

Installaties



▲ De gevel is geïsoleerd en voorzien van fraaie kunststof panelen.



▲ De luchtbehandeling is vernieuwd.

Metamorfose van uiterlijk,

Zelf spreken de betrokken partijen van een lelijk eendje dat in een sierlijke zwaan is veranderd. De twee halfronde gebouwen bij het station Zoetermeer zijn aaneengesmeed tot het nieuwe centrale kantoor van Dunea. De gedateerde gebouwen zijn gestript en zowel bouwkundig als installatietechnisch in een comfortabele en energiezuinige huisvesting omgetoverd. Van Energielabel G naar een dikke A.

Tekst: Paul Engels Beeld: Martijn Pauw Fotografie, Elst



▲ De HR-ketel is hergebruikt, evenals de compressiekoeling.

Bij de renovatie hebben we de euro's in de hand weten te houden dankzij een transparant realisatieproces met één gemeenschappelijk doel: een goed gebouw voor de lange termijn', aldus Phlip Boswinkel van Local, die namens opdrachtgever Syntrus Achmea de ingrijpende renovatie heeft geregisseerd. De open samenwerking ging zo ver, dat er vooraf afspraken werden gemaakt over budget, rendement, inrichtingspakket en faalkosten. Uitvoerende partijen als hoofdaannemer Heembouw en installateur Roodenburg werden in de samenwerking meegenomen om te komen tot een hoogwaardig gebouw binnen het budget. 'Dit alliantiemodel met open begroting heeft zijn vruchten afgeworpen. Telkens werd gezocht naar een optimale balans tussen maatregelen, zowel bouwkundig als installatietechnisch. Kies je voor duurder zonwering glas, dan kan de buitenzonwering vervallen. Blijkt de koelinstallatie in het ene gebouw nog goed te werken, dan zet je die nu voor beide gebouwvleugels in omdat je de koellast hebt weten te verminderen. Led-verlichting is gekozen op die plekken waar het maximaal rendeert, zoals op de begane grond. Liften zijn gerenoveerd in plaats van een nieuwe te installeren. Dan kan er weer een ton in het potje voor andere maatregelen. Met z'n allen gingen wij voor optimalisatie van proces en eindresultaat. We kwamen uiteindelijk slechts 1 procent boven het budget uit.'

Hergebruik van bestaand gebouw

Dunea wilde haar medewerkers zoveel mogelijk op één locatie huisvesten, waardoor de samenwerking verbetert. Ook wordt het milieu minder belast, omdat de medewerkers niet meer tussen de verschillende locaties hoeven te reizen. Wytze Boonsma, programmamanager Huisvesting bij Dunea: 'Het was ondenkbaar dat we in deze tijden van leegstand nieuwbouw betrekken en een leegstaand pand achterlaten. Daarom was snel duidelijk dat we zouden kiezen voor hergebruik van bestaande

bouw. We zijn een maatschappelijke organisatie en willen zuinig omgaan met het milieu en grondstoffen.'

Mogelijkheden zien

Dunea had als huurder één van beide halfronde gebouwen in gebruik en kende de gebreken. Een slecht geïsoleerde gevel en begane grondvloer, hoog energieverbruik, nauwelijks comfort en een ligging aan een wat verpauperd plein. Phlip Boswinkel: 'Door beide gebouwen te koppelen, kon de beoogde 10.000 m² meter aan vloeroppervlakte ontstaan. De locatie is prima, met volop openbaar vervoer. Dit pand stond dan ook hoog op ons lijstje van potentiële gebouwen. Maar iedereen moest die mogelijkheden wel gaan zien, mede gelet op de bouwkundige en energetische gebreken. Daarom hebben wij adviesbureau DGMR ingeschakeld om te analyseren wat nodig was om op het gebied van comfort, energiehuishouding en duurzaamheid sprongen vooruit te maken. Als je het eindresultaat ziet, een hoogwaardig gebouw met een prachtige uitstraling, dan is de renovatie meer dan geslaagd. Ook voor de langere termijn. De gemeente Zoetermeer heeft inmiddels het plein helemaal opgeknapt.'

Installatietechniek

Ing. Gertjan Verbaan van DGMR: 'Bouwtechnisch schoten de gebouwen uit eind jaren tachtig behoorlijk tekort. De gevel was slecht geïsoleerd en zelfs lek. De betonnen begane grondvloer was altijd koud omdat die ongeïsoleerd op de parkeergarage lag en het wemelde in de betonconstructie van de koudebruggen. Het bleek dat als je de gevel zou aanpakken, je op het gebied van installatietechniek wel het nodige moest doen, maar dat dit binnen de perken bleef'. De HR-ketel is hergebruikt, evenals de compressiekoeling. Dat kon ook omdat de energievraag is gehalveerd door bouwkundige voorzieningen als isolatie en glas. Ook zijn de raamopeningen vergroot waardoor sprake is van meer daglichttoetreding en warmte-instraling in de winter, waardoor de verlichtingsvermogens kon-



Projectgegevens

Opdrachtgever: Syntrus Achmea
Architecten: Graziosi Progetti, Oll
 Architecten, Habeon Architecten
Uitvoering: Heembouw
Herontwikkelaar: Local
Technisch adviseur: DGMR
Installatietechniek: Roodenburg

▲ Zuinige ledverlichting waar deze echt nodig is.

comfort én energieverbruik

den worden teruggebracht. Wel is de luchtbehandeling compleet vernieuwd, maar een deel van de oude kanalen is hergebruikt en tegen het plafond gemonteerd. Ook is een aanwezig schacht voor de nieuwe luchtbehandelingkanalen benut. Op die manier werd mede aan de eis voldaan om het materiaal voor 70 procent te hergebruiken. De hele elektrische installatie is compleet vernieuwd, inclusief verdeelstations en trafo's, evenals de beveiliging en het sanitair. Het gebouw heeft nu een Energielndex van 0,86 en scoort daarmee een ruime A. Daarnaast is het comfort voor de medewerkers sterk verhoogd. Wytze Boonsma: 'Alle medewerkers waren meteen enthousiast. Het was nog wel even wennen aan de flexplekken die 75 procent van onze werkruimte omvatten.'

Relatief goedkope renovatie

De hoge mate van hergebruik - ook van installaties - betekende dat de sloper op een chirurgische manier door de twee gebouwen is gegaan. Boswinkel: 'Je kunt natuurlijk alles slopen en nieuw plaatsen, maar dat vergt extra investeringen. Nu hebben wij een gebouw op en top gerenoveerd voor 620 euro per m² vloeroppervlakte, waarvan éénderde voor de installatietechniek. Dat is relatief goedkoop. We hebben door de

samenwerking ook de faalkosten geminimaliseerd. Kijk naar de W-installaties: een blanco restpuntenlijst. Doorlopend was er aandacht voor het uitvoeringsproces. Neem het plaatsen van de kunststof gevelpanelen op een ronde gevel die schots en scheef bleek. Dankzij een tijdelijke timmerfabriek in het gebouw los je toleranties van 6 cm netjes op. We zijn heel blij met het lichtgewicht gevelmateriaal, omdat we daarmee de betonconstructie niet hoefden te verzwaren. Je moet wel het nodige onderzoek laten verrichten naar de veroudering en brandklassering, maar het is zeker de moeite waard gebleken om zo'n nieuw type gevelmateriaal te gebruiken.' De geveltechniekers van DGMR adviseerden daarbij.

Verbaan vervolgt: 'Er is overwogen om een WKO-systeem aan te leggen. Maar als de HR-ketel van het ene gebouw nog vrij nieuw is en de twee gebouwen kan verwarmen, dan zien we over 10 à 12 jaar bij de vervanging van die ketel wel wat er dan mogelijk is.' Boswinkel: 'Vanaf dag één hebben wij gekeken hoe we comfort, energiezuinigheid en duurzaamheid konden behalen en wat we daarvoor moesten doen. Maatregel voor maatregel. Binnen het hele team. Met als resultaat een gebouw dat aan de eisen van vandaag én morgen voldoet.'



▲ De halfronde gebouwen liggen in Zoetermeer op een prominente plek, naast het openbaar vervoer.



▲ Niet alleen van buiten een metamorfose, maar ook het interieur werd aangepakt.



▲ Via het gebouwbeheersysteem wordt extra energiezuinigheid bereikt.



▲ Een stijlvol interieur.