

Bremen
Bouwadviseurs
Informatiebulletin
mei 2018
jaargang 18
no. 35

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 Westerstraat 56, 3016 DJ Rotterdam T 010 750 35 85 | *kantoor 's-Hertogenbosch* Europalaan 2, 5232 BC 's-Hertogenbosch T 073 207 03 00 |

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* НОТСОРУ Jacques Vos, Cezanne Duijvesz | *Fotografie* Henry Peters Studio G2, Shaanthi Photography |

Illustratie Simone Golob | *Vormgeving* Piet Gerards Ontwerpers | *Druk* b-mediagroep



Een markant monumentaal pand wordt een gerevitaliseerd pand waarin oud en nieuw elkaar ontmoeten, aanvullen en versterken. Plaats van handeling is de Amsterdamse Wibautstraat, een prachtige locatie vlak bij de Amstel. De oude banketbakkersschool wordt op dit moment grondig gerenoveerd en voorzien van een nieuwe vleugel. Projectcoördinatoren Piet de Gier en Matthijs de Best zijn beiden vanuit Bremen Bouwadviseurs nauw betrokken bij deze opdracht van Gemeente Amsterdam.

Piet vertelt: 'De school heeft een monumentale status omdat het een voorbeeld is van een halschool, waarvan er in Amsterdam slechts een paar voorkomen. Alle lokalen zijn gebouwd rondom de centrale hal, het architectonische middelpunt van het gebouw. Bijzonder is de wandschildering van Cor Dik, die de hal extra kunsthistorische waarde geeft.'

oud en nieuw

Matthijs vult aan: 'We werken vanaf juli 2017 aan dit project. Allereerst is het asbest gesaneerd en zijn de sloopwerkzaamheden in de oudbouw uitgevoerd. De oudbouw krijgt binnen een gedeeltelijk gewijzigde indeling. De nieuwbouw krijgt een haakvorm die boven een hoek van het oude gebouw uit-

komt. Het ontwerp is een samenwerking van de architectenbureaus Micha de Haas (nieuwbouw) en Archivolt architecten (oudbouw). De gevelafwerking is van matzwarte kunststof "ribben", gecombineerd met metallic stroken.'

BIM-FIELD

Piet is directievoerder voor dit project en verantwoordelijk voor financiën en planning. Matthijs is de opzichter van de renovatie en de nieuwbouw en houdt toezicht op de bouw. Matthijs: 'We werken met BIM-field, waarmee we alle projectinformatie mobiel binnen handbereik hebben. Het is een handig communicatiemiddel, waarmee iedereen op de hoogte is van de laatste stand van zaken in de uitvoering.'

HISTORISCHE PLEK VOOR JONG TALENT

Straks doet de Wibautstraat 220 weer dienst als school. Het Amsterdamse Orion College vestigt zich hier. Het zijn dan niet langer jonge banketbakkers die hier in- en uitlopen, maar één ding is zeker: het pand zal ook in haar tweede leven bijdragen aan de vorming van jong talent.



Meer informatie:
ing. Piet de Gier
T 06 53 53 28 39



ing. Matthijs de Best
T 06 57 79 27 05

Realisatie Noorderhuis: Gemeenschapszin in het gemeenschapshuis

Het Noorderhuis in Noordeloos wordt een multifunctioneel centrum (MFC) volgens moderne maatstaven. Met een school, kinderopvang, een grote en een kleine zaal, een bibliotheek, een sportzaal, een dorpskamer en een afscheidruimte. Rob Wouters is vanuit Bremen Bouwadviseurs in samenwerking met CBB als projectmanager voor de uitvoeringsfase betrokken bij het Noorderhuis.

Hij praat ons bij. Edwin Kraaijeveld, projectleider a.i. gemeente Giessenlanden, en Henk Voormolen, voorzitter Stichting Dorpshuis Noordeloos vullen hem aan.



Rob: 'Voor Bremen is het een bijzonder project omdat het de eerste energieneutrale MFA is die we mogen begeleiden. Het gebouw is zelfvoorzienend in de energievraag door toepassing van warmte- en koudeopslag in de bodem, een warmtepomp, PV panelen en een zwaar geïsoleerde thermische schil.'

KERNGERICHT

Edwin: 'De gemeente Giessenlanden, waar Noordeloos onder valt, werkt kerngericht. Dat wil zeggen dat de inwoners van de verschillende kernen zelf met ideeën en plannen komen. De gemeente toetst en faciliteert. Het Noorderhuis is een initiatief van de burgers van Noordeloos.'

UITDAGING

Rob: 'De grootste uitdaging is het behouden van de ontwerp kwaliteit in de uitvoering en het behalen van de planning. De crisis in de bouw is voorbij en we zien op dit moment een schaarste ontstaan aan materialen en specialistische onderaannemers. Hierdoor lopen de levertijden flink op. Dit vraagt een strakke regie op de planning. We focussen op een oplevering in het najaar, zodat de basisschool tijdig de nieuwe huisvesting kan betrekken.'

SCHAKEL

De rol van Bremen bij dit project is die van projectmanager en schakel tussen de verschillende partijen. Henk hierover: 'De Stichting Dorpshuis Noordeloos is een extra partij aan tafel. De gemeente is opdrachtgever, wij zijn

verantwoordelijk voor de exploitatie. Dat kan soms een complicerende factor zijn, omdat wij vanuit het perspectief van de gebruiker kijken, bijvoorbeeld als het gaat om onderhoud. Maar wij zijn blij met Bremen als projectmanager, omdat ze over de nodige expertise beschikken en ons hiermee terzijde staan. Het is een fijne partij met verstand van zaken.' Edwin vult aan: 'Rob verbindt de verschillende partijen op een vanzelfsprekende manier. Daarnaast houdt hij, samen met de toezichthouder van het CBB, toezicht op de uitvoering. Geen gemakkelijke taak, maar hij doet het op de juiste manier. We zijn blij dat Bremen erbij betrokken is en hebben er vertrouwen in dat we gezamenlijk tot een mooi nieuw Noorderhuis komen.'



Meer informatie:
ir. Rob Wouters
T 06 53 30 92 53

Regels en subsidiemogelijkheden: verplichtingen en kansen

De laatste jaren is er veel nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van milieu en duurzaamheid bijgekomen. We willen onze kennis rondom deze regels graag delen, omdat we merken dat niet al onze opdrachtgevers en contacten hiermee bekend zijn. We geven een overzicht van de meest relevante wet- en regelgeving voor gebouwen.



‘Milieuprestatie en de Energieprestatie zijn samen de Duurzaamheidsprestatie; oftewel: $MP + EP = DP!$ ’

ACTIVITEITENBESLUIT GEBOUWEN

Verbruikt u binnen de huisvesting van uw bedrijf of bedrijven meer dan 50.000 kWh of 25.000 m³ aardgasequivalenten? Dan bent u verplicht om alle erkende maatregelen op het gebied van energiebesparing die binnen 5 jaar terugverdiend kunnen worden, uit te voeren. Dit geldt voor gezondheidszorg- en welzijnzorginstellingen, kantoren, onderwijsinstellingen, sport- en recreatiebedrijven, hotels en restaurants, bedrijfshallen en detailhandel.

ENERGIE AUDIT

Valt uw bedrijf niet onder het MKB maar voldoet het wel aan één van de onderstaande voorwaarden? Dan bent u verplicht een Energie Audit uit te voeren:

- uw bedrijf heeft meer dan 250 FTE in Nederland of;

- uw bedrijf heeft een jaaromzet van meer dan € 50.000.000,- en heeft een jaarlijks balanstotaal van meer dan € 43.000.000,-.

ENERGIELABEL NU

Voor onderstaande bedrijven is een energielabel verplicht:

- gebouwen met een publiekstoegankelijke ruimte vanaf 250 m² b.v.o. waarvan het certificaat zichtbaar voor publiek aanwezig is;
- bij verkoop of verhuur van een utiliteitsgebouw.

Ter aanvulling: het energielabel van een gebouw loopt van A++++ t/m G en is 10 jaar geldig. Bij het ontbreken van het energielabel kan de boete oplopen tot max € 20.250,-.

ENERGIELABEL C: VERPLICHT VANAF 2023

Alle kantoren (groter dan 100 m² b.v.o.) moeten in 2023 minimaal voldoen aan Energielabel C. Als u een Energielabel heeft laten opstellen, heeft u wellicht ook een maatwerkadvies gekregen om uw gebouw aan deze minimale eis te laten voldoen. Een koppeling met het Activiteitenbesluit Gebouwen is uiteraard mogelijk.

VERPLICHTE MILIEUPRESTATIE

De milieuprestatieberekening is al sinds 2013 verplicht, maar het ontbrak nog aan een grenswaarde als minimumeis. Deze is op 1 januari 2018 vastgesteld op 1.

ENERGIEPRESTATIE

De grenswaarde van de Energieprestatie wordt in het Bouwbesluit frequent aangescherpt om uiteindelijk te komen tot een

energieneutraal gebouw. De meest recente aanscherping is de BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken vervroegde vorig jaar de BENG-norm met één jaar. Deze is voor bestaande gebouwen vanaf 1 januari 2020 van toepassing. Voor nieuwe overheidsgebouwen geldt dit zelfs al op 1 januari 2019.

CO₂-METER IN LESLOKALEN

Voor nieuwe of verbouwde scholen waarvan de vergunningsaanvraag na 1 juli 2015 is ingediend, is een CO₂-meter (kooldioxide-meter) in elk leslokaal verplicht.

SUBSIDIEMOGELIJKHEDEN ALS TEGEMOETKOMING

Veel van bovenstaande maatregelen kosten geld. Om u hierin tegemoet te komen, zijn er een aantal subsidiemogelijkheden. De belangrijkste zijn:

- Energie Investeringsaftrek (EIA): een fiscaal voordeel voor bedrijven die investeren in energiezuinige mogelijkheden en duurzame energie.
- Investeringssubsidie Duurzame Energie (ISDE); subsidie voor de aanschaf van zonneboilers, warmtepompen, biomassa-ketels en pelletkachels.
- Stimulering Duurzame Energieproductie (SDE+): als u hernieuwbare energie gaat produceren, kunt u gebruik maken van de SDE+.
- Milieu-investeringsaftrek (MIA): investeringsaftrek die oploopt tot 36% van het investeringsbedrag, bovenop de gebruikelijke investeringsaftrek.
- Willekeurige afschrijving milieu-investeringen (Vamil): dit is een investeringsaftrek tot 75% van het investeringsbedrag.

Per provincie, regio en/of stad bestaan er soms ook nog aanvullende stimuleringsprogramma's.

Uiteraard kunt u voor alle bovengenoemde zaken bij ons terecht.



Meer informatie:
ir. Jeroen Bookelmann
T 06 10 56 22 91



Hans Fiering
T 06 53 66 53 82

Landelijk pilotproject UWV

UWV verhuist van vier lokale kantoorpanden naar één gezamenlijk pand in Heerlen. Belangrijke uitgangspunten zijn het uitrollen van een nieuw inrichtingsconcept in combinatie met een verduurzamingslag met behoud van de bestaande installaties. Ons kantoor is verantwoordelijk voor het totale projectmanagement van begeleiding in de so-fase tot en met nazorg.



Meer informatie:
ir. Danny Wouters
T 06 27 07 63 41



Cultuur in Den Haag

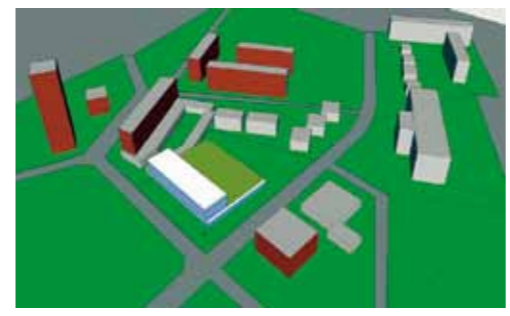


Grenzend aan Stadhuis Den Haag (waar ons kantoor van 1990-1995 als kostendeskundige intensief bij betrokken was) verzorgen wij nu het technisch management voor het Onderwijs- en Cultuurcomplex (OCC) van onze opdrachtgever de Gemeente Den Haag. Dit bijzondere gebouw, waarin stichting Dans- en Muziekcentrum Den Haag, het Nederlands Danstheater, het Residentie Orkest en het Koninklijk Conservatorium gehuisvest worden, wordt op basis van een UAV-GC contract gerealiseerd door bouwcombinatie Cadanz. Het OCC is een ontwerp van Jo Coenen en Patrick Franssen (NOAHH). De gemeenteraad van Den Haag besloot in 2014 tot een nieuw plan voor het Spuikwartier; een gebiedsontwikkeling waar het Onderwijs- en Cultuurcomplex een onderdeel van wordt, maar waar ook woningen gerealiseerd worden met het Spuiplein als prominente plek in de stad. Het Spuikwartier wordt een verbinding van de oude stad naar de nieuwe stad. Het OCC opent in 2021 haar deuren.



Meer informatie:
ing. Roland de Backer
T 06 53 77 74 60

Rotterdam: Zicht op nieuwbouw



Wij onderzochten in opdracht van gemeente Rotterdam de mogelijkheden om de nieuwbouw van basisschool Het Open Venster af te bouwen. Met de uitkomsten van dit onderzoek is besloten de bestaande fundering en kelderbak te handhaven en hierop een aangepast bouwvolume te realiseren volgens de actuele en marktconforme duurzaamheids-wensen.



Meer informatie:
Ron van den Berg
T 06 53 53 28 11

MECC: renoveren met oog voor onderhoud



Tijdens de renovatie al aandacht besteden aan de onderhoudskosten? Bij de renovatie van het MECC in Maastricht gebeurt het. In een vroeg stadium onderhoudskosten in kaart brengen, is straks kosten besparen. Bremen is verantwoordelijk voor het onderhoudsplan, opdrachtgever is de gemeente Maastricht.



Meer informatie:
ing. Didier Pluymen
T 06 30 67 23 30

Amsterdam: Verzamelde werken



Ons kantoor heeft in samenwerking met Savills en mv Architects een voorlopig ontwerp voor de onderbouw van rijksverzamelgebouw The Book gemaakt. De hal krijgt een publieksfunctie, de overige gebouwdelen worden kantoor en specials voor diverse rijksoverheidsdiensten.



Meer informatie:
ing. Harm Huisman
T 06 57 40 95 45

Wonen Zuid: Inzetten op verlengen levensduur



Levensduur verlengen door inzetten op een combinatie van gepland onderhoud en duurzaamheidsmaatregelen. Ons kantoor verzorgt het projectmanagement en is de schakel tussen het interne projectteam van Wonen Zuid en het externe bouwteam.



Meer informatie:
ir. Danny Wouters
T 06 27 07 63 41

Rotterdamse Toren op Zuid: markant pand nog markanter



Het is een markant punt in Rotterdam: Toren op Zuid aan de voet van de Erasmusbrug. De gerenoveerde toren heeft plaats voor 1600 medewerkers. Bremen houdt in opdracht van Savills-KPN toezicht op de gehele renovatie en nieuwbouw.



Meer informatie:
ing. Matthijs de Best
T 06 57 79 27 05

Nieuw studiedorp Gilde Opleidingen Venlo



Bij dit uitbreidingsproject binnen het bestaande gebouw wordt in de vide van de entreehal een verdiepingsvloer gerealiseerd ten behoeve van een studiedorp. Bremen verzorgt het volledige traject van strategische uitwerking tot en met de vergunningen.



Meer informatie:
ing. Mitchell Hellenbrand
T 06 53 89 59 28

eUregio campus Heerlen



De eUregio campus van LSTECHHOMES wordt een studentencomplex met 350 studentstudio's plus aanvullende faciliteiten. Bijzonder is de aansluiting op het mijnwaterproject voor verwarming van de studio's, waardoor gasaansluitingen en cv-ketels overbodig zijn. Bremen ontwerpt de E- en W-installaties. Bouwfysica, duurzaamheid, akoestiek en brandbeveiliging behoren eveneens tot het takenpakket.



Meer informatie:
Hans Noblesse
T 06 21 24 43 30

Steriele omgeving voor VieCuri



De compleet nieuwe Centrale Sterilisatie Afdeling van het VieCuri Medisch Centrum is door een slimme indeling heel compact gebouwd. Bij complexe, gecontroleerde ruimtes leveren samenwerkingspartners met specialistische kennis écht toegevoegde waarde. Als je vanaf het begin als team samenwerkt en gebruikmaakt van elkaars ervaring, kom je tot de beste oplossingen. De bouw van de nieuwe CSA was een moeilijk, maar een uitdagend, project met een prachtig eindresultaat voor het VieCuri Medisch Centrum Venlo.



Meer informatie:
Edwin van Engelshoven
T 06 57 33 28 51



Vanaf 1 januari 2018 hebben we een nieuwe locatie in de Maasstad. Na 10 jaar Van Nelle fabriek werd het tijd voor iets nieuws. Aan de Westerstraat, midden in het Scheepvaartkwartier werken we aan een groeiend aantal projecten in de Randstad. We spreken directeur Ron van den Berg over deze nieuwe stap en de projecten die vanuit deze vestiging worden gecoördineerd.

Na een korte rondleiding over de benedenverdieping van het fraaie pand vertelt Ron: 'Tot 2008 hadden we een vestiging in Leiden, maar we merkten dat we daar toch wat ver van de voor ons interessante projecten af zaten. We wilden graag dichterbij de Randstad gevestigd zijn. De volgende stap was de Van Nelle fabriek, in die tijd was dat écht een creatieve hotspot met onder andere veel architectenbureaus. Nu, tien jaar later, wilden we graag wat anders. Een locatie waar we wat beter zichtbaar zijn bijvoorbeeld. Die vonden we, vanaf begin dit jaar zijn we gevestigd aan de Westerstraat. Een mooi stukje Rotterdam, vlak bij de Veerhaven en op steenworp afstand van de binnenstad.'

FLEXIBEL EN WENDBAAR

Vanuit de Rotterdamse locatie zien we veel mooie projecten het levenslicht. 'De Toren op Zuid en The Book in Amsterdam zijn recente voorbeelden [zie de artikelen hierover op onze projectpagina, red.]. We doen meer in de

Randstad, maar we kunnen en mogen ook niet met alle projecten naar buiten treden. Feit is ook dat alle drie de Bremen-locaties nauw samenwerken en projecten dus niet uitsluitend bij één kantoor horen. We kijken welke expertise waar gewenst is, dat maakt ons ook flexibel. We kunnen gemakkelijk op- en afschalen als een project daar om vraagt.'

FIJNE WERKPLEK

De verbouwing van het nieuwe Rotterdamse kantoor verliep vlot. Ron sluit af: 'We hebben de hele verdieping in korte tijd verbouwd. Onze medewerkers mochten meebeslissen over het nieuwe meubilair en bijvoorbeeld de akoestische fotopanelen aan de wand. Ook zij zijn blij met hun nieuwe plek, het is goed werken aan de Westerstraat.'



Meer informatie:
Ron van den Berg
T 06 53 53 28 11

We leven in een wereld van soms absurde regels en complexe regelgeving. Hoe absurd, kwam al ter sprake tijdens ons jubileumfeest. Weet u het verhaal van de driehoekige gele bordjes met 'Pas op, valgevaar' nog, op dat dak van 10 m²? Hoe hilarisch ook, het is voor ons als mensen in de wereld van adviesdiensten en vastgoed de dagelijkse praktijk.

Soms levert het serieuze uitdagingen op. We geven u graag een voorbeeld uit onze eigen praktijk. Een vmbo-school heeft praktijklokalen met machines, een houtbewerkingsmachine bijvoorbeeld. Vanzelfsprekend dragen de leerlingen PBM's (persoonlijke beschermingsmiddelen) zoals veiligheidsschoenen en bij het bedienen van de machine ook gehoorbescherming en een veiligheidsbril. Het praktijklokaal moet voldoen aan ventilatie-eisen, de CO₂ wordt gemeten en ook is het lokaal brandveilig. De ontruimingsinstallatie heeft een 'slow whoop', een krachtig geluidssignaal. Tot zover gaat alles goed. Alleen hoort de leerling met gehoorbescherming de 'slow whoop' niet.

Geen punt, dan voegen we een lichtsignaal toe. In het praktijklokaal is echter een verlichtingsniveau nodig van 800 tot 1000 lux, een bijzonder hoog niveau. Alleen valt door de verlichting in combinatie met de veiligheidsbril het lichtsignaal niet op.

Het Bouwbesluit, de nota Frisse Scholen, de Arbowetgeving, de gebruiksaanwijzing van de houtbewerkingsmachine, het feit dat de leerlingen nog niet gekwalificeerd zijn om de machine te bedienen en onder de verantwoordelijkheid van de schooldirectie vallen, de polisvoorwaarden van de vigerende verzekeringen etcetera. Bijna alles is conflictueus. Wat te doen?

Denken in mogelijkheden natuurlijk! Ook voor deze school zijn we bijna tot een passende oplossing gekomen. Dat de situatie absurd is? Zeker! Dat we het op kunnen lossen? Vanzelfsprekend. Zelfs zonder kleine gele bordjes.



Hans Fiering
Algemeen directeur