



Drift 21 Utrecht

VOORONTWERP

V3 31_05_2024

Renovatie onderwijsgebouw Drift 21

Gebouw 23.18

Projectinformatie

Uitvoeren van grootschalig onderhoud, en vervangen/upgraden van de technische installaties, vervangen en uitbreiden van de sanitaire voorzieningen, verbeteren van de integrale toegankelijkheid en verduurzamen van het pand waar mogelijk binnen de monumentale waarden en financiële projectkaders.

Scope & Visie

Omschrijving

Drift 21 is een monumentaal onderwijspand en faciliteert muziek- en kunstonderwijs van de faculteit Geesteswetenschappen. Tevens zijn er 9 studieverenigingen gehuisvest van de faculteit Geesteswetenschappen. De functie en het gebruik van het pand wijzigen niet.

Het pand bevindt zich in de historische binnenstad van Utrecht, aan de Drift en maakt onderdeel uit van de Driftcluster.

De (hoofd)gebruikers zijn met name studenten (maar ook medewerkers) van Geesteswetenschappen (GW).

De renovatie van Drift 21 draagt bij aan een toekomstbestendige onderwijscultuur, gericht op kwaliteit en innovatie.

Scope

De projectscope voor de renovatie bestaat uit het pand Drift 21 inclusief de collegezaal 0.32.

Doel project

Het gebouw heeft groot onderhoud en er zullen kwalitatieve verbeteringen worden doorgevoerd ter verbetering van de integrale toegankelijkheid, klimaat en comfort, te verduurzamen waar mogelijk en een energie efficiënt gebouw te maken.

Visie op gebouw

Drift 21 is een monumentaal pand, welke onderdeel uit maakt van de Driftcluster, bestaande uit Drift 21, Drift 23, Drift 25, en de Universiteitsbibliotheek (Drift 27).

Drift 21 is en blijft een onderwijsgebouw en maakt onderdeel uit van de Strategische voorraad van de UU. Het huidige programma is leidend, geen programma wijzigingen.

De renovatie van Drift 21 draagt bij aan een toekomstbestendige onderwijscultuur, gericht op kwaliteit en innovatie.

Bestaand gebouw

Drift 21 is een monumentaal gebouw, dat bestaat uit een voor- en een achterhuis, met verschillende 'stijlkamers', een neoclassicistische hal met een glas-in-lood kap, en een aangebouwde grote collegezaal die dateert uit de 50-tiger jaren van de vorige eeuw.

Locatie

Het pand is gelegen aan de Drift, de hoofdingang voor studenten is gesitueerd aan de Drifttuinen, welke via Drift 27 bereikbaar is. De ingang aan de Drift is voor medewerkers toegankelijk met toegangspas.

Huisvestingsprogramma

Het huidige gebruik/ programmering van het pand, onderwijs en huisvesting studieverenigingen, blijft ongewijzigd, en betreft:

- het herinrichting van onderwijsruimten, de Sweelinckzaal en het atrium voor congressen, vergaderen en evenementen, en de ruimten voor studieverenigingen;
- het verbeteren van de integrale toegankelijkheid door het realiseren van een nieuw lift trappenhuis aan de oude entree zijde Drift 21, het toevoegen van een traplift op de eerste verdieping en het maken van een hellingbaan op de bovenste laag.
- het verbeteren en uitbreiden van de sanitaire voorzieningen.
- het verbeteren van de ondersteunende facilitaire voorzieningen.

Projectuitgangspunten en ambities

Sfeer en uitstraling

Drift 21 krijgt een technische update. Er worden, op een aantal specifieke plekken na, geen architectonische ingrepen of wijzigingen aan het interieur gedaan.

Behoud van de monumentale waarden/uitstraling van de ruimten is uitgangspunt bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden en bij de inpassing van nieuwe technische installaties. Bij vervanging en nieuwe E-/data-installaties geen opbouw op de wanden en lambriseringen maar zoveel mogelijk wegwerken in bestaande plinten (van de lambrisering). Bij het inpassen van de kanalen voor de nieuwe luchtbehandelingsinstallatie zoveel mogelijk gebruik maken van de loze ruimten achter de bestaande lambrisering.

Uitstraling gevels

Er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande gevels. De oorspronkelijke gevels worden behouden en de eventuele nieuwe voorzieningen/ onderdelen sluiten qua uitstraling en detaillering aan bij het monumentale karakter van het bestaande gebouw.

Uitgangspunten vormgeving en bouwkundige afwerkingen

Uitgangspunt voor de werkzaamheden aan de bouwkundige afwerking en interieur is het handhaven van bestaande vormgeving, materialisatie en afwerkingen. Aanpassingen en eventuele nieuwe elementen sluiten qua uitstraling en detaillering aan bij het monumentale karakter van het bestaande gebouw.

Materialisatie en detaillering

Er is aandacht voor detaillering en materialisatie die aansluiten bij de monumentale waarde van het gebouw. Materialisatie en detaillering Bijdragen aan de ambities toekomstbestendige gebouwen 2.0 zijn passend binnen de monumentale waarden van het gebouw.

Duurzaamheid

Geen certificering conform BREEAM, maar op onderdelen verduurzamen waar mogelijk.

Comfort en ventilatie

Toevoegen van installaties ter verbetering van comfort, ventilatie en koeling.

werkzaamheden op hoofdlijnen:

Onderhoud

De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- Grootschalig onderhoud en verduurzaming van bouwkundige onderdelen zoals buitenschil, kelder en dak;
- Kap over glas-in-lood plafond atrium vervangen door isolerende kap;
- Toevoegen Daklicht en lichthof in 2de en 1e verdieping.
- Elektra-/data installaties vervangen waar nodig;
- Brandmeld-/ontruimingsinstallaties, beveiligingsinstallaties vervangen
- Vervangen/verwijderen radiatoren en aansluiting stadsverwarming;
- Sanitaire voorzieningen geheel vervangen en capaciteit uitbreiden;
- Onderhoudswerkzaamheden aan; losse en vaste inrichting, wand-, vloer- en plafondafwerkingen.
- Het voorbereiden van de voorzolder en tussenruimte voor het huisvesten van meerdere studieverenigingen.

Gevels

- onderhoud: gevelherstel stucwerk achtergevel en schilderwerk binnen en buitenzijde gevelkozijnen;

- plaatsen van isolerende beglazing, (deels vacuüm beglazing toepassen);
- isoleren van de gevel waar dit eenvoudig kan;
- Toevoegen van tochtwering of tochtsluis bij de hoofdentree aan de Drifttuin;

Daken

De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd o.a. maar niet uitputtend:

- De mogelijkheden van de toepassing van hernieuwbare energiebronnen, zoals zonnepanelen, dienen onderzocht te worden binnen de mogelijkheden van het pand.
- de kap boven 'glas-in-lood' in het atrium dient te worden vervangen door een gelijksoortige geïsoleerde kap. Het onderliggende glas-in-lood dient te worden gereinigd, en gerepareerd waar nodig. Isolatiewaarde nieuwe glaskap: U-waarde = maximaal 1.
- vervangen van de dakbedekking (bij voorkeur door witte dakbedekking) en het isoleren van de platte daken.
- Het toevoegen van een daklicht ten behoeve van het lichthof.
- Een nieuw dakvlak toevoegen tussen nok voorhuis en dakopbouw achterzijde t.b.v. PV-panelen.

Plafonds

De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd o.a. maar niet uitputtend:

- vernieuwen van / plegen van onderhoud aan de bestaande (veelal) monumentale plafonds.
- vervangen van bestaande en aanbrengen nieuwe systeemplafonds.

Vloeren

De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd o.a. maar niet uitputtend:

- Vervanging en herstelwerkzaamheden, tenzij anders vermeld in ruimten & locaties;
- bestaand tapijt vervangen door tapijttegels;
 - parketvloeren herstellen en opnieuw afwerken;
 - eventueel aan te vullen met nieuw tapijttegels;
 - monumentale tegelvloer (marmer); partieel herstellen, reinigen en opnieuw afwerken;
 - schoonloopmatten vervangen en eventueel uitbreiden;
 - linoleum: vervangen.

wanden, kozijnen, deuren en lambriseringen

De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd o.a. maar niet uitputtend:

- deuren/-kozijnen, lambriseringen en wandafwerkingen waar nodig herstellen en opnieuw afwerken;
- sauzen van wanden en waar nodig herstellen van eventuele scheuren in bestaand stucwerk.

E- Installaties

De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd o.a. maar niet uitputtend:

- Vervangen elektrische hoofdverdeelinstallaties, vervangen bedrading E-installaties indien deze niet meer voldoen aan de wettelijke eisen;
- Verlichting vervangen.
- Uitgangspunt is de bestaande hoofaansluiting: een kleinverbruikersaansluiting van 3 x 80 A

Lichtplan en verlichting

Bij het maken van het lichtplan (met 4 verschillende scenario's; DALI-gestuurd) voor:

- Sweelinckzaal (ruimte 0.05) en ruimte 0.04;
- hal / atrium.

Voor het atrium rekening houden met de volgende gebruikers wensen:

- wisselende exposities;
- uitlichten van bestaande orgelpijpen.

Lichtkleur ruimten: tussen de 3000K en 4000K, afhankelijk van gewenste sfeer, monumentaliteit en functie van de ruimte.

Voor technische- , sanitaire- ondersteunende- (zoals keuken en wasruimte FSC) en opslagruimten: 4000K aanhouden.

Energie

De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd o.a. maar niet uitputtend:

- Huidige patch-kast handhaven, data-bekabeling handhaven mits bekabeling CAT-6 of hoger;
- bestaande opbouw elementen vervangen door inbouwelementen.
- De inbouwelementen opnemen in de plinten.
- het aantal en de locatie van wifi-accesspoints volgt uit plan voor WIFI-dekking van ITS

PV-panelen

Op het dak van Drift 21 zijn reeds zonnepanelen aanwezig, deze moeten verwijderd, opgeslagen en middels een scope12 rapportage aantoonbaar correct zijn teruggeplaatst en aangesloten.

Beveiligingsinstallaties

Vervangen en aanpassen van de beveiligingsinstallaties (type AFX) e.e.a. volgens het beveiligingsplan van FSC security (Gap-analyse).

Sluitsysteem buitenschil

Alle in de buitenschil opgenomen deuren voorzien van nieuwe mechanische sloten, voorzien van 24/7 inbraaksignalering en openstand signalering.

Sluitsysteem binnenruimten

Het bestaande Salto-systeem.

W-installaties

De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd o.a. maar niet uitputtend: W-installaties

- vervangen van verwarmingsinstallaties, vervangen radiatoren, en vervangen aansluiting stadsverwarming;
- voorbereiden op toekomstige aansluiting op WKO, met lage temperatuur verwarming;
- Toevoegen van luchtbehandelingsinstallatie, met beperkte (top)koeling;
- Leiding- en kanaalwerk zoveel mogelijk opnemen achter de bestaande lambriseringen, met in achtneming van de monumentale waarden van de ruimten.

Akoestiek - Installaties

De akoestische situatie in de ruimtes mag door het plaatsen van installatietechniek niet verslechteren. Daarom dienen alle ruimtes te voldoen aan de akoestische eisen t.b.v. installatietechniek in de ruimteboom

Akoestiek - Algemeen

Er worden geen akoestische verbeteringen toegepast in de bestaande situatie. Waar nieuwe ruimtes en/of installaties komen, daarvoor gelden wel de akoestische eisen die toegekend zijn aan die ruimte of systeem.

Akoestiek - Collegezaal

De akoestiek van de collegezaal wordt wel verbeterd naar UU-standaard. Deze eisen zijn weergegeven in de ruimte & locatie-eisen van ruimte 0.32

Akoestiek - Atrium

De akoestiek van de atrium wordt wel verbeterd. Vooral bij grote groepen is de akoestische kwaliteit ondermaats.

Brandveiligheid

- Brandmeldinstallatie en ontruimingsinstallatie worden vervangen;
- Ten behoeve van de bestaande PV-panelen op het dak van Drift 21 dient een brandblusser geïnstalleerd te worden nabij de toetreding tot het dak.

Smart Buildings

Voor toekomstige voorzieningen voor SMART-buildings moeten per onderwijsruimte, collegezaal en Sweelinck loze leidingen (2 stuks) aangebracht worden / zijn.

Gebouwgebonden bewegwijzering

Bewegwijzering aanbrengen volgens de UU Standaard.

Losse / vaste inrichting onderwijsruimten, en Sweelinckzaal.

Al het losse en vaste meubilair ondewijsruimten wordt (daar waar mogelijk) gereviseerd of indien reviseren geen optie is, vervangen.

AV-voorzieningen

Alle AV-voorzieningen in de onderwijsruimtes en in de Sweelinckzaal (ruimte 0.05) worden vervangen of gereviseerd.

Monumentaliteit

Rijksmonument: Drift 21:
Rijksmonument 36097

Waardestelling opgesteld door;
Vlaardingerbroek & Wevers, uit 2004

De monumentale kenmerken van het exterieur en het interieur van het gebouw dienen zoveel als mogelijk gerespecteerd te worden. Bij eventuele aanpassingen: afstemmen met opdrachtgever en Monumentenzaken van de gemeente Utrecht.

Kaders en randvoorwaarden

Algemene aandachtspunten

Dakrandbeveiliging

Toekomstbestendige gebouwen

Indien mogelijk

- Hergebruik
- Biobased
- Losmaakbaar
- Registreren
- Smart buildings

Comfort

- Akoestiek
- Minimaal 1 te openen deel per ruimte
- Lichtwering op elk raam

Integrale toegankelijkheid

- Entree binnentuin
- Totale gebouw zo goed mogelijk maken
- Eventueel lift

Logistiek

Afvalbeheer volgens richtlijn

Gebouwveiligheid

- Asbest
- Chroom 6

Bouwkundige ingrepen

Inleiding

Het grootste deel van de opgave bestaat uit groot onderhoud van zowel het bouwkundige object als de installatie waarbij het uit het zicht oplossen van de installatie de grootste uitdaging vormt.

Daarnaast zijn er een paar bouwkundige / architectonische vraagstellingen die in de fase Voorontwerp zijn behandeld.

Pointcloud

In de opdracht staat het opnemen van de bestaande situatie beschreven. Wij hebben ervoor gekozen om dit te doen doormiddel van een pointcloud. Hierbij wordt het totale gebouw 3d gescand en omgezet naar een bestand van puntje.

Wij kunnen dit bestand importeren in onze tekensystemen en hier ons BIM model mee vormgeven. Hiermee is de precisie van de inmeting vele male hoger dan traditioneel en daarnaast zijn de gegevens ook constant te raadplegen. Onnodig teruggaan om gemiste plekken opnieuw in te meten zijn daarmee van de baan.

Bouwkundige ingrepen

Tochtportaal tuinzijde, toiletgroepen en entreegebied

Met het verplaatsten van de toegang van de panden van het Driftkwartier naar de binnenzijde via de bibliotheek en de tuinen is er tot nu toe gebruik gemaakt van de bestaande toegang aldaar. Deze is niet voorzien van een tochtportaal.

Er is een model gemaakt waarbij, door het herpositioneren van de toiletgroep en technische ruimte, een helder en bruikbare voorruimte bij de grote collegezaal ontstaat die voorzien is van een tochtluis.

De nieuwe indeling verhoogt ook het gebruik van deze plek en takt hierbij mooi aan aan de naastgelegen ruimte.

Hierbij wordt ook de doorgang naar de rode ruimte verbreed.

Herinrichting grote collegezaal
De voorgestelde inrichting is in de bestaande ruimte ingetekend. Hierbij is het voorstel om twee vluchtwegen richting de tuin te maken zodat er ruimte in het voorgebied overblijft om deze te herinrichten.

Lift en trappenhuis Driftzijde
Er is een model uitgewerkt waarbij ter plaatse van de entree aan de Drift 21 een gecombineerd lift / trappenhuis wordt gerealiseerd. Hierdoor worden een paar doelstellingen gerealiseerd.

1. De lift ontsluit al de verdiepingen van het gebouw waardoor dus ook al de verdiepingen Integrale toegankelijk worden. Met het toevoegen van een hellingbaan op zolder en een traplift op de eerste zijn de meeste ruimtes bereikbaar.
2. Het bestaande trappenhuis voldeed niet/nauwelijks aan de richtlijnen en was brand-technisch niet op orde. In de nieuwe situatie is dit opgelost.
3. De zolderruimtes worden gebruiksruimtes.
4. Er is geen verbinding meer nodig tussen de twee panden.
5. Er is een traplift nodig op de eerste verdieping om de tweede helft van de omloop te kunnen bereiken,

6. Op de 2de verdieping moet een hellingbaan worden toegevoegd.

Herindeling kelderruimtes
De 2 kelderruimtes aan de tuinzijde worden opgedeeld. De eerst ruimte wordt vrijgemaakt voor de opslag van frontoffice en het facilitaire washok. De rest van de ruimtes kunnen als technische ruimtes worden gebruikt.

Toevoegen lighthof
Om de donkerste ruimtes van licht te voorzien wordt een lighthof gemaakt over drie verdiepingen afgedicht met een daklicht in het te verhogen dak.

Installatietechnische ingrepen

Sanitaire installaties: vervangen en uitbreiden sanitaire voorzieningen
- Volledige VWA net vervangen en uitbreiden
- Volledige waterleidingnet vervangen en uitbreiden
- Sanitaire toestellen vervangen en uitbreiden
- Vervangen brandslanghaspels en handbrandblussers
- HWA achterzijde en plattedak vervangen, opvangen en infiltreren (binnentuin). (niet in PvE)

Klimaatinstallaties:
- Stadsverwarming blijft uitgangspunt als bron voor warmtevoorziening.
- Vervangen van verwarmingsinstallaties, vervangen radiatoren, en vervangen aansluiting stadsverwarming;

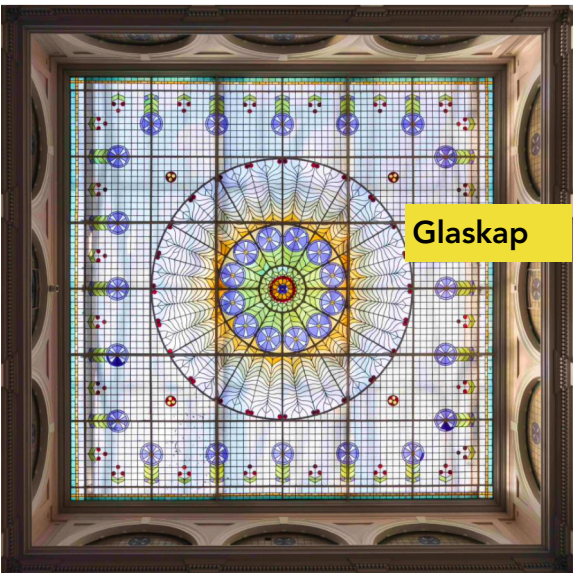
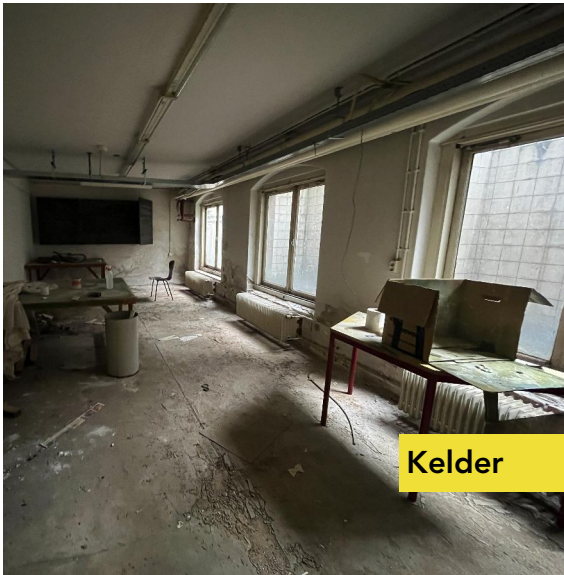
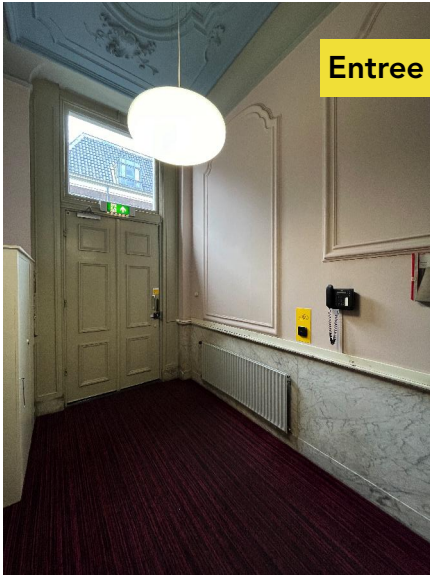
- Voorbereiden op toekomstige aansluiting op WKO, met lage temperatuur verwarming;
- Toevoegen van luchtbehandelingsinstallatie, met beperkte (top)koeling;
- Leiding- en kanaalwerk zoveel mogelijk opnemen achter de bestaande lambriserings, met in achtneming van de monumentale waarden van de ruimten.
- Toelichting: Klimaatinstallaties worden aangebracht ter verbetering van het comfort en het binnenklimaat.
- Er wordt een compleet nieuwe klimaatinstallatie aangebracht

Elektra installaties
- Het vervangen van de hoofd- en onderverdeelinrichtingen inclusief overspanningsbeveiliging, tussenbemetering en energimanagementsysteem.
- Het indien mogelijk hergebruik van bestaande kanalisatie, anders vervangen en uitbreiden. De opbouw leidingaanleg wijzigen door inbouw.
- Alle bestaande bekabeling vervangen.
- Een geheel nieuwe licht-/ kracht- en verlichtingsinstallatie aanbrengen.
- Nieuwe verlichtingsarmaturen inclusief lichtschakelingen voorzien.
- De bestaande centrale noodverlichtingsinstallatie vervangen voor een decentrale installatie inclusief nieuwe noodverlichting- en vluchtwegaanduidingsarmaturen.
- De bestaande pv-installatie aansluiten op Drift 21 en deze bestaande installatie (beperkt) uitbreiden.
- Het aanbrengen van een bliksemafleiderinstallatie (extra).
- Het aanbrengen van een binnenlichtweringsinstallatie

Communicatie en beveiliging
- Het vervangen van de bestaande brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie.

- De data-installatie wordt, met uitzondering van de te handhaven bestaande patchkasten, geheel nieuw aangebracht. De noodstroomvoorziening en actieve apparatuur wordt geleverd en aangebracht door de Universiteit Utrecht.
 - Het vervangen van de bestaande inbraakbeveiligingsinstallatie.
 - Het vervangen van de bestaande toegangscontrole, mogelijk wordt de centrale apparatuur hergebruikt.
 - Een nieuwe cctv-installatie, mogelijk worden de bestaande camera's hergebruikt.
- Een nieuwe intercominstallatie bestaande uit een buitenpost er plaatse van entreedeur Drift 21 die middels een spreek-, luister- en beeldverbinding connectie maakt met de receptie van Drift 27.
- Ledige voorzieningen en wandcontactdozen ten behoeve van AV-installaties. De AV-installaties zelf inclusief het leveren, aanbrengen, aansluiten en in bedrijf stellen wordt uitgevoerd door de Universiteit Utrecht.
 - Slechthorende voorziening in de collegezaal en Sweelinckzaal.
 - Er worden per ruimte ledige voorzieningen aangebracht bestemd voor toekomstige apparatuur smart building.

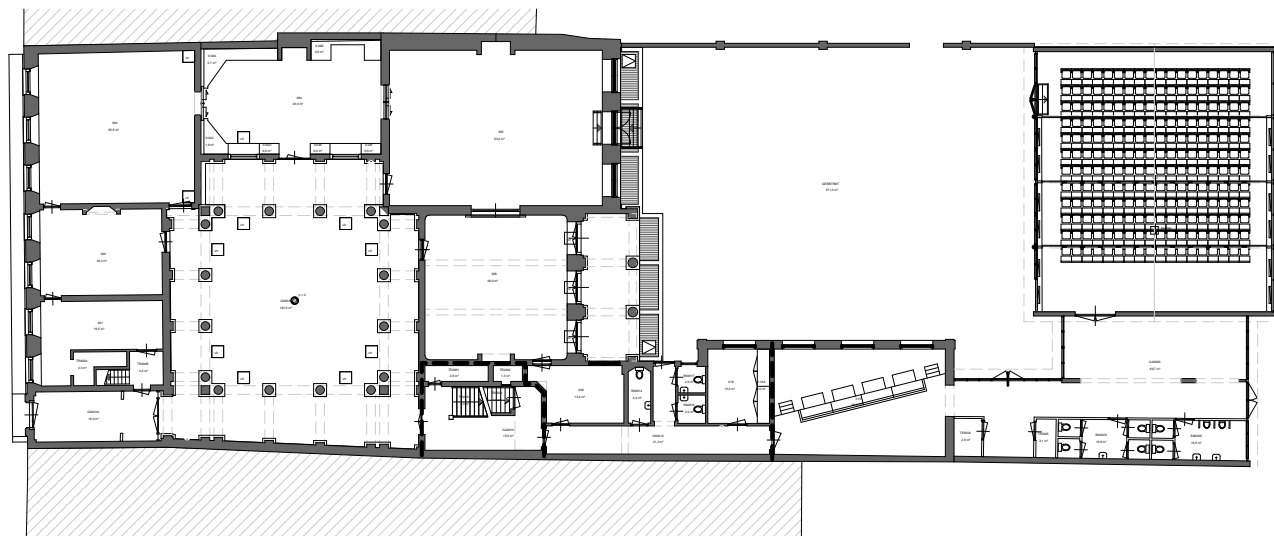
BESTAANDE TOESTAND



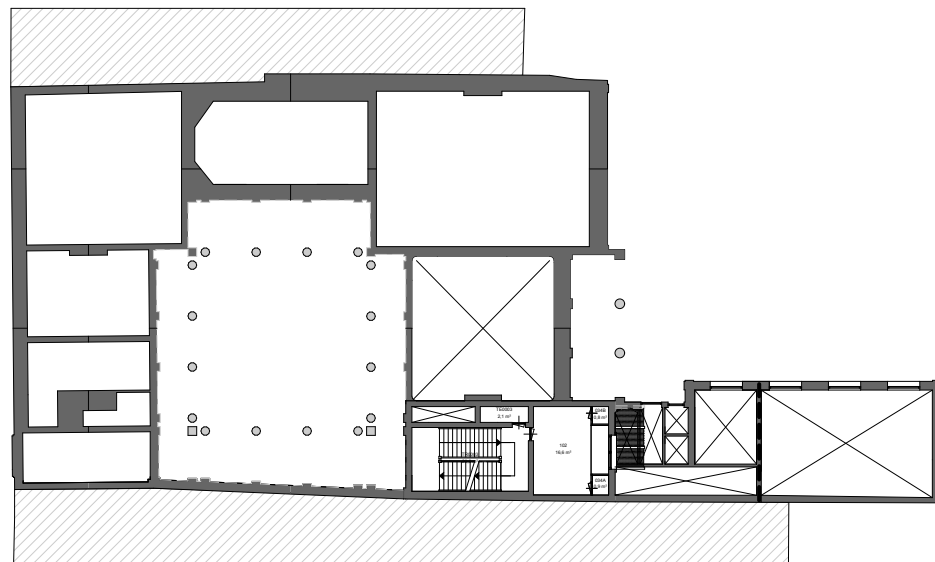
BESTAANDE TOESTAND



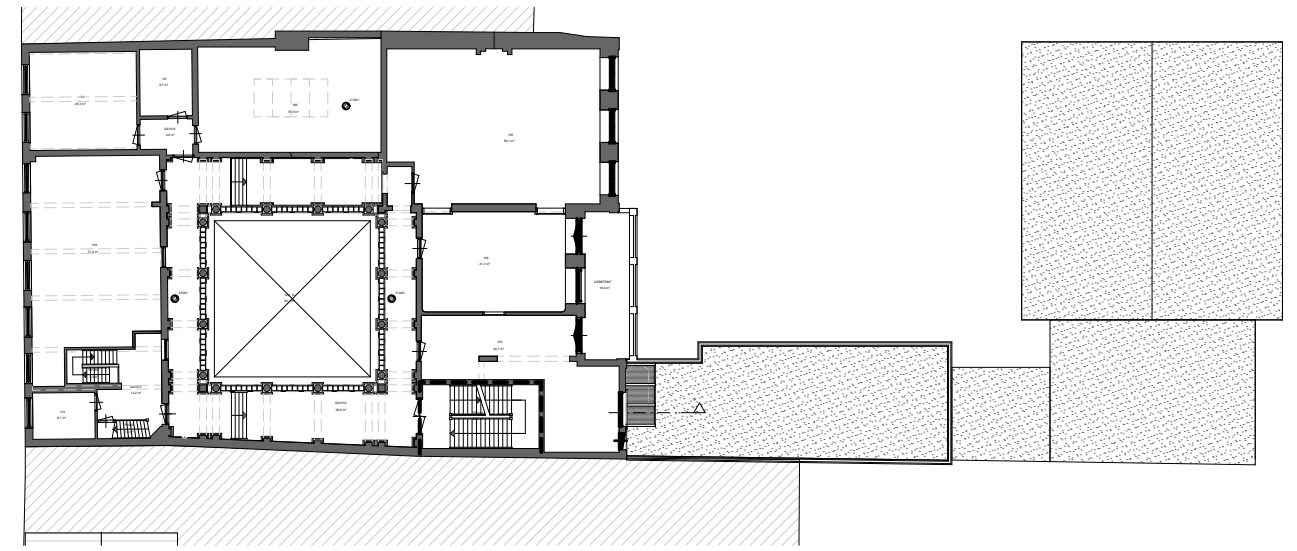
Kelder
1:400



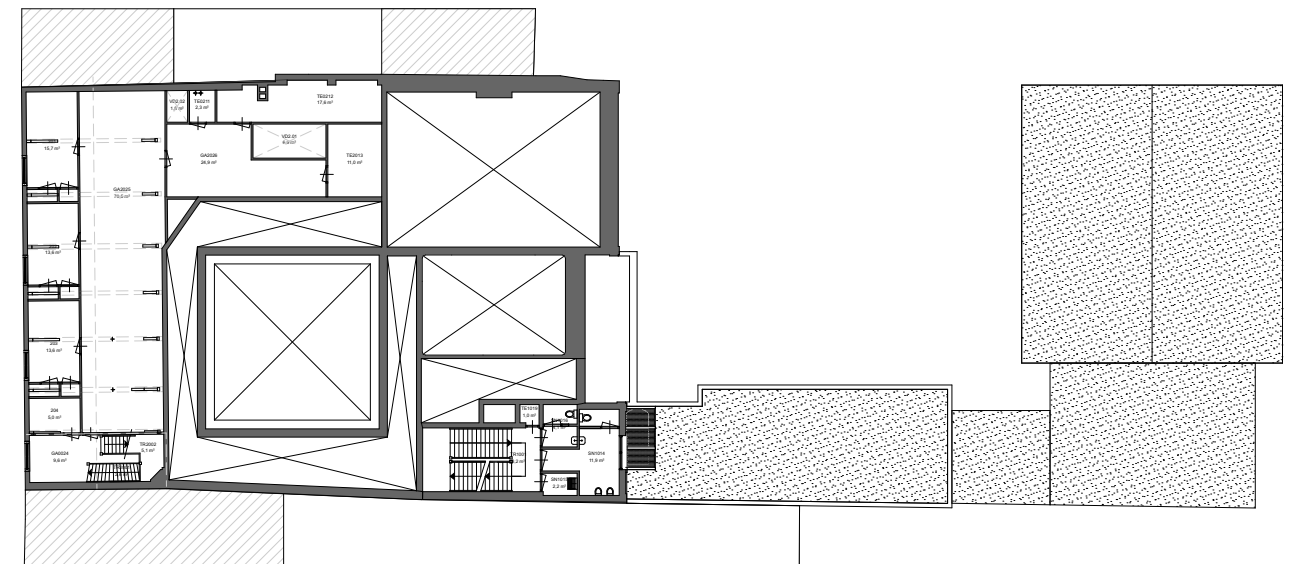
Begane grond
1:400



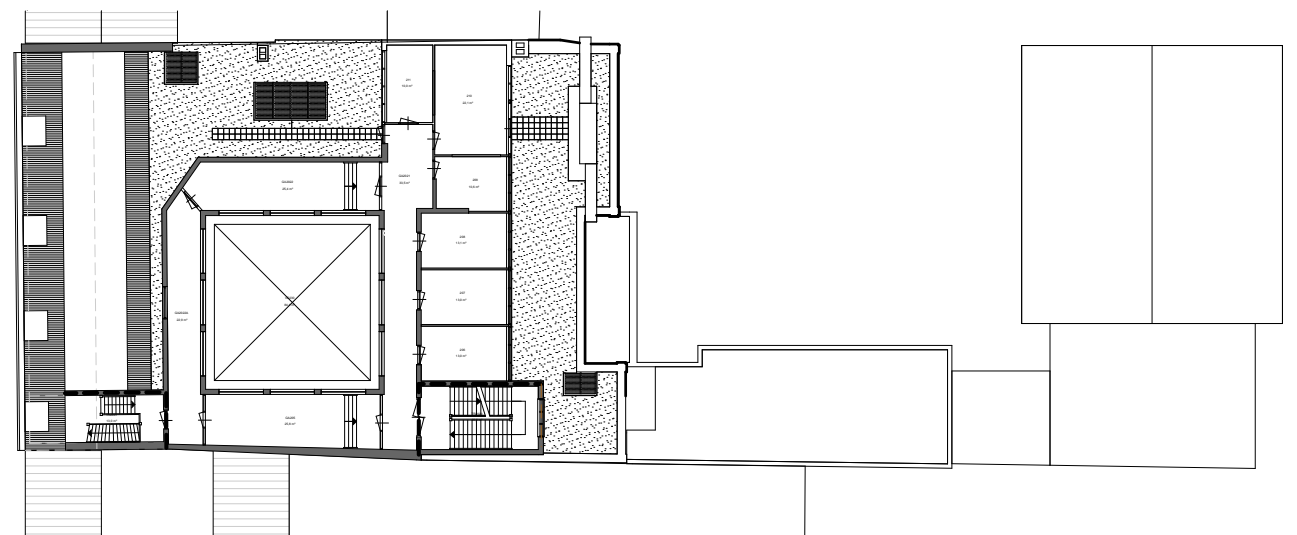
Tussenverdieping
1:400



Eerste verdieping
1:400



Tussenverdieping
1:400



Tweede verdieping
1:400

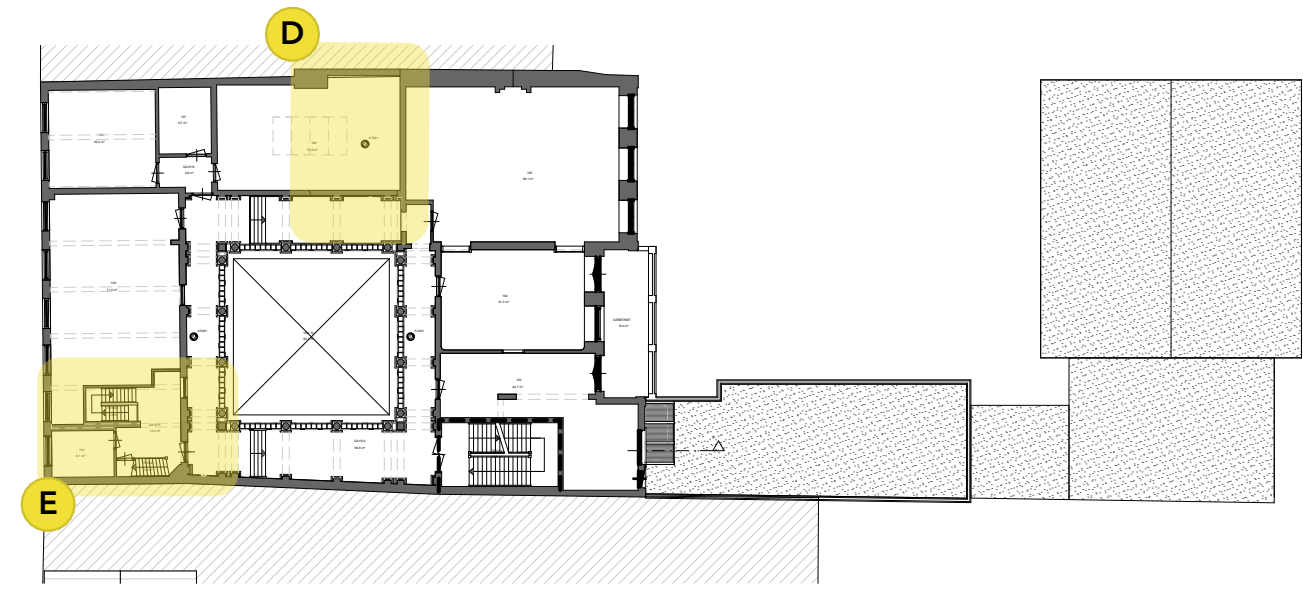
INGREPEN

Onderzoeksgebieden/ingrepen

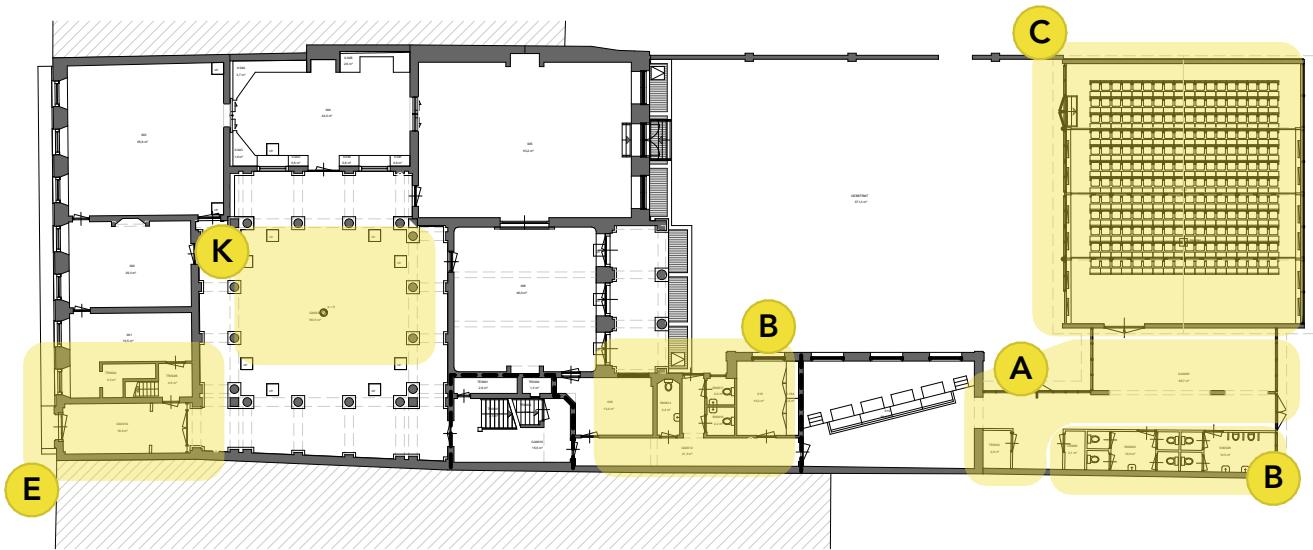
- A. Entreegebied / tochtsluis
- B. Toiletten
- C. Collegezaal
- D. Patio
- E. Lift en trap alternatief
- F. Zolderindeling
- G. Installaties (algemeen, door gehele pand)
- H. Opslag (kelder)
- I. Kap aanpassing t.b.v. PV panelen
- J. Hellingbaan
- K. Akoestiek verbeteren



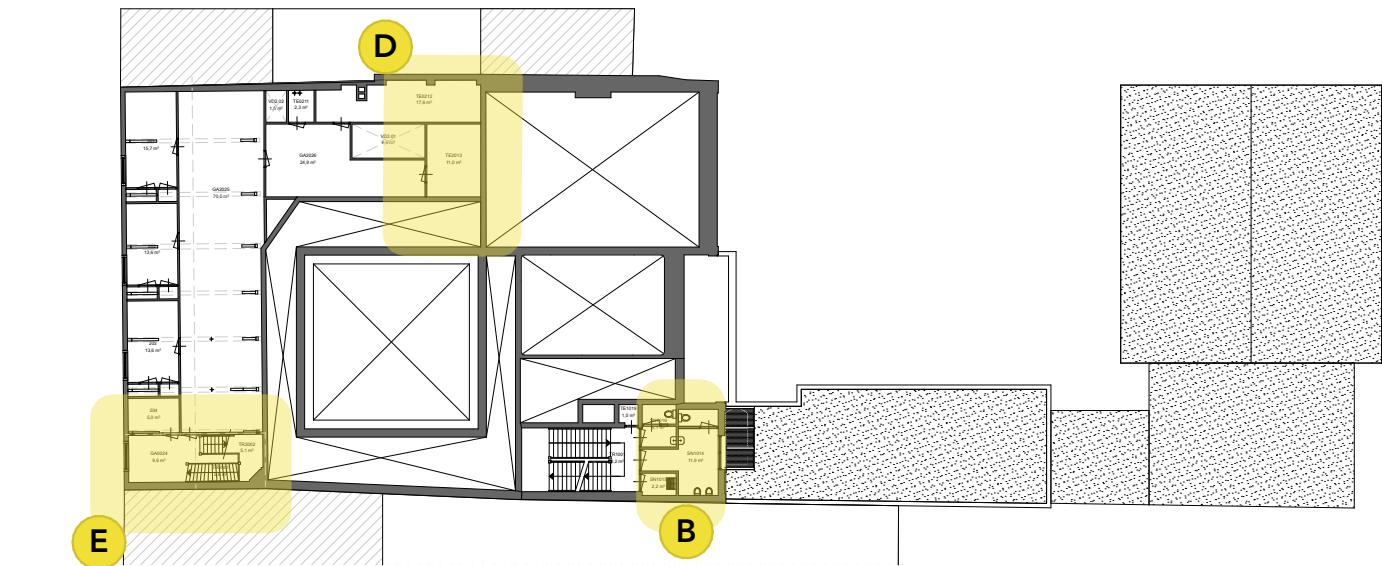
Begane grond
1:400



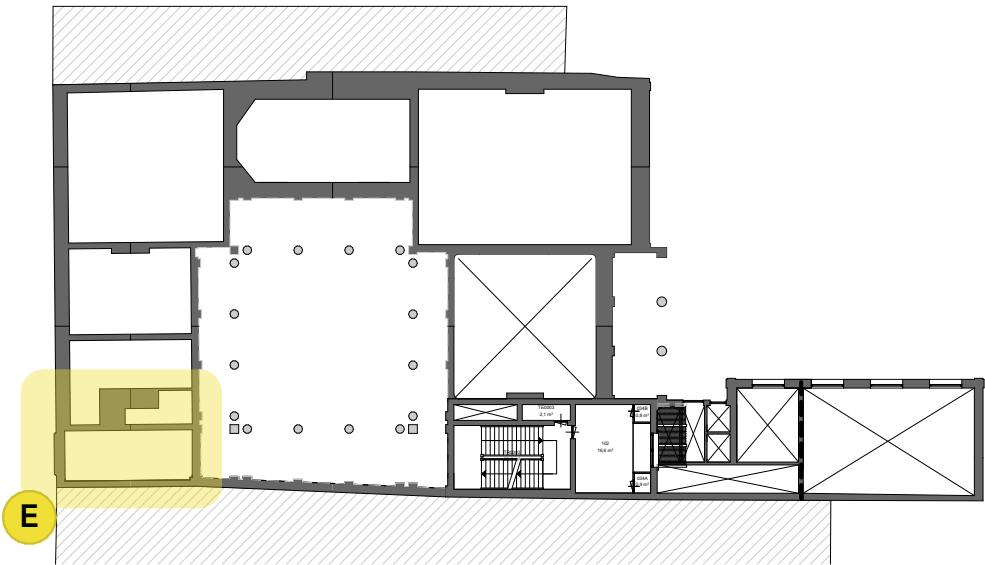
Eerste verdieping
1:400



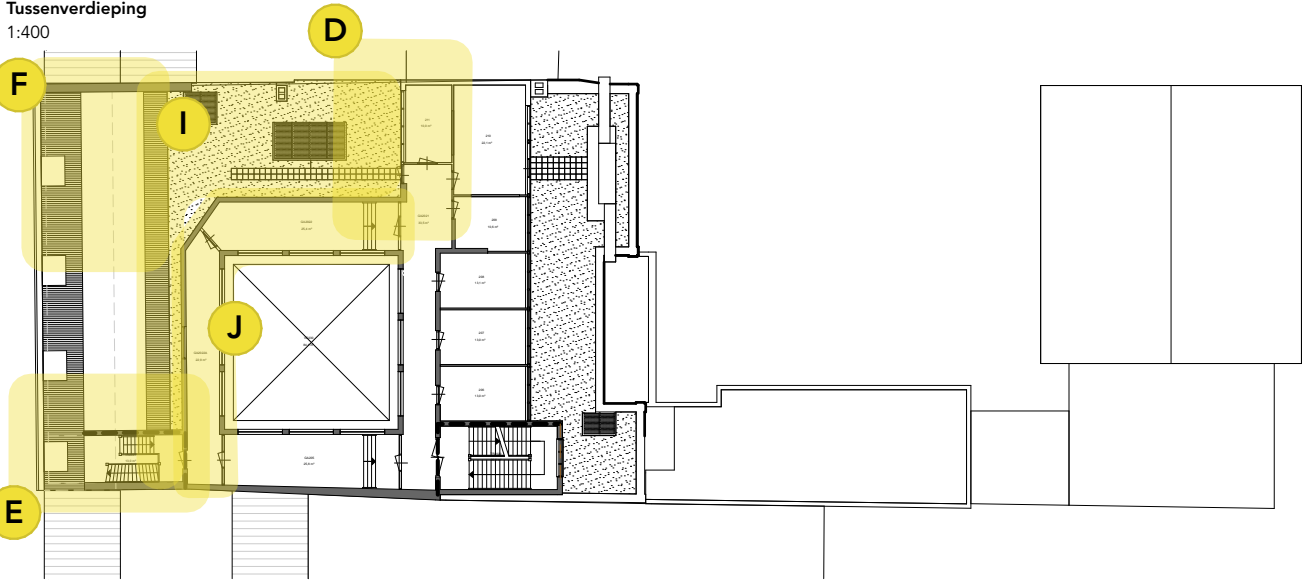
Begane grond
1:400



Tussenverdieping
1:400



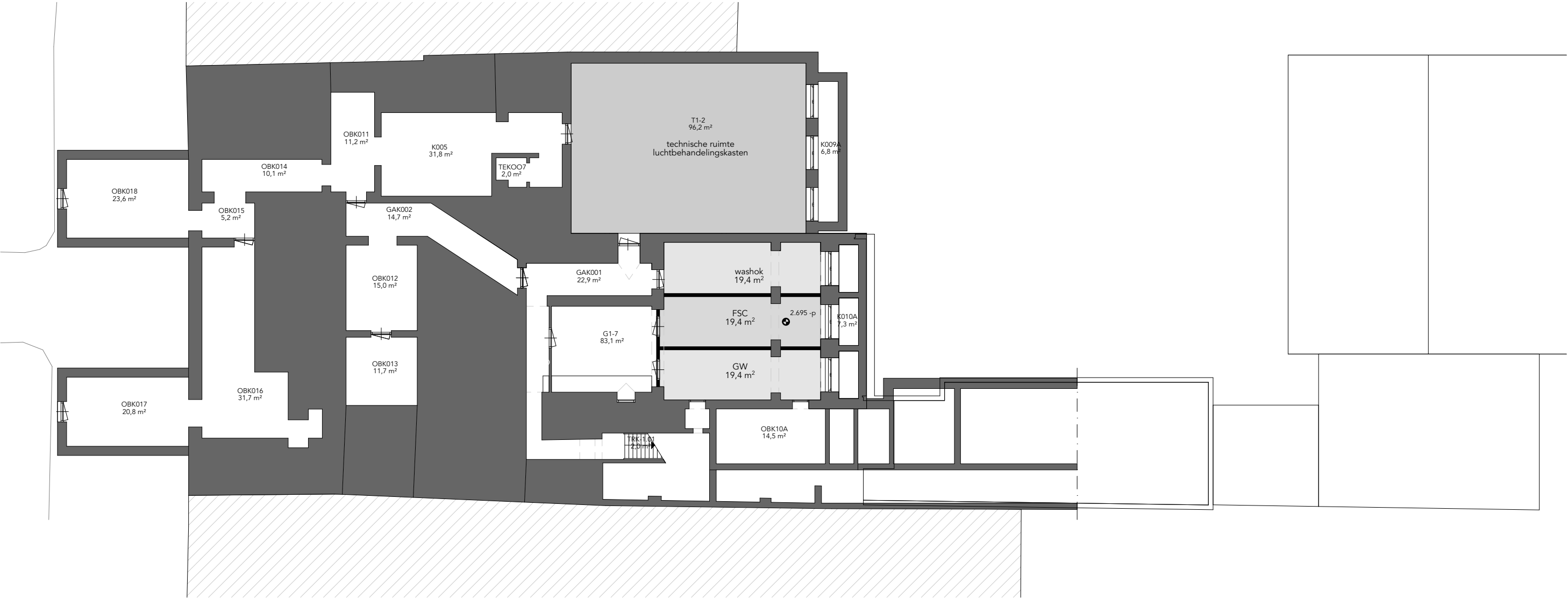
Tussenverdieping
1:400



Tweede verdieping
1:400

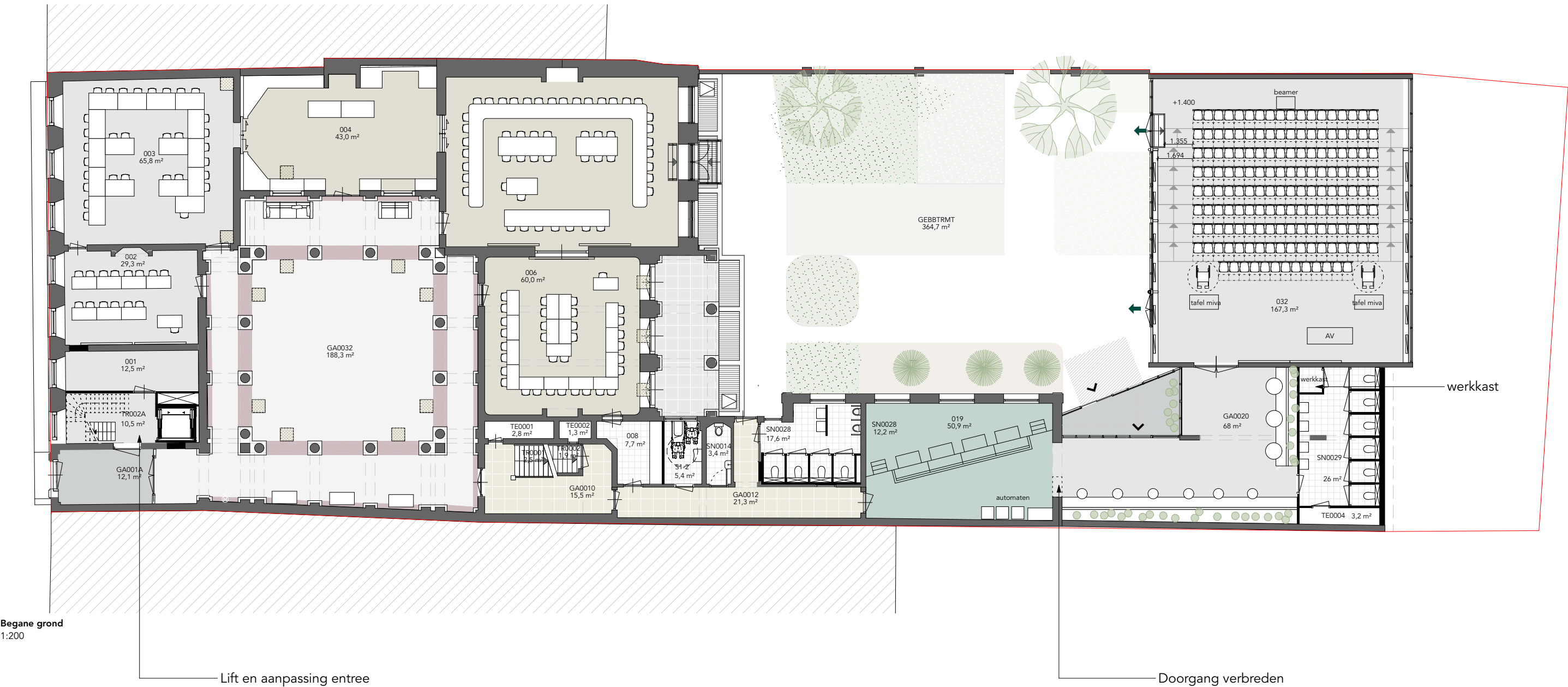
NIEUWE SITUATIE

KELDER

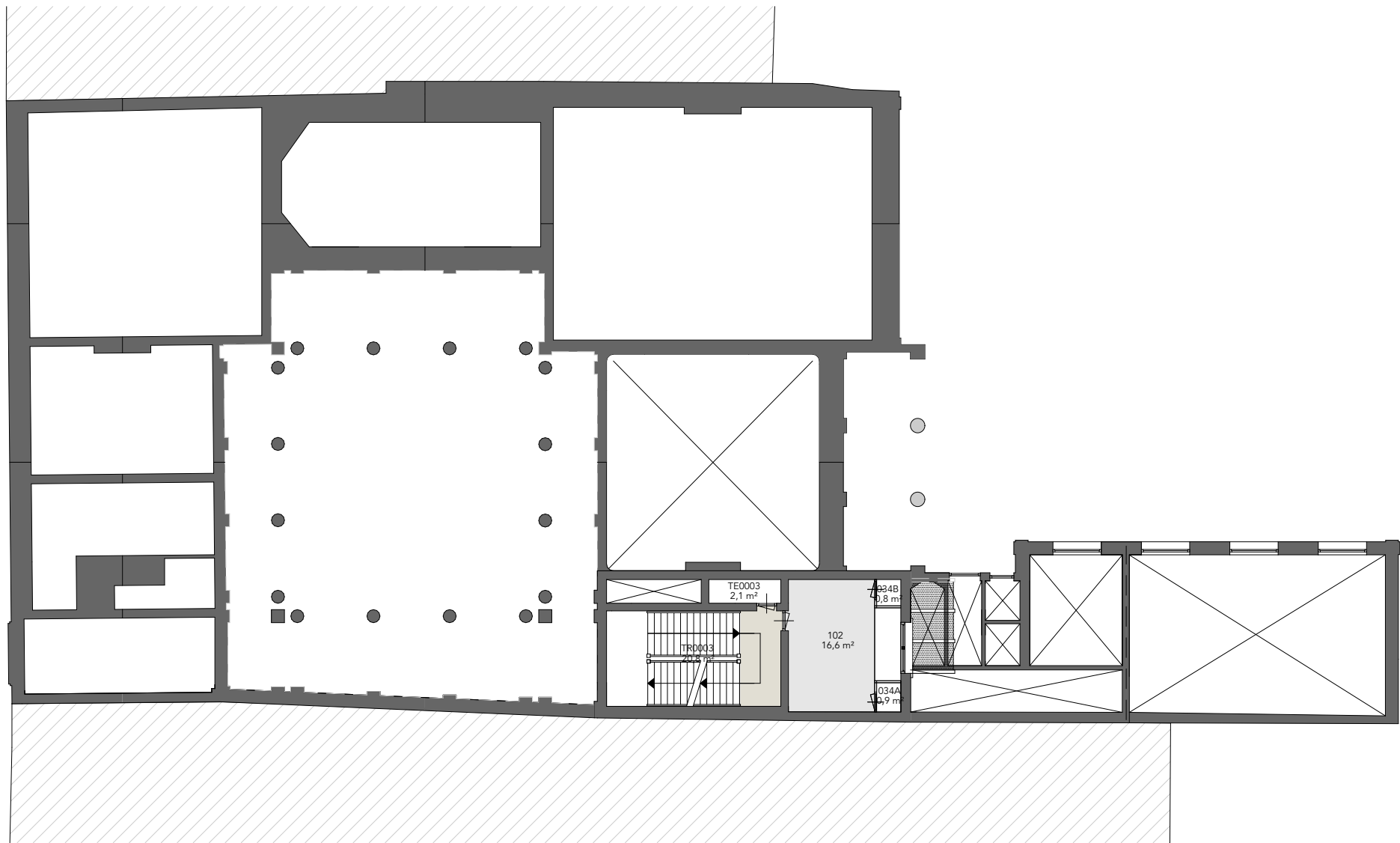


Kelder
1:200

BEGANE GROND

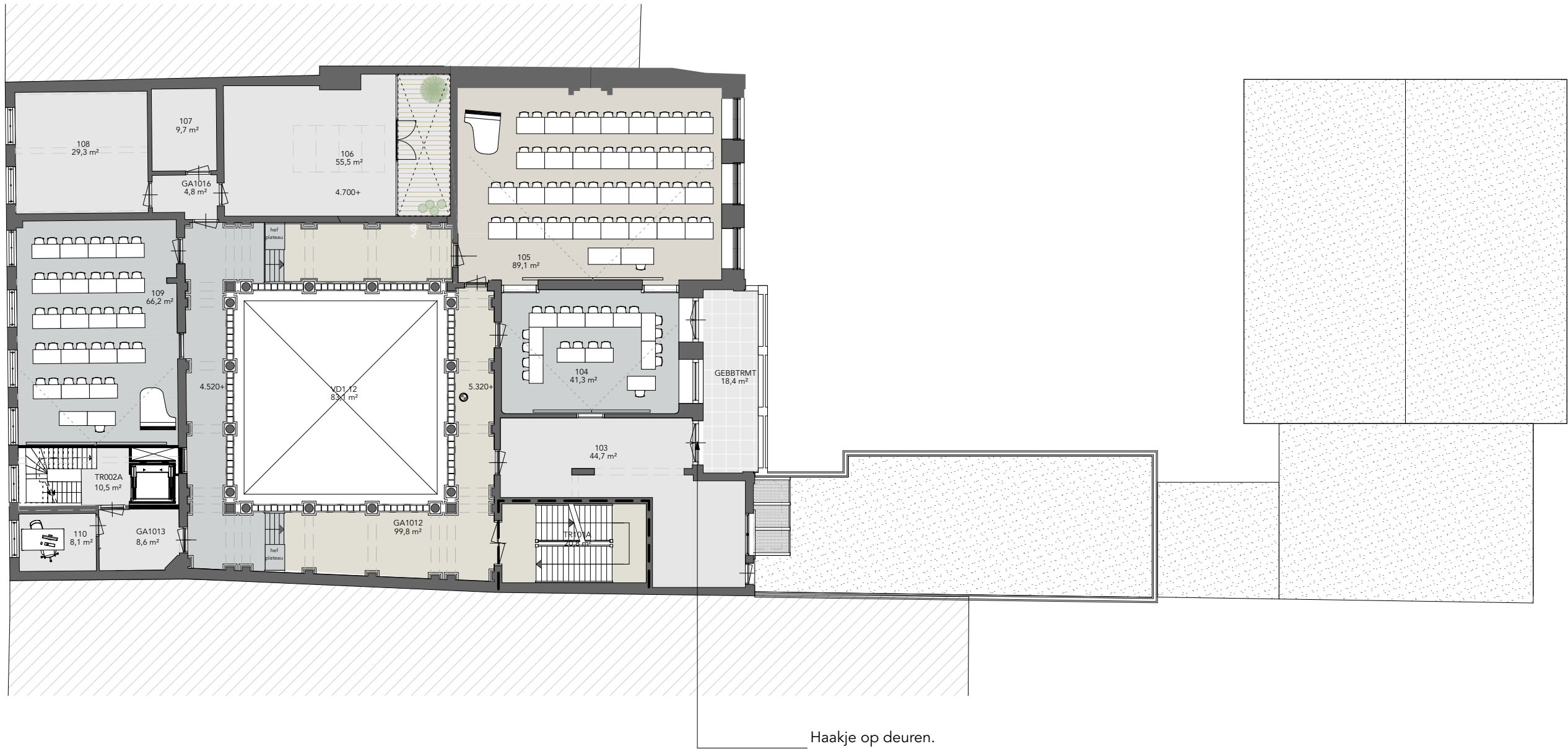


TUSSENVERDIEPING bg en 1



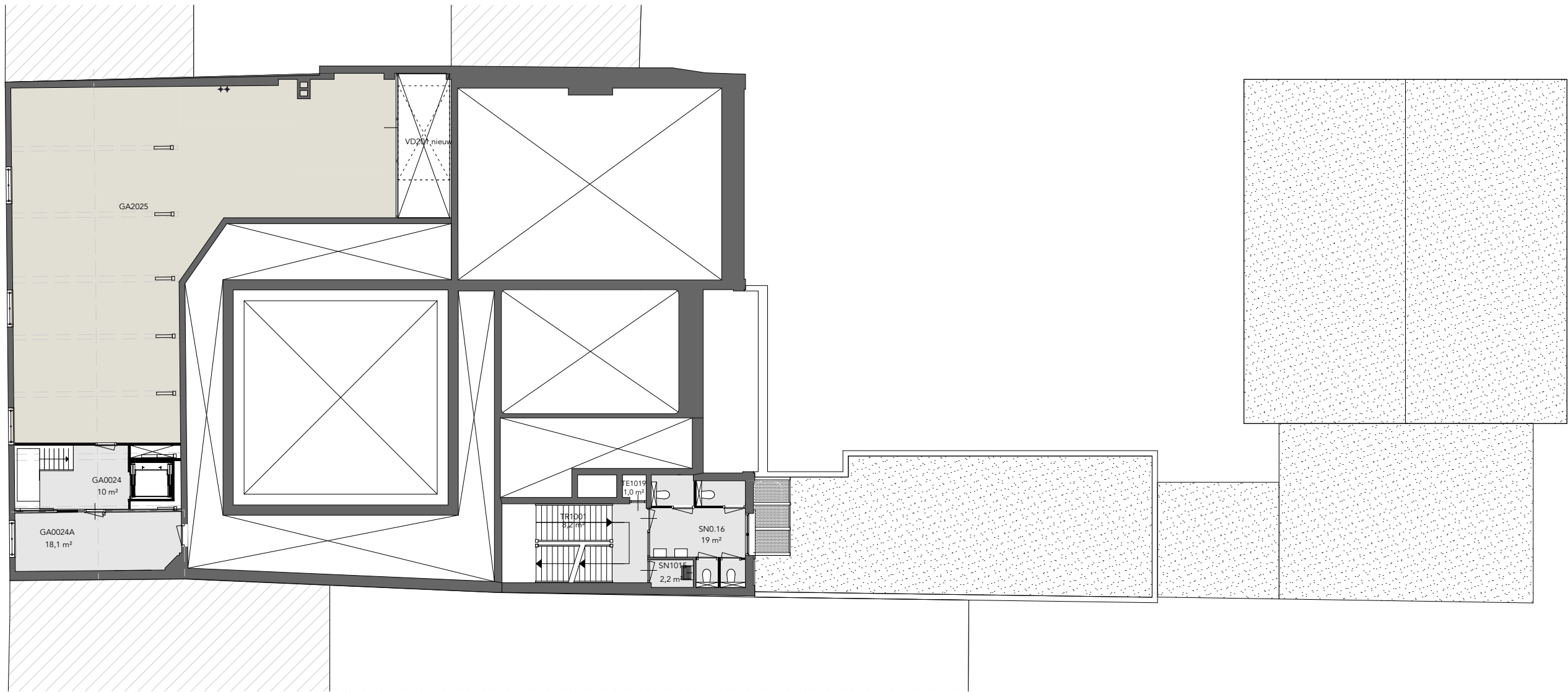
Tussenverdieping
1:200

EERSTE VERDIEPING



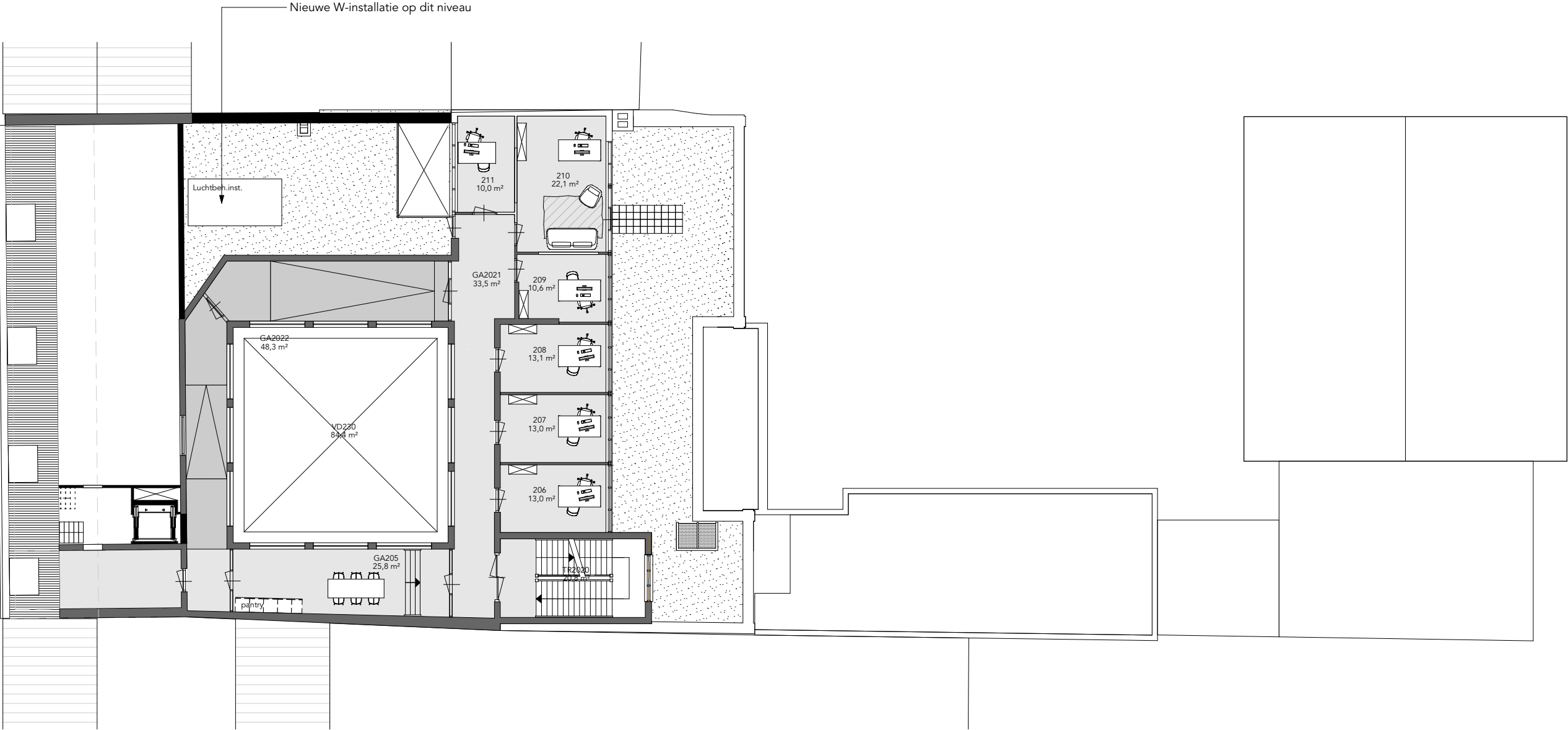
Eerste verdieping
1:200

TUSSENVERDIEPING 1 en 2

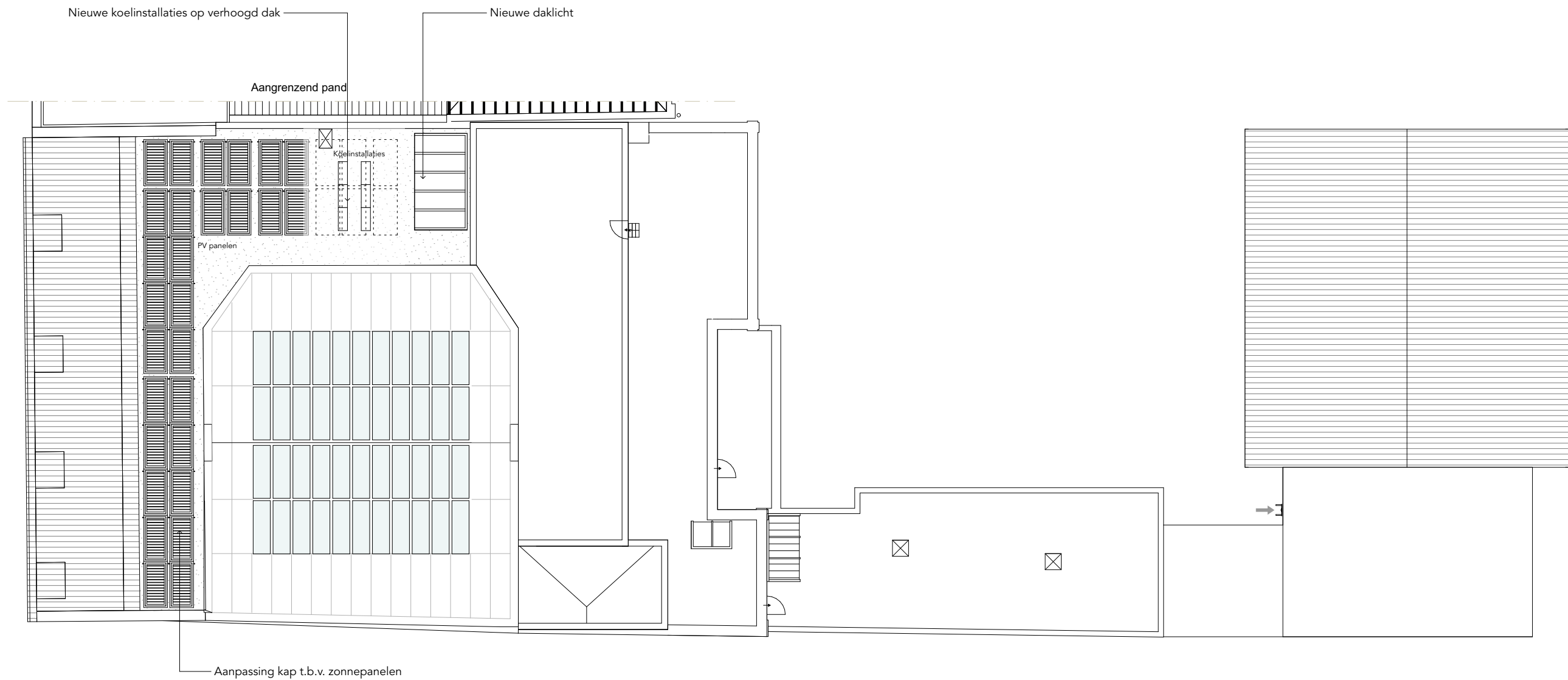


Tussenverdieping
1:200

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
1:200



Dak
1:200

COLOFON

OOKarchitecten
Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
033 4893320
www.ookarchitecten.nl

Opdrachtgever
Universiteit Utrecht
Postbus 80125
3508 TC Utrecht

<https://www.uu.nl>

Projectinformatie
OOK1439
Drift 21 Utrecht

Document
OOK1439_04_003 V3 31_05_2024