

Bremen
Bouwadviseurs
Informatiebulletin
april 2015
jaargang 15
no. 30

Dit *informatiebulletin* is een uitgave van Bremen Bouwadviseurs bv | *kantoor Heerlen* Betahuis, Wilhelminaplein 25, Postbus 528, 6400 AM Heerlen T 045 571 39 39 |

kantoor Rotterdam Postbus 13033, 3004 HA Rotterdam T 010 750 35 85 | www.bremenba.nl | info@bremenba.nl | ISO 9001 en 14001 | Heeft u vragen naar

aanleiding van dit Informatiebulletin? Neem dan contact op met ons bureau (045 571 39 39). | *Tekst* Karin Dormans, Ransdaal | *Fotografie* Bert Janssen, Maastricht |

Illustratie Simone Golob, Landgraaf | *Vormgeving* Piet Gerards Ontwerpers, Amsterdam | *Druk* b-mediagroep, Rotterdam

HET BREDE SPECTRUM VAN ONS VAK *Beheer & Onderhoud, Bouwkosten & Budgetbewaking, Bouwfysica & Akoestiek (AFL b.v.), Vastgoedadviesing & Projectcoördinatie, Installatie Consulting, Bestekken, Contracten & (Europese) aanbestedingen; onze afdelingen in Heerlen en Rotterdam hebben het druk met tal van interessante opdrachten!*

Oplossingen voor vocht, geluid en ander ongerief

AFL-Bremen Bouwadviseurs doet op diverse plaatsen bouwfysisch en akoestisch onderzoek, gevolgd door een advies aan de opdrachtgever. Zo kreeg woningcorporatie Woonpunt advies hoe een oud pand in de Maastrichtse Looierstraat bouwfysisch geschikt kan worden gemaakt voor studentenwoningen. Daarvoor moeten onder meer geluidswerende maatregelen getroffen worden. Voor kasteel Blankenberg in Cadier en Keer werden oplossingen aangereikt voor de ernstige vochtinader in het gebouw. MFC Maasbree, die ook een restaurantvoorziening herbergt, kreeg na onderzoek een advies om geluidsoverlast naar de omgeving te voorkomen.



Meer informatie:
AFL-Bremen Bouwadviseurs
ir. Jeroen Bookelmann
T 06 10 56 22 91

AZL klaar voor Het Nieuwe Werken



bron: Wiel Arets Architects

AZL verzorgt pensioenadministraties voor uiteenlopende organisaties. Het kantorencomplex in Heerlen ligt op een campus met gebouwen van Wiel Arets, Fritz Peutz en J. Seelen. Dit jaar gaat AZL over op Het Nieuwe Werken en met dat doel worden de panden gerevitaliseerd en opnieuw ingericht. Bremen Bouwadviseurs begeleidt de bijbehorende installatietechnische ingrepen en geeft advies op het gebied van bouwfysica en akoestiek. In het hoofdgebouw, dat bestaat uit drie vleugels van elk drie verdiepingen, worden alle gestuikte plafonds vervangen door vlakke klimaatplafonds. De techniek voor koeling, verwarming en ventilatie is daardoor volledig onzichtbaar. Naast maatregelen ten behoeve van een optimaal werkklimaat worden in het gebouw ook de luchtbehandelingssystemen vervangen door toekomstbestendige installaties voorzien van energierugwinning.



Meer informatie:
afdeling Installatie Consulting
Roland de Backer
T 06 53 77 74 60



Multifunctionaliteit op 1.100 m²

De Stichting Gemeenschapshuis Schimmert laat een nieuw gemeenschapshuis bouwen in de dorpskern. Het projectmanagement – van ontwerp tot en met realisatie – is in handen van Bremen Bouwadviseurs. In nauw overleg met de vele verenigingen die straks onderdak vinden in de accommodatie, is het programma van eisen tot stand gekomen. Het is hermansvliegenarchitecten gelukt om deze eisen te vertalen in een compact ontwerp; op 1.100 m² worden verschillende functionaliteiten ondergebracht. Geplande start van de bouw: eind 2015.



Meer informatie:
afdeling Vastgoedadviesing
en Projectcoördinatie
ing. Guido Quanjel
T 06 54 25 80 05

C-City wordt schitterend!



Op het Museumplein in Kerkrade worden voor het bekende Continium twee nieuwe instellingen gebouwd: Cube – design museum en Columbus – earth theater. Daarmee worden techniek, wetenschap, design en de wereld in één museumkwartier bijeen gebracht. Het bijzondere ontwerp is van Architectenbureau Shift Architecture Urbanism uit Rotterdam. Bremen Bouwadviseurs begeleidt het gehele proces als projectmanager/gedelegeerd opdrachtgever en levert bouwkosten & budgetbewaking, installatie consulting, bouwfysisch en akoestisch advies, bestekken, directievoering en toezicht.

OMDENKEN

Het gaat om een compact realisatietraject, waarbij de finetuning en eventuele aanpassingen aan het ontwerp plaatsvinden tijdens de bouw. Bijzonderheden als het ondergronds plaatsen van de luchtbehandelingsinstallaties vragen een grote mate van proactiviteit en flexibiliteit. Het lijkt de omgekeerde werkvolgorde: eerst worden de luchtkanalen geplaatst en pas daarna kunnen de vloeren worden gestort. Weer een ander denkproces concentreert zich op het inpassen van vluchtroutes vanuit een verdieping 13 meter onder de grond.

DESIGN EN CONSTRUCT

Om maximale flexibiliteit te behouden is gekozen voor een ‘Design & Construct’-aanpak, met het accent op gezamenlijkheid in het vinden van oplossingen die werken. Daarmee kan maximaal gebruik gemaakt worden van kennis en kunde in de markt. De aannemer kreeg op deze manier de ruimte om binnen de gestelde kwaliteitseisen met alternatieve bouwmethoden te komen en zodoende de doorlooptijden te verkorten en financieel aantrekkelijker te maken. Zo is er bij de kelder van gebouwdeel Columbus bijvoorbeeld voor gekozen géén afzinkconstructie toe te passen, maar gebruik te maken van een boorpalenwand en traditioneel betonwerk. Projectleider Danny Wouters: ‘Aan Bremen Bouwadviseurs de taak om de gewaarborgde kwaliteit van het eindresultaat te bewaken en te zorgen dat iedereen trots kan zijn op de bijzondere gebouwen die we aan het maken zijn!’



Meer informatie:
afdeling Vastgoedadviesing
en Projectcoördinatie
ir. Danny Wouters
T 06 27 07 63 41

Toetsing Bouwbesluit

Momenteel verzorgt Bremen Bouwadviseurs de Bouwbesluit-toetsing voor de aanvraag van een omgevingsvergunning van een woningbouwproject in Woerden. Bremen Bouwadviseurs heeft grote expertise op het gebied van bouwfysica, brandveiligheid en het Bouwbesluit. Deze kennis wordt ingezet voor het maken van rapportages voor de aanvraag van een omgevingsvergunning van zowel woningen als utiliteitsgebouwen. Deze rapportages bevatten de toetsing van de verblijfsgebieden en -ruimtes, ventilatie- en daglichtberekeningen en EPC-berekeningen. Daarnaast voert Bremen Bouwadviseurs ook alle benodigde toetsingen uit voor brandveiligheid en akoestiek.



Meer informatie:
afdeling Bouwkosten & Budgetbewaking
Ron van den Berg
T 06 53 53 28 11

Een school met geschiedenis

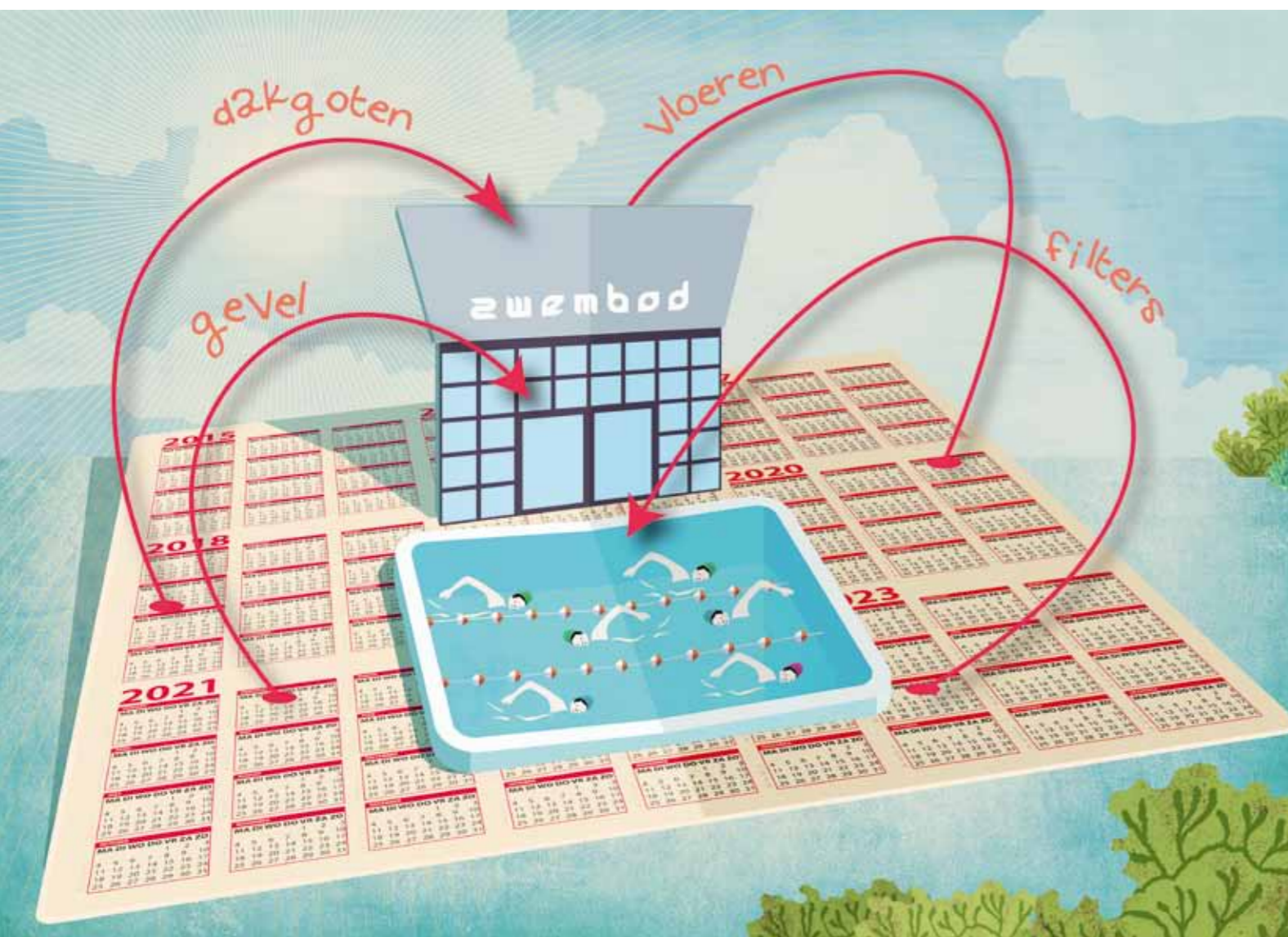


De ‘Broederschool op de Molenberg’ is een begrip in Heerlen. Het complex (1921) is ontworpen door Fritz Peutz en omvat een school en het Broederhuis, een onderkomen voor de broeders die les gaven. School en Broederhuis, dat een rijksmonument is, zijn al verschillende keren aangepast aan de eisen van de tijd. Er was desondanks veel achterstallig onderhoud en de bouwfysische en bouwtechnische toestand voldeed niet meer. Eind 2014 startte een renovatie en uitbreiding die resulteert in een brede maatschappelijke voorziening, waarin onder andere de Vrije School Heerlen onderdak zal vinden. Bremen Bouwadviseurs is directievoerder/toezicht houder voor dit complexe project, waarvoor hoge kwaliteitseisen gelden.



Meer informatie:
afdeling Vastgoedadviesing
en Projectcoördinatie
Peter Palmen
T 06 53 96 93 17

Beheer & Onderhoud: van onderhoudsplan en advies tot aanbesteding en klachtenbeheer



Beheer en onderhoud van accommodaties vraagt meer dan een gedegen inventarisatie. De meerjarenonderhoudsplanung en een zorgvuldige begeleiding van het complete uitvoeringstraject kunnen een vastgoedeigenaar veel geld en besparingen besparen.

Wie onderhoud aan vastgoed zorgvuldig plant, kan veel geld besparen. Bremen Bouwadviseurs is dé deskundige voor het meerjarenonderhoudsadvies en neemt eigenaren alle zorg voor inventarisatie, planning, beheer, onderhoud en storingsafhandeling uit handen. Ralph Paulssen, de specialist op dit terrein, vertelt wat er mogelijk is.

‘Eén van de gevolgen van de crisis van 2008 is dat de nadruk steeds meer ligt op onderhoud in plaats van nieuwbouw. Het wordt belangrijker te zorgen dat bestaande panden zo goed mogelijk in stand blijven. Beheer en onderhoud is een veelzijdig specialisme, waar vastgoedeigenaren zoals gemeenten, onderwijs- en zorginstellingen hun voordeel mee kunnen doen. De basis ligt in een goede inventarisatie, gevolgd door een onderhoudsplanung en een (beleids)advies.’

IN KAART

‘We brengen voor tal van gemeenten, onderwijsstichtingen en andere vastgoedeigenaren in kaart wat de toestand van elk afzonderlijk pand is. Momenteel doen we dat onder andere voor de gemeente Onderbanken, onderwijsstichting Swalm en Roer, voor diverse opdrachtgevers in Rotterdam en Arnhem maar ook bijvoorbeeld voor Maastricht University. Op basis van onze bevindingen stellen we een meerjarenonderhoudsplan op, waaraan een advies wordt gekoppeld. Dat doen we in het onderhoudsprogramma dat we zelf hebben ontwikkeld en dat de opdrachtgever zonder meer mag gebruiken, maar ook in elk ander programma dat door de opdrachtgever gebruikt wordt. Vervolgens kunnen we een beleidsvoorstel doen op basis van kostenefficiëntie: hoe kan de eigenaar het onderhoud zodanig plannen dat de kosten evenwichtig verdeeld zijn, terwijl het vastgoed in een optimale staat gebracht wordt? In een dergelijke opzet worden ook voorstellen meegenomen voor verduurzaming, zodat bijvoorbeeld de energielasten verminderen.’



ZWEMBADEN

‘Bremen Bouwadviseurs heeft de afgelopen decennia een specialisme opgebouwd op het gebied van installatietechniek en bouwkundig advies voor zwembaden. We zijn betrokken bij renovatie en nieuwbouw maar ook bij beheer en onderhoud. Wij adviseren bijvoorbeeld Maastricht Sport over het onderhoud van de sportcomplexen en de zwembaden. Ook in Valkenburg aan de Geul en Albrandswaard hebben we de onderhoudsplannen opgesteld en zijn wij betrokken bij het technisch beheer.’

ONDERHOUD UITBESTEED

‘In het verlengde van het meerjarenonderhoudsplan stellen we onderhoudsbestekken op ten behoeve van het aanbesteden van de onderhoudscontracten. Ook kunnen we het hele aanbestedingstraject begeleiden, evenals de uitvoering. Om een maximale kostenbesparing te behalen bekijken we voor een aantal opdrachtgevers ook nog jaarlijks of er zaken uit het onderhoudsplan verantwoord uitgesteld kunnen worden. Of dat zaken juist eerder uitgevoerd moeten worden. Een dergelijk advies, inclusief de kosten die gepaard gaan met noodzakelijk onderhoud, geven we aan de hand van een taakstellend jaarplan. En om het pakket compleet te maken verzorgen wij ook het technisch beheer en het klachtenbeheer van melding tot en met de controle van de facturen. Zo heeft de opdrachtgever er geen omkijken meer naar!’

INZICHT VOORAF

‘Het mooiste is het natuurlijk als je in de planningsfase van nieuwbouw al kunt adviseren over het technisch beheer. Dat hebben we onder meer gedaan voor het Fit & Spleisure centrum van woningbouwcorporatie Woonstad Rotterdam in de deelgemeente Prins Alexander. Daarmee bereik je dat op voorhand duidelijkheid over de exploitatie bestaat. En ook daarmee is winst te behalen: je kunt bijvoorbeeld kiezen voor duurzamere en onderhoudsvriendelijkere materialen. Mogelijk is de investering dan iets hoger maar dat win je dan snel terug via het meerjarenonderhoud.’



Meer informatie:
afdeling Beheer &
Onderhoud
ing. Ralph Paulssen
T 06 41 61 68 07

Rabowinkel Brunssum

In het kader van een nieuw concept opent Rabobank Parkstad Limburg op 1 juni een Rabowinkel midden in het winkelgebied van Brunssum. Met dat doel wordt een voormalig modehuis verbouwd en onder meer voorzien van een aantrekkelijke ontvangstruimte, een spreekkamer en een 24-uurszone met een geldautomaat, seatbags, enzovoort. Bremen Bouwadviseurs begeleidt de opdrachtgever van initiatief tot en met uitvoering.



Meer informatie:
afdeling Vastgoedadviesing
en Projectcoördinatie
Hans Fiering
T 06 53 66 53 82



Buitenplaats Ockenburgh: Plan B



bron: Studio Leon Thier

Restauratie, herstel en een nieuwe toekomst voor het monumentale landhuis, het chalet en de voormalige dienstwoning in Loosduinen: dat is waar de Stichting Buitenplaats Ockenburgh i.o. voor staat. Diverse groepen burgers en ondernemers zetten zich in om een levensvatbaar plan te maken voor het landgoed dat in zeer slechte staat verkeert. Dat gebeurt onder de noemer 'Plan B'. Nadat eerdere plannen van de gemeente jarenlang niet tot succes hebben geleid, wordt nu een aanpak gekozen die mensen bij elkaar brengt en die uitgaat van een maatschappelijk verantwoorde aanpak. Het gaat erom dat het historische, rustige en natuurlijke karakter van het landgoed behouden blijft en een inspirerend rustpunt gaat vormen voor inwoners van Den Haag. Bremen Bouwadviseurs participeert in het project als kostendeskundige en projectmanager. Ron van den Berg: 'We hebben inmiddels de investeringen en de exploitatie doorgerekend, evenals de nieuwbouw voor een hotel. Onze kracht zit er immers in om in de fase van initiatief en ontwerp te komen tot de beste oplossingen op technisch, kwalitatief en financieel vlak, samen met andere partijen in de hele keten.'



Meer informatie:
afdeling Bouwkosten &
Budgetbewaking
Ron van den Berg
T 06 53 53 28 11



bron: 52° Noord

52° Noord: hotspot aan de Amstel

52° Noord BV is een ambitieus Amsterdams team dat vanuit een heel eigen visie op gebieds- en projectontwikkeling initiatieven neemt. Momenteel realiseert 52° Noord in een stadspark vlakbij het Amstelstation en de Rembrandtoren een eigentijds horecapaviljoen met stadshaven. Het horecapaviljoen, de honderd ligplaatsen en de uitstekende faciliteiten maken dit gebied tot een nieuwe hotspot, die in 2015 al in gebruik gaat en begin 2016 helemaal af is. Bremen Bouwadviseurs zorgt voor bouwkostenmanagement en installatieadvies voor het paviljoen.



Meer informatie:
afdeling Bouwkosten &
Budgetbewaking
Ron van den Berg
T 06 53 53 28 11

Smart Services Campus: slimme dienstverlening geconcentreerd

In Zuid-Limburg is de afgelopen decennia een concentratie ontstaan van hoogwaardige financieel-administratieve expertise. Big data, slimme data en nieuwe toepassingen zullen de bedrijvigheid op het gebied van smart services de komende jaren een extra boost geven. Daarom hebben Maastricht University, APG-groep en Provincie Limburg het initiatief genomen om bedrijven, kennisinstellingen en overheidsorganisaties bijeen te brengen in 's werelds eerste Smart Services Campus die nog dit jaar onderdak zal vinden in het voormalige GKII van ABP, op een schitterende zichtlocatie in Heerlen.

GKII is een bestaand kantoorgebouw (1978) van circa 21.000 m² v.v.o. en wordt voorbereid voor de huisvesting van bedrijven en start ups, kennisinstellingen en overheidsorganisaties. De community floor en de flexplekken zullen een open en inspirerend karakter hebben om het ontstaan van cross-overs en innovatieve ideeën te stimuleren. Bedrijven en organisaties die hun kantoren onderbrengen op de campus, krijgen de ruimte om hun eigen indeling en inrichting te bepalen.

Vóór het zover is moet er in het pand nog het nodige worden aangepakt op het gebied van installatietechniek voor een passend klimaatconcept, routing, bouwfysica en akoestiek.

Bremen Bouwadviseurs treedt op als proces- en projectmanager bij de verbouwing en inrichting van het gebouw, levert projectondersteuning en stelt het technische en bouwkundige programma van eisen op.



Meer informatie:
afdeling Vastgoedadviesing en
Projectcoördinatie
Hans Fiering
T 06 53 66 53 82



Tapijnkazerne als pop up voor onderwijs

Sinds 2013 is een voormalige kazerne met parkachtig terrein in hartje Maastricht eigendom van Maastricht University, Provincie Limburg en gemeente Maastricht. In de periode totdat gebouwen en park opnieuw zijn ingericht, worden er tijdelijke voorzieningen getroffen voor onderwijsactiviteiten. Dat gebeurt met behulp van kant-en-klare units die in de gebouwen worden geplaatst. Naast leslokalen zullen er ook pop-up-achtige voorzieningen zijn voor verblijf en zelfs voor een klein theater. Bremen Bouwadviseurs onderzoekt de geluidsbelasting en de akoestische kwaliteit in de gebouwen, die dicht bij een drukke weg liggen. Bovendien worden de bouwfysische aspecten van de oudere gebouwen in kaart gebracht.



Meer informatie:
AFL-Bremen Bouwadviseurs
ir. Jeroen Bookelmann
T 06 10 56 22 91



Toezicht op school

Komend schooljaar wordt de nieuwbouw van het Krimpenerwaardcollege voor mavo/havo/vwo in Krimpen aan den IJssel in gebruik genomen. In het ontwerp van de school zijn duurzame en kwaliteitverhogende maatregelen meegenomen, waaronder vloerverwarming, ventilatie conform PVE frisse scholen klasse B en verhoogde warmteweerstand van gevels en dak. Bremen Bouwadviseurs houdt in opdracht van HEVO toezicht op de werkzaamheden voor de gebouwgebonden werktuigkundige- en elektrotechnische installaties. Het schoolgebouw met sportaccommodatie is een ontwerp van DP6 Architectuurstudio.



Meer informatie:
afdeling Installatie Consulting
Hans Noblesse
T 06 21 24 43 30

Ron van den Berg: voorzitter Special Interest Group High Complexity Buildings

De Nederlandse Vereniging van Bouw Kostendeskundigen (NVBK) heeft een aantal special interest groups (SIG). Eén daarvan is de SIG HCB: High Complexity Buildings. Opdrachtgevers, adviseurs en aannemers wisselen in de SIG kennis en ervaring uit met als verbindende factor de kostenengineering. De in januari opgerichte SIG High Complexity Buildings staat onder voorzitterschap van Ron van den Berg, directeur Bremen Bouwadviseurs. Zijn visie: 'Ruimte is duur en die wordt bij specifieke projecten ingevuld met complexe en in elkaar grijpende functies die binnen één schil worden geconcentreerd. Dat maakt het inschatten van de kosten complex, omdat je rekening moet houden met alle mogelijke eisen en facetten. Het is goed om met het oog op die complexiteit met elkaar van gedachten te wisselen over aspecten als Life Cycle Cost, contractvormen en kostenbeheersing. Ik verwacht veel van deze SIG.'



Meer informatie:
www.nvbk.nl en afdeling
Bouwkosten & Budgetbewaking
Ron van den Berg
T 06 53 53 28 11

Concept 20

Bremen Bouwadviseurs heeft in samenwerking met TNO en vijf andere partners – CO3, dreessen willemse architecten, Helwig, L'Ortye, IRIK Bouw en CO3 real estate solutions – een bijzonder concept ontwikkeld in samenwerking met TNO: Concept 20. Met Concept 20 wordt een heel nieuw bouw- en verhuurconcept geïntroduceerd dat antwoord geeft op een aantal fundamentele vraagstukken van de woningmarkt in krimpgebieden. Uit demografische gegevens blijkt bijvoorbeeld dat tegen 2040 het aantal inwoners van Zuid-Limburg opnieuw fors zal afnemen. Woningcorporaties zoeken naar mogelijkheden om hierop te anticiperen en kiezen dan vaak voor sloop van het minst rendabele deel van hun bezit. De vrijvallende locaties hebben over het algemeen weinig opvallende en vooral ook niet rendabele bestemmingen: speelpleintjes, parkjes, hondenpoepveldjes of volkstuinen. Met Concept 20 worden de vrijgekomen locaties voor een periode van 20 tot 25 jaar ingevuld met woningen die een minimaal energiegebruik combineren met lage bouwkosten en die nagenoeg onderhoudsvrij zijn.

Bremen Bouwadviseurs heeft Concept 20 als project ingediend bij IBA Parkstad, de Internationale Bau Ausstellung die tot 2020 loopt in Parkstad Limburg. De IBA is een Duits concept dat fungeert als een laboratorium waar regio's de aanzet geven tot een structureel beter woon-, werk- en leefklimaat.



Meer informatie:
www.iba-parkstad.nl
afdeling Vastgoedadvisering en
Projectcoördinatie
Hans Fiering
T 06 53 66 53 82

Drie ondernemende directeuren

Sinds afgelopen maand bestaat de directie van Bremen Bouwadviseurs uit drie directeuren: Roland de Backer, Ron van den Berg en Hans Fiering. Vanwege de continuïteit en verdere groei van het bureau is al enkele jaren geleden gekozen voor deze structuur, die nu dus zijn uiteindelijke vorm heeft gekregen.

In de bijna veertig jaar van zijn bestaan, heeft Bremen Bouwadviseurs voortdurend een positieve groeilijn gehad. 'Zelfs tijdens de huidige crisis in de vastgoedsector is het ons gelukt ons team op volle sterkte te houden', aldus Roland de Backer. Als verklaring voor die veerkracht noemt Hans Fiering het feit dat de directie bestaat uit ondernemers die nog elke dag met hun vak bezig zijn: 'We zijn ondernemende professionals. Alle drie hebben we directe bemoeienis met projecten; we kennen de wereld van het vastgoed door en door.'

INNOVATIES

'Wij dagen elkaar uit in het ondernemerschap', aldus Ron van den Berg. 'Daarbij maken wij duidelijke keuzes: een brede spreiding van de orderportefeuille, een positie als onafhankelijk adviseur én pragmatisme. Dat maakt ons tot een betrouwbare en wendbare partner die resultaatgericht werkt.' Bremen Bouwadviseurs wil een vernieuwend bureau zijn, onder meer door opdrachtgevers alternatieven te bieden voor de klassieke aanbestedingsvormen. Ketensamenwerking, vastgoedadvies op basis van total cost of ownership, duurzame installatieconsulting: Bremen Bouwadviseurs zoekt de uitdagingen op. Hans Fiering: 'Wij pakken steeds meer projecten aan als total engineer; de constructeur en de architect zitten bij ons in de opdracht.' De combinatie van een vernieuwende aanpak en kennis van zaken blijft de basis van Bremen Bouwadviseurs.