# Bremen Bouwadviseurs

# *Informatiebulletin*

oktober 2025

jaargang 25

no. 49

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

## Sloop Oefenbunker Landgraaf

In december 2024 verwoestte een grote brand poppodium De Oefenbunker in Landgraaf. Het gebouw werd onherstelbaar beschadigd, waarop de gemeente besloot tot sloop over te gaan. Bremen Bouwadviseurs begeleidt dit traject. Voorafgaand aan de uitvoering worden diverse vooronderzoeken uitgevoerd, waaronder flora- en fauna-inventarisaties, bodemonderzoek en archeologisch onderzoek. Vervolgens worden een sloopbestek en een sloopveiligheidsplan opgesteld. Op basis van deze informatie verzorgen onze adviseurs de selectieprocedure van aannemers. Na gunning begeleidt de gemeente zowel de voorbereidingsfase als de uitvoering namens de opdrachtgever. Op termijn zal in de nabijheid van het Pinkpop-terrein een nieuwe locatie voor De Oefenbunker worden gerealiseerd.

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

## De Hoge Wiek

Woongebouw De Hoge Wiek in Rotterdam is verouderd. Eigenaar Woonstad Rotterdam is gestart met de sloopwerkzaamheden van deze woontoren en onder leiding van Mecanoo is er een nieuw ontwerp gemaakt. Het nieuwbouwplan biedt kansen voor meer woningen voor studenten en afgestudeerden. De 70 meter hoge woontoren zal ruimte bieden aan 362 woningen. Wij verzorgden de kostenadviseringen tijdens het Technische Ontwerp én stelde het STABU-bestek op.

Contactpersoon:
Rick Bij de Vaate
06 12 96 53 91

## Renovatie Aarveld

In opdracht van WonenZuid hebben wij samen met de aannemer Maasveste Berben Bouw in een bouwteam twee renovatie scenario's uitgewerkt. Een variant betreft 15 jaar doorexploiteren, de andere variant betreft een full-option renovatie, waarbij zoveel mogelijk naar nieuwbouwniveau wordt gerenoveerd. WonenZuid heeft gekozen om voor de optie voor 15 jaar doorexploiteren te gaan. Het betreft vijf complexen van 18 woningen, welke in bewoonde situatie worden gerenoveerd. De 90 woningen, met één collectieve ondergrondse stookruimte, worden voorbereid om in de toekomst mogelijk gasloos te worden. Daarnaast krijgen enkele woningen een badkamer-, keuken- en/of toiletrenovatie. Momenteel zijn wij ook betrokken bij de voorbereidingen van de renovatie van de volgende vier complexen (78 woningen) in dezelfde wijk, met eveneens een eigen collectieve ondergrondse stookruimte.

Contactpersoon:
ing. Mitchell Hellenbrand
06 53 89 59 28

## Novast

In samenwerking met vastgoedontwikkelaar Novast, een specialist in toekomstbestendige bedrijfslocaties, hebben wij ondersteuning geboden bij de ontwikkeling van diverse vastgoedprojecten. Onze expertise lag op het uitvoeren van marktconformiteitstoetsen van de bouwkosten. Wij hebben deze diensten recentelijk met succes verleend voor een reeks bedrijfspanden in Schiedam, Rotterdam, Zuidland en Tilburg. De projecten omvatten in het bijzonder een bedrijfscomplex met buitenterrein in Zuidland, een duurzaam bedrijfsgebouw in Schiedam en 32 high-end bedrijfsunits in Tilburg. Deze samenwerking benadrukt ons streven naar het realiseren van kostenefficiënte en kwalitatief hoogwaardige projecten.

Contactpersoon:
ing. Ayoub Ziyani
06 45 01 73 37

## Sporthal Gulpdal

Na onze eerdere rol als huisadviseur van de gemeente Gulpen-Wittem zijn we verheugd dat we ook nu weer betrokken worden bij onderhoudswerkzaamheden voor de gemeente. Aan de hand van het door ons opgestelde MJOP voor Sporthal Gulpdal zijn recent een aantal onderhoudswerkzaamheden en verduurzamingsmaatregelen voor de sporthal vastgesteld. Een en ander in combinatie met de toegekende DUMAVA-subsidie krijgt de sporthal nu een technische, esthetische en energetische upgrade. Voor het aanbestedingstraject verzorgen wij de bouwkundige en installatietechnische bestekken. Na gunning pakken wij het project weer over en verzorgen wij de projectcoördinatie tot en met de oplevering. Een mooi voorbeeld van een project waarbij de diverse disciplines binnen ons kantoor gezamenlijk optrekken.

Contactpersonen:
ing. Toon Deckers
06 53 23 52 69

ing. Ralph Paulssen
06 41 61 68 07

## Energielabels voor Designer Outlet Roermond

In opdracht van Kern architecten uit Roermond heeft Bremen Bouwadviseurs opdracht gekregen voor het opstellen van 185 energielabels voor het Designer Outlet Roermond. Het winkelcentrum, gevestigd op het terrein van de voormalige Ernst Casimirkazerne, is uitgegroeid tot een populaire bestemming voor bezoekers uit binnen- en buitenland. Enkele gebouwen van de oorspronkelijke kazerne zijn behouden gebleven en op zorgvuldige wijze geïntegreerd in het moderne winkelconcept. De ontwikkeling van het outletcentrum vond gefaseerd plaats: fase 1 werd gerealiseerd in 2001, fase 2 volgde in 2012 en fase 3 werd afgerond in 2015. Voor het opstellen van de energielabels brengt het projectteam een bezoek aan alle winkels in het complex. Tijdens deze bezoeken worden de bouwkundige en installatietechnische gegevens zorgvuldig in kaart gebracht. De verzamelde informatie wordt vervolgens verwerkt tot een officieel energielabel per winkelunit. Naast het verkrijgen van inzicht in de huidige energieprestaties kunnen de gegevens uit de energielabels op termijn ook worden ingezet voor het opstellen van energieverbeteradviezen.

Contactpersoon:
Hans Noblesse
06 21 24 43 30

## Bremen Bouwadviseurs adviseert bij verduurzaming stadhuis Roermond

Bremen Bouwadviseurs heeft de aanbesteding gewonnen om de gemeente Roermond te adviseren bij de verduurzaming van het stadhuis. Het bijzondere complex aan de Markt – met gebouwdelen uit de 17e tot en met de 20e eeuw, waarvan een deel monumentaal – vormt het gezicht van de stad en huisvest de politieke én een deel van de ambtelijke organisatie. Als eerste stap voeren we een variantenstudie uit om de beste mogelijkheden te bepalen voor het vernieuwen, verduurzamen en gasloos maken van de installaties. Uiteindelijke doel is een toekomstbestendig stadhuis dat energie-efficiënt is, een hoog comfort biedt en klaar is om in de toekomst volledig energieneutraal te functioneren.

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

# 20 jaar afdeling Installatie Consulting

*Sinds 1 januari 2005 heeft Bremen Bouwadviseurs een eigen Installatie Consulting (IC) afdeling. Bremen Bouwadviseurs was tot die tijd, sinds 1977 een bouwkundig georiënteerd bureau. Vanuit de afdelingen Beheer & Onderhoud en Project Coördinatie ontstond intern een steeds sterkere behoefte om installatie technische expertise in eigen huis te hebben. Met het aantrekken van Roland de Backer werd de afdeling door hem opgezet. 20 jaar naar dato blikt hij met gepaste trots terug.*

Vanuit de total engineerings opdrachten die er waren en door de kruisbestuivingen tussen de vakdisciplines van Bremen Bouwadviseurs onderling ontwikkelde de afdeling zich gestaag maar zeker. Medio 2005 kreeg de afdeling haar eerste 'eigen' opdracht vanuit Daelzicht te Heel. De click met deze organisatie was er van meet af aan. De revitalisatie van 't Raayke in Tienray was voor de afdeling de springplank voor wat we tot heden geworden zijn. Na afronding van 't Raayke werden we door Daelzicht gecontracteerd voor het 'Masterplan Heel' welke de herontwikkeling van het terrein met groepszorgwoningen in Heel omvatte. Deze omvangrijke klus zorgde ervoor dat ons installatie adviesteam gestaag verder groeide en zich meer en meer ontwikkelde.

De afdeling Beheer & Onderhoud verzorgt voor diverse opdrachtgevers het vastgoedbeheer. De gemeente Gulpen-Wittem is daar een van. Vanuit deze rol werd de afdeling Installatie Consulting betrokken bij revitalisatie klussen van onder andere het subtropische zwemparadijs Mosaqua. Zo werden van dit complex de waterbehandelingsinstallatie maar ook de klimaatinstallatie vernieuwd. De hierop volgende klus was de renovatie van sportcomplex 'De Schop' in Asten. Deze projecten waren de eerste 'bouwstenen' van ons specialisme zwembaden.

5 jaar na oprichting van de afdeling Installatie Consulting wonnen we in 2010 de aanbesteding installatietechnische toezichthouder nieuwbouw van zwembad 'Het Hofbad' in Den Haag. Deze opdracht was het startschot voor vele hierop volgende IC opdrachten van Randstedelijk gelegen projecten.

In 2011 start collega van het eerste uur Hans Noblesse met de Energie Prestatie Adviezen (EPA) voor bestaande utiliteitsgebouwen en woningen en zorgt hij ervoor dat Bremen Bouwadviseurs zelf KIWA BRL9500 U & W gecertificeerd is. Zijn EPA en maatwerkadviezen zijn veelal het vertrekpunt geweest van de vele verduurzamingsprojecten die op het Curriculum Vitae van de afdeling staan.

De van origine Limburgs georiënteerde afdeling ging steeds meer landelijk opereren. Grote projecten als de revitalisatie van openluchtzwembad Sijsjesberg te Huizen en het World Forum Congres Centrum in Den Haag volgden elkaar op. Deze uitbreiding naar de Randstad vroeg om een stevige aanwezigheid in de regio, waardoor in 2015 de afdeling IC in vestiging Rotterdam werd gestart. Tegelijkertijd werd Martijn van Weers aangesteld als rechterhand van Roland om de afdeling dagelijks aan te sturen, verder te laten floreren en uit te breiden.

Het ontwikkelen van de afdeling en het verbeteren van diensten en producten is een continue proces. Zo heeft de afdeling IC samen met de afdeling Bouwkosten de installatie calculatiesoftware en databases verder doorontwikkeld tot het uniek product wat het nu is. Een product dat onder andere ingezet wordt voor het doorrekenen van alle projectfasen voor de renovatie van het Binnenhof.

*Foto: Kester den Hartogh*

In 2018 start Roland in de rol van technisch manager project Amare in opdracht van de gemeente Den Haag. Een complex project met grote technische en contractuele uitdagingen. Een project waar alles bij elkaar kwam, opgedane ervaringen, het onder één dak dienstenpakket van Bremen Bouwadviseurs en de hoge mate van betrokkenheid van onze medewerkers heeft er mede in geresulteerd dat dit project in onze top vijf van ons bijna vijftig jarig bestaan staat.

Medio 2021 wordt de afdeling IC betrokken bij de ontwikkeling van de Basecamp Den Hartogh in het Rotterdamse havengebied. Het ruim 11.000 m² omvattende project is in juli 2025 opgeleverd en heeft een energielabel A++++. Het resultaat mag er zijn! Hoogwaardige architectuur, in combinatie met hoogwaardige inrichting en een top of the bill all-electric klimaatinstallatie maakt dit tot het duurzaamste project (Paris Proof) wat wij tot heden hebben mogen realiseren. Het resultaat van 20 jaar ontwikkeling en groei.

Het succes van de afdeling is niet alleen te danken aan projecten, maar vooral aan de mensen die er werken. In de beginjaren waren allrounders nodig die breed inzetbaar waren: van engineeren en begroten tot toezicht en directievoering. Deze generatie vormt tot op de dag van vandaag de fundering en leidt inmiddels de nieuwe lichting junioren en medioren op. Daarmee blijft kennis behouden en wordt kwaliteit geborgd in een wereld waar techniek, regelgeving en duurzaamheid continu veranderen.

Terugkijkend op 20 jaar afdeling Installatie Consulting zien we hoe we zijn gegroeid naar wat we nu samen zijn. In die jaren zijn collega's gekomen en gegaan om zich verder te ontwikkelen of om met pensioen te gaan. Tegelijkertijd blijft techniek zich continu vernieuwen, verandert wet- en regelgeving voortdurend en stellen klimaatverandering en netcongestie ons steeds voor grotere uitdagingen. Juist daarom zijn we onze opdrachtgevers dankbaar voor de vele mooie projecten waar wij onze bijdrage aan mochten leveren en die ons hebben gebracht tot waar we nu staan. Trots op de projecten die de afdeling heeft mogen realiseren, dankbaar voor het vertrouwen van opdrachtgevers én bovenal voor de collega's die dit alles mogelijk maken. Zonder onze medewerkers hadden we dit nooit kunnen bereiken. Hun enthousiasme, betrokkenheid, leergierigheid en energie vormen het fundament voor het succes van IC. Een bijzonder woord van dank gaat dan ook uit naar de IC'ers Hans, Henri, Martijn, Marek, Arthur, Loe, Jordy en Joran. Samen bouwen wij vol vertrouwen verder aan de toekomst. Dank!

Contactpersoon:
ing. Roland de Backer
06 53 77 74 60

# Bremen gaat naar de Randstad (2005)

*Bij onze toenmalige directie (Hans Fiering en Karel de Bruijn) was er een lang gekoesterde wens om de naam van Bremen Bouwadviseurs ook fysiek in de Randstad te verankeren.*

In 2004 deed zich de mogelijkheid voor om Derks Bouwmanagement uit Leiden over te nemen. Hans Fiering en Maarten Oosschot, werkzaam voor Derks, hadden een gezamenlijk verleden bij Brink en Frans Derks wilde van zijn pensioen gaan genieten. Na kortstondige onderhandelingen was in januari 2005 Bremen Bouwadviseurs in Leiden geboren.

Vanuit de vestiging Leiden zijn we langzaam gaan groeien en bleek al snel dat het jasje niet meer paste. In 2008 vond de verhuizing naar Rotterdam plaats, in een van de meest iconische gebouwen van Nederland: de Van Nellefabriek. Ondanks de financiële crisis waardoor ook bij ons projecten in de ijskast gingen konden we ook hier groeien en bouwen. Dat deden we met een team van specialisten met vrijwel alle disciplines zoals we die op locatie Heerlen ook herbergen. De projecten die we vanuit deze vestiging hebben mogen uitvoeren vervullen ons met trots, en veel opdrachtgevers van het eerste uur zijn ons nog steeds trouw, mede te danken aan onze medewerkers. Na bijna 10 jaar was het tijd om weer te verhuizen, we vonden plek in het pittoreske havenkwartier op de Westerstraat, bij Quist Wintermans Architekten, een van onze oudste opdrachtgevers. Ook hier ging de bouw en groei van ons team door, zodat we helaas genoodzaakt waren om sneller te verhuizen dan verwacht.

Inmiddels zijn we op onze 3e locatie in Rotterdam aanbeland: 'het Blauwe Huis' op de Mariniersweg in Rotterdam. Wederom een opvallend gebouw. Inmiddels zijn we ook een gevestigde naam in de Randstad niet in het minst met dank aan ons Rotterdamse team: Piet, Daniel, Mattijs, Rick, Ruben, Ayoub, Pim, Joran en Britt.

Contactpersoon:
Ron van den Berg
06 53 53 28 11

# Publieksentree Tweede Kamer

*De Tweede Kamer, het hart van onze democratie, krijgt een nieuwe publieksentree die haar betekenis recht aandoet. Het ontwerp combineert transparantie, duurzaamheid en toegankelijkheid met de noodzakelijke veiligheid voor alle medewerkers. Jaarlijks kunnen straks 500.000 bezoekers hier ontvangen worden, een forse toename ten opzichte van de huidige 300.000. Daarmee wordt de entree niet alleen een functionele toegang maar ook een blikvanger en een nieuwe toeristische trekpleister voor Den Haag.*

*Beelden: RVB / Absent Matter*

De entree verhuist van de Lange Poten naar de Hofplaats. Hier ontstaat een compact bovengronds paviljoen dat ruimte laat voor groen en openheid, terwijl de daadwerkelijke toegang ondergronds ligt. In een ruime scanhal kunnen bezoekers straks veilig en vlot doorstromen. Zo krijgt het historische plein een gastvrije rol als ontvangstgebied van het politieke hart van Nederland.

Het ontwerp is gemaakt door de Architecten-Cie, de oorspronkelijke architect van het Tweede Kamergebouw uit 1992. Landschapsarchitect Karres en Brands ontwierp de groene inrichting van het plein, dat een prettige verblijfsplek biedt voor zowel bezoekers als inwoners van Den Haag. Bij het tot stand komen van het plan waren naast de Tweede Kamer ook de gemeente, ondernemers en omwonenden betrokken.

Bremen Bouwadviseurs is trots om als partner van de opdrachtgever en het ontwerpteam aan dit project mee te werken. Met gezamenlijke inzet zorgen we voor een entree die bezoekers welkom heet en tegelijk een plek biedt waar publiek, politiek en pers elkaar kunnen ontmoeten.

Contactpersoon:
Ron van den Berg
06 53 53 28 11

# Op bulkbezoek in Zierikzee

Na een intensieve bouwperiode is team Bremen Bouwadviseurs op bezoek geweest bij het in 2023 opgeleverde kantoor van Nemag. Tijdens het projectbezoek hebben we teruggeblikt op het bouwproces waarbij Bremen Bouwadviseurs de aanbesteding voor de uitvoering en de uitvoeringsbegeleiding namens Nemag heeft verzorgd. Tijdens dit moment hebben we teruggekeken op de lessons learned vanuit het bouwproces, maar ook de tips en tops vanuit het oogpunt van de opdrachtgever. Daarnaast hebben we met het gehele team een kijkje mogen nemen in de gedrevenheid voor en over de totstandkoming van de producten van Nemag: bulkgrijpers. Wij kijken met plezier terug op de intensieve samenwerking en relaties die zijn opgebouwd gedurende dit project met de bouwpartners waaronder Mecanoo Architecten en Bouwbedrijf Boogert. Ook zijn wij blij met het resultaat voor de opdrachtgever dat met het nieuwe kantoor verder kan bouwen en een mooi stukje geschiedenis kan toevoegen aan haar 100-jarig bestaan.

Contactpersoon:
ing. Mattijs Groeneveld
06 30 67 21 31

*Foto's: Kester den Hartogh*

# GACS Verplichting als kans voor verduurzaming

Vanaf 2026 moeten verwarmings- en koelinstallaties met een vermogen van 290 kW of meer zijn uitgerust met een Gebouw Automatiserings- en Controle-systeem (GACS). In 2029 geldt deze verplichting al voor installaties vanaf 70 kW. Deze maatregel is niet alleen een wettelijke eis, maar ook een kans om gebouwen slimmer en duurzamer te maken.

### DE KRACHT VAN GACS EN DE EFFICIËNTIEKLASSEN

Een GACS verenigt het gebouwbeheersysteem (GBS) en het energiemanagement-systeem (EMS). Het GBS regelt onder meer verwarming, koeling, ventilatie, verlichting en zonwering, terwijl het EMS het energieverbruik bewaakt en analyseert. Samen vormen zij een geïntegreerd systeem dat energie optimaal benut, storingen sneller opspoort en het binnenklimaat verbetert.
De wet schrijft voor dat installaties minimaal moeten voldoen aan klasse **C**. Wie inzet op klasse **B** of **A** gaat verder dan de verplichting en behaalt extra voordelen: een lager energieverbruik, minder $CO_2$-uitstoot en een aantoonbare bijdrage aan de klimaatdoelen.
Als de investering een vermindering van de $CO_2$-uitstoot oplevert, kunt u gebruik maken van de Energie-investeringsaftrek (EIA). Waarmee 40% van bepaalde energiebesparende investeringen fiscaal kan worden afgetrokken van de winst.

### BREMEN BOUWADVISEURS HELPT BIJ DE OVERSTAP

Met onze eigen tool toetst Bremen Bouwadviseurs snel of uw gebouwinstallaties voldoen aan de GACS-verplichtingen. U krijgt inzicht in de huidige situatie en de benodigde verbeteringen. Op basis daarvan geven wij gericht advies, zodat u niet alleen voldoet aan de minimumeis, maar ook stappen kunt zetten richting een toekomstbestendig en energiezuinig gebouw.

Contactpersoon:

ing. Jordy Hollanders

06 82 53 73 97

# Bremen Bouwadviseurs versterkt directieteam met Danny Wouters

Bremen Bouwadviseurs zet een belangrijke volgende stap in haar ontwikkeling en toekomstbestendigheid met de komst van Danny Wouters. Danny is recent toegetreden tot het directieteam en zal vanuit die rol bijdragen aan het verder professionaliseren van onze adviesdiensten.

Danny studeerde af aan de Technische Universiteit Eindhoven en behaalde zijn Master of Science in Uitvoeringstechniek. In de praktijk heeft hij een sterke affiniteit ontwikkeld met ontwikkeltrajecten en vastgoedadvisering. Hij begeleidde talloze (her)ontwikkelingsprojecten vanaf de initiatieffase voor uiteenlopende opdrachtgevers – van musea en scholen tot kantoren, appartementencomplexen en studentenwoningen.

Maar liefst twaalf jaar lang werkte Danny met veel plezier bij Bremen Bouwadviseurs, waar hij zich ontwikkelde van junior tot senior projectmanager. Na een waardevol uitstapje van vijf jaar besloot Danny terug te keren. De reden? De warme, familiaire bedrijfscultuur, de goede klantrelaties, de vrijheid en de ontwikkelmogelijkheden zowel voor hemzelf als voor het bedrijf bleken onmisbaar. Het zogenoemde Bremen DNA zat toch in zijn bloed en maakte dat Danny er voor koos om naar deze voor hem zo vertrouwde en prettige werkomgeving terug te keren.

Met zijn ervaring als verbinder, zijn analytische blik en het vermogen om teams effectief aan te sturen, voegt Danny waardevolle expertise toe aan Bremen Bouwadviseurs. Zijn komst betekent een verdere versteviging van onze positie als sparringpartner voor opdrachtgevers die hun bouwproject willen realiseren met zekerheid over planning, budget en kwaliteit.

Met trots kijken wij uit naar deze versterking van ons team en de bijdrage die Danny zal leveren aan de verdere groei en toekomst van Bremen Bouwadviseurs.

*ir. Danny Wouters (06 15 03 77 80)*