

Bremen Bouwadviseurs *Informatiebulletin* oktober 2019 jaargang 19 no. 38

School's out (Rotterdam)



Voor de Stichting Kind en Onderwijs Rotterdam zijn wij kosten- en installatieadviseur en verzorgen we het volledige installatieontwerp voor de renovatie van een school aan de Assendelftsestraat. De school wordt toekomstbestendig gemaakt en moet na de ingreep conform het bouwbesluit en de ambitie van de gemeente Rotterdam voldoen aan 'Frisse scholen type C', indien financieel mogelijk 'Frisse scholen type B'. Architect is Putter Partners Architecten.



Meer informatie:
Ing. Daniel Delfin Goncalves
06 51 97 66 59

Doorleren (Amsterdam)



Vanwege de vraag naar meer leerplekken voor internationale studenten, breidt ATCS South East uit naar het Zandkasteel aan het Bijlmerplein in Amsterdam, het voormalige hoofdkantoor van de ING. Wij maken deel uit van het ontwerpteam en zijn verantwoordelijk voor zowel de bouwkosten als de exploitatiekosten in alle ontwerpfasen van het project. De oorspronkelijke architect Alberts & van Huut is verantwoordelijk voor het ontwerp.



Meer informatie:
Ir. Daan Stoffels
06 30 29 46 57

Onder dak in Den Haag



In opdracht van de gemeente Den Haag zijn wij verantwoordelijk voor het installatie-technisch, brandveiligheids- en bouwfysisch advies van een nieuw te realiseren daklozenopvang voor ongeveer 90 dak- en thuislozen. Het gaat om de renovatie van een gebouw uit 1969. Eisen: energieneutraal en circulair. We werken samen met architectenbureau Braaksm&Roos architecten en Constructie-Adviesbureau S3.



Meer informatie:
Ing. Harm Huisman
06 57 40 95 45

Bremen beheert (Simpelveld)



Wij voeren namens de Congregatie van de Zusters van het Arme Kind Jezus het beheer uit van het Loretoklooster (1878) in Simpelveld. We stellen een meerjarenonderhoudsplan op, regelen de storingsafhandeling en begeleiden reguliere onderhoudswerkzaamheden.



Meer informatie:
Ing. Didier Pluymen
06 30 67 23 30

Campus clustert beroeps- onderwijs (Middelharnis)



In Middelharnis komt de Zuid Beroeps-campus die beroepsopleidingen van diverse onderwijsniveaus clustert, naar ontwerp van RoosRos Architecten. De ambitie is om dit als (B)ENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) uit te voeren. In opdracht van Gemeente Goeree-Overflakkee stelden wij de kostenraming voor de VO- en DO-fase op en adviseren we bij de prijs- en contractvorming.



Meer informatie:
Ing. Lonneke Meerschaert
06 22 05 03 54

Bestekschrijven voor school (Lent)



In Lent komt een nieuw onderwijsgebouw voor het Citadel College voor vmbo. AGS Architects heeft aan Bremen Bouwadviseurs de opdracht verstrekt voor het opstellen van het bouwkundig STABU-bestek. De nieuwbouw wordt BENG-ready en voldoet aan frisse scholen Klasse B. Oplevering is eind 2020.



Meer informatie:
Ing. Toon Deckers
06 53 23 52 69

Stap voor stap beter (Maasbracht)



Woonzorgcentrum Dr. Engelsoord in Maasbracht gaat stapsgewijs op de schop. Na een eerste succesvolle fase, zijn we nu gestart met fase 2 waarbij we een verdieping van leegstaande zorgwoningen verbouwen tot een volwaardige fysiopraktijk, ontworpen door Topos Architecten. In opdracht van Woonzorg Nederland zijn wij verantwoordelijk voor directievoering en toezicht.



Meer informatie:
Ing. Michael Oostindie
06 30 26 29 80

Volgens het boekje (diverse opdrachtgevers)



Voor diverse opdrachtgevers voeren wij de technische due diligence uit voor objecten in de leisure, kantoren- en woningmarkt. Denk daarbij aan bestaand vastgoed, transformatieprojecten en nieuwbouw. Onze analyse geeft inzicht in de technische staat (bouwkundige en installatietechnisch) en in wet- en regelgeving.



Meer informatie:
Ing. Ralph Paulssen
06 41 61 68 07

Bovenwettelijke duurzaamheid (Heerlen)



Wij maken de duurzaamheidsprestaties van het hoofdkantoor van de Algemene Pensioen Groep (APG) inzichtelijk via het onafhankelijke certificeringsproces Breeam-NL In-Use. We letten hierbij op het gebouw, beheer en gebruik. De doelstellingen stijgen uit boven het wettelijk minimum, het gebruik van Breeam-NL In-Use is dan ook een vrijwillige keuze van de opdrachtgever.



Meer informatie:
Ing. Martijn van Weers
06 30 63 69 64

Water + duin = Waterdunen (Sluis)



In opdracht van mvsa Architects zijn wij betrokken bij project Waterdunen. Het gaat om de realisatie van een nieuw Molecaten vakantiepark met luxe woningen in de provincie Zeeland. Wij begrootten de bouwkosten voor de vakantiehuisjes en het centrale paviljoen van dit project.



Meer informatie:
Ing. Rick Bij de Vaate
06 12 96 53 91

Kerk krijgt nieuwe bestemming (Heerlen)



Happel Cornelisse Verhoeven Architecten

De Christus Koningkerk in Heerlen krijgt na 15 jaar leegstand een nieuwe bestemming als regionale archiefbewaarplaats. In opdracht van gemeente Heerlen verzorgen wij het projectmanagement van het gehele ontwerptraject om de plannen van Happel Cornelisse Verhoeven Architecten (HCVA) werkelijkheid te maken.



Meer informatie:
Ir. Michel Kierkels
06 80 04 47 81

Studiecentrum op de schop (Groningen)



In opdracht van Open Universiteit wordt het Studiecentrum (SC) Groningen verbouwd. De faciliteiten worden up-to-date gebracht. Tijdens de werkzaamheden blijft het centrum gewoon open. Bijzonder is de korte doorlooptijd van het project. Ons kantoor verzorgt de volledige projectcoördinatie.



Meer informatie:
Ing. Mitchell Hellenbrand
06 53 89 59 28

‘Duurzame transitie vraagt om duidelijkheid en snelheid’

Ziet u door de bomen het duurzame bos nog? Het stikstofbesluit verstikt de bouwwereld en constructieve, concrete oplossingen laten op zich laten wachten. We willen daarom graag de huidige ontwikkelingen duiden en toelichten.



STIKSTOFBESLUIT VERSTIKT

Algemeen directeur Hans Fiering: ‘Het stikstofbesluit heeft enorme gevolgen voor de economie en de maatschappij. Miljarden aan investeringen staan stil, meer dan 18.000 bouwprojecten. Wij kunnen ons vinden in het standpunt van VNO-NCW en MKB-Nederland: Zij pleiten op korte termijn voor vrijstelling van projecten die alleen tijdens de bouw leiden tot stikstofuitstoot en projecten van groot openbaar belang. Voor lange termijn pleiten zij voor een herijking van het natuurbeleid, waarin het niet uitsluitend om de stikstofuitstoot gaat maar het klimaat in zijn geheel.’

PFAS, PFOS EN GENX GOOIT BOUWWERELD OP SLOT

‘PFAS is de verzamelnaam voor een groep van een paar duizend chemische stofjes die veel in de industrie worden of werden gebruikt en via de lucht, afval of lozingen in de (water) bodem terecht zijn gekomen. De stof is persistent en verdwijnt dus niet door simpelweg te vergaan. De overheid bepaalt begin dit jaar dat in elke schep grond die verplaatst wordt, niet meer dan 0,1 microgram van deze stof

mag zitten. Deze norm dreigt de boel op slot gooien. Aannemers moeten weken wachten op analyses van de grond door een laboratorium, ‘vervuilde’ grond wordt nergens meer aangenomen. Bouwprojecten in de wegen- en woningbouw vertragen.’

‘GROENE’ ALTERNATIEVEN NIET GROOTSCHALIG TOEPASBAAR

Naast deze directe bedreigingen speelt er meer op duurzaamheidsgebied. Hans: ‘Je ziet overal zonnepanelen, maar de huidige elektriciteitsnetwerken zijn niet toegerust voor teruglevering. Het is daarnaast maar de vraag of het op lange termijn rendabel blijft om energie terug te leveren. De alom geprezen warmtepomp heeft als nadeel het extra energieverbruik en het geluid (30DbA). Kijk, en dat de gaskraan in Groningen dicht moet is evident. Maar een écht alternatief, behalve gas importeren, is er nog niet. Een alternatief kan groene waterstof zijn, maar het grootschalig opwekken ervan is vooralsnog het probleem. En aan kernenergie, waar ik al eerder over schreef in een column, willen politieke partijen hun handen niet branden.’

TIJD VOOR DAADKRACHT

‘We hebben vooral duidelijkheid nodig. En snelheid. Het is tijd voor stellingname en daadkrachtige beslissingen vanuit de overheid. Er zijn investeringen in onderwijs nodig om de technologie van morgen te ontwikkelen en mensen op te leiden om die aan te leggen en te installeren. Als er op die fronten stappen worden gezet, durven bedrijven te volgen met gerichte investeringen. Nu merken wij dat opdrachtgevers huiverig zijn en dreigt een vacuüm. Wij helpen onze opdrachtgevers zo goed mogelijk om de ontwikkelingen te duiden en te vertalen naar de betekenis hiervan voor hen. Het kan toch niet zo zijn dat we door falend en dralend beleid economisch achterop raken?’



Meer informatie:
Hans Fiering,
Algemeen directeur
06-53 66 53 82

Heerlense pilot geeft corporaties het groene voorbeeld

Verduurzaming van de woningvoorraad is een enorme taak waar woningcorporaties de komende jaren voor staan. Ook Wonen Zuid werkt gericht aan een groenere toekomst. ‘Belangrijk project in dit kader is de renovatie van twee appartementencomplexen aan de Marcellusstraat en de Tacitusstraat in Heerlen’, vertelt Christian Finders van Wonen Zuid. Projectleider Mitchell Hellenbrand en senior adviseur Michèl Kierkels zijn vanuit Bremen betrokken.

Christian: ‘De renovatie van de 94 appartementen maakt deel uit van onze visie voor de wijk. De nadruk ligt op duurzaamheid. Door een aantal verbeteringen uit te voeren op het gebied van isolatie, energie en – optioneel – comfort, maken we deze woningen klaar voor de toekomst.’

PRIMEUR

Na een uitgebreid onderzoek naar de mogelijkheden, maakte Wonen Zuid de keuze voor energie via Mijwater. Een primeur, want het is het eerste woningbouwrenovatietraject waar Mijwater bij betrokken is. Daarom is het voor beide partijen een pilot. Mitchell: ‘Mijwater levert warm tapwater en warmte (ruimteverwarming) voor beide complexen. Hierdoor realiseert Mijwater een energiecentrale in de technische ruimte aan de Marcellusstraat. De leidingen gaan onder de openbare weg door voor het leveren van energie aan de Tacitusstraat. Op de daken van beide complexen komen zonnepanelen voor de stroomvoorziening van de energiecentrale én voor de (doorstroom-)units in de appartementen. Om Mijwater te implementeren en om de woningen te verduurzamen, worden de complexen “ingepakt”: er komt gevel- en dakisolatie (conform nieuwbouweisen) en de kozijnen worden vervangen.’ Christian vult aan: ‘Door deze maatregelen besparen onze huurders per maand ruim € 40,-. Wel is er een kleine huurverhoging van € 15,- per maand, maar iedereen gaat er dus per saldo op vooruit. Bovendien verhoogt deze renovatie het wooncomfort.’

ADVIES EN COÖRDINATIEOVEREENKOMST

Bremen is in dit traject adviseur en projectmanager. Christian: ‘We werken al langer met Bremen Bouwadviseurs en



altijd naar volle tevredenheid. Dat zij ervaring hebben met Mijwater is erg prettig.’ Bijzonder in het proces is de rolverdeling tussen opdrachtgever, aannemer en energieleverancier. Michèl hierover: ‘Mijwater treedt op als energieleverancier en valt hierdoor niet onder de verantwoordelijkheid van een aannemer. Om afstemmingsverliezen te voorkomen wordt er behalve een individuele overeenkomst tussen partijen ook een coördinatieovereenkomst gesloten. Hiermee is het proces helder en liggen de verantwoordelijkheden op de juiste plaats.’ Mitchell besluit: ‘We begeleiden Wonen Zuid van A tot Z, in het gehele traject van onderzoek tot en met uitvoering. Op dit moment lopen de laatste gesprekken met de uitvoerende partijen, als alles volgens planning verloopt is de renovatie voor de bouwvak van 2020 gereed.’



Meer informatie:
Ing. Mitchell Hellenbrand
06 53 89 59 28
en Ir. Michel Kierkels
06 80 04 47 81

Optimale luxe in een krappe jas

Het gemeentekantoor van het Noord-Limburgse Gennep krijgt een grondige renovatiebeurt. Het pand dateert uit de jaren 90 en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Bremen Bouwadviseurs maakte in opdracht van de gemeente een toekomstbestendig installatieontwerp.



‘Thomas Architecten uit Den Bosch is verantwoordelijk voor het interieurontwerp van het nieuwe gemeentekantoor’, vertelt senior installatieadviseur Martijn van Weers. ‘Zij maakten een ontwerp voor de nieuwe, activiteitgerelateerde, manier van werken van de gemeente. In het kantoor komen straks bijvoorbeeld aparte flexzones, vergader- en concentratieplekken en een werkcafé voor de in totaal 130 ambtenaren. Wij maken samen met Thomas Architecten en de gemeente deel uit van het ontwerpteam voor dit project.’

OPTIMAAL BINNENKLIMAAT

‘De renovatie was de aanleiding om ook het binnenklimaat aan te pakken met duurzaamheid en toekomstbestendigheid als uitgangspunt. Het gemeentekantoor gaat daarom van het gas af’, aldus Martijn. ‘Het doel: binnen budget en het programma van eisen komen tot een optimale, toekomstbestendige installatie. Na het bekijken van verschillende concepten is gekozen voor een All-Air

concept in combinatie met een heat recovery VRV-systeem (VariableRefrigerant Volume), dit past in de vrij compacte installatie-omgeving. Voor de krappe jas is dit een luxe klimaatconcept.’

VRV-SYSTEEM

Martijn is enthousiast over het VRV-systeem: ‘VRV-systemen bestaan in twee verschillende uitvoeringen: koelen of verwarmen (warmtepomp variant), of koelen en verwarmen (heat recovery). Met de laatste variant kan tegelijkertijd worden verwarmd én gekoeld, waarbij de onttrokken warmte uit het te koelen gedeelte wordt hergebruikt voor het te verwarmen gedeelte. Het gemeentekantoor is gebouwd in een stervorm, door bijvoorbeeld de stand van de zon kan er een behoorlijk temperatuurverschil zijn tussen de zon- en schaduwzijde van het pand. Daarnaast is er een vergaderzaal voor 120 man, als die vol zit is daar wellicht koelvraag terwijl de rest van het pand nog warmtevraag heeft.’

BEWUST LOKAAL

Op dit moment wordt de uitvoering van de plannen besproken met de lokale uitvoerende partijen. ‘Een bewuste keuze van de gemeente’, aldus Martijn. ‘Werken met partijen uit de buurt is immers ook duurzaam. Overigens pakt de gemeente de gehele renovatie zorgvuldig en weloverwogen aan, zonder daarbij het budget en de efficiency uit het oog te verliezen. Door de zorgvuldige voorbereiding, gaan we straks een efficiënte uitvoeringsfase in. Als alles volgens planning verloopt kunnen de ambtenaren komend voorjaar werken vanuit hun totaal gerenoveerde kantoor, met in iedere ruimte de juiste temperatuur.’



Meer informatie:
ing. Martijn van Weers
06 30 63 69 64



Samen naar resultaat

De beste resultaten ontstaan niet vanzelf. De bouw van AMARE, huis voor de podiumkunsten in Den Haag is hier een goed voorbeeld van. Door een sterke focus op resultaat, toegewijd blijven aan het einddoel en als verbinder op te treden vervult Roland de Backer zijn rol als technisch manager van dit omvangrijke project.

Foto: Martin de Winter



AMARE is de nieuwe naam van het OCC, de creatieve thuishaven voor vier culturele topinstellingen: het Koninklijk Conservatorium, het Nederlands Danstheater, het Residentie Orkest en het Zuiderstrandtheater. Het gebouw is een ontwerp van Jo Coenen (JCAU) en Patrick Franssen (NOAHH) en maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Spuikwartier, dat de verbinding vormt tussen de nieuwe en de oude stad. Met het Spuiplein voor de deur en met de hier omheen in aanbouw zijnde woontorens is het plein straks weer één van de Haagse hotspots. In het AMARE zijn in 2021 de eerste dansen, (pop)-concerten en optredens te zien en te horen. AMARE wordt het bruisend middelpunt van cultureel Den Haag met een brede programmering voor iedereen!

BEELDBEPALEND GEBOUW VOOR TOONAANGEVENDE INSTELLINGEN

Onze beroepsmatige interesse gaat vooral uit naar het proces voorafgaand aan de opening: het proces van ontwerp tot en met realisatie binnen een UAV-GC contract. Roland vertelt: ‘Wij zijn bij dit project betrokken geraakt begin 2018 via onze opdrachtgever gemeente Den Haag. Het is in veel opzichten complex. Bouwprojecten van deze orde van grootte zijn nooit eenvoudig. Neem daarbij de prominente plek in de stad, de sterk beeldbepalende architectuur, de verschillende – uiteenlopende – culturele instellingen met een zeer diverse groep gebruikers en het bouwen bovenop een bestaande parkeergarage met in gebruik zijnde ondergrondse infrastructuur. Alleen al de hoofdconstructie van het gebouw is zeer complex. Het mee onderdeel mogen zijn van hoe het AMARE zijn definitieve vormen krijgt is op vele fronten een bijzondere ervaring.’

TECHNISCH MANAGER EN VERBINDER

Roland licht zijn rol in dit project als volgt toe: ‘Ik ben verantwoordelijk voor het technisch management binnen het kernteam van de gemeente Den Haag. Dat houdt in het kort in dat ik ontwerpen, uitvoeringsplannen en afspraken toets aan de onderliggende contracten en monitor of alles voldoet aan de vereiste kwaliteit. Naast mijn technische inbreng op het gebied van installatietechniek ben ik ook een schakel in het contact naar de instellingen, de feitelijke gebruikers van het gebouw. Het is een uitdagende opdracht, zoveel is zeker. Door constant de verbinding te zoeken met alle betrokkenen en door het eindresultaat voor ogen te houden weet ik zeker dat we straks allemaal met trots kunnen proosten op de opening van AMARE.’



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

Ketensamenwerking: de nieuwe muisarm?

Zowel in de samenleving als in de vastgoedbranche hebben we ermee te maken: modewoorden, begrippen en verschijnselen die ineens heel 'in' zijn en te pas en te onpas worden gebruikt. Ik denk hierbij aan 'zure regen', 'sick building syndrom', de muisarm, etcetera. Laten we ze eens onder de loep nemen.

ZURE REGEN OPGEDROOGD

Zure regen: begin jaren tachtig stonden de kranten er vol van. Onze bossen zouden in rap tempo sterven door een te lage PH-waarde. Het werd in de media breed uitgemeten met foto's van stervende bomen als bewijs. Navraag leert dat er geen duidelijke oplossing voor dit probleem kwam, maar dat het evengoed anno nu geen probleem meer is. Case closed.

SICK BUILDING BLIJKT WERKSTRESS

In de jaren 80 hoorden we ook over het 'Sick building syndrom'. In een lijvig rapport van de Wereldgezondheidsorganisatie was het de schuld van de slechte binnenluchtkwaliteit van nieuwe en gerenoveerde gebouwen wereldwijd. Laat dit even bezinken: wereldwijd dezelfde luchtkwaliteit in alle gebouwen. Verschijnselen? Vermoeidheid, irritatie van de zintuigen misselijkheid. Later bleek dat het voornamelijk psychologische klachten waren, veroorzaakt door werkstress, werkdruk en ontevredenheid. Leest u nog wel eens over het Sick building syndrom? Wij niet.

MUISARM EN APPDUIM

De muisarm van de jaren 90. Weer een rapport van De Gezondheidsraad. Tegenwoordig horen we hier nauwelijks nog iets over. Gelukkig krijgen zijn opvolgers, de 'whatsappduim' en een 'iPhonenek' nog geen poot aan de grond.

KETENSAMENWERKING ONTKETENT GEEN REVOLUTIE

Dan de ketensamenwerking, het leek dé oplossing voor de crisis in de bouw. Nieuwe manier van werken, niet hiërarchisch maar naast elkaar. Niet selecteren op prijs, maar op kwaliteit. Andere manier van communiceren. De werkelijkheid bleek anders: opdrachtgevers zagen het als een kans om de prijzen te verlagen, uitvoerende partijen zagen kans om in de crisis het hoofd boven water te houden. Nu hoor je er nog wel eens over maar is er inhoudelijk geen sprake meer van. Zal het dit begrip net zo vergaan als de zure regen of zijn wij gewoon sceptisch? De tijd zal het leren.



Meer informatie:
Hans Fiering,
Algemeen directeur
06-53 66 53 82

Wat is een groen hart zonder groen hoofd?

Bij Bremen proberen we bureaubreed ons steentje bij te dragen aan de verduurzaming van vastgoed en de energietransitie. Talloze slimme ideeën, bruikbare alternatieven en innovatieve technologische ontwikkelingen passeren in onze adviezen de revue. Maar uiteindelijk eindigt het altijd met de vraag: is het rendabel?

De overheid wil dat wij als bezorgde burgers met een donker- of lichtgroen hart onze bijdrage leveren aan een duurzame transitie. Groene keuzes neem je echter niet alleen met het hart, maar ook met je hoofd. Bij ieder project dat wij begeleiden, is duurzaamheid of zelfs het streven naar energieneutraliteit al vele jaren een vast onderdeel van ons advies. De beschikbare budgetten lopen lang niet altijd parallel met de ambities.

Scholen maken bij nieuwbouw en renovatie vaak de hoogst haalbare keuze in de categorie 'frisse scholen'. Dit kost wat extra's, maar zegt helaas weinig over het beperken van energieverbruik. Vaak wordt gedacht dat subsidies het financieringsprobleem kunnen oplossen. Helaas is dat niet altijd het geval en dat geldt ook voor andere utiliteitsgebouwen. BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) is de norm, maar gelet op de levensduur van de gebouwen (zo'n 40-50 jaar) zou ENG (dus geheel energieneutraal) de norm moeten zijn.

Er zijn natuurlijk wel subsidies. Maar het uiteindelijke financiële gewin, de onzekerheid over goedkeuring van de aanvraag en het tijdstip van uitbetaling zorgen ervoor dat veel partijen alleen aan de minimale wettelijke vereisten willen voldoen. Zij zetten niet die extra stap om verder te verduurzamen. Bedrijven en burgers kijken nu eenmaal allemaal naar hun huishoudboekje.

Kortom, het lijkt erop dat alleen een financiële prikkel die direct beschikbaar is, weinig papierwerk vraagt en niet te veel voorwaarden kent, leidt tot een grootschalige omarming van verduurzaming. Ik hoop dat minister Ollongren zich daarom niet blindstaart op alleen de toename van de hoeveelheid pv-cellen, maar met maatregelen komt die aantrekkelijk zijn voor groene harten én groene hoofden.



Hans Fiering,
Algemeen directeur
06-53 66 53 82