

Bremen Bouwadviseurs *Informatiebulletin* mei 2021 jaargang 21 no. 40

Dit *informatiebulletin* is een uitgave van Bremen Bouwadviseurs bv | *kantoor Heerlen* Maanstaete, Parallelweg 2b, Postbus 528, 6400 AM Heerlen T 045 571 39 39 |

kantoor Rotterdam Westerstraat 56, 3016 DJ 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* КОТКОРР Jacques Vos, Cezanne Duijvesz |

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

Het nieuwe Amsterdam Museum



Het Amsterdam Museum ondergaat de komende jaren een grote renovatie. Wij zijn al sinds 2018 betrokken als bouwkostenadviseur en onderdeel van het ontwerpteam. Naast bouwkostenadvies, onderzoeken we marktontwikkelingen binnen de bouw en de mogelijkheden voor de aanbestedingsprocedure. Het nieuwe Amsterdam Museum wordt een publieksvriendelijke plek waar bezoekers en bewoners Amsterdam leren kennen in een museumgebouw dat in verbinding staat met de buurt, de stad en haar bewoners. Naar verwachting zal het nieuwe Amsterdam Museum openen in 2025, ter gelegenheid van de 750ste verjaardag van de stad.

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



Westfield Mall of the Netherlands

Onlangs opende in Leidschendam het grootste winkelcentrum van Nederland haar deuren: Westfield Mall of the Netherlands. Het project onderscheidt zich door zijn hoogwaardige architectuur, groot aantal winkels, onderscheidende horecagelegenheden, bijzondere evenementen en breed scala aan recreatiemogelijkheden. Wij stelden in opdracht van MVSA architects diverse deelbestekken op voor de interne afwerkingen.

Schoolvoorbeeld van een aanbesteding

In opdracht van Stichting Voortgezet Onderwijs Parkstad Limburg hebben wij de meervoudig onderhandse aanbesteding georganiseerd voor het buitenschilderwerk van diverse schoolgebouwen. In samenwerking met de geselecteerde verffabrikant controleren we ook de uitvoering van het werk.

Contactpersoon:
ing. Toon Deckers
06 53 23 52 69



Marktleider in beweging

Optisport is exploitant van 400 accommodaties in NL en BE. Van zwembaden en ijsbanen tot fitnesscentra en trampolinedparken. Wij verrichten door het hele land werkzaamheden voor Optisport. Zo hebben wij onlangs het meerjarenonderhoudsplan geactualiseerd voor zwembad 't Derde Haad in Harlingen.

Contactpersoon:
ing. Joyce Gordebeke
06 23 69 26 06

Modernisering Topshuis

In samenwerking met architectenbureau Quist Wintermans Architecten hebben wij de kostenramingen en het bestek opgesteld van de verbouwing van het Ir. J.W. Topshuis. Dit dienstgebouw (Wim Quist, 1986) ligt aan de voet van de Oosterscheldekering in Vrouwenpolder, Zeeland. In opdracht van Rijkswaterstaat zijn de entree en de portiersloge gemoderniseerd en overige voorzieningen geüpdatet. De ligging en het unieke karakter van het Topshuis maken het een zeer speciale opdracht.

Contactpersoon:
Ron van den Berg
06 53 53 28 11



Energielabels op de schop

Sinds 1 januari is het systeem van de Energielabels vernieuwd. Wist u dat wij in opdracht van diverse gemeenten (o.a. Heerlen en Meerssen) Energielabels opstellen? Een groot gedeelte voorzien we bovendien van maatwerkadvies.

Contactpersoon:
Hans Noblesse
06 21 24 43 30



Grip op nieuwbouw



Nemag produceert al bijna 100 jaar bulk-grijpers die over de hele wereld worden ingezet. Vanwege de groei van de organisatie, heeft Nemag besloten haar huidige kantoor te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Architectenbureau Mecanoo tekent voor het ontwerp, wij leiden het ontwerp-, aanbestedings- en realisatieproces in goede banen. In de uitvoeringsfase zullen we het projectmanagement, kostenmanagement en directievoering & toezicht verzorgen.

Contactpersoon:
ing. Mattijs Groeneveld
06 30 67 21 31

Aanbesteding? Kinderspel

Kind en Onderwijs Rotterdam is een onderwijsorganisatie met circa 30 basisscholen in Rotterdam. Ze hecht veel waarde aan huisvesting die aansluit op de behoeften van kinderen. Vanuit dit uitgangspunt wordt een van haar panden getransformeerd tot een Integraal Kind Centrum (IKC Van Speyk). Wij ondersteunen bij de aanbesteding, zoals we dat al vaker voor Kind en Onderwijs hebben gedaan. Dit keer hebben we een leidraad opgesteld voor een Nationale Openbare Procedure en het gehele aanbestedingstraject via TenderNed begeleid. Tot slot hebben we de overeenkomst voor aanneming van werk opgesteld.

Contactpersoon:
drs. Kees Meijers
06 47 30 18 85



Ons eerste zandkasteel



'Het Zandkasteel' is een beeldbepalend gebouw in Amsterdam-Zuidoost. Het voormalig hoofdkantoor van de ING Bank wordt omgebouwd tot een internationale school voor basis- en voortgezet onderwijs: de Amsterdam International Community School (AICS) South East. Wij zijn betrokken bij dit project als kostenadviseur en bestekadviseur voor de dak- en gevelrenovatie en de inpandige amovatie (sloop). Het Zandkasteel is het eerste gemeenschappelijke monument in Amsterdam-Zuidoost, dat maakt het voor ons een bijzonder en eervol project.

Contactpersoon:
Ron van den Berg
06 53 53 28 11

Wedergeboorte van de Christus Koningkerk

De Christus Koningkerk in Heerlen is een jong Rijksmonument dat zal herrijzen als regionale archiefbewaarplaats. Bij de ingrijpende renovatie conform de BENG-normen wordt zoveel mogelijk monumentaal weefsel behouden. De glazenbouwstenengevel wordt zelfs in originele staat teruggebracht. Deze unieke draagstructuur vormt de buitenschil van het gekozen doos-in-doos principe, waar in de voormalige kerkzaal een volledige nieuwbouw wordt gerealiseerd met archiefbewaarplaatsen op de verdiepingen. Wij zijn vanaf het voorlopig ontwerp tot en met de bouwteamfase betrokken geweest als projectmanager en mogen het project voorzetten als directievoerder en toezichthouder. De eerste bouwactiviteiten zijn inmiddels zichtbaar.

Contactpersoon:
ing. Michael Oostindie
06 30 26 29 80



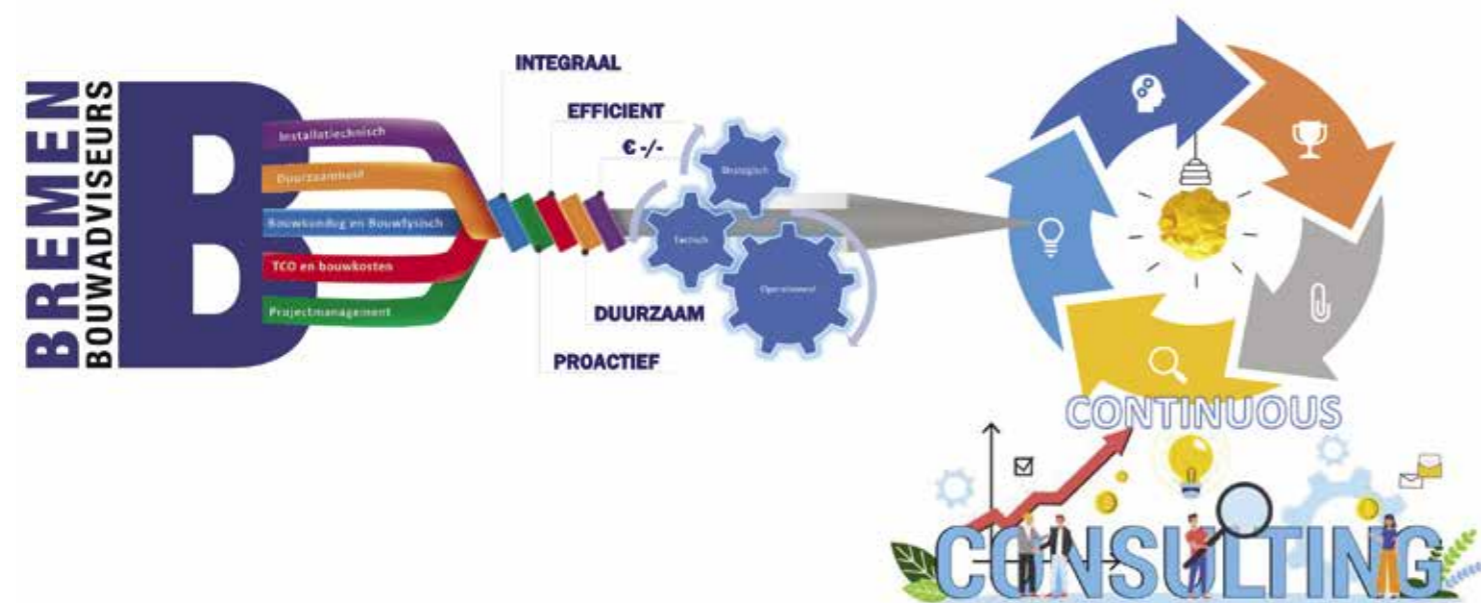
DEMOP:

de nieuwe standaard in integraal duurzaamheidsadvies

Behoeftte aan écht duurzaamheidsadvies op maat, over de volle breedte? Een advies waarmee u de toekomstbestendigheid van uw vastgoed borgt? Maak kennis met het Duurzaam Energetisch Meerjarenonderhoudsplan, kortweg DEMOP.

Een krachtig, bedrijfsbreed ontwikkeld, integraal duurzaamheidsadvies voor de lange termijn. DEMOP maakt een einde aan de overlappende adviezen vanuit slechts één specialisme en verduurzaming op korte termijn. Onze senior installatieadviseur Martijn van Weers ontwikkelde het samen met onze senior adviseur beheer & onderhoud Ralph Paulssen.

Daarbij ondersteund door junior-adviseur Bart Schreurs en andere junior-adviseurs van Bremen Bouwadviseurs.



‘Met DEMOP nemen we de totale verduurzamingsvraag van de klant als uitgangspunt’, vertelt Martijn van Weers. De basis voor deze denkwijze legde hij tijdens zijn opleiding ‘master in management & innovation’. Hij vervolgt: ‘Voor de masterclass “business development” maakte ik een analyse van producten en diensten binnen ons kantoor die ik vervolgens spiegelde met vraag en behoefte vanuit de markt. Hiermee was het idee voor een integraal duurzaamheidsplan geboren.’

VEEL MEER DAN DMJOP

Martijn had direct een goed gevoel bij zijn plan en keek samen met Ralph naar de realisatiemogelijkheden. Ralph hierover: ‘Martijn en ik hebben samen gespard om te kijken op welke manier installatieconsulting en beheer en onderhoud elkaar aanvullen of overlappen als het gaat om duurzaamheidsadvies. Ook onderzochten we hoe we dit konden integreren in één plan. Bij beheer en onderhoud werken wij met een DMJOP, een duurzaam meerjaren onderhoudsplan. Hierin ligt vast welke stappen een organisatie moet nemen om een pand te laten voldoen aan de duurzaamheidseisen. Een energielabel is deel van een DMJOP, net als een maatwerkadvies.’ Martijn

vult aan: ‘Een DMJOP maakt inzichtelijk welke gebouwverbeteringsmogelijkheden er zijn bij natuurlijke vervangingsmomenten. Denk hierbij aan het opwaarderen van dakisolatie bij vervanging van dakbedekking of het plaatsen van LED lichtbronnen bij het vervangen van traditionele TL-armaturen. Het doorvoeren van grootscheepse installatietechnische, energiebesparende maatregelen met impact op achterliggende installatieonderdelen blijven hierin echter buiten beschouwing. De impact hiervan is zo groot dat het niet binnen de kaders van een (D)MJOP past.’ Bart vult aan: ‘Als je alleen kijkt naar natuurlijke vervangingsmomenten als basis voor verduurzaming heb je onvoldoende oog voor een logische volgorde van de te nemen stappen. Terwijl het hier juist belangrijk is om de trias energetica in acht te nemen.’

BREMEN-BREED

Bart is als junior adviseur B&O verbonden aan dit project. ‘Vorig jaar deed ik tijdens mijn afstudeerstage voor de opleiding “energietechniek” aan de Hogeschool Zuyd onderzoek naar de praktische haalbaarheid van het DEMOP-concept. Na mijn indiensttreding implementeerde ik samen met Franek Prevoo

en Marek Philippen van afdeling installatie consulting (IC) en Joost van Ginkel van afdeling bouwfysica en akoestiek (B&A) de nieuwe DEMOP-werkmethodiek. Hiervoor keken we welke producten er al zijn, waar overlappingsen en hiaten zitten en op welke manier we die informatie tot een werkend product kunnen maken.’ Het team zorgde ook voor een softwarematige verbetering. Bart: ‘We brachten in kaart welke software de verschillende adviseurs gebruikten. Optimalisatie bleek mogelijk. We kunnen toe met minder softwareprogramma’s om hetzelfde – en in bepaalde gevallen zelfs meer – te bereiken.’

WET- EN REGELGEVING

Ook wet- en regelgeving heeft een plek binnen DEMOP. Bart: ‘We kijken hierbij verder dan verduurzamingsdoelstellingen alleen. Het resultaat is een praktisch totaalplan.’ Martijn, enthousiast: ‘Het is mooi om te zien dat de junior-adviseurs vanuit hun eigen vakgebied samen werken aan één plan voor geheel Bremen. Het verrijkt de individuele kennis en zorgt voor het besef dat er meer is dan het eigen vakgebied.’

KLANTGERICHT VERDUURZAMINGSPLAN VOOR DE LANGE TERMIJN

De voordelen van zo’n geïntegreerd plan voor de klanten van Bremen? Martijn: ‘Met DEMOP kunnen we onze klanten met een duurzaamheidsvraag volledig ontzorgen. We maken een integraal verduurzamingsplan op het gebied van bouwkunde, bouwfysica en installatietechniek. Dat is uniek, omdat wij alle disciplines zelf in huis hebben. Met DEMOP is 100% maatwerk binnen één totaaladvies mogelijk.’

EFFICIËNT VERDUURZAMEN MET DUIDELIJK TOTAALOVERZICHT ÉN TIJDLIJN

Bestaande duurzaamheidsadviezen zijn vaak niet efficiënt. Een klant weet zelf vaak niet wat zijn vraag is, die wordt ingegeven door bijvoorbeeld wijzigingen in wet- en regelgeving en is dus vaak ad-hoc. DEMOP is ook in dit opzicht een enorme stap vooruit. Bart: ‘We brengen niet alleen het verbruik maar ook het gebruik in kaart, van zowel de primaire als de secundaire processen. We maken ook het huidige gebruik van een gebouw in relatie tot het oorspronkelijke ontwerp inzichtelijk. Op basis daarvan komen we met concrete voorstellen waarin ook comfortverbeterende maatregelen een plek hebben. Met DEMOP heeft de klant een duidelijke roadmap waarmee hij in één oogopslag informatie heeft over het huidige energielabel, de actuele staat van onderhoud van zijn vastgoed en het best aansluitende verduurzamingsconcept. Ook ziet hij wat de kosten zijn en de impact op de stikstof- en CO₂-uitstoot. Met DEMOP heeft de klant een totaaloverzicht met een tijdlijn. Het is een volledig plan om vastgoed integraal en toekomstgericht te verduurzamen tot een duurzaam, intelligent, efficiënt en gezond gebouw.’



Contactpersoon:
ing. Martijn van Weers
06 30 63 69 64
ing. Bart Schreurs
06 82 45 58 75



Nieuwe productielocatie voor Mexma Food

‘Voor mij is dit een fijne vakmatige challenge: in beperkte tijd, met scherp oog voor kwaliteit een groot project mogelijk maken’, vertelt Tim Blijlevens. Hij is projectcoördinator bij Bremen en begeleidt bij Mexma Food in Kerkrade de verbouwing van een opslagruimte/hal naar een volwaardige productieruimte voor de nieuwe productielijnen.



‘Tortilla’s zijn ongekend populair’, aldus Tim, ‘dus Mexma Food, onderdeel van de Dossche Group, wilde graag uitbreiden om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen.’

SCHERP OOG VOOR KWALITEIT

Productielocaties voor de voedingsindustrie moeten aan zeer scherpe kwaliteitseisen voldoen. Tim: ‘Daarom krijgt een deel van de bestaande hallen een volledig nieuwe binnenschil waarin de nieuwe productiefaciliteiten hun plek krijgen. Hierdoor is het niet nodig om een volledig nieuw pand neer te zetten en is het mogelijk om binnen afzienbare tijd – de eerste lijn liep in drie maanden na de start van de verbouwing – te produceren. Natuurlijk zijn we thuis in dit soort projecten, we begeleidten in het verleden vaker dit soort projecten. We kennen de strenge wet- en regelgeving op het gebied van hygiëne die dit soort projecten kenmerkt.’

VOLLEDIGE INRICHTING

Als de binnenschil klaar is, volgt de totale inrichting van de ruimte. Tim hierover: ‘Van vloer tot plafond, alles is nieuw en voldoet aan de strengste eisen omtrent voedselveiligheid. De vloer is op afschot gemaakt, zodat er geen water op de vloer kan blijven staan. De wanden zijn van speciaal afneembaar materiaal, net als het plafond. Alle constructies in de hal zijn van RVS, omdat dit het meest hygiënisch werkt. Op het dak komen de units voor de koelingen en klimaatinstallatie. De coördinatie van alle werkzaamheden, elk afzonderlijk uitgegeven aan gespecialiseerde bedrijven, wordt door ons verzorgd.’

STRAKKE PLANNING

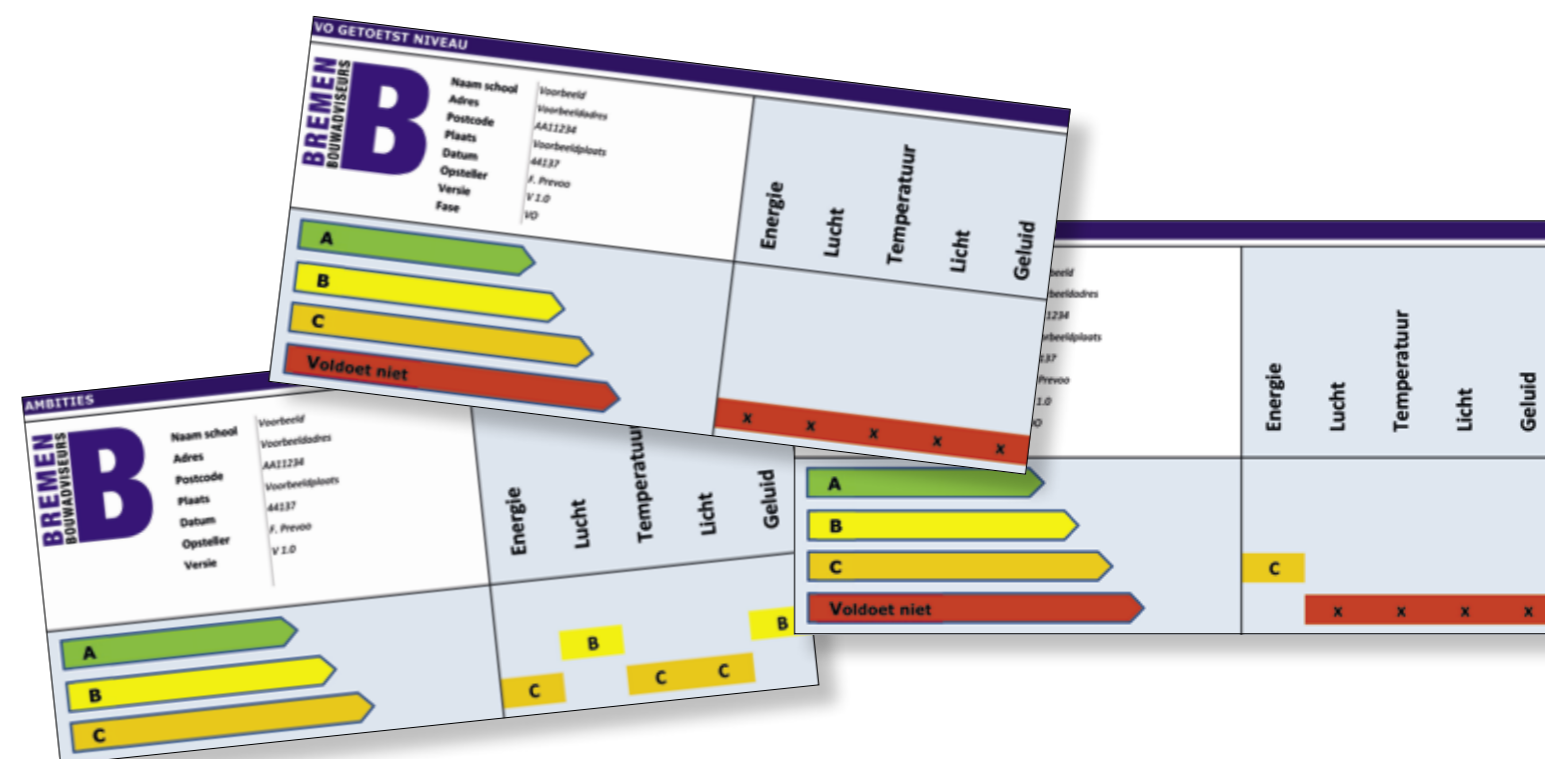
Alles gebeurt in een rap tempo. Tim: ‘Tijd om een volledige gedetailleerde planning te maken was er niet, de klant wilde zo snel mogelijk productie kunnen draaien. Vanuit een globale planning zijn we gestart. Dan is het zaak om flexibel te zijn, vooruit te kijken en het totaalplaatje in beeld te houden.’ Dankzij de inzet van het hele team: de opdrachtgever, architect, aannemers en Bremen Bouwadviseurs, is de eerste lijn intussen in gebruik. De rest volgt spoedig. Tim besluit: ‘Dat het haalbaar is, heeft alles te maken met goed onderling vertrouwen. Door samen te werken met betrokken, deskundige en flexibele partijen is de uitvoering een mooi staaltje teamwork tussen alle partijen.’



Contactpersoon:
ing. Tim Blijlevens
06 13 06 85 81

Slimme tool voor een frisse school

Een frisse school is een schoolgebouw (basis- of voortgezet onderwijs) met een laag energiegebruik en een gezond binnenmilieu als het gaat om luchtkwaliteit, temperatuur, comfort, licht en geluid. Hoe breng je alle informatie en parameters rondom dit onderwerp op een klantgerichte manier in kaart? En hoe geef je naast inzicht direct op een laagdrempelige manier de verbeterpunten aan? Junior adviseur Franek Prevo en senior installatieadviseur Martijn van Weers ontwikkelden een slimme tool die inzicht en overzicht geeft.



‘De directe aanleiding voor het ontwikkelen van onze tool is dat we regelmatig aanbestedingen doen voor de verduurzaming van scholen’, vertelt Martijn. Zijn collega Franek vult aan: ‘Het in kaart brengen van alle informatie is een enorm proces. Bovendien is de informatie vaak ontzettend veelomvattend en geeft deze niet direct duidelijkheid over de status en gerichte verbetermogelijkheden. Onze nieuwe tool maakt die vertaalslag wél. Wij brengen aan de hand van de thema’s luchtkwaliteit, temperatuur, comfort, licht en geluid de bestaande situatie in kaart. Hier komt een beoordeling uit met signaalkleuren, als een soort energielabel. Een groene beoordeling op licht wil zeggen dat er geen duurzaamheids-

aanpassingen nodig zijn. Een rode score op geluid wil zeggen dat verbeteringen mogelijk en noodzakelijk zijn.’

BREDER NUT DAN ALLEEN AANBESTEDINGEN

De tool is ook van waarde voor bestaande opdrachtgevers. Franek: ‘Ook als scholen aan de slag willen met één of twee onderdelen uit het programma, is onze tool een gemakkelijk hulpmiddel om de huidige situatie in kaart te brengen en vervolgstappen te bepalen.’

STARTPUNT VOOR DUURZAAM VERBETEREN

De uitkomsten van de inventarisatie zijn het startpunt voor concrete verduurzaming. Franek: ‘Opdrachtgevers bepalen hun

ambities en prioriteiten aan de hand van de thema’s. Willen zij bijvoorbeeld naar het allerhoogste niveau in luchtkwaliteit, iets wat in deze tijd superrelevant en belangrijk is? Dan laat het schema direct zien welke verbeteringen noodzakelijk zijn en kunnen we relatief eenvoudig de kosten doorrekenen. De tool houdt bovendien rekening met mogelijke subsidies. Op deze manier wordt de tool een hulpmiddel voor strategische duurzaamheidsbeslissingen.’



Contactpersoon:
ing. Franek Prevo
06 22 66 19 50

Duurzame museale verbouwing van Pieter Teylers Huis



Het woonhuis van Pieter Teyler in Haarlem opent in november 2021 zijn monumentale deuren en wordt daarmee officieel onderdeel van het Teylers Museum. ‘Een prachtig project om bij betrokken te zijn’, vertelt Paul Veldhoen, toezichthouder bij Bremen Bouwadviseurs.

‘De totale restauratie van het woonhuis – of eigenlijk vier aan elkaar gebouwde huizen – is een zeer omvangrijke klus waaraan al vanaf 2013 met veel oog voor detail en met respect voor de oude materialen wordt gewerkt’, vertelt Paul. ‘Tegelijkertijd kreeg het pand tijdens de restauratie eigentijds en duurzaam comfort dat nagenoeg onzichtbaar is weggewerkt.’

OUDE TURFKOKERS WORDEN LUCHTBEHANDELINGSKANALEN

Om de kanalen van de luchtbehandeling weg te werken, gebruiken de restaurateurs de oude, aan de muur bevestigde turfkokers. Bijzonder is ook de aanleg van de noodverlichting. ‘Normaal gesproken zijn dat lelijke kastjes die prominent in de gangen hangen’, vertelt Paul enthousiast. ‘Hier is het systeem weggewerkt in het stucwerk en alleen zichtbaar is als bij nood of brand de verlichting aangaat.’

MARMEREN VLOER

De historische marmeren vloer in de lange gang op de begane grond is eveneens volledig gerestaureerd. ‘Er is precies vastgelegd hoe alle vloerdelen lagen, zowel in hoogte ten opzichte van het meterpeil als de positie. Na restauratie is de vloer precies zo weer teruggelegd. De vloer heeft een belangrijke historische en culturele waarde. Einstein, Napoleon en andere keizers kwamen hier om te praten over Verlichting en wetenschap. Dat gegeven geeft zo’n vloer een bijzondere extra dimensie’, aldus Paul.

TROTS OP HET EINDRESULTAAT

Paul kijkt positief terug op zijn periode in Haarlem: ‘Als toezichthouder was ik de schakel tussen de aannemer en de opdrachtgever. Ik heb veel bewondering voor de deskundigheid en de liefde voor het vak waarmee de aannemer de klus klaarde. Ondanks dat projecten als deze specifieke uitdagingen hebben, kijk ik met een goed gevoel terug op deze opdracht. Ik ben heel trots op het eindresultaat en blij dat ik hierbij betrokken mocht zijn.’



Contactpersoon:
ing. Paul Veldhoen
06 57 79 27 05

1.000.000 woningen

In de media verschenen onlangs diverse berichten dat er de komende 10 jaar 1 miljoen woningen uit de grond moeten worden gestampt. De huidige productie van 70.000 woningen moet dan omhoog naar 100.000 woningen per jaar. Er zou een minister voor Wonen, Ruimte en Leefomgeving moeten komen om de uitvoering hiervan te coördineren. In de actieagenda zou staan dat er voor alle marktsegmenten ongeveer evenveel moet worden gebouwd. Dat betekent een derde in het sociale segment, een derde in het middensegment en een derde in de vrije sector; zowel koop als huur.

Daar zet ik grote vraagtekens bij!

Steeds meer mensen hebben een heel andere woonbehoefte dan de huidige initiatiefnemers zich kunnen voorstellen.

Kleinere appartementen en woningen van zo’n 40-50m² in binnenstedelijke omgevingen zijn daarvan een voorbeeld. Kansen te over; er staan genoeg kantoren en industriële gebouwen leeg die in hun oorspronkelijke functie weinig perspectief meer hebben. Herbestemmen is hier het adagium!

Sinds we meer thuiswerken is de trek naar een plek buiten de Randstad ook toegenomen. In hoeverre is dit in de berekening van 1.000.000 woningen meegenomen? Een grote Nederlandse aannemer bouwt op dit moment een fabriek waar in een industriële omgeving woningen aan de lopende band kunnen worden gebouwd. Ze hoeven in het buitengebied vervolgens alleen nog maar in hoog tempo in elkaar te worden gesleuteld. Het doet sterk denken aan de Vinex-wijken van zo’n 25 jaar geleden. We waren het toch met elkaar eens dat we dát in ieder geval nooit meer zouden laten gebeuren!

Als we nu eens als uitgangspunt nemen dat we niets nieuw bouwen, voordat we zowel binnen als buiten de Randstad eerst al het bestaande onroerend goed onder de loep hebben genomen? Herbestemmen als grootste prioriteit wordt nog veel kansrijker als we de regels versimpelen: gemeenten geven alleen aan wat niet mag (in plaats van het huidige bestemmingsplanbeleid dat aangeeft wat wél mag), niet BENG maar ENG en (markt-)onderzoek toont de gespecificeerde woningbehoefte aan. In 2020 bestond het gemiddelde huishouden uit 2,1 personen. Maar let op: 38% van de 8.000.000 huishoudens bestaat uit 1 persoon en dit is de sterkst groeiende groep. Daarbuiten wonen ook nog veel 1 of 2 persoons huishoudens in een veel te grote woning, sinds het vertrek van de kinderen.

Kortom: laten we ons eerst eens goed bezinnen, voordat we massaal karakterloze industriële woningen met een voormalig Oostblok-uitstraling in elkaar flansen. Geef herbestemmen veel meer aandacht, zodat het bebouwd oppervlak in Nederland helemaal niet verder hoeft toe te nemen. Zo houden we ons land leefbaar, groen en duurzaam.

Hans Firing, *algemeen directeur*, 06 53 66 53 82