


**CROWNE
PLAZA**
HOTEL

Rapportage

Projectnaam:	Verbouw 5 ^e verdieping planeetbaan 2
Projectnummer:	23487
Kenmerk:	23487-R-001
Status:	Concept
Datum:	06-09-2024

Opdrachtgever

Gemeente Haarlemmermeer

Postbus 250

2130AG Hoofddorp

Contactpersonen: N. Lamme en P. Westra

Uitgebracht door

Innax Noord

Abe Lenstra boulevard 58

8448 JB Heerenveen

T 088 – 06 53 930

www.innax.nl

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
2. werktuigbouwkundige installaties.....	5
2.1 Huidige installaties	5
2.1.1 Centrale luchtbehandelingskast.....	5
2.1.2 Verwarming en koeling	5
2.2 kook- en wasgelegenheid.....	5
2.2.1 Kookgelegenheid.....	6
2.2.2 Wasgelegenheid	7
2.3 Energiemonitoring	7
3. Kostenraming Werktuigbouwkunde	7
4. Elektrotechnische installatie.....	8
4.1 Huidige installatie.....	8
4.2 Kookgelegenheid	8
5. Kostenraming Elektrotechniek.....	9
6. Brandveiligheid.....	9
7. Toegang tot de verdieping	9
Bijlage 1.....	10

1. INLEIDING

Voor u ligt de rapportage betreffende de COA-locatie aan de Planeetbaan 2 te Hoofddorp. Aan INNAX is gevraagd een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren met als doel de 4e en 5e verdieping van deze locatie aan te passen naar commercieel verhuurbare ruimtes, bedoeld voor mogelijk statushouders of studenten. In eerste instantie is de focus gelegd op de 5e verdieping, die in dit rapport is uitgewerkt.

De locatie is bezocht om de mogelijkheden te onderzoeken voor het aanpassen van de vijfde verdieping, zodat de ruimtes geschikt worden voor verhuur. Tijdens de inspectie is gebleken dat de huidige installaties verouderd zijn en vervangen moeten worden.

In dit rapport is op basis van de rondgang en de aangeleverde bouwkundige tekeningen een zo realistisch mogelijk beeld geschetst van de werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties. De benodigde bouwkundige aanpassingen, voorzieningen en inrichting zijn echter niet opgenomen. De vermelde prijzen zijn gebaseerd op de omschreven uitgangspunten en geven een indicatie van de kosten. In een mogelijk vervolgtraject moet door middel van een uitgebreide opname de huidige opbouw van de installaties worden verduidelijkt en in overleg met de gemeente en het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) de gewenste situatie worden vastgesteld.

2. WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIES

In dit hoofdstuk zijn de bevindingen betreffende de werktuigbouwkundige installaties weergegeven. Er is gekeken naar de staat van de huidige installaties en de voorstellen voor aanpassingen om de 5^e verdieping aan te passen naar verhuurbare ruimtes.

2.1 Huidige installaties

2.1.1 Centrale luchtbehandelingskast

De centrale luchtbehandelingskast is op diverse punten roestig en de omkasting is doorgeroest. Om de basisventilatie in de 4e en 5e verdieping te garanderen zal deze gereviseerd/vervangen moeten worden, zie onderstaande foto's.



De voormalige hotelkamers waren oorspronkelijk ingericht voor maximaal twee personen, en de installaties zijn hierop afgestemd. De basisventilatie (toevoer van verse buitenlucht) is hiervoor voldoende. Uitbreiding van deze ventilatie is waarschijnlijk niet mogelijk vanwege de beperkte ruimte in de plafonds. Ook de huidige koeling en verwarming zijn niet geschikt voor een grotere capaciteit.

2.1.2 Verwarming en koeling

In het huidige systeem worden de kamers verwarmd en gekoeld via een VRF-systeem. De binnendelen van dit systeem zijn verouderd en moeten worden vervangen. Er dient onderzocht te worden of nieuwe binnendelen gekoppeld kunnen worden aan het bestaande buitendeel. Indien dit niet mogelijk is, zal het volledige systeem moeten worden aangepast. Nieuwe binnendelen zijn essentieel om een goed functionerende en stabiele installatie te garanderen.

2.2 kook- en wasgelegenheid

2.2.1 Kookgelegenheid

De verdiepingen zijn niet geschikt om elke kamer te voorzien van een eigen kookgelegenheid. Kamer 514, gelegen op de hoek, kan geschikt worden gemaakt voor gezamenlijke kook- en wasfaciliteiten. Centraal in deze ruimte kunnen meerdere kookgelegenheden worden gerealiseerd. Om het klimaat in deze "keukens" te waarborgen, dient een aparte luchtbehandelingsinstallatie te worden aangebracht. Deze installatie moet onafhankelijk (stand-alone) functioneren. Een luchtbehandelingskast met een eigen warmtepomp is hiervoor geschikt. Zie de onderstaande afbeelding voor een voorbeeld



De luchtbehandelingskast zal worden geplaatst op een frame dat constructief dient te worden gerealiseerd. Een constructeur zal moeten beoordelen of dit op het huidige dak mogelijk is en in welke vorm de constructie uitgevoerd kan worden.

In bijlage 1 is een schetsontwerp bijgevoegd waarin is aangegeven hoe de luchtbehandeling bij de gezamenlijke kook- / wasruimte uitgevoerd kan worden.

Voor de riolering van de keuken moet een aparte leiding naar beneden gemaakt worden die wordt aangesloten op een vetvangput. Dit is noodzakelijk om verstoppingen te voorkomen. Hiervoor moet in de huidige beschikbare schachten ruimte gecreëerd worden.

2.2.2 Wasgelegenheid

In kamer 514 kan tevens ruimte worden vrijgemaakt voor een aantal wasmachines en eventueel drogers. De benodigde voorzieningen, zoals water- en afvoeraansluitingen, zullen waarschijnlijk nieuw moeten worden aangelegd. Eventueel kunnen de wasmachines en drogers worden aangesloten op de afvoer van de vervallen badkamer.

Voor de watervoorziening van de wasmachines en keukens moet nader worden onderzocht of de huidige installatie voldoende capaciteit heeft om deze extra aansluitingen te ondersteunen. Indien dit niet het geval is, zal er vanaf de drukverhogingsinstallatie op de begane grond een nieuwe waterleiding naar de vijfde verdieping moeten worden aangelegd.

2.3 Energiemonitoring

Wij hebben tevens een inventarisering gemaakt of de installaties van het COA en van de gemeente los van elkaar te koppelen zijn. Doordat de installaties verticaal in schachten zijn opgebouwd is dat niet voor alle installaties mogelijk. De warmte en koude kan door middel van energiemonitoring apart afgerekend worden, dit geldt ook voor koud water. Warm water wordt centraal gemaakt en is circulerend uitgevoerd. Dit is lastig te meten, de gebruikte waterhoeveelheid kan bepaald worden door middel van het plaatsen van watermeters. De hiervoor benodigde energie voor warm water zal een schatting zijn.

3. KOSTENRAMING WERKTUIGBOUWKUNDE

Er is geprobeerd een zo realistisch mogelijke raming van de kosten voor de bovengenoemde werktuigbouwkundige installaties te maken, uitgaande van een worstcasescenario. De kostenraming is in eerste instantie opgesteld voor alleen de vijfde verdieping en geeft een indicatieve schatting van de verwachte kosten. In een eventueel vervolgtraject dient een gedetailleerder overzicht te worden opgesteld op basis van revisies en overleg met de gemeente en het COA, om zo een nauwkeuriger beeld te krijgen van de benodigde werkzaamheden en bijbehorende kosten.

Raming kosten aanpassing 5e verdieping

luchtbehandeling tbv kookgelegenheid	€ 125.000,00
afvoer tbv wasmachines / droger	€ 25.000,00
vetvangput	€ 7.500,00
water tbv wasmachines / droger	€ 25.000,00
vervangen 39 binnenunits vrf systeem	€ 115.000,00
energiemonitoring warmte/koude	€ 75.000,00
monitoring warm en koud water	€ 50.000,00
Revisering/vervanging bestaande lbk	€ 65.000,00
Onvoorzien	€ 50.000,00

Totaal W-installaties **€ 537.500,00**

4. ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE

In dit hoofdstuk worden de bevindingen met betrekking tot de elektrotechnische installaties uiteengezet. Er is gekeken naar de huidige staat van de installaties en de noodzakelijke aanpassingen om de vijfde verdieping geschikt te maken voor verhuurbare ruimtes. De analyse van de installaties is uitgevoerd op basis van een rondgang en de bouwkundige plattegronden. Voor ontbrekende gegevens zijn aannames gedaan, aangezien er geen volledig inzicht kon worden verkregen in de elektrotechnische installaties van het project.

4.1 Huidige installatie

In de huidige installatie zijn de kamers voorzien van de nodige elektra voorzieningen te denken aan verlichting, schakelaars en stopcontacten. Deze voorzieningen blijven gehandhaafd.

Uit de plattegronden blijkt dat er twee onderverdeekasten aanwezig zijn op de vijfde verdieping. Daarnaast is op de plattegrond aangegeven dat er per kamer een meterkast is gesitueerd. Tijdens het locatiebezoek was het echter niet mogelijk om de huidige groepenverdeling van de kamers vast te stellen. Het uitgangspunt is dat elke kamer een meterkast heeft waarin de eindgroepen van de betreffende kamer zijn opgenomen. Er wordt verondersteld dat er in deze meterkasten voldoende ruimte kan worden gecreëerd voor het plaatsen van een tussenmeter voor energiemonitoring.

4.2 Kookgelegenheid

Voor de kookgelegenheid en de nieuw te plaatsen luchtbehandelingskast is een nieuwe onderverdeekast vereist. Deze kast wordt gevoed vanuit de hoofdverdeekast (HKL) op de begane grond, waarbij wordt aangenomen dat er in de HKL voldoende reserve beschikbaar is voor een extra groep.

De uitgangspunten voor de voorzieningen van de kookgelegenheid zijn gebaseerd op de specificaties uit de e-mail van 2 juli 2024. Hierbij is uitgegaan van tien 4-pits inductiekookplaten, zeven koel-vriescombinaties, zes wasmachines en zes drogers.

5. KOSTENRAMING ELEKTROTECHNIEK

Er is geprobeerd een zo realistisch mogelijke raming van de kosten voor de bovengenoemde elektrotechnische installaties te maken, uitgaande dat de huidige installatie op een logische manier is uitgevoerd. De kostenraming is in eerste instantie opgesteld voor alleen de vijfde verdieping en geeft een indicatieve schatting van de verwachte kosten. In een eventueel vervolgtraject dient een gedetailleerder overzicht te worden opgesteld op basis van revisies en overleg met de gemeente en het COA, om zo een nauwkeuriger beeld te krijgen van de benodigde werkzaamheden en bijbehorende kosten.

Raming kosten aanpassing 5e verdieping

Onderverdeelkast kookgelegenheid vanuit HKL +LBK	€ 55.000,00
Bemetering kamers	€ 25.000,00
Aanpassingen onderverdeelkasten	€ 20.000,00
Basisinstallatie Elektra keuken	€ 10.000,00
Onvoorzien	€ 20.000,00
Totaal E-installaties	€ 130.000,00

6. BRANDVEILIGHEID

Er is gekeken naar de brandveiligheid van de verdiepingen.

Door het centraal orgaan opvang asielzoekers is er een inspectierapport opgesteld.

In dit rapport zijn er aanbevelingen opgetekend.

Wanneer deze aanbevelingen worden opgevolgd, voldoen de verdiepingen aan de vigerende brandveiligheidseisen.

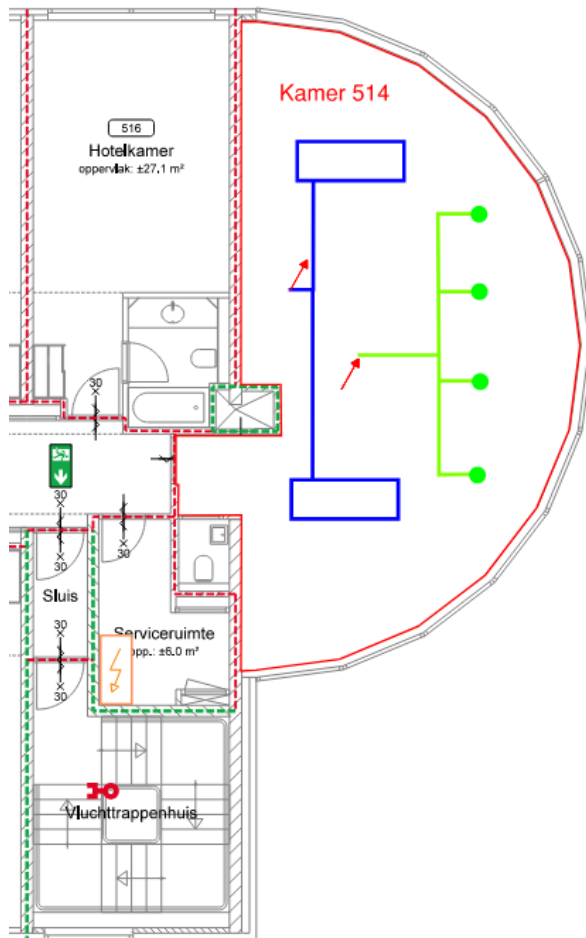
Wanneer er aanpassingen worden gedaan, bijvoorbeeld het samenvoegen van kamers, dan moet de situatie worden herzien.

7. TOEGANG TOT DE VERDIEPING

Met het COA zullen er afspraken gemaakt moeten worden met betrekking tot toegang van de verdiepingen en het gebruik van centrale installaties zoals stroomvoorziening liften, vast recht ten behoeve van nutsinstallaties, brandmeldinstallatie, toegang tot de 5e verdieping. Dit is voorsnog niet meegenomen in dit rapport.

Qua regelgeving zal onderzocht moeten worden in welke vorm bewoning geschikt te maken is voor dit voormalige hotel.

BIJLAGE 1



Ruimte kan worden uitgevoerd als kookgelegenheid met een aantal kooktoestellen. Hiervoor is aparte afzuiging benodigd. Hiervoor een aparte lbk op het dak opstellen die is voorzien van eigen energieopwekking in de vorm van een warmtepomp en een DX-batterij in de lbk. Mogelijk kanalenverloop is schetsmatig aangegeven. Hiervoor zijn twee afzuigkappen (blauwe kleur) voorzien en een aantal toevoerpunten (groene kleur).

Voor de kookgelegenheid met bijbehorende apparatuur en stroom voor de lbk is er een E-onderverdeekast benodigd. Deze zal nabij de kookgelegenheid moeten worden gesitueerd. Bijvoorbeeld in de serviceruimte.

