

Belangrijke rol Nieman bij transformatie oud kantoor tot 79 hippe appartementen

Het voormalige KPN-gebouw aan de Burgemeester Roelenweg in de binnenstad van Zwolle wordt, na vele jaren leegstand, in 2018 getransformeerd tot een hip en bruisend appartementencomplex waar het heerlijk wonen is. Er komen 79 industriële lofts, compacte appartementen en ruime maisonnettes. De locatie van het gebouw, aan de rand van de binnenstad is ideaal. De bouw is momenteel in volle gang; een substantieel deel van de woningen wordt naar verwachting eind 2018 opgeleverd.

Werkzaamheden Nieman Raadgevende Ingenieurs

Voor dit project hebben de adviseurs van Nieman, als onderdeel van het bouwteam, sinds 2016 integraal geadviseerd op het gebied van duurzaamheid, bouwregelgeving, brandveiligheid, geluidwering en akoestiek, bouwfysica en installatietechniek. Het ontwerp is van De Bruin Architecten. Alferink van Schieveen is de constructeur en Nijhuis Bouw voert de transformatie uit. Een geheel Zwolse samenwerking dus!

Bouwfysica

Uiteraard voldoet het gebouw aan de eisen die het bouwbesluit hieraan stelt. De gebruiksfunctie van het gebouw wordt gewijzigd van kantoorfunctie naar ‘woonfuncties in een woongebouw’. De nieuwe gebruiksfunctie moet dan minimaal voldoen aan de voorschriften voor bestaande bouw. De nieuw te bouwen optopping voldoet waar vereist aan het nieuwbouwniveau van het bouwbesluit. Dit is bijvoorbeeld terug te zien in de relatief hoge isolatiewaarden van gevel- en dakconstructie.



Waar mogelijk is op bouwfysisch gebied een extra comfortniveau gerealiseerd.

De bestaande gevels worden aan de buitenzijde voorzien van een buitengevelisolatiesysteem met sierpleister. Een groot voordeel hiervan is dat zo koudebruggen die in de bestaande gevel aanwezig zijn, worden ingepakt en geen extra voorzieningen aan de binnenzijde van de woningen nodig zijn. De nieuwe maisonnettes worden voorzien van een bouwkundige luifel om in de zomerdag directe zoninval en daardoor te hoge binnentemperaturen te beperken.

Het gebouw ligt op een vrij drukke locatie in de binnenstad

en nabij de A28. Dat betekent automatisch een hoge (maximaal 68 dB) geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer. De woningen worden daarom voorzien van geluiddempende ventilatietoevoerroosters en extra geluidsisolerend HR++-glas om een akoestisch prettig binnenklimaat te realiseren en om aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid te voldoen.

De binnenwanden in het gebouw worden in verband met het gewicht, zoals vaker bij transformatieprojecten, opgebouwd in metal-stud. De bestaande betonvloeren worden voorzien van een verende opgelegde dekvloer om

voldoende contactgeluidisolatie te realiseren. In het bestaande bouwdeel kan desgewenst het oude betonplafond in het zicht blijven, zodat een “loft-look” kan worden gecreëerd met installaties in het zicht. De stalen optopping wordt voorzien van verlaagde plafonds, mede in verband met de eisen aan brandwerendheid en geluidisolatie.

Installaties

De bestaande dakverdieping van beide vleugels is ondertussen verwijderd en wordt vervangen door twee nieuwe woonlagen (maisonnettes) gebouwd in een lichte constructie. Ook worden er aan de bestaande gevels balkons aangebracht. De aanwezigheid van voorspankabels in de bestaande betonnen “Atlasvloer” maakte het installatietechnisch een uitdaging om de gewenste ventilatie-installatie aan te brengen. De plattegronden zijn op basis van de constructieve en installatietechnische (on)mogelijkheden geoptimaliseerd. Het maken van sparingen in deze vloer komt erg precies. De beperkte ruimte tussen de voorspankabels betekende dat op veel plaatsen geen grote ventilatiekanalen konden worden toegepast. De collectieve stijpunten van de installaties zijn daarom slim geplaatst in een liftschacht die “over” was. De nog resterende twee liften zijn voldoende voor de ontsluiting van de appartementen.

Voorbeeldproject studenten Windesheim

Een aantal bouwteamleden is, namens het “werkveld”, betrokken



bij het bouwkundeonderwijs op Hogeschool Windesheim. Vanuit die betrokkenheid ontstond het initiatief om dit transformatieproject als voorbeeldproject te laten dienen voor Zwolse bouwkundestudenten. Bij de start van deze groepsopdracht begin 2018

heeft het voltallige bouwteam op uitnodiging van Windesheim een presentatie verzorgd. Daarbij zijn de studenten geprikkeld en uitgedaagd en zijn ze meegenomen in de complexe opgave waarvoor het bouwteam enkele jaren ervoor ook stond.

Nieman en Transformatieprojecten

Bij transformatieprojecten zoekt Nieman altijd naar de best passende oplossing voor gebruiker en gebouw. Daar waar het moet zoeken we de grenzen op van wat (regel) technisch kan en mag, daar waar mogelijk maken we altijd een hoger kwaliteits- en comfortniveau dat aansluit bij de wensen van de opdrachtgever of gebruiker.

In Oost-Nederland lopen momenteel nog meer transformatieprojecten waarbij Nieman betrokken is als bouwfysisch en/of installatieadviseur. Denk hierbij aan appartementengebouw Drienerstaete in een voormalig kantoorgebouw in Hengelo, het U Parkhotel in voormalig universiteitsgebouw De Hogekamp in Enschede en de appartementen in voormalige kantoorgebouwen Les Pavillions Lyon/Paris in Hanzeland Zwolle. In een eerdere uitgave van Bouwen in het Oosten is al ruimschoots aandacht geschonken aan de transformatie van De Watertoren in Zwolle. Al deze projecten vragen om maatwerkoplossingen, waarbij niet zelden bijzondere, risicogerichte oplossingen worden bedacht.