

Bremen Bouwadviseurs *Informatiebulletin* oktober 2023 jaargang 23 no. 45

Dit *informatiebulletin* is een uitgave van Bremen Bouwadviseurs bv | *kantoor Heerlen* Maanstaete, Parallelweg 2b, 6411 ND Heerlen, T 045 571 39 39 |

kantoor Rotterdam Het Blauwe Huis, Mariniersweg 151v, 3011 NK 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* Lettergeniek | *Illustraties* Simone Golob |

Vormgeving Studio Maud van Rossum, Amsterdam | *Druk* Andi Smart Print Solutions, Maastricht-Airport

Zwembad Schoonenburg

Bremen Bouwadviseurs heeft de MJOP's opgesteld en een verduurzamingsplan gemaakt voor de buitenzwembaden van gemeente Molenlanden. Op basis van deze plannen heeft de gemeente een selectie gemaakt van de uit te voeren werkzaamheden. Momenteel zijn wij bezig met de uitvoeringsbegeleiding van de gewenste verduurzamings- en onderhoudswerkzaamheden van zwembad Schoonenburg.



Contactpersoon:
ing. Bart Schreurs
06 82 45 58 75



Stadshal Leeuwarden

Jeanne Dekkers Architectuur heeft de taak op zich genomen de glazen overkapping van de stadshal in Leeuwarden aan te passen en te verduurzamen. Bremen Bouwadviseurs is daarbij gevraagd het ontwerpteam te ondersteunen bij het berekenen van de bouwkosten. Op basis van verschillende studies adviseert Bremen Bouwadviseurs het ontwerpteam om kostengestuurd te ontwerpen.



Contactpersoon:
ing. Jeroen der Kinderen
06 13 18 91 89



foto: jeannedekkers.nl

Randstad Groep

Samen met de Randstad Groep gaat Bremen Bouwadviseurs een 'menukaart' samenstellen, die de Randstad Groep moet helpen om een betere indicatie te krijgen van de te verwachten kosten voor diverse projecten en hier sturing aan te geven. Hierbij zal Bremen Bouwadviseurs vanuit zijn kostenexpertise vastgoedmanagers ondersteunen, zodat deze een zo goed mogelijke database kunnen opbouwen, die zij nu en in de toekomst kunnen gebruiken.



Contactpersoon:
ing. Daniel Delfin Goncalves
06 51 97 66 59

Cargo Terminal North



In opdracht van Maastricht Aachen Airport heeft Bremen Bouwadviseurs het achterstallige onderhoud van Cargo Terminal North in kaart gebracht. De noodzakelijke werkzaamheden omschrijven wij samen met de eveneens door ons berekende verduurzamingsmaatregelen in een bestek. Dit bestek beschrijft naast bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden de onderhoudswerkzaamheden aan verhardingen en buitenterrein. Hiervoor werkt Bremen Bouwadviseurs samen met bureau Kragten.



Contactpersoon:
ing. Martijn van Weers
06 30 63 69 64

Begeleiding verankering dakpannen rond MAA



Maastricht Aachen Airport heeft Bremen Bouwadviseurs in 2021 opdracht gegeven om een visueel onderzoek te doen naar de technische staat waarin de daken van diverse adressen in de aanvliegroute van het vliegveld verkeren. Onlangs vond na een verdiepend onderzoek in 2022 in samenwerking met Grenspaal12 de aanbesteding voor herstelmaatregelen en verankering van de dakpannen plaats. Binnenkort begint de uitvoerende dakdekker met het verankeren van de dakpannen van de deelnemende adressen. Bremen Bouwadviseurs begeleidt en coördineert deze werkzaamheden namens Maastricht Aachen Airport.

Contactpersoon:
ing. Tobias Delahaye
06 12 40 33 61



MEE Zuid-Limburg

In navolging van het MJOP dat een aantal jaren geleden is opgesteld, heeft Bremen Bouwadviseurs opdracht gekregen om een duurzaamheidsscan en projectmanagement uit te voeren voor dakvervanging van het kantoorpand aan de Frankenlaan 7 in Heerlen. Middels een vooroverleg, pandopname en beschikbare gegevens worden de wensen van de opdrachtgever in kaart gebracht. In combinatie met de mogelijkheden van het gebouw wordt een gedegen verduurzamingsadvies geformuleerd met enkele scenario's die aansluiten bij de wensen en verwachtingen van de gebruiker.



Contactpersoon:
ing. Joost van de Leemput
06 57 40 95 45

Gemeente Gennepe

Gemeente Gennepe heeft ons de opdracht gegeven om de energielabels op te stellen voor elf gemeentelijke gebouwen. Een van de gebouwen is een semipermanente sporthal, waarvoor Bremen Bouwadviseurs bij de realisatie heeft geadviseerd in de duurzame klimaatinstallatie en PV-panelen. Het gebouw wordt verwarmd en gekoeld door middel van een warmtepomp. De kleedruimten worden verwarmd door infraroodpanelen.



Contactpersoon:
Hans Noblesse
06 21 24 43 30



Parkrand Triangel

In opdracht van Wayland Real Estate en in samenwerking met Wubben.Chan Architecten werkt Bremen Bouwadviseurs mee aan het uitengineeren van de bouwfysische en installatietechnische aspecten van het project Parkrand Triangel. De ontwikkeling van het bedrijventerrein sluit aan op Coenecoop en is een sluitstuk van Waddinxveen. Het project omvat diverse kleine (particuliere) opslagunits tot aan bedrijfs- en opslaghallen, waarin voor een deel kantoren zijn gevestigd.



Contactpersoon:
ing. Mattijs Groeneveld
06 30 67 21 31

Variantenstudie zwembad de Bronspot

Bremen Bouwadviseurs heeft in opdracht van gemeente Brunssum, in samenwerking met Hospitality Group, een scenariostudie uitgevoerd voor zwembad de Bronspot. Hierbij hebben we gekeken naar de behoeften van de inwoners van de gemeente en welke concurrerende voorzieningen in de regio aanwezig zijn. Op basis hiervan zijn een vijftal nieuwbouw- en renovatiescenario's gedefinieerd. Daarnaast hebben we een locatieanalyse uitgevoerd om te kunnen bepalen waar de nieuwe varianten het best gerealiseerd kunnen worden. Voor deze scenario's zijn de stichtingskosten en exploitatieprognose uitgewerkt, waardoor de gemeente een goede afweging kan maken voor de toekomst van het zwemmen in Brunssum.



Contactpersoon:
ing. Didier Pluymen
06 30 67 23 30

Renovatie Binnenhof

De renovatie van het Binnenhof zorgt voor het behoud van 800 jaar cultureel erfgoed. Na de renovatie kunnen de gebruikers van het Binnenhof weer op een verantwoorde, duurzame en moderne manier werken. Op het Binnenhof in Den Haag zetelen de Eerste en Tweede Kamer, Raad van State en het ministerie van Algemene Zaken. Het complex omvat zo'n 4000 vertrekken, ruimten, kamers, zalen, gangen, zolders en kelders. Het totale vloeroppervlak is bijna 90.000 m². De gebouwen zijn voor het grootste deel hoog monumentaal.



architect: BiermanHenket

Het project Binnenhofrenovatie is verdeeld in drie gebouwdelen. De grafelijke zalen vallen buiten de huidige renovatie. Per gebouwdeel is een ander team van architecten en adviseurs gecontracteerd. Het ontwerpproces verloopt in fases; van schetsontwerp (SO) via voorlopig en definitief ontwerp (VO en DO) naar technisch ontwerp (TO). Bremen Bouwadviseurs is sinds 2017 onderdeel van de integrale ontwerpteams van de 3 gebouwdelen. Binnen deze 3 gebouwdelen zijn diverse adviseurs betrokken en zorgt Bremen Bouwadviseurs dat de ontwerpen kosten gestuurd gerealiseerd worden. Zo is er binnen de organisatie een team samengesteld waarbij eenieder zijn eigen specialisme in huis heeft. Bremen Bouwadviseurs is verantwoordelijk voor de integrale begrotingen, dat wil zeggen zowel bouwkundige, installatietechnische als zowel alle monumentale raakvlakken met het gebouw.

1E KAMER / RVS

Daniel: 'Het beheersen van de kosten en het kosten gestuurd ontwerpen is een uitdagend proces voor dit project. Niet alleen hebben we bij de 1e kamer en Raad van State te maken met hoog monumentale gebouwdelen, maar ook de integratie van de installaties in het monument en de duurzaamheidsaspecten dienen zorgvuldig meegewogen te worden in de begroting. Als kostenadviseur proberen we alle aspecten mee te laten wegen om de juiste ontwerpkeuzes te kunnen adviseren. Door kostenbewuste adviezen te geven kan het ontwerpteam relevante ontwerpbeslissingen maken. Als onderdeel van de advisering tijdens de Ontwerpfase(n) nemen we het voortouw in de identificatie en analyse van kansen en risico's (κ&R). De κ&R-lijst speelt een belangrijke rol bij het fasedocument en bij onze advisering over de kosten in relatie tot de kwaliteit.'

Martijn: 'Niet alleen onze bouwkostenadviseurs zijn druk aan het begroten, ook de adviseurs van onze installatie afdeling zijn betrokken bij dit project, zij rekenen de werktuigbouwkundige en elektrotechnische ingrepen uit. Werken aan dit unieke project, met vooral historische gebouwen, vraagt van ons een andere benadering dan bijvoorbeeld het doorrekenen van een standaard kantoorgebouw. Ondanks dat wij nu enkel de kosten inzichtelijk maken, heeft onze installatie afdeling ook ruime ervaring in ontwerptrajecten. Door deze gecombineerde kennis kunnen wij ons goed verdiepen in het ontwerp en de gemaakte keuzes. Dit zorgt voor een goed dialoog tussen ons en de ontwerpende partijen, waardoor wij een gedetailleerde raming kunnen opzetten.'

TWEDE KAMER

Het Tweede Kamercomplex bestaat uit een veelheid aan type gebouwen, met verschillende architectuurstijlen en leeftijden. Dat vraagt om specifieke kennis en ervaring bij elk gebouwdeel. Daarom werken verschillende bureaus met passende kennis en ervaring in een architectenteam aan het ontwerp. Het ontwerp van de nieuwe publieksentree op de Hofplaats vormt een apart ontwerptraject.

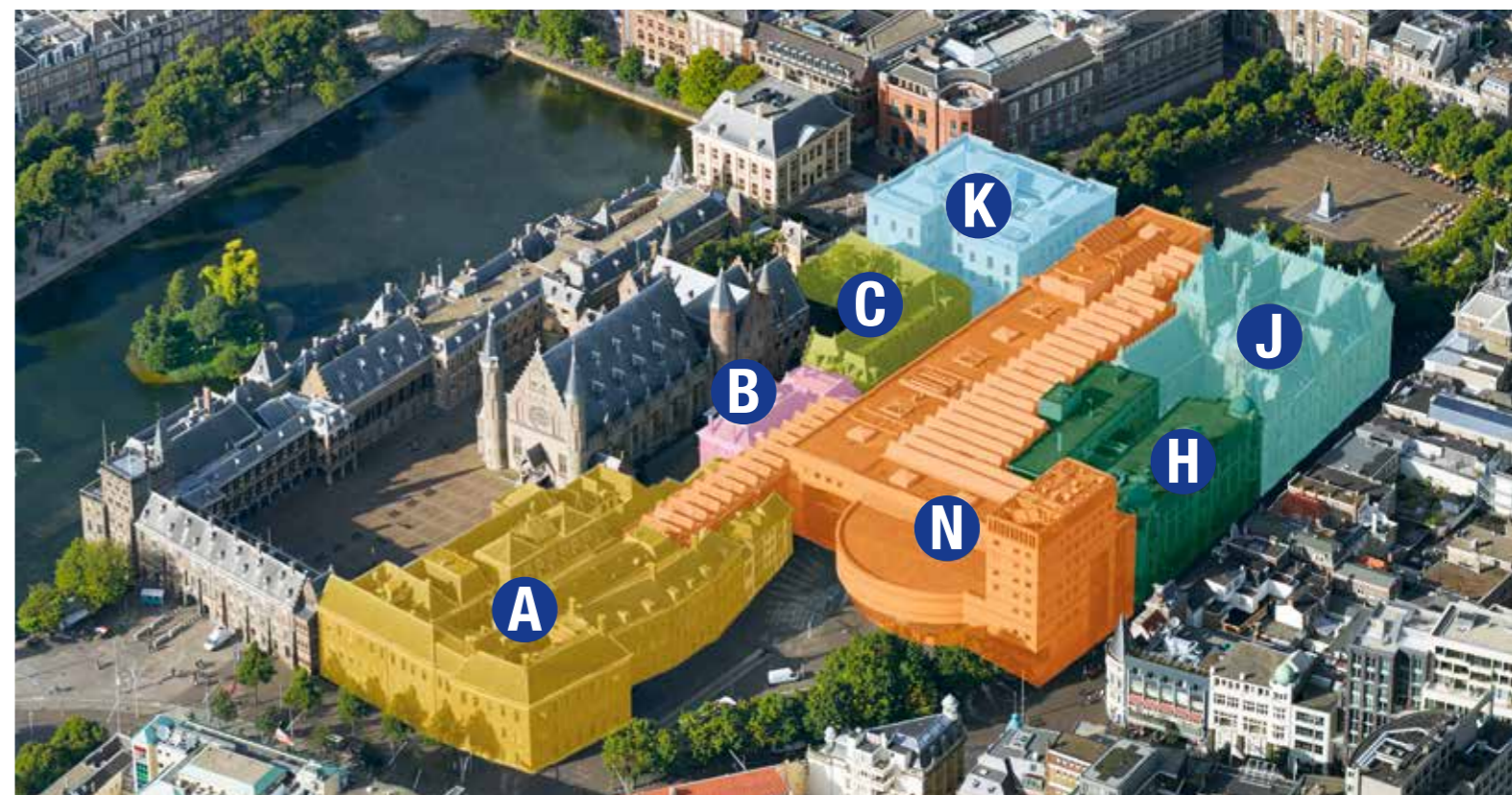
Ron: 'Bij de bouwdelen H, N en de nieuwe publieksentree, zijn de architecten Cie, Berns Architecten, Arcadis en de overige technische adviseurs, verantwoordelijk voor het ontwerp en de technische inpassing en gebeurt de uitvoerbaarheid door LP4. Wij zijn als kostenadviseurs verantwoordelijk voor de financiële begeleiding gedurende de ontwerpfasen. Naast het historische gebouw H en het iconische gebouw N en de toekomstige publieksentree is het een ensemble van 3 zeer verschillende gebouwen die onmisbaar zijn bij het goed functioneren van het gerenoveerde Binnenhofcomplex, en is het de uitdaging om dit complexe geheel van de juiste financiële input te voorzien.'



foto: eerstekamer.nl

Rick: 'Binnen ons calculatie team ben ik verantwoordelijk voor de kostenadvisering van bouwdelen A (met onder andere het voormalige Nieuw Stadhouders Paleis), B, C, K (voormalige ministerie van Koloniën) en J (voormalig ministerie van Justitie). Het ontwerp van A en B ligt in handen van BiermanHenket, die van C en K bij Wessel de Jonge Architecten, en die van gebouw J bij Van

Hoogevest Architecten. Het is uitdagend om aan deze vijf monumentale gebouwdelen te mogen rekenen en interessant om te zien hoe de verschillende architecten omgaan met het ontwerp. Met name de manier van inpassing van installaties en duurzaamheidsmaatregelen in relatie tot behoud van de monumentale waarde is interessant om te zien.'



architect: BiermanHenket

CONTACT-PERSONEN:



ing. Daniel Delfin
Goncalves
06 51 97 66 59



Ron van den Berg
06 53 53 28 11



ing. Martijn
van Weers
06 30 63 69 64



ing. Rick Bij
de Vaate
06 12 96 53 91

Spinoza20First en herinrichting daktuin Zandkasteel – een vruchtbare samenwerking met gemeente Amsterdam

Voor de realisatie van de AICS South East in het Zandkasteel, het voormalige hoofdkantoor van de ING aan het Bijlmerplein is de gemeente Amsterdam de samenwerking aangegaan met Bremen Bouwadviseurs voor de herinrichting van de monumentale daktuin. Daarnaast werd in het Bajeskwartier, op de plek van de parkeergarage van de voormalige Bijlmer Bajes, de nieuwbouw van het Spinoza20First Daltonlyceum met sporthal en jongerencentrum gerealiseerd. Een toekomstgericht gebouw met ruimte om te bewegen en ruimte voor de groeiende onderwijsvisie van de school.



Spinoza20First Daltonlyceum met sporthal en jongerencentrum in Amsterdam.



twee op zich staande projecten. De aanleg van de tuin liep niet via de bouwkundige aannemer maar werd door de tuinarchitect uitgetekend en door de hovenier uitgevoerd. Piet is betrokken geweest voor de tuin, voor hem een bijzondere opdracht. ‘Mevrouw Pieters belde mij en vroeg of ik daar ideeën over had. Ik ben bouwkundig geschoold, niet voor tuinaanleg. Uiteraard bij andere projecten ook tuinen ingericht, als onderdeel van de opdracht van de bouwkundige aannemer. Maar geen tuinproject vanuit de RAW-systematiek. Dan vraag je je toch telkens af of je niets over het hoofd ziet, maar dat houdt je daardoor wel scherp. Ik heb er veel van geleerd en ik ben heel erg blij met het vertrouwen dat de gemeente Amsterdam in ons stelt.’

De daktuin van het ‘Zandkasteel’ bestaat uit vier deelgebieden. In het grote deelgebied zijn diverse padjes gerealiseerd voor de kinderen. Ook is er een sportveld met kunstgras aangelegd. Dit deelgebied wordt de monumentale Engelse tuin genoemd. Een ander deelgebied draagt de naam ‘het Amsterdamse bosje’, maar is niet toegankelijk als speelgebied voor de kinderen. In het 3de deelgebied is een zandbak voor de kinderen gemaakt met een klimtoestel en een speelhuisje met kunstgras eromheen. Voor de bestrating zijn natuurstenen tegels hergebruikt om de monumentale staat in ere te houden.

Drie van de vier delen van de tuin werden recent opgeleverd, vlak voordat de kinderen voor het eerst naar de gerenoveerde school gingen. Het laatste deelgebied van de tuin zal eind oktober worden opgeleverd. De tuinaanleg zijn de laatste loodjes van dit bijzondere project want het gebouw is inmiddels al in gebruik genomen.

ANDERS DAN VERWACHT

Project Spinoza20First, een schoolgebouw bestaande uit vier lagen met sporthallen is vorig jaar zomer opgeleverd. De onderhoudstermijnen zijn inmiddels afgelopen en van daaruit worden de laatste punten nog afgehandeld. ‘Achteraf gezien was de doorlooptijd van het Spinoza-project ontzettend krap. In de grond lag namelijk nog geen enkele nutsleiding. Deze nutsvoorzieningen moesten tijdens de realisatie van het gebouw

Wij spraken met Piet de Gier, de toezichthouder/directievoerder van Bremen Bouwadviseurs en mevrouw Pieters, formeel opdrachtgever, senior bouwmanager en eindverantwoordelijk projectmanager voor beide projecten. Zij is sinds 2004 werkzaam bij de gemeente Amsterdam. Piet is reeds zestien jaar werkzaam bij Bremen. Hij is verantwoordelijk voor de directievoering en is tevens toezichthouder.

BALANS EN VERTROUWEN

Mevrouw Pieters is erg te spreken over de deskundige aanpak van Bremen Bouwadviseurs en geeft aan dat voor problemen altijd oplossingen gevonden worden. ‘Piet de Gier van Bremen Bouwadviseurs krijgt mensen makkelijk mee om samen tot een oplossing te komen en blijft daarbij altijd vriendelijk. Tijdens het Spinoza20First project lagen er een aantal belangrijke knelpunten en financiële uitdagingen met betrekking tot kosten die de uitvoerende partijen gemaakt hadden. Hierdoor kon ik niet anders dan vertrouwen op de registratie die in de vorm van foto’s en tekst door Bremen waren gemaakt. Bremen had de zaken zeer zorgvuldig vastgelegd. De manier van communiceren binnen Bremen zorgt ervoor dat mensen in de “mee-werkstand” zitten. Er wordt een goede balans gezocht naar

wat werkbaar is voor de aannemer en wat er in het contract staat. Daar kun je op vertrouwen.’

Piet legt uit dat dit voor Bremen Bouwadviseurs de manier van werken is: de belangen van de opdrachtgever behartigen. Soms ligt de financiële uitkomst van een meerwerk bij de opdrachtgever, maar soms ligt deze bij de aannemer. ‘Een discussie over meer of minderwerk levert altijd spanning op. Het is dan belangrijk om netjes te blijven en het over de inhoud te hebben.’ Mevrouw Pieters vult aan: ‘Als wij iets niet goed doen als opdrachtgever, wil ik daar ook eerlijk over kunnen zijn. Het is altijd een kwestie van de juiste afweging maken om goede, terechte besluiten te kunnen nemen.’

BIJZONDERE OPDRACHT, BIJZONDERE TUIN

De uitbreiding van AICS South East, Amsterdam werd gerealiseerd in het ‘Zandkasteel’, het voormalige hoofdkantoor van de ING aan het Bijlmerplein, dat in de afgelopen jaren gerenoveerd is. Hier is Ron van den Berg, van Bremen, kostenadviseur voor de gemeente geweest voor de verbouwing van het ‘Zandkasteel’ en heeft Piet de directievoering en toezicht verzorgd voor de herinrichting van de monumentale daktuin. De verbouwing van de school en de herinrichting van het terrein zijn



Het ‘Zandkasteel’ in Amsterdam (foto’s vanuit de uitvoering).



en op het bouwterrein van de aannemer aangelegd worden. Deze samenloop zorgde wel voor wat frictie en vereiste de nodige afstemming.’ Piet was tijdens dit project de toezichthouder en nam een coördinerende rol op zich. ‘Technische uitdagingen zijn er natuurlijk altijd. Hoe bijvoorbeeld de brand-scheiding moet lopen. Dit staat dan wel op papier, maar het moet ook gerealiseerd worden.’ De omgeving rondom het gebouw had een behoorlijke invloed op het werk van de aannemer en de toezichthouder.

Gelukkig geeft mevrouw Pieters aan dat de relatie tussen gemeente Amsterdam en Bremen Bouwadviseurs dusdanig sterk is dat dit soort zaken de samenwerking nooit aantasten. ‘Voor de tuinen rondom het Zandkasteel hebben we bewust gekozen voor Bremen Bouwadviseurs, Piet zorgt voor een goede samenwerking tussen alle partijen en daarbij hebben wij ook een zeer kundige hovenier met veel kennis van zaken. Samen wordt er voor gezorgd dat er een open dialoog ontstaat.’

BREMEN BOUWADVISEURS OVER DE SAMENWERKING MET GEMEENTE AMSTERDAM:

‘We zijn erg dankbaar voor de opdrachten die ons worden toevertrouwd en waarderen met name de oplossingsgerichtheid van de gemeente. Er wordt consequent hoor en wederhoor toegepast. Als partijen een fout maken, wordt hier op een redelijke manier mee omgegaan en gezocht naar een oplossing. Bremen probeert altijd objectief te blijven en in een adviserende rol naar de opdrachtgever toe. Er wordt gestreefd naar eerlijkheid en dat alle partijen zich aan het contract houden. Om een objectieve rol te kunnen vervullen heeft Bremen Bouwadviseurs er bewust voor gekozen om niet voor de uitvoerende partijen te werken. Het belangrijkste is dat de uiteindelijke gebruiker tevreden is. Die is tenslotte degene die het gebouw gaat gebruiken en beheren.’



Contactpersoon:
ing. Piet de Gier
06 53 53 28 39



Gemeente Amsterdam
Mevrouw M. Pieters
Senior Bouwmanager
m.pieters@amsterdam.nl

De nieuwe Omgevingswet: zes keer is scheepsrecht!



schien kan leiden tot een doorbraak op enkele vastgelopen dossiers. Daarvan weten we er allemaal wel een paar te noemen.

UITSTEL IS GEEN AFSTEL

Het begint erop te lijken dat de nieuwe Omgevingswet na vijf keer te zijn uitgesteld in januari 2024 eindelijk in werking treedt. Als oorzaak voor de vertraging worden vooral ICT-problemen genoemd bij de uitvoering van het Digitaal Stelsel Omgevingswet. Dergelijke problemen lijken in Nederland wel vaker te spelen. Het is afwachten of de wet inderdaad zorgt voor verlichting bij het verlenen van bouwvergunningen. Met name de woningbouw kan wel een impuls gebruiken. De Omgevingswet bundelt 26 wetten en tal van regelingen en voorschriften in één wet. Vanaf 1 januari 2024 moet dit resulteren in één digitaal stelsel en loket. Het digitaal stelsel helpt bij het inzichtelijk maken van de regels die in een bepaald gebied gelden en biedt een loket waar vergunningen kunnen worden aangevraagd. De invoering gaat plaatsvinden met een overgangstermijn tot en met 2030, wat tegenwoordig het magische jaartal schijnt te zijn. Tot die tijd krijgen gemeenten de ruimte om een definitief omgevingsplan op te stellen.

SPANNENDE TIJDEN

Als het zwaard van Damocles hangt ons echter de inflatie boven het hoofd en de onzekerheid met betrekking tot de economische groei. Niet alleen in Nederland, maar ook in de ons omringende landen zijn dit onzekere factoren. In hoeverre het effect zal hebben op de bouwconomie is niet te voorspellen. Wel is zeker dat de broekriem ontegenzeggelijk zal moeten worden aangehaald in verband met de grote uitgaven die het afgelopen jaar zijn gedaan. Kortom: er breken interessante en spannende tijden aan voor ons allemaal, waarbij wij als Bremen Bouwadviseurs het volste vertrouwen hebben in onze mensen en de organisatie.

ONAFHANKELIJKHEID

Ze zullen u zeker niet zijn ontgaan: de veranderingen binnen het managementteam van Bremen Bouwadviseurs. Hans Fiering heeft na 35 dienstjaren besloten om van zijn welverdiende pensioen te gaan genieten. Daarmee is de beweging die al was ingezet met Daniel, Martijn en Tim begin dit jaar concreet geworden met hun toetreding tot het directieteam van Bremen. Deze beweging past precies in het door onze naamgever Bert Bremen ingezette beleid, namelijk het in de praktijk brengen van het idee dat een gezonde organisatie gebaat is bij groei van binnenuit.

Onder andere het zien en geven van kansen aan jonge professionals maakt het mogelijk om een van onze belangrijkste doelstellingen te waarborgen: onafhankelijkheid.

STABILITEIT

Stabiliteit is een waardevolle factor, zeker in tijden van conflicten, politieke instabiliteit, energiearmoede, polarisatie, inflatie, et cetera. Tegenwoordig is niets meer wat het lijkt en blijkt vaak juist het tegenovergestelde het geval te zijn. Op dat vlak vindt na dertien jaar kabinetten onder leiding van dezelfde premier nu een verschuiving plaats, die mis-



Contactpersoon:
Ron van den Berg
06 53 53 28 11