfaciliteiten wordt een gebalanceerde ventilatie aangebracht. Ventilatie hoeveelheden EPC's en MPC's zijn conform eisen DJI. Hierbij wordt vanwege de gevraagde flexibiliteit elke cel als MPC uitgevoerd. Ventilatie hoeveelheden kantoren en vergaderruimten conform eisen van het Rijksvastgoedbedrijf en ARBO-Catalogus Rijk.

Het gebouwbeheerssysteem voor de sturing en regeling van de installaties is van 'open source'. De installaties in de cellen worden molestbestendig uitgevoerd.

ICT

Er worden twee volledig van elkaar gescheiden netwerken aangebracht. Één voor DJI kantoor en één voor gedetineerden. Voor gedetineerden wordt een gebouw gebonden netwerk aangebracht conform DIOO met CAT6A bekabeling op cel en teamkamers en met een wifi netwerk. Voor de kantoorfuncties etc. wordt een gebouwgebonden netwerk aangebracht conform de HIB 2.0 met CAT6A bekabeling en met een wifi netwerk. De actieve apparatuur en componenten worden door DJI geleverd.

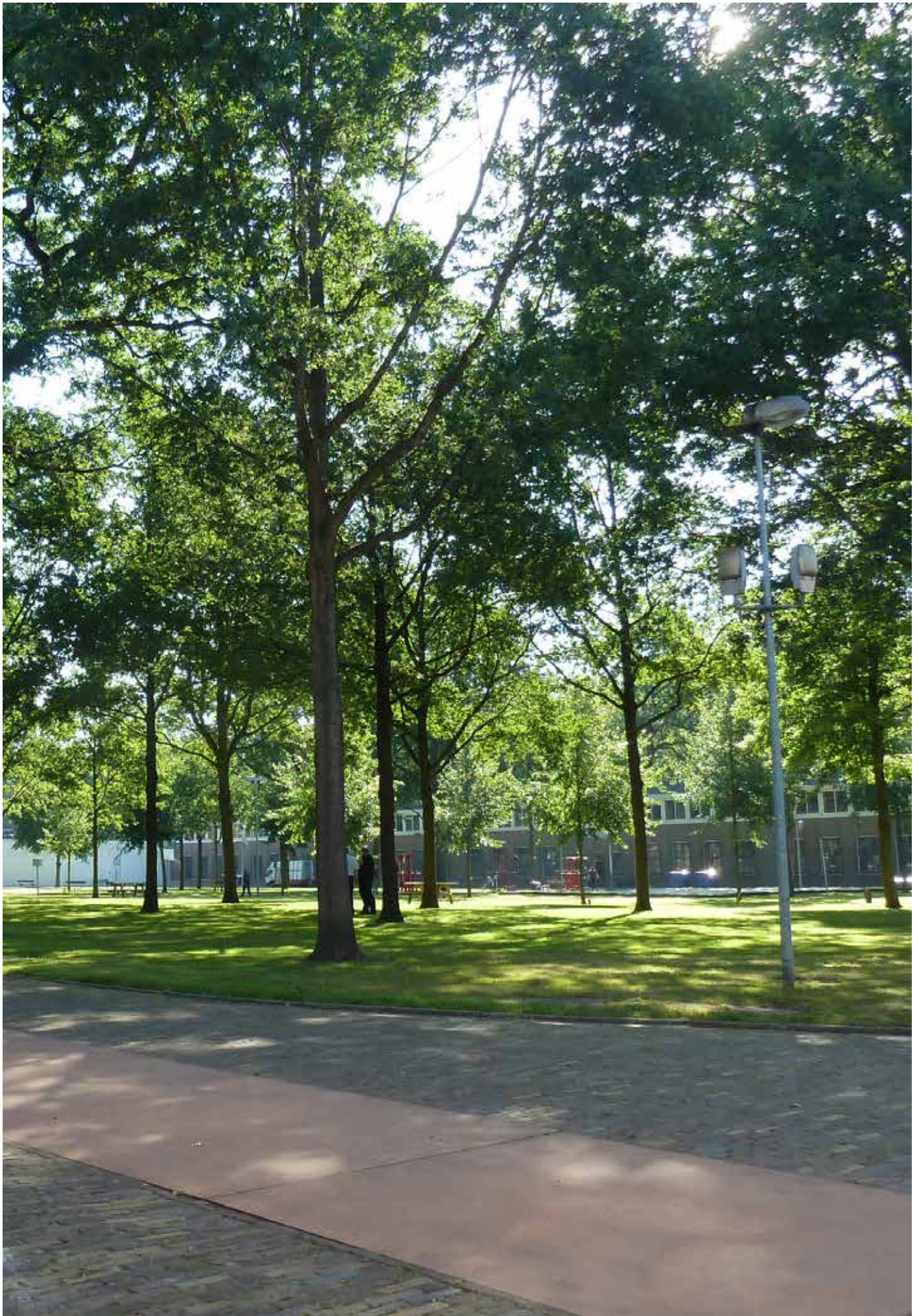
Elektrotechniek

In beide locaties worden een nieuwe verlichtingsinstallatie met LED armaturen en een volledig nieuwe laagspanningsinstallaties aangebracht compleet met nieuwe infrastructuur, verdeelinrichtingen en schakelmateriaal. De hoogspanningsinstallaties met transformatoren moeten worden aangepast op de nieuwe vermogens behoefte. De noodstroomvoorzieningen met noodstroomaggregaten maken onderdeel uit van het renovatieproject. Voor beide locaties worden volledige nieuwe noodstroomvoorzieningen binnen de perimeter gerealiseerd. De bestaande noodstroomvoorziening van Norgerhaven blijft bestaan en moet functioneel worden aangepast voor het SSC gebouw tegenover locatie Norgerhaven. De bestaande noodstroomvoorziening van Esserheem wordt volledig verwijderd.

2.5 Aanbesteding:

Het RVB werkt voor dit project met een functionele vraagspecificatie. Door middel van een functionele omschrijving van de eisen wordt de inschrijvende partijen de ruimte geboden innovatieve oplossingen te bieden binnen de geschetste kaders, en gevraagd actief mee te denken over de passende oplossing. Dit vergt ook van de inschrijvende partijen dat zij zich goed verdiepen in de opgave en de vraag doorgronden.

De renovatie van PI Veenhuizen wordt geïntegreerd middels Design en Build aanbesteed waarbij de renovatie van PI Esserheem als herhaalopdracht wordt opgenomen, conform artikel 6.1.8 ARW 2016. Dit houdt in dat het RVB als opdrachtgever zich het recht voorbehoudt om middels een onderhandelingsprocedure tevens de Design en Build van PI Esserheem aan hetzelfde consortium op te dragen. Indien deze onderhandelingsprocedure niet tot een herhaalopdracht leidt kan er alsnog voor Esserheem een nieuwe aanbesteding uitgezet worden. Voor de herhaalopdracht gaat DJI nog een besluit nemen eind 2024. Daarbij zijn diverse werkzaamheden onder de Herzieningsclausule opgenomen.



Ambities

3.1 Omgevingswaarde

In eerdere hoofdstukken is al aangegeven hoe specifiek Veenhuizen is, zowel wat betreft zijn geschiedenis, de omgeving en de bebouwing. Het spreekt dan ook voor zich dat hier ten volle rekening mee gehouden wordt. Natuur-, cultuur- en bouwhistorische waarden worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Alle rijksvastgoed levert een bijdrage aan maatschappelijke doelstellingen door gebiedsgericht te werken met lokale partners en naar het grotere geheel te kijken. Dit is zeker het geval in Veenhuizen.

3.2 Gebruikswaarde

Functionaliteit

De inrichtingen faciliteren de bedrijfsprocessen die er plaatsvinden optimaal. De verschillende logistieke persoons- en goederenstromen zijn adequaat en vanzelfsprekend, zodat bezoekers, personeel en gedetineerden gemakkelijk hun weg kunnen vinden. De complexen zijn zoveel mogelijk integraal toegankelijk en de routing is logisch, efficiënt en herkenbaar. De ruimtelijke indeling zorgt voor een vlotte afwikkeling van verkeersstromen in en rond het gebouw. De ruimtelijke indeling zit logisch in elkaar en zorgt voor een makkelijke oriëntatie door het pand.

Comfort en gezondheid

Het gehele complex is comfortabel en gezond om in te verblijven. Het thermisch, akoestisch en visueel comfort draagt bij aan het welzijn van de gebruikers. Zicht op levend groen en doorkijkmogelijkheden op de buitenruimte dragen bij aan de verblijfskwaliteit.

Veiligheid

De inrichtingen zijn veilig voor alle gebruikers. Veiligheid heeft betrekking op zowel technische als sociale aspecten. Beveiligingsmaatregelen worden zorgvuldig ingepast en vormen een vanzelfsprekend onderdeel van hun omgeving.

3.3 Belevingswaarde

Representativiteit

De gerenoveerde inrichtingen zijn representatief voor de gebruiker met respect voor de monumentale onderdelen. De gerenoveerde en deels nieuwe locaties (noordgebouwen) ondersteunen de waarden van professionaliteit, effectiviteit en betrouwbaarheid en kennen een geordende opzet. Gebouwen en buitenruimten behouden hun sterke samenhang.

Technische- en gebruikersvoorzieningen worden zorgvuldig ingepast in het ontwerp en dragen bij aan een aansprekende, werk-, verblijfsomgeving.

Ruimtelijkheid

De gerenoveerde en deels nieuwe gebouwen kennen een doelmatige ruimtelijkheid en goede oriëntatiemogelijkheden. Entrees, ontvangstruimten, leefafdelingen en voorzieningen zijn verbijzonderd om de uitstraling en vindbaarheid ervan te versterken. Daglichttoetreding en doorzichten dragen bij aan een prettige beleving.

Materialisering

Het geheel kent een zorgvuldige materialisering en detaillering die past bij het specifieke gebruik: functioneel, verzorgd of hoogwaardig. De materialisering van de nieuwe noordvleugels moet goed aansluiten bij de bestaande monumentale waarden.

3.4 Toekomstwaarde

Adaptief vermogen

De maatvoering van gebouw en buitenruimte is waar mogelijk ruimhartig en kan anticiperen op veranderingen; met name detectie- en beveiligingsapparatuur verandert snel. Vaste elementen zijn strategisch geplaatst zodat ze bijdragen aan een duurzame opzet van buitenruimte en gebouwstructuur. Techniek is goed bereikbaar en aanpasbaar voor onderhoud, vervangingen en toekomstige innovaties, zonder ingrijpende belemmering voor het gebruik van de PI.

Duurzaamheid

De ingrijpende renovatie is een natuurlijk moment dat maximaal benut moet worden voor verduurzaming, gericht op het einddoel voor 2050. De installaties worden volledig vervangen en de thermische schil kan verbeterd worden. Dit geeft het gebouw toekomstwaarde. Voor energie is de ambitie energielabel A++. Gekozen is om de ambitie uit te drukken met energielabel, omdat dit een gangbaar en duidelijk communicatiemiddel is. Omdat een goed energielabel niet garant staat voor een werkelijk laag energiegebruik is het van belang om de energieprestaties van de installaties te borgen en monitoren tijdens de uitvoering en in de beheerfase. De ambitie is een grotendeels gasloze energievoorziening. Met de renovatie blijft een groot deel van het gebouw behouden. De ambitie voor een circulaire renovatie van de PI Veenhuizen richt zich op het minimaliseren van de milieu impact van nieuwe materialen producten, zoals inbouw en installaties.



entree PI Norgerhaven



voorbeeld gevelteksten Veenhuizen

4

Kritische succesfactoren

Voor de renovatie van de locaties Norgerhaven en Esserheem zijn kritische succesfactoren geformuleerd. Deze zijn opgesteld op basis van de geschetste visie op detentie en de ambities die de PI Veenhuizen heeft geformuleerd. Binnen de gegeven kaders en rekening houdend met het karakter en de functie van de panden dient te worden gezocht naar een optimale balans: veiligheid versus toegankelijkheid en leefklimaat-aspecten, te behalen resultaten op gebied van detentie versus benodigde middelen, enzovoort.

De kritische succesfactoren zijn:

- Ongestoorde tenuitvoerlegging
- Optimaal werk- en leefklimaat
- Doelmatig gebruik
- Behoud en voortbouwen op ruimtelijke kwaliteit
- Toekomstbestendige duurzaamheid

5

Financiële omvang

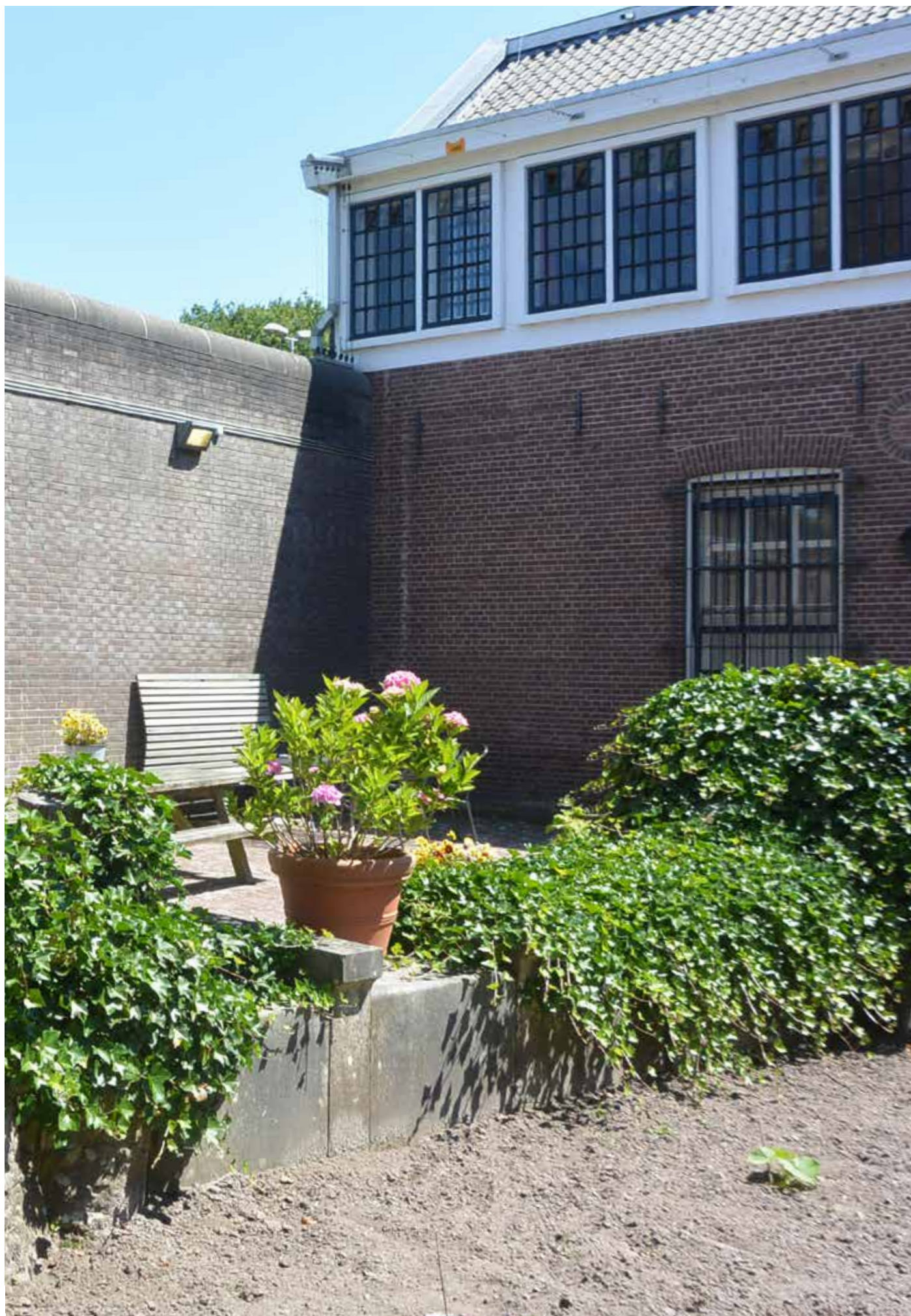
De financiële omvang per locatie (opdrachtsom) is ca. tussen de 90 en 110 miljoen euro, exclusief BTW voor zowel de renovatie en nieuwbouw van het carré Norgerhaven alsook voor de herhaalopdracht voor de renovatie en nieuwbouw van de carré Esserheem.

6

Stikstof

Voor het stikstof is een nader onderzoek uitgevoerd, inclusief een aerius berekening (d.d. 13 juni 2023) waaruit naar voren komt dat er op dit moment geen problemen zijn te verwachten met betrekking tot vergunningsverlening door bevoegd gezag.





binnenplaats bij Noordgebouw

7

Planning (indicatief)

Op basis van de huidige planning is het streven om 52 dagen na deze vooraankondiging te starten met de selectiefase van de renovatie van PI Veenhuizen. De start voor de dialoofase staat vooralsnog gepland voor september 2024.

In de basisovereenkomst wordt opgenomen dat het VO voor locatie PI Esserheem tijdens de opdrachtverlening van Norgerhaven als optie afgeroepen kan worden. De overige producten (DO, UO en Realisatie) worden als herhaalopdracht opgenomen. Hieronder ziet u een tabel met een indicatieve planning.

Norgerhaven	Start	Afronding
Aanbesteding NH	Q2 2024	Q2 2025
Ontwerpfase NH	Q2 2025	Q2 2027
Uitvoering renovatie NH	Q2 2027	Q2 2029

Esserheem	Start	Afronding
Optie VO Esserheem	Q2 2025	Q4 2026
start proces herhaalopdracht Esserheem	Na afronding VO NH	
Vervolg ontwerpfase Esserheem	Nader te bepalen	
Uitvoering renovatie ES	Q3 2029	Q3 2031

Dit is een uitgave van het Rijksvastgoedbedrijf.

25 Maart 2024

www.rijksvastgoedbedrijf.nl