

Mededeling aan het AB

Van	Dagelijks Bestuur	Corsanr.	wrosch/2017.11153
Onderwerp	Ambitiedocument Vergroening en Verduurzaming waterschapskantoor en omliggend gebied		
Agendapuntnr.	4.1 (toegevoegd)	AB-vergadering	20-12-2017

Samenvatting

De afgelopen maanden is door Dijkgraaf Waterschap Limburg / Voorzitter WBL en portefeuillehouder M. Bouts in oriënterende vorm gekeken naar de mogelijkheden van vergroening en verduurzaming van het kantoorgebouw en de omgeving. In dat kader is een verkennend bestuurlijk gesprek gevoerd met de gemeente Roermond. Uit dit gesprek is gebleken dat de gemeente Roermond erg positief is over de ideeën om te komen tot een opwaardering van het kantoorgebouw en het omliggende gebied.

Ter nadere uitwerking van deze bestuurlijke oriëntatie is in samenspraak met het Waterschap Limburg door MTD Landschapsarchitecten een ambitiedocument opgesteld waarin de ambities en doelstellingen zijn verwoord met betrekking tot de 'Vergroening en Verduurzaming van het waterschapskantoor en omliggend gebied'. Het ambitiedocument bevat ook een nadere sfeerimpressie van het huidige kantoorgebouw en sfeerbeeld van het toekomstige kantoorgebouw en omgeving. Korthedshalve verwijs ik naar bijgaand ambitiedocument.

Dit ambitiedocument wordt door de gemeente Roermond als input gebruikt voor het opstellen van een intentie overeenkomst tussen de gemeente Roermond, het Waterschap Limburg en het Waterschapsbedrijf Limburg. De intentie overeenkomst bevat nadere procesafspraken (zoals doelstellingen, planning, kostenverdeling, structuur e.d.) die de basis vormen voor een gezamenlijk bestuurlijk commitment tot verdere uitwerking van de vergroening en verduurzaming van het kantoorgebouw en het omliggende gebied. De bestuurlijke ondertekening van deze intentie overeenkomst vormt dan een symbolisch startmoment voor verdere uitwerking van dit project om te komen tot een algehele opwaardering van het kantoorgebouw en het omliggende gebied. Insteek is dat de ondertekening van de intentie overeenkomst begin 2018 plaatsvindt doch uiterlijk voor de gemeentelijke raadsverkiezingen van 21 maart a.s.

Bureau Franken is inmiddels benaderd voor projectmanagement en zal een projectplan (projectaanpak en projectstructuur) opstellen.

Gelet op de raakvlakken met het kantoorgebouw (economisch eigendom) ligt de besluitvorming over het verstrekken van een uitvoeringskrediet bij het Algemeen Bestuur van het Waterschapsbedrijf Limburg. Het Dagelijks Bestuur van het Waterschap Limburg wordt geïnformeerd over dit project.

Om beter inzicht te krijgen in het benodigde krediet en de technische haalbaarheid van de ambities en doelstellingen, zoals verwoord in het ambitiedocument, wordt in het eerste kwartaal van 2018 gestart met een nadere verkenning en uitvoering van haalbaarheidsonderzoeken. De risico's worden in de fase van de verkenning als onderdeel van de haalbaarheidsonderzoeken nader uitgewerkt en vertaald in een risicoparagraaf voor het aanvragen van een uitvoeringskrediet bij het Algemeen Bestuur van het Waterschapsbedrijf Limburg. Voor het uitvoeren van de verkenningsfase is een krediet van € 150.000,- vrijgemaakt middels overheveling binnen het parapluukrediet Overige Investerings. Kredietoverheveling binnen het parapluukrediet heeft plaatsgevonden op basis van mandaatbesluit Directeur, zodat op korte termijn opdrachtverstrekking aan externe partijen voor uitvoering van haalbaarheidsonderzoeken kan plaatsvinden.



De verkenning omvat de volgende deelprojecten:

- realisering van een structurele parkeervoorziening inclusief inrichting / vergroening van de parkeerplaats (is noodzakelijk omdat momenteel parkeervoorziening van Waterschap Limburg is gebaseerd op huurbasis);
- gevelrenovatie van het kantoorgebouw, waaronder begrepen gevelisolatie ter verdere verduurzaming van het kantoorgebouw (is noodzakelijk, gelet op het rapport van SGS Intron van november 2017). Uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de NEN norm 7120 (energieprestatienivo);
- vergroening en verduurzaming van de buitengevel van het kantoorgebouw als ook de directe omgeving van het kantoorgebouw (past binnen de bestuurlijke visie om te komen tot vergroening en verduurzaming).

Het project voorziet in de bestuurlijke doelstellingen op het gebied van waterneutraliteit, klimaatadaptatie (o.a. voorkomen van hittestress) als ook verduurzaming en vergroening van de omgeving.



AMBITIEDOCUMENT

VERGRDNING EN VERDOURZAMING WATERSCHAPSKANTOOR
EN OMLIGGEND GEBIED ROERMOND LIMBURG

 waterschap
limburg

WATERSCHAPS-BEDRIJF
LIMBURG

**MTD**
LANDSCHAPSARCHITECTEN
Sinds 1998

AMBITIES EN DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT DE 'VERGROENING' EN 'VERDUURZAMING' VAN HET WATERSCHAPSKANTOOR EN OMLIGGEND GEBIED IN ROERMOND.



FOTO'S HUIDIGE SITUATIE

Waterschap Limburg heeft bij de keuze voor haar nieuwe huisvesting onder andere vanuit oogpunt van duurzaamheid gekozen voor hergebruik van een bestaand kantoorpand. Na een verkenning van de in de beoogde vestigingsplaats Roermond aanwezige beschikbare kantoorpanden is uiteindelijk ervoor gekozen om in te trekken bij de dochteronderneming het Waterschapsbedrijf Limburg in het pand aan de Maria Theresialaan 99 te Roermond.

Vervolgens hebben beide organisaties besloten om het gebouw te revitaliseren en te verduurzamen.

Hier toe is:

- het pand voor Waterschap Limburg aangepast aan een nieuw werkconcept. Dit werkconcept gaat uit van activiteitgericht werken door de medewerkers en gaat qua gebruik uit van flexibel werken met een flexnorm van 75% (300 medewerkers, 225 werkplekken). Hierdoor wordt het gebouw beter benut en wordt leegstand door overcapaciteit voorkomen.
- het pand verduurzaamd: alle installaties op het gebied van verwarming en koeling alsmede luchtbehandeling zijn vernieuwd en verduurzaamd. Verder zijn de kozijnen in de laagbouw vernieuwd en voorzien van extra glas (triple beglazing).
- het pand voorzien van 300 zonnepanelen waarmee voor een deel kan worden voorzien in eigen energiebehoefte.

De verwachting is dat met bovengenoemde aanpassingen het gebouw opschuift van energielabel F naar B.

De ambitie van Waterschap Limburg en het Waterschapsbedrijf gaat echter verder. De ambitie is om in een volgende fase van revitalisering van het gebouw en de omgeving van het gebouw te vergroenen, de waterhuishouding van het gebouw waterneutraal te maken en het gebouw nog verder te verduurzamen.



FOTO'S HUIDIGE SITUATIE

De volgende ambities en doelstellingen worden daarmee beoogd:

- het gebouw moet gaan voldoen aan energielabel A en BREEAM-elsen wat energiegebruik betreft. Daarvoor moeten de gevels van het gebouw worden aangepakt. Een combinatie van verbeterde isolatie in combinatie met het vergroenen van de gevels wordt daarin onderzocht. Naast het vergroenen van de gevels wordt ook ingezet op het vergroenen van de daken. Naast eenvoudige vergroening door middel van mos-sedum vegetaties, wordt ook onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor opgaande beplantingen en het creëren van een aantrekkelijke buitenruimte voor ontspanning en werken. Hiermee kunnen meerdere doelstellingen en ambities tegelijkertijd worden gerealiseerd: vermindering energiegebruik, vertragen/hergebruiken van regenwater, bijdrage aan verminderen van hittestress (verkoeling van de stad), bijdrage aan het vergroten van biodiversiteit, vergroten van de beleevings- en gebruikswaarde van gebouw en omgeving (verbeteren leef- en werkomgeving) en de uitstraling/imago van het Waterschapsgebouw.
- Qua waterhuishouding wordt ingezet op het waterneutraal maken van het gebouw: het hemelwater wordt afgekoppeld, hergebruikt als grijswater en overschotten bij zware buien worden middels wadi's geborgen en geïnfilteerd in de ondergrond rondom het gebouw. Hierbij wordt gestreefd naar zoveel mogelijk 'ontharden' van de buitenruimte (overbodige verharding omzetten naar vergroening en/of waterdoorlatende/passerende verhardingen). Het Waterschap wil hierbij graag een voorbeeldfunctie vervullen en onderzoeken hoe hemelwater vanuit omliggende gebouwen en verharde openbare ruimten ook gebruik kan maken van de voorzieningen op het terrein van het Waterschap of op aangrenzende gemeentelijke terreindelen. Wellicht kunnen hierdoor zelfs voorkomende problemen, zoals wateroverlast in de spoorwegtunnel, worden voorkomen. Hierbij is samenwerking en afstemming met de gemeente Roermond en woningbouwcorporaties noodzakelijk om te komen tot een gezamenlijke, integrale visie op duurzaam waterbeheer.
- de mogelijkheid van opwerken (d.m.v. zuivering) van hemelwater naar drinkwater wordt onderzocht met als streefbeeld dat er uiteindelijk geen of zo weinig mogelijk drinkwater wordt ingenomen.
- de ambitie om het vuilwater eigen terrein te zuiveren en te infiltreren middels helofytenfilters. Deze aspecten hebben ook een educatieve functie: het terrein kan zodanig ook ingezet worden als een 'buiten-laboratorium': een 'showcase' op het gebied van duurzaam waterbeheer en -systemen.



FOTO'S HUIDIGE SITUATIE

de omgeving van het gebouw en de gevels van de laagbouw worden vergroend. Hierbij wordt voor de beplanting uitgegaan van inheemse planten en qua inrichting uitgegaan van een aanzicht in overeenstemming met de Limburgse landschapstypen. Het gebouw wordt hierdoor beter ingepast in de omgeving, krijgt een groenere uitstraling en een minder dominant aanzicht. Bij het creëren van dit landschapsbeeld wordt tegelijkertijd invulling gegeven aan de doelstelling van extensief en duurzaam groenbeheer.

Ten einde het beoogde beeld maximaal tot uiting te kunnen laten komen is in de voorliggende inrichtingsvoorstellen ook gekeken in welke mate het betrekken van de (gemeentelijke) openbare ruimte een bijdrage en versterking van de beoogde ambities en doelstellingen kan bewerkstelligen. Dit heeft ondermeer geleid tot een voorstel waarbij het wegprofiel van de Maria Theresialaan wordt versmald (in combinatie met een langspaarkeerstrook in plaats van haaksparkeren tegen de gevel van het gebouw). Het huidige profiel van deze weg lijkt sterk overgedimensioneerd, en zou met enkele meters versmald kunnen worden. De ruimte die hierdoor vrijkomt zou toegevoegd kunnen worden aan de groenzone langs het gebouw, waarmee ook een aantrekkelijk recreatieve route langs het gebouw voor de omgeving wordt verkregen. Ook het plantvak aan de oostzijde van het gebouw (deels gemeentelijk, deels Waterschap) zou als één ruimte ingericht en gebruikt kunnen worden. Ook hier kan (recreatief) medegebruik van deze groene ruimte voor de omwonenden van meerwaarde zijn, maar zal tevens leiden tot versterking van de doelstellingen op het gebied van vergroten biodiversiteit, 'verkoeling' en duurzaam waterbeheer. Naast deze direct aangrenzende openbare ruimten liggen er kansen om de ambities en doelstellingen nog verder in het omringende gebied voort te zetten. Hierbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld een braakliggend stukje groen op de hoek van de Maria Theresialaan en Spoorlaan-noord, als ook het voormalige schoolterrein en de achterliggende speelvoorzieningen, gelegen tussen de Spoorlaan-noord en Dominee Hoogendijkstraat. Ook richting het spoor Oranjelaan/parkeergarage liggen kansen voor verdere vergroening en het aantrekkelijker maken van de openbare ruimte. Kortom: in een ruimer gebied kan tezamen met de gemeente en andere belanghebbenden / eigenaren naar verbreding en uitbreiding van de beoogde verduurzaming en vergroening worden gezocht.



FOTO'S HUIDIGE SITUATIE

Specifiek voor het terrein van de voormalige school is ook de mogelijkheid onderzocht om een 'groen' parkeerterrein voor de medewerkers en bezoekers van het Waterschapskantoor te realiseren. Hierbij is gerekend met een behoefte van ongeveer 200 parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein zou landschappelijk aantrekkelijk ingericht kunnen worden door het mogelijk iets te verdiepen, zodat de omwonenden minder zicht op de auto's hebben, in combinatie met een haag rondom. Verder zou de verharding voor rijden en parkeren zo 'groen' mogelijk kunnen worden uitgevoerd, met waterdoorlatende/passerende verhardingen, grasstenen en eventueel bergen/infiltreren van regenwater in de ondergrond. Ook het toepassen van energiezuinige verlichting en wellicht het gebruik van de zonnepanelen kan bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen.

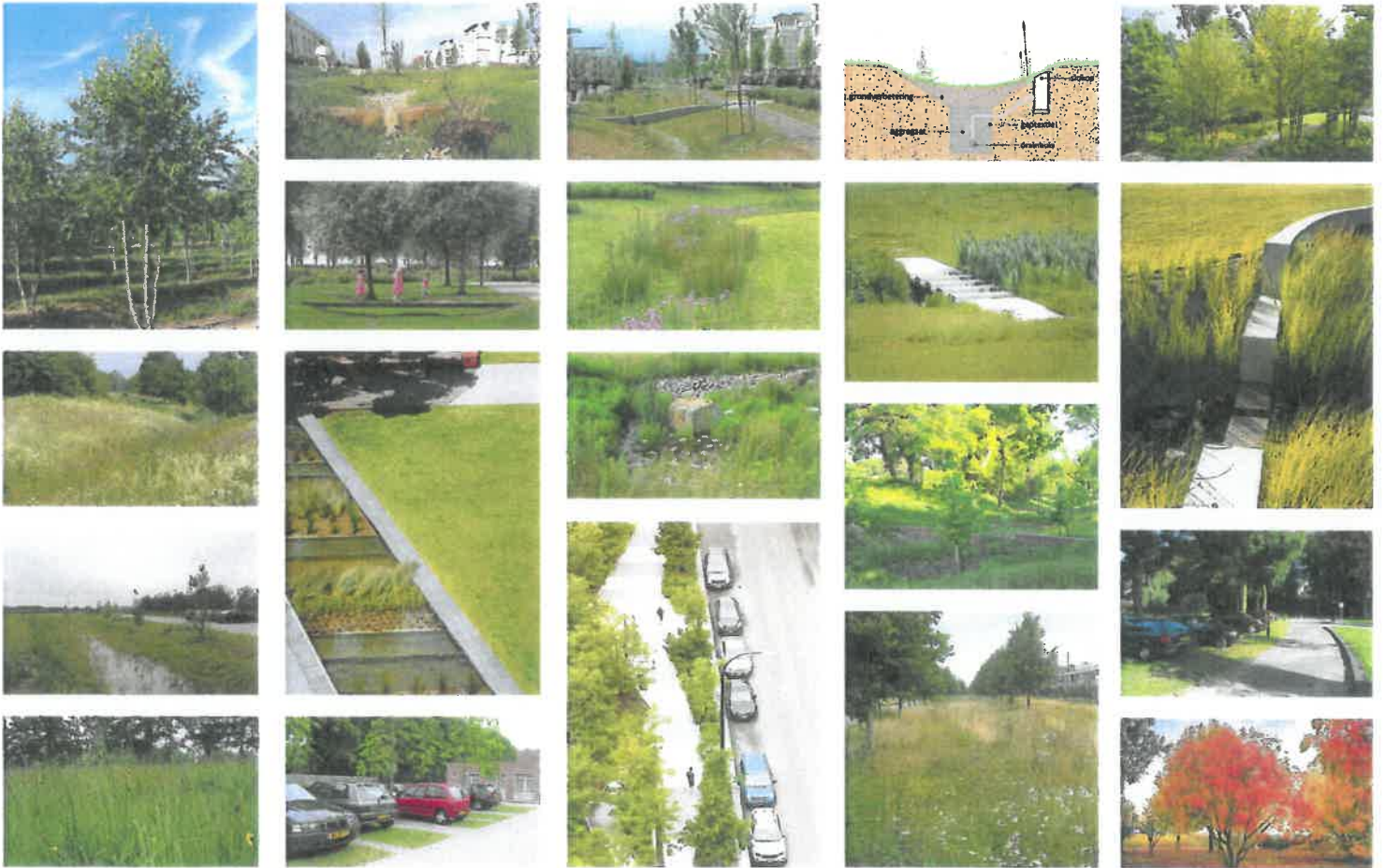
Het beoogde eindbeeld van het gebouw en de directe omgeving is:

Het gebouw wordt een 'showcase' voor Roermond en omgeving voor wat bereikt kan worden met het revitaliseren van een bestaand gebouw, maar ook op het gebied van duurzaam waterbeheer. Het gebouw is vergaand verduurzaamd op het gebied van energiegebruik (energielabel A, BREEAM), energieopwekking en een neutrale waterhuishouding. Het vergroende gebouw is ingepast in een groene omgeving met een Limburgse uitstraling. De groene omgeving vervult een functie in de waterneutrale huishouding van het gebouw, door ontstening van de omgeving en van de nieuwe parkeerplaats, en door uitbreiding van beplanting wordt hittestress voor de omgeving verminderd. Door de toepassing van selecte beplanting wordt tevens fijnstof afgevangen. De gevels en een deel van de daken van het gebouw zijn verduurzaamd maar ook vergroend. Gevels en daken dragen bij aan reductie van hittestress en fijnstof. Waterschap Limburg en Waterschapsbedrijf Limburg beogen met het gebouw en omgeving een visitekaartje van de organisaties af te geven, en hetgeen waarvoor ze staan. Verder wordt invulling gegeven aan de voorbeeldfunctie van de overheid als het gaat om duurzaamheid, energieopwekking en klimaatadaptatie. Tevens wordt beoogd een impuls te creëren voor de omgeving van het kantoorpand, en actief met partners (gemeente, bewoners, gebruikers, woningstichtingen) verder te zoeken naar vergroenen van de leef- en werkomgeving en de potenties voor klimaatadaptatie te benutten.

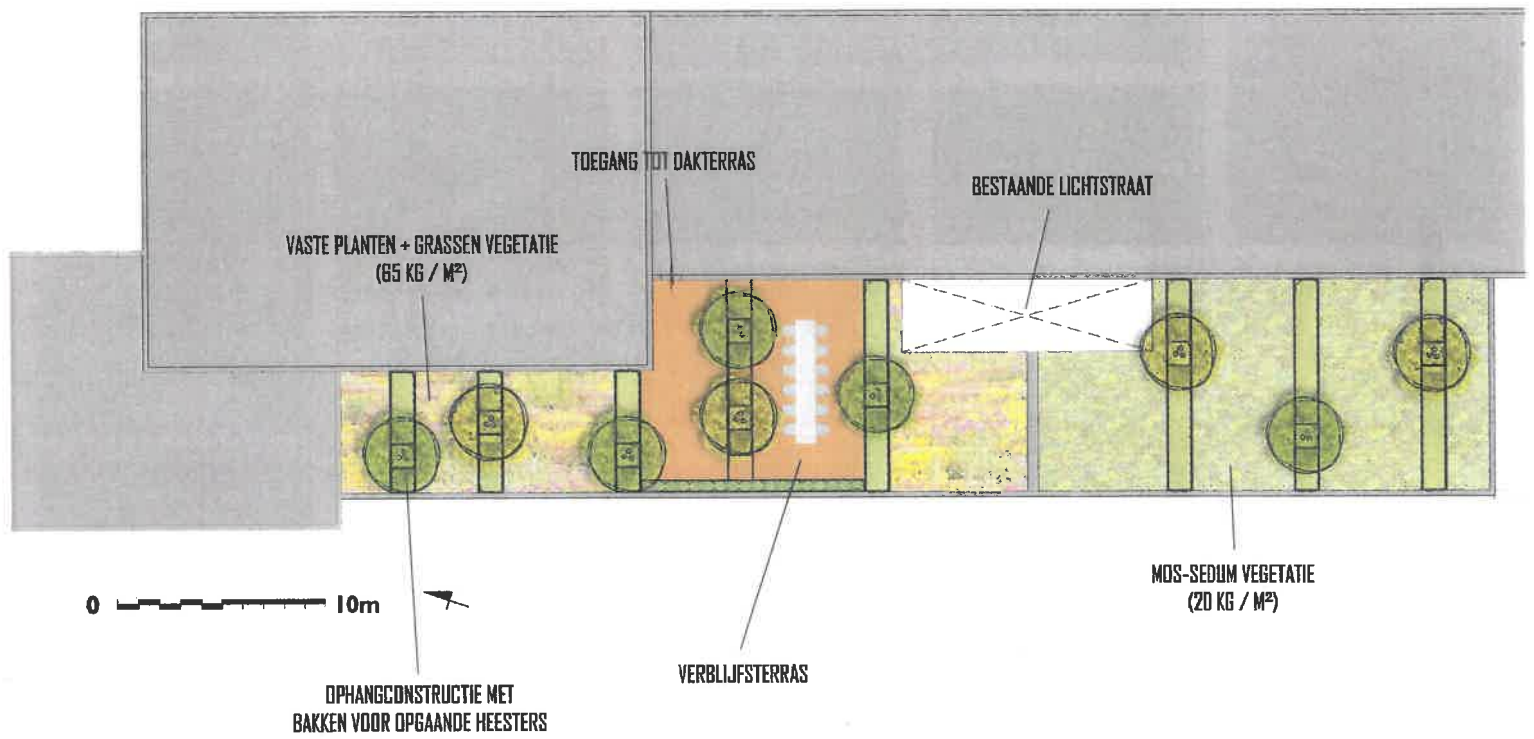
VISIE EN AMBITIES LANDSCHAP



INSPIRATIEBEELDEN LANDSCHAP



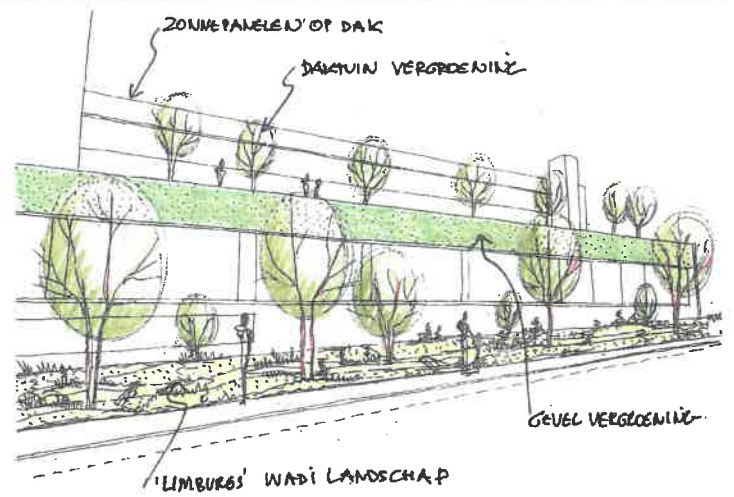
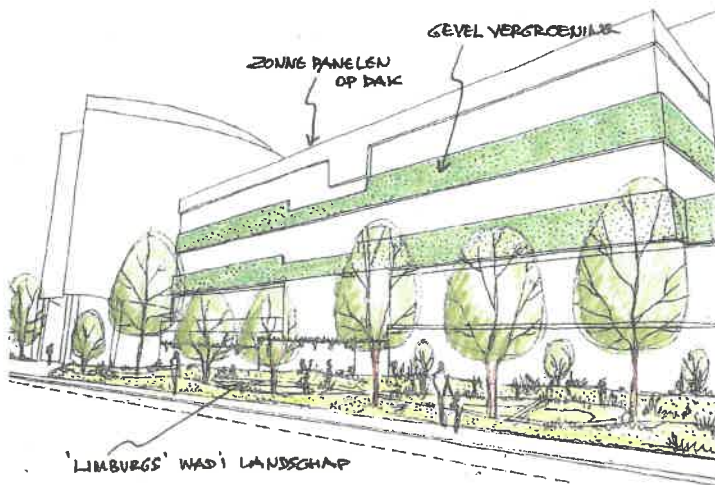
DAKTUIN (CONCEPT)



INSPIRATIEBEELDEN DAKTUIN

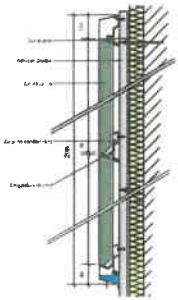


IMPRESSIES VERGROENING GEVELS EN (DAK-) LANDSCHAP



INSPIRATIEBEELDEN VERGROENING GEVELS

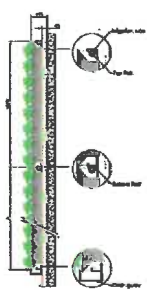
CASSETTESYSTEEM DEURBODEN



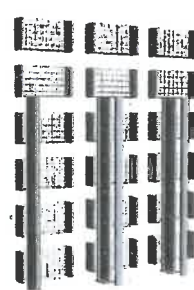
CASSETTESYSTEEM MUURSTROEP DE WINTER



CASSETTESYSTEEM VAN BINNEN

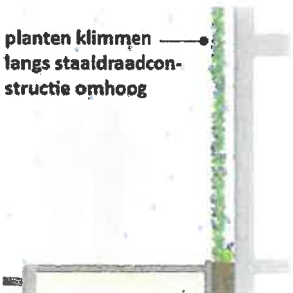


BAKSYSTEEM VERTIJS



KLIJSYSTEEM VIA DRAADEN

planten klimmen langs staalraadconstructie omhoog



PARKEERTERRAIN (CONCEPT)



INSPIRATIEBEELDEN PARKEREN IN HET GROEN

