

Businesscase

Aangepaste versie t.b.v aanbesteding Ontwerp- en Adviesdiensten vastgoedprojecten

Herontwikkeling AZC J. Haydnlaan, Utrecht



datum:	24-11-2023
naam:	Ronald Wijnakker
bedrijfsonderdeel:	Vastgoed & Facilitair
versie:	4

Documenthistorie - versiebeheer

Versie beheer

Datum van deze versie: 24-11-2023

Versie datum	Vorige versie datum	Wijzigingen gemarkeerd
24-11-2023	14-11-2023	nee

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
2.	Projectomschrijving	5
2.1	Scope van het project.....	5
2.2.1	ICT-voorzieningen	7
2.3	Relatie met Visie op Vastgoed en de vastgoedportefeuille.....	8
2.3.1	Spreiding.....	8
2.3.2	Wendbaarheid	8
2.3.3	Duurzame portefeuille	9
2.3.4	Doelmatige portefeuille	9
2.3.5	Capaciteit	10
2.4	Relatie met MUP.....	11
2.5	Afwijkingen op de scope	11
2.6	Stand van zaken.....	12
3.	Analyse op haalbaarheid	15
3.1	Uitgangspunten analyse.....	15
3.2	Scenario's	15
3.3	Samenvatting haalbaarheidstoets	21

1. Inleiding

In deze businesscase wordt gerechtvaardigd waarom het project wordt opgestart, gebaseerd op de geschatte ontwikkelkosten en de te verwachten opbrengsten. De businesscase wordt gebruikt om toe te lichten waarom de investering in tijd en geld toegevoegde waarde heeft.

De strategische doelstellingen voor dit project zijn:

- Stabiele portefeuille, lange termijn overeenkomst.
- Duurzame portefeuille, verduurzaming (routekaart duurzaamheid).
- Doelmatige portefeuille, flexibilisering, het opwaarderen van de technische kwaliteit en laten voldoen aan het PVE.

De Joseph Haydnlaan 2 in Utrecht is een bestaand AZC met in totaal 559 TC plaatsen. Vaste voorraad, lang lopend. De locatie is in eigendom. BO van 590 voor onbepaalde tijd (info uit LIS).

Volgens de MJOP moeten er een aantal groot onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd en om aan de routekaart te kunnen voldoen moet het AZC verduurzaamd worden. De scope in de businesscase betreft nu alleen gebouw B (439 TC plaatsen en dienstenruimten) en gebouw C (dienstenruimten) met omliggend terrein. Gebouw A “Guesthouse” (120 TC plaatsen en dienstenruimten), die op enige afstand van de andere gebouwen ligt, is pas 6 jaar geleden verbouwd en is daarom geen onderdeel van dit project. Op termijn moet dit gebouw nog wel verder verduurzaamd worden. Hiervoor wordt te zijner tijd een ander project opgestart.

Om de mogelijkheden voor een herontwikkeling nader te onderzoeken en zo te komen tot een businesscase is eind april (25-04-2023) de startnotitie door het MT-IP goedgekeurd. De in de notitie voorgestelde onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd en liggen ten grondslag aan deze businesscase.

2. Projectomschrijving

Het bestaande AZC aan De Joseph Haydnlaan 2 in Utrecht heeft nu in totaal 559 TC plaatsen. Volgens het MJOP moet er een aantal groot onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd.

Voor de locatie is een energie scan uitgevoerd. Huidige label is hoger dan C. Om aan de route kaart te kunnen voldoen, A+ label in 2030, moet het AZC verduurzaamd worden.

De gemeente heeft de wens om op de Haydnlaan, in het kader van de flexibilisering, meerdere doelgroepen te willen huisvesten en daarom gevraagd of het COA dit direct mee wil nemen.

Met de gemeente is afgesproken dat bij leegstand van de gebouwen in de toekomst, de mogelijkheid open wordt gehouden, om op dat moment te bekijken of deze ruimten flexibel ingezet kunnen worden. Het PVE van het COA met zelfstandige woonunits leent zich goed voor flexibel gebruik. Indien een bestemmingsplan wijziging benodigd is voor toekomstig gebruik wordt deze pas aangevraagd na de renovatie werkzaamheden. Zo ontstaat een toekomst bestendig AZC.

Gebouw A, die op een kleine afstand van gebouw B, C en het terrein ligt is geen onderdeel van dit project aangezien deze pas 6 jaar geleden in gebruik is genomen..

2.1 Scope van het project

Het AZC bestaat uit meerdere gebouwen; gebouw A ("Guesthouse") en gebouw B, C met omliggende terrein zijn eigendom COA.

De gebouwen B en C zijn in 2000 in gebruik genomen en met name gebouw B heeft nu groot onderhoud nodig.

Op enige afstand van het hoofdterrein ligt gebouw A. Dit gebouw is 6 jaar geleden aangekocht en in gebruik genomen. Omdat gebouw A pas 6 jaar in gebruik is, is dit gebouw niet meegenomen in het voorgenomen project.

Verder huurt COA in het naastgelegen gebouw een aantal kantoorvoorzieningen. Dit gebouw is eigendom van de Protestantse Kerk Nederland (PKN). Ook dit deel maakt geen onderdeel uit van dit voorgenomen project.

Gebouw B, met gedeeltelijk diensten en wonen, heeft in de kelder de activiteitenruimten en diverse ruimten voor de ketenpartners. Op de begane grond en eerste verdieping in de zijvleugel zijn de COA kantoren en kantoren van de ketenpartners. Deze ruimten zijn

de afgelopen jaren al opgeknapt. Er zijn nog wel klachten, zoals raamventilatoren, die niet meer open of dicht kunnen, waardoor je bijv. in de wintermaanden structureel in de kou zit maar er zijn ook structurele lekkages bij regenval.

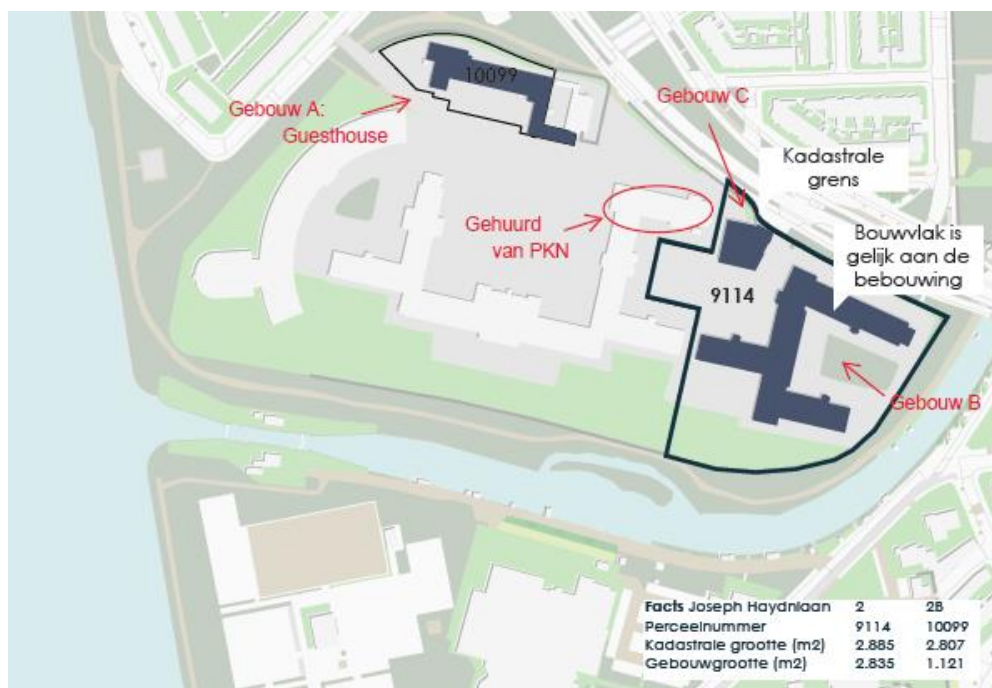
In de herontwikkeling worden deze klachten structureel aangepakt en dit deel van het gebouw wordt ook verduurzaamd. De indeling blijft ongewijzigd.

Het gebouw bestaat uit lange gangen die worden ontsloten door trappenhuizen. Aan de gangen grenzen de slaapkamers en centraal zijn er sanitair ruimten en keukens aanwezig. Totaal zijn er 419 plaatsen gerealiseerd. De indeling voldoet niet aan het PVE van het COA waarbij zelfstandige wooneenheden met een eigen entree, sanitair en woonkamer, keuken het uitgangspunt is. In de herontwikkeling worden de mogelijkheden voor een gewijzigde indeling onderzocht.

Op de 2^e verdieping zijn 20 plaatsen voor AMV aanwezig. Deze ruimten worden momenteel door vastgoedexploitatie (VGE) al opgeknapt. In de herontwikkeling worden deze ruimten wel verduurzaamd maar de indeling blijft ongewijzigd.

In gebouw C, dienstengebouw, is de receptie gevestigd evenals een ontmoetingsruimte met horecavoorziening (A Beautifull Mess). Aan de voorzijde in het gebouw zijn de nutsvoorzieningen geplaatst. Deze ruimten zijn de afgelopen jaren al opgeknapt en hier zijn vanuit de locatie geen klachten over. In de herontwikkeling worden deze ruimten wel verduurzaamd maar de indeling blijft ongewijzigd.

Het terrein is voornamelijk ingericht voor parkeerplaatsen en fietsen. Er is beperkte ruimte voor recreëren. Voor het omliggende terrein zijn in het verleden al meerdere oplossingen onderzocht. Met name de oplossing voor meer recreatieplekken rondom de gebouwen en een minder prominente plek voor de parkeerplaatsen en fietsenstalling is onderdeel van de zoektocht. De gemeente wil het terrein in een breder perspectief bezien en bij een gewijzigd terrein ontwerp de aangrenzende wijk (landschap) erbij betrekken. Met een landschapsarchitect in overleg met de gemeente wordt dit nader uitgewerkt. Mocht deze zoektocht leiden tot vertraging van het proces en de voorbereiding voor de renovatie van de gebouwen vertraging op lopen kan het terrein altijd nog uit deze herontwikkeling gehaald worden en apart in een project herontwikkeld worden. Vooralsnog is in de businesscase het terrein meegenomen.



2.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het PVE van het COA gaat uit van zelfstandige woonunits met eigen entree, sanitair en woonkamer, keuken. De huidige indeling bestaat uit centrale gangen met daaraan slaapkamers en centraal sanitair en keukens. De huidige indeling voldoet daarmee niet aan het PVE.

De locatie heeft de volgende bestemmingen:

- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie
- Enkelbestemming: maatschappelijk – 1
- Enkelbestemming: Groen.

De functie waar de huidige omgevingsvergunning op is afgegeven is kamergewijze verhuur. Dit blijft het uitgangspunt.

2.2.1 ICT-voorzieningen

Deze herontwikkeling heeft geen grote impact op de ICT-infrastructuur, gezien het feit dat de kantoorruimten en Technische ruimten ten bate van ICT intact blijven.

Om het gewenste resultaat te bereiken zal de UTP-infrastructuur ten bate van de volgende onderdelen vernieuwd worden:

- Wifi voor bewoners,
- CCTV,
- GBS.

2.3 Relatie met Visie op Vastgoed en de vastgoedportefeuille

2.3.1 Spreiding

In de provincie Utrecht is de opvangcapaciteit geconcentreerd in de twee grootste bevolkingskernen (Utrecht stad en Amersfoort). Met uitzondering van de locatie in Leersum kennen de middelgrote bevolkingsregio's momenteel geen opvanglocaties. Voor de realisatie van de resterende benodigde capaciteit dient gekeken te worden naar de geografische spreiding. De huidige locaties bevinden zich in het midden en oosten van de provincie.

Door de huidige locatie Utrecht aan de Joseph Haydnlaan te her ontwikkelen, wordt de vaste capaciteit voor de lange termijn gegarandeerd en sluit aan op de spreiding van locaties met grote bevolkingskernen.

D. Regio Utrecht	
Gewenste capaciteit	Tenminste 500 (<i>langlopend</i>)
Type plek	Combinatie van vaste en flexibel inzetbare capaciteit.
Toelichting	Regio Utrecht is de grootste bevolkingskern van de provincie. Hoewel hier al een opvanglocatie aanwezig is, is aanvullende capaciteit gewenst. Opvang in Utrecht (stad) biedt bij uitstek kansen voor regionale opvang en voor flexibele inzet.

2.3.2 Wendbaarheid

De huidige voorraad in de provincie Utrecht bestaat volledig uit 'vaste capaciteit'. Dit betekent dat de portefeuille in Utrecht niet of slechts in beperkte mate flexibel is in te zetten op momenten dat de behoefte voor langere termijn lager is dan de beschikbare capaciteit. Om de ambities van de streefportefeuille in Utrecht te realiseren, dient er daarom aandacht te zijn voor het realiseren van meer flexibel inzetbare plekken binnen de voorraad.

Met deze herontwikkeling wordt ook ingezet op het beschikbaar stellen van flexibele capaciteit voor andere doelgroepen. Mocht in de toekomst er leegstand ontstaan ligt het voor de hand dat gebouw A als eerste flexibel wordt ingezet. De indeling bestaat al uit zelfstandige eenheden en zijn daarmee ideaal voor flexibel gebruik.

Totaal gaat het om maximaal 120 plaatsen.

In de afstemming met de gemeente wordt dit nader besproken en gezien hoe dit op te nemen in de BO.

Hiermee wordt er een bijdrage geleverd aan de strategische doelstellingen voor een stabiele portefeuille.

2.3.3 Duurzame portefeuille

In 2022 is de 'Routekaart Verduurzaming COA' geactualiseerd. In de Routekaart zijn de (financiële) implicaties van de verduurzaming van de huidige vastgoedportefeuille verkend. In de herontwikkeling worden de gebouwen verduurzaamd zodat ze voldoen aan de routekaart. Met de herontwikkeling van de locatie Utrecht, wordt bijgedragen aan de verduurzamingsopgave van het COA.

Verder wordt er rekening gehouden met circulariteit. De nog te contracteren adviseurs worden in de aanbesteding gevraagd hun visie te geven en moeten het hergebruik meenemen in de uitwerking van het ontwerp.

Momenteel moeten er door vastgoed exploitatie een aantal correctieve onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd aangezien de start van de uitvoering herontwikkeling pas in 2025 is. De materialen die nu worden toegepast worden zorgvuldig gekozen zodat deze in de herontwikkeling hergebruikt kunnen worden.

Ook biodiversiteit vraagt aandacht in de herontwikkeling. In het terrein ontwerp wordt de biodiversiteit verbeterd. Daarnaast is het idee om een grijswatercircuit aan te leggen, waarbij opgeslagen regenwater wordt gebruikt voor onder andere het doorspoelen van de toiletten.

2.3.4 Doelmatige portefeuille

Het COA rekent het tot haar primaire taak kwalitatief goede huisvesting aan te bieden aan asielzoekers. Niet alleen omdat dit belangrijk is voor het leven en werken op de locaties, maar ook ten behoeve van een efficiëntere bedrijfsvoering. Het COA wil een eenduidige basiskwaliteit leveren, passend op maatschappelijke opvattingen, wettelijke normen en tegen een marktconforme prijs.

Een doelmatige portefeuille betekent ook een betaalbare portefeuille. Het COA gaat bewust om met kosten en kijkt vanuit dat perspectief ook naar kansen en uitdagingen op het gebied van huisvesting.

Gezien de huidige status van de technische kwaliteit en de invulling van het PVE van de locatie Utrecht, is een herontwikkeling bijna onvermijdbaar. Er zijn diverse onderzoeken en inspecties uitgevoerd om vast te stellen wat de status is en welke activiteiten noodzakelijk zijn om een bijdrage te leveren aan een doelmatige portefeuille.

Zodra de herontwikkeling gereed is, dient gedurende de exploitatie, gemonitord te worden op het presteren van de gebouwen. Hiermee wordt de informatievoorziening en data verzamelt, voor het verder verbeteren van de processen en de datakwaliteit.

2.3.5 Capaciteit

Volgens de BO mogen er maximaal 590 vreemdelingen worden opgevangen. Om dit mogelijk te maken moeten er 649 technische capaciteitsplaatsen (+ 10%) zijn gerealiseerd. In de bestaande gebouw volumes is dit aantal niet te realiseren. Er zijn in de huidige situatie in totaal 559 technische capaciteitsplaatsen. 439 plaatsen (waarvan 20 AMV) in gebouw B en 120 in gebouw A. Gebouw A valt niet in de scope van dit project.

De toe te passen zelfstandige wooneenheden nemen meer oppervlakte in beslag dan de huidige indeling. Het aantal benodigd technische capaciteitsplaatsen, bij een BO van 590, kan daardoor na de herontwikkeling ook niet gerealiseerd worden in de bestaande gebouwvolumes. Het streven is om in ieder geval na de herontwikkeling zoveel als mogelijk de bestaande aantallen opvangplaatsen te handhaven. Afhankelijk van de te kiezen indeling variant wordt dit aantal benadert. Uitbreiden met extra bouwvolumes op het terrein wordt, gezien de eerder uitgevoerde studie van Inbo Architecten, niet als realistisch gezien. Het terrein is hiervoor te klein en stedenbouwkundig niet goed in te passen.

Tijdens de herontwikkeling moet de locatie (deels) leeg worden gemaakt. Om dit mogelijk te maken heeft de gemeente gekeken naar een tijdelijke alternatieve locatie waar de bewoners tijdens de werkzaamheden naar toe kunnen. Deze locatie is gevonden aan de Pahud de Mortangesdreef. Hier is plaats voor +/-300 bewoners voor maximaal 3 jaar. De locatie is 6 februari 2023 opgeleverd en in gebruik genomen. De herontwikkeling is volgens de planning aan het einde van de 3 jaar nog niet gereed. In overleg met de gemeente wordt gekeken of het te kort aan plaatsen tijdens de realisatie elders opgevangen kan worden.

Er is noch door het COA noch de gemeente een keuze gemaakt in de doelgroep(en) die we hierin zouden willen/moeten huisvesten. We zetten vooralsnog in op regulier en AMV.

Onze voorkeur gaat uit naar een renovatie van onze bestaande panden waarbij wij toekomstbestendig willen insteken met zelfstandige wooneenheden, conform PVE van het COA. Deze wooneenheden kunnen in de toekomst flexibel gebruikt gaan worden. Dat betekent dat de woonunits ook gebruikt kunnen worden door andere gebruikers als (tijdelijke) woonruimtes. Zo bouwen we aan een flexibele schil en voorkomen we leegstand in een tijd van woningnood. Dit geldt alleen als COA vanwege een lage

bezettingscapaciteit de ruimte zelf niet nodig heeft. Zij kan de ruimte deels verhuren aan een andere partij (wooncorporatie/ leegstandsbeheerder, verhuurder etc.). Dit doet COA in overleg met de gemeente. Dit om in dat tijdsperspectief te bekijken voor welke doelgroep er op dat moment urgente behoefte is. Dat kan soms Oekraïners zijn, of starters op de woningmarkt, studenten of spoedzoekers etc. Ook wordt op dat moment beoordeeld welke doelgroepen het beste past bij de samenstelling van de azc bewoners. We kijken dan naar de leefbaarheid (veiligheid en beheer). COA heeft afspraken met Utrecht gemaakt om zich hier aan te conformeren.

2.4 Relatie met MUP

Volgens MJOP moeten er diverse groot onderhoud werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarnaast is er in het verleden een energiescan uitgevoerd op de locatie. Label C. Deze energiescan is door Balie beoordeeld. Er zijn in de scan diverse aannames gedaan die niet correct zijn of nog niet zijn uitgevoerd. Hierdoor klopt het omschreven label in de scan niet. Om aan de duurzaamheid eisen te voldoen, 2023 Label C en 2030 label A++, moet de locatie verduurzaamd worden.

De herontwikkeling staat inmiddels 5 jaar op de agenda. Sinds die tijd zijn de meeste planmatig onderhoud zaken naar achter geschoven. Dit geeft nu de nodige problemen die direct aandacht behoeven en niet meer kunnen wachten op de herontwikkeling. Hiervan wordt op dit moment een inventarisatie gemaakt. Door de herontwikkeling worden de indelingen van het gebouw grotendeels veranderd, hierdoor wordt veel onderhoud zoals hierboven is omschreven nu niet tot nauwelijks uitgevoerd. Dit komt de staat van het gebouw en de sfeer in het gebouw niet ten goede. De zaken die tijdens de herontwikkeling worden meegenomen en in de MUP zitten zijn onder andere het vervangen van de kozijnen, vloerbedekking, schilderen van de wanden vernieuwen van de keukens en sanitaire ruimtes. Het vervangen van de luchtverversingsinstallatie de verwarmingsinstallatie en de gevel en het dak isoleren conform EPBDIII. Onderzoek naar de mogelijkheden voor het toepassen van PV en zonneboilerinstallatie.

2.5 Afwijkingen op de scope

Na de businesscase zijn de onderzoeken die in de startnotitie stonden omschreven nader uitgewerkt. Onderstaand zijn de afwijkingen t.o.v. de scope van de startnotitie beschreven:

- De vlekkenplannen zijn verder geoptimaliseerd en gedigitaliseerd. Er zijn nu in variant 1 meer- en in variant 2 minder- opvangplaatsen te realiseren en dan in de vlekkenplannen naar voren kwam. Het huidige aantal plaatsen in gebouw B (439) wordt in variant 1 431 plaatsen (-8 plaatsen). In de startnotitie werd nog uit gegaan van 389 plaatsen (-50 plaatsen) En variant 2 kunnen er nu 347 (- 92

plaatsen) gerealiseerd worden. In de startnotitie werd nog uit gegaan van 367 plaatsen (- 72 plaatsen).

- In de businesscase is voorgesteld om toch in dit project het terrein direct te herontwikkelen. Dit is logisch aangezien de huidige hoeveelheid recreatie ruimte op het terrein nu niet aansluit bij de eisen gesteld in het PVE. Ook moet tijdens de renovatie een deel van het terrein aangepast worden voor de bouwplaats. Herstel na de herontwikkeling is dan noodzakelijk.
Mocht in de uitwerking naar het fase document definitie naar voren komen dat de herontwikkeling van het terrein tot vertraging leidt in het proces wordt hier in het fase document over gerapporteerd en kan nog altijd besloten het terrein op een ander moment her te ontwikkelen.

2.6 Stand van zaken

De volgende acties zijn na goedkeuring van de startnotitie ingezet en verder uitgewerkt:

QuickScan casco gebouw B:

Helix technisch advies heeft een onderzoek uitgevoerd naar de staat van het casco. (zie rapportage in de bijlage) De resultaten zijn meegenomen in de verschillende varianten studies.

Over het algemeen is geconcludeerd dat het casco van het gebouw zich, constructief, in een goede staat bevindt. Er zijn visueel geen gebreken aangetroffen die duiden op enige vorm van een constructief probleem.

Het gebouw is grotendeels voorzien van aluminium raam- en deurkozijnen. De kozijnen zijn sterk verouderd en de afwerking is verpoederd. Hierdoor zijn de kozijnen lastig/ tot niet goed te reinigen. Het is onduidelijk of de kozijnen thermisch onderbroken zijn. Het hang- en sluitwerk is versleten en beschadigd. Gezien de verouderde staat en verduurzaming van het complex worden de kozijnen en beglazing vervangen.

De daken zijn niet geïsoleerd. (Er is op het plafond van de 2e verdieping een isolatielaag van 100mm steenwol toegepast.). Er zijn tijdens de rondgang geen visuele constatering gedaan die duiden op een constructief gebrek aan de dakconstructies.

Gezien de verduurzamingsopgave wordt de gehele gebouwschil geïsoleerd.

De keramische dakpannen verkeren in goede staat en worden hergebruikt. De geballaste bitumen dakbedekking vertoont geen relevante gebreken maar waar het isolatiepakket wordt verhoogd wordt de bedekking vervangen.

Onderzoeken Wet Natuurbescherming (WNB):

Afgelopen periode heeft Witteveen en Bos een QuickScan WNB uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat er een jaarrond onderzoek nodig is:

- vleermuisonderzoek (ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, bosvleermuis en meervleermuis);
- vogelonderzoek (huismus, gierzwaluw).

Gezien de lange doorlooptijden is het jaarrond onderzoek afgelopen zomer direct in gang gezet waardoor deze in augustus 2024 kan worden afgerond. Daarna moet er een ontheffing worden aangevraagd.

Asbest onderzoek:

In het verleden zijn er diverse asbest onderzoeken uitgevoerd. Zodra besloten is welke variant uitgewerkt en gerealiseerd wordt moet er vervolg onderzoek plaatsvinden die wordt afgestemd op de uit te voeren werkzaamheden.

Schetsontwerp gebouw B:

Aan de hand van de verschillende vlekkenplannen heeft People Power 2 varianten met nieuwe indeling uitgewerkt en gedigitaliseerd tot een Schetsontwerp (zie tekeningen in de bijlage) Na goedkeuring van de businesscase wordt de gekozen variant verder uitgewerkt.

Installatie advies:

Aan de hand van het schetsontwerp heeft Galjema twee mogelijke verduurzamingsvarianten voor de installaties uitgewerkt. (zie advies in de bijlage) Na goedkeuring van de businesscase wordt de gekozen variant verder uitgewerkt.

Brandveiligheidsadvies:

Smits van Burgst heeft de varianten beoordeelt op het gebied van brandveiligheid en de opmerkingen zijn meegenomen in de businesscase.

Fasering:

Uitgangspunt is dat tijdens de renovatie de locatie in gebruik blijft. Omdat de buitenruimte beperkt is, er maar één in en één uitrit is en er een deel gebruikt moet gaan worden voor de bevoorrading en bouwplaats van de aannemer is een goed bouwveiligheidsplan essentieel. Dit plan wordt afgestemd met de KAM coördinator (KENEX).

De gedachte is om de herontwikkeling in 3 fasen uit te voeren waardoor niet in één keer de gehele capaciteit aan opvang plaatsen vervalt tijdens de renovatie. Tijdens de renovatie moet er rekening gehouden worden met minimaal een 150-200 plaatsen minder capaciteit. Of en hoe dit mogelijk te maken moet in de uitwerking verder onderzocht worden.

De tijdelijke locatie aan de Pahud de Mortangesdreef is bedacht om het tekort aan capaciteit op te vangen maar deze is momenteel ook vol in gebruik. Het laatste half jaar van de herontwikkeling is de tijdelijke locatie ook niet meer beschikbaar omdat dan de termijn van 3 jaar tijdelijk gebruik afloopt. Voor het tijdelijk bijplaatsen van units op de locatie is tijdens de bouw onvoldoende ruimte. In overleg met de gemeente wordt gekeken of het te kort aan plaatsen tijdens de realisatie elders opgevangen kan worden.

Nuts:

In de nieuwe situatie moet de elektra aansluiting verzwaard worden en is er een trafo nodig op het terrein. Het net van de regio Utrecht is vol. Samen met KENEX, Galjema en Kenter zijn we in overleg met Stedin of en hoe de verzwaring gerealiseerd kan worden. In de planning is rekening gehouden met 1,5 jaar voorbereidingstijd voordat de verzwaring gereed moet zijn. Of dit afdoende is en of de verzwaring gerealiseerd kan worden is nog geen uitsluitsel en moet in de volgende fase verder onderzocht worden. Na akkoord businesscase moet de verzwaring zo spoedig mogelijk aangevraagd en in opdracht worden gegeven.

3. Analyse op haalbaarheid

3.1 Uitgangspunten analyse

De afgelopen periode zijn de verschillende vlekkenplannen verder uitgewerkt tot een schetsontwerp. De resultaten van de verschillende uitgevoerde onderzoeken zijn verwerkt in de businesscase.

3.2 Scenario's

De vlekkenplannen die vastgoedregisseur, Hennii van Laar, heeft gemaakt zijn in samenwerking met People Power gedigitaliseerd en geoptimaliseerd tot een schetsontwerp.

Er zijn drie varianten mogelijk.

Het PVE van het COA gaat uit van zelfstandige wooneenheden met eigen entree, sanitair en keuken. De huidige indeling van gebouw B bestaat uit centrale gangen met daaraan de slaapkamers, het centrale sanitair en de keukens. De huidige indeling voldoet daarmee niet aan het PVE.

Het Ruimtelijk PVE beschrijft de ideale situatie. Bij grootschalige renovaties, waarbij de ideale situatie niet goed, gezien de gebouw structuur, gerealiseerd kan worden wordt per situatie beoordeeld in hoeverre de ideaalsituatie gerealiseerd kan worden. In onderstaande varianten zijn de afwijkingen op het ruimtelijk PVE benoemd.

Variant 0 (bestaande tekeningen):

In deze variant blijft de huidige indeling behouden. De indeling laten zoals deze nu is (Indeling voldoet dan niet aan het PVE) en het gebouw alleen grootschalig renoveren en verduurzamen. Totaal zijn er 419 plaatsen (+ 20 AMV). Ondanks de huidige indeling erg afwijkt van het PVE hebben we ervoor gekozen om deze variant wel op te nemen in de businesscase om zo inzichtelijk te maken wat de verschillen in ontwerp en financiën zijn.



Afbeelding gedeelte van de plattegrond met bestaande indeling

Variant 1 (Zelfstandige wooneenheden, ontsluiting direct via trappenhuis):

In deze variant sluit elke voordeur van de zelfstandige wooneenheid direct aan op het trappenhuis. Om dit in het bestaande gebouw mogelijk te maken wordt er 1 centraal trappenhuis bij gerealiseerd. Er is voor gekozen om deze binnen in het gebouw te plaatsen, aangezien dit trappenhuis RO aan de buitenzijde niet wenselijk is.

In het ontwerp zijn in totaal 48 zelfstandige wooneenheden opgenomen. Deze variëren van 3 plaatsen tot 12 plaatsen. Volgens het PVE heeft een ideale wooneenheid 8 plaatsen. Door de indeling van het bestaande casco en het feit dat de woning toegangen aan moeten sluiten op de trappenhuisen zijn er wooneenheden met meer en minder plaatsen. Er is geprobeerd zoveel als mogelijk de 8 plaatsen aan te houden. Onderstaand een overzicht:

- 1 wooneenheid met 3 plaatsen;
- 2 wooneenheden met 6 plaatsen;
- 5 wooneenheden met 7 plaatsen;
- 20 wooneenheden met 8 plaatsen;
- 7 wooneenheden met 9 plaatsen;
- 7 wooneenheden met 10 plaatsen;
- 4 wooneenheden met 11 plaatsen;
- 2 wooneenheden met 12 plaatsen;

Totaal 48 wooneenheden met 411 plaatsen (+ 20 AMV).

De woningen die groter zijn dan 8 personen krijgen extra voorzieningen in de keuken en sanitair. Onderstaand een uitsnede van de plattegrond van het gebouw met een indeling van een wooneenheid met 3, 8 en 10 plaatsen. In de bijlage zijn alle plattegronden bijgevoegd.



Afbeelding gedeelte van de plattegrond variant 1

In het PVE zijn slaapkamer van 1 en 2 personen opgenomen. Door de draagconstructie en het verlies aan plaatsen niet te groot te laten zijn is dit niet overal mogelijk. Er zijn 2,3 en 4 persoonskamers met enkele bedden en stapelbedden met als uitgangspunt het minimaal aan m2 conform PVE van 5 m2 per slaapplaats .

De variant is door Smits van Burgst en KENEX beoordeeld op het gebied van brandveiligheid. Deze variant leidt tot een zogenaamde portiekflat situatie en daarmee tot een samenvallende vluchtroute (vanuit de wooneenheid maar 1 vlucht weg naar buiten).

- a. Het Bouwbesluit accepteert dit -onder voorwaarden zoals SvB in hun notitie beschrijft. Deze voorwaarden worden verwerkt in het plan.
- b. Vanuit COA beleid oogpunt is dit, gelet op doelgroep in relatie tot brandrisico en vluchtveiligheid onwenselijk.

Het advies van KENEX is dat er kritisch moet worden nagedacht over voorwaarden waaronder dit voor het COA alsnog acceptabel is. Dit betekent voor balie minimaal de toepassing van rookmelder gestuurde vrijloophdrangers op woningtoegangsdeuren. Dit betekent dat als de melder afgaat, de deur (als deze open staat) wordt vrijgegeven door de dranger en weer dicht valt. Aandachtspunt in beheer is dat de deuren niet geblokkeerd mogen worden door bewoners (door er bijvoorbeeld iets voor te zetten). De drangers worden in de uitwerking meegenomen.

Om het risico verder te verkleinen moet voor elk trappenhuis een voorportaal worden toegepast. Mocht er toch een voordeur richting het voorportaal open blijven staan is er nog een brandwerende deur (met dranger) die het trappenhuis afsluit. Hierdoor wordt het risico in gebruik verder beperkt en voor KENEX hiermee een acceptabele oplossing.

Een ander nadeel is dat niet alle wooneenheden op de 1^e- en 2^e verdieping bereikbaar zijn met een lift. Er is een lift in het gebouw maar hierop sluiten maar 4 wooneenheden van de in totaal 26 wooneenheden die zich op de 1^e- en 2^e verdieping bevinden.

Variant 2 (Zelfstandige wooneenheden, ontsluiting via centrale gangen naar trappenhuis):

In deze variant sluit elke voordeur van de zelfstandige woonunit aan op een centrale gang die de trappenhuizen met elkaar verbind.

In het ontwerp zijn in totaal 45 zelfstandige wooneenheden opgenomen. Deze variëren van 3 plaatsen tot 12 plaatsen. Volgens het PVE heeft een wooneenheid 8 plaatsen.

Door de indeling van het bestaande casco en het feit dat de woning toegangen aan moeten sluiten op de centrale gangen en trappenhuizen zijn de meeste wooneenheden met relatief weinig plaatsen. Er is geprobeerd zoveel als mogelijk de 8 plaatsen aan te houden. Onderstaand een overzicht:

- 1 x wooneenheid met 3 plaatsen;
- 4 x wooneenheid met 4 plaatsen;
- 8 x wooneenheid met 5 plaatsen;
- 5 x wooneenheid met 6 plaatsen;
- 2 x wooneenheid met 7 plaatsen;
- 11 x wooneenheid met 8 plaatsen;
- 2 x wooneenheid met 9 plaatsen;
- 5 x wooneenheid met 10 plaatsen;
- 6 x wooneenheid met 11 plaatsen;
- 1 x wooneenheid met 12 plaatsen;

Totaal 45 wooneenheden met 327 plaatsen (+ 20 AMV)..

De woningen die groter zijn dan 8 personen krijgen extra voorzieningen in de keuken en sanitair. Onderstaand een uitsnede van de plattegrond van het gebouw met een indeling van een wooneenheid met 3, 4 en 5 plaatsen. In de bijlage zijn alle plattegronden bijgevoegd.



Afbeelding gedeelte van de plattegrond variant 2

In het PVE zijn slaapkamer van 1 en 2 personen opgenomen. Door de draagconstructie en het verlies aan plaatsen niet te groot te laten zijn is dit niet overal mogelijk. Er zijn 1, 2, 3 en 4 persoonskamers met enkele bedden en stapelbedden met als uitgangspunt het minimaal aan m² conform PVE van 5 m² per slaapplek.

De variant is door Smits van Burgst en KENEX beoordeeld. De trappenhuisen worden door de centrale gangen met elkaar verbonden waardoor er bij brand vanuit de wooneenheid altijd twee kanten op gevlucht kan worden.

Terrein:

Voor het omliggende terrein zijn in het verleden al meerdere oplossingen onderzocht. Ook in de studie van Inbo Architecten zijn varianten meegenomen. Met name de oplossing voor meer recreatieruimten rondom de gebouwen en een minder prominente plek voor de parkeerplaatsen en fietsenstalling is onderdeel van de zoektocht geweest. In onderstaande afbeelding is een mogelijk scenario weergegeven. Omdat de locatie dringend behoefte heeft aan een terrein met meer recreatie en het logisch is dat dit direct aangepakt wordt met de herontwikkeling is in de businesscase financieel rekening gehouden om het parkeren te verplaatsen en het recreëren een meer prominente plek te geven. Bij de keuze van variant 1 moet de terrein deling in ieder geval gewijzigd worden omdat elk trappenhuis dan een entree wordt naar de woningen. Het terrein moet hier verder op afgestemd gaan worden. Ook de afstemming met de juiste positie van het parkeren en de entrees en recreatie ruimte eromheen moet verder uitgewerkt. Momenteel

heeft de locatie door het open karakter veel illegale bezoekers. Door het toevoegen van extra entrees moet goed gekeken worden hoe dit beheersbaar blijft.



Afbeelding overzicht locatie met aangepast terrein

3.3 Samenvatting haalbaarheidstoets

Er zijn 3 mogelijke indelingen voor wonen in gebouw B onderzocht.

Herontwikkeling J. Haydnlaan

Overzicht afweging kader	Gebouw B		
	Variant 0	Variant 1	Variant 2
Indeling	bestaand	portiek oplossing	centrale gang
Aantal TC plaatsen gebouw B	439	431	347
Aantal minder plaatsen dan bestaand	0	-8	-92
Zelfstandige wooneenheden vgn's PVE	nee	ja	ja
Aantal vluchtwegen vanuit de kamer	2	1	2
Alle kamers met lift bereikbaar	ja	nee	ja
Centrale gebouw entree	ja	nee, via trappenhuis	ja
Beheersbaarheid door meerdere entrees	nvt	ja	nvt
Financieel positieve BuCA	ja	ja	nee

Zeer goed
 Goed
 Neutraal
 Slecht
 Zeer slecht



- Variant 0: bestaande indeling handhaven.
- Variant 1: ontsluiting wooneenheden via trappenhuis met in totaal 48 zelfstandige wooneenheden met totaal 431 plaatsen (8 minder dan de huidige indeling).
- Variant 2: ontsluiting via centrale gangen en trappenhuis met in totaal 45 zelfstandige wooneenheden met totaal 327 plaatsen (72 minder dan de huidige indeling).

De varianten hebben 1-4 persoonsslaapkamers met enkele en stapelbedden. Conform PVE per persoon 5 m²/ plaats.

De afdeling V&F en O&B hebben de voorkeur voor variant 1.

Deze variant komt het dichtst bij de ideale indeling beschreven in het PVE, heeft de meeste opvangplaatsen en voor KENEX is een oplossing, waarbij er maar 1 vluchtweg is met zelfsluitende vrijloopdranger op rooksturing en een voorportaal voor het trappenhuis, acceptabel. In beheer moet er goed op gelet worden dat de woning entree deuren (vluchtweg) niet geblokkeerd mogen worden door bewoners.