

Het wonder aan de voorkant: stadskantoor Venlo

In 2014 is het zover. Dan staat er in de gemeente Venlo een nieuw stadskantoor, dat is opgetrokken volgens de principes van Cradle to Cradle. Venlo heeft flink moeten investeren aan de 'voorkant', om een gebouw te laten verrijzen dat zowel bouwkundig als installatietechnisch aan de gestelde eisen zal voldoen. Michel Weijers, projectmanager bij de gemeente Venlo, vertelt over het traject en de gemaakte keuzes. Zinnvolle lessen voor adviseurs die beter willen doorgronden hoe een gemeente te werk gaat.

Drs. W. (Wietse) Buma, Merlijn Media BV

"De wijzen komen uit het Oosten", placht mijn neef vroeger te zeggen als ik hem als Randstedeling pestte met zijn provinciale afkomst. Als we naar de recente ontwikkelingen in de regio Venlo kijken, lijkt hier wel een kern van waarheid in te zitten. De regio vervult sinds 2005 een voortrekkersrol op het gebied van 'vergroening'. In dat jaar positioneerde zij zich namelijk als de eerste regio ter wereld die de Cradle to Cradle principes op grote schaal zou gaan toepassen.

■ ACHTERGROND

In de voorafgaande jaren was al duidelijk geworden dat de gemeente Venlo zelf toe was aan een nieuw stadskantoor. Het oude pand kende namelijk hoge onderhoudskosten en verkeerde in een slechte technische staat. Renovatie van dit gebouw was door de hoge kosten geen optie. Bovendien zat het gebouw de organisatie in de weg. De vele kleine kantoren, die lagen aan een uitgebreid gangstelsel, zorgden ervoor dat medewerkers elkaar moeilijk konden vinden. Het onderlinge contact werd erdoor bemoeilijkt en de dienstverlening werd er ook niet beter op.

■ ICOON

In 2005 werd daarom besloten om het oude pand te slopen en een nieuw stadskantoor te

bouwen. Met de sloop van het oude kantoor deed zich tegelijkertijd de gelegenheid voor om een impuls te geven aan de stadsvernieuingsplannen van de gemeente in het centrum aan de Maas. "De gemeenteraad wilde een stadskantoor laten verrijzen dat was opgetrokken volgens de principes van Cradle to Cradle", vertelt Michel Weijers, Projectmanager bij de gemeente Venlo. "Het moest een icoon worden, dat fungeerde als etalage naar de buitenwereld en ook private partijen zou stimuleren om mee te gaan in de plannen van de gemeente Venlo voor de regio."

■ UITDAGINGEN

"De gemeenteraad en ook wijzelf overzagen toen nog niet wat dit concreet zou gaan betekenen. C2C gaat veel verder dan de eisen waaraan een pand moet voldoen volgens het Bouwbesluit. Er waren nog geen volledig C2C gecertificeerde gebouwen, die konden dienen als referentiekader. Sterker nog; er bestonden onvoldoende gecertificeerde bouwmaterialen om een C2C pand mee te laten optrekken. De markt was niet 'C2C ready'. Op dat moment was duurzaamheid al enigszins ingeburgerd, maar in onze optiek is dat een negatieve benadering van het vraagstuk. Als je bijvoorbeeld op energiebesparing focust, zoals vaak wordt gepredikt door duurzaamheidsexperts,

probeer je in feite alleen maar minder fossiele brandstoffen te gebruiken. Bij C2C draait het er juist om dat je een meerwaarde levert. En dat bracht ons bij een andere vraag; in hoeverre waren er mogelijkheden om gebruik te maken van keurmerken om ons C2C gehalte inzichtelijk te maken? Breeam, Leed en alle andere keurmerken bleken te zijn gebaseerd op een duurzaamheidsfilosofie. Dat kon gaan botsen met C2C-uitgangspunten. Zo kwamen we erachter dat het gebruik van PVC is toegestaan bij Breeam, terwijl C2C experts het juist als vergif zien." Maar daarmee was de kous nog niet af. De bouwsom moest ook nog eens met 10 miljoen naar beneden worden bijgesteld vanwege de crisis. Al met al had de gemeente flink wat drempels te nemen om haar visie te kunnen realiseren.

■ AANBESTEDING

Ook de wijze van aanbesteden vroeg om de nodige aandacht. "Het was duidelijk dat we de ontwerpopdracht Europees moesten aanbesteden, maar die trajecten verliepen niet altijd naar wens. Om een ontwerp te kunnen indienen moesten architecten en andere bouwpartners flinke investeringen plegen, terwijl ze maar een kleine kans hadden om te winnen. Bovendien wilden we als gemeente niet direct vastzitten aan een ontwerp, dat al

helemaal was uitgedokterd. Wij wilden zelf sturing kunnen geven aan het ontwerpteam. Daarom hebben we gekozen voor een andere manier van aanbesteden. We vroegen om een visie in plaats van een ontwerp. Het mes sneed zo aan twee kanten; we joegen de architecten en hun ontwerppartners niet op kosten en we creëerden voor onszelf de ruimte om na de aanbesteding actief te kunnen participeren in de ontwerpfase," licht Weijers toe.

■ ONTWERP

"Zo waren wij dus als gemeente van scratch af aan al onderdeel van het ontwerpteam. En ik moet zeggen; dat heeft voor alle betrokkenen gunstig uitgepakt. Tussen de adviseurs vond een zekere kruisbestuiving plaats. Wilden we als team wijzigingen aanbrengen in het ontwerp, dan waren die eenvoudig door te voeren. Uiteindelijk hebben we in twee jaar tijd het ontwerp gemaakt en het bestek opgesteld. Dat is een vrij redelijke periode voor een project van een dergelijke omvang, denk ik." Hoewel deze werkwijze de nodige voordelen opleverde, bracht ze ook complicaties met zich mee. Weijers: "Onbekend maakt onbemind. Binnen de gemeentelijke organisatie was men gewend aan het aloude rijtje: voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, bestek enzovoort enzovoort. Wij konden lange tijd nog geen ontwerp laten zien en zolang mensen niks herkenbaars in handen krijgen, zijn ze automatisch tegen. Zeker als het ook nog eens om een C2C-gebouw gaat, waar al de associatie aan hing van geitenwollen sokken, lange bouwtrajecten en hoge kosten."

■ ILLUSTREREN

Weijers geeft een voorbeeld om zijn verhaal te illustreren. "Toen we het budget naar beneden moesten bijstellen, zijn we op zoek gegaan naar aanvullende besparingsmogelijkheden in de beheer- en onderhoudsfase. Door een meelinvestering te plegen van 3,4 miljoen euro, zouden de life cycle costs uiteindelijk gunstiger uitvallen. Aanvankelijk probeerden we via een rekenmodel de Gemeenteraad te overtuigen om geld vrij te maken. We hadden immers nog geen ontwerp in handen. Dat was te abstract, men ging er niet mee akkoord. Toen hebben we in weerwil van ons oorspronkelijke plan toch op basis van de aanwezige informatie voorontwerpen gemaakt en die laten zien. Dit maakte het voor de gemeenteraad veel inzichtelijker en zorgde er ook voor dat de gemeenteraad unaniem instemde met de investering van 3,4 miljoen euro."

■ TERUGBETALEN

Uiteindelijk betaalde al het werk aan de voorkant zich later dubbel en dwars

terug. Weijers: "Met een gedetailleerd bestek, waarin alle C2C-materialen of gelijkwaardige alternatieven waren meegenomen, kon de aannemersselectie worden gevoerd op basis van de laagste prijs. Uiteindelijk heeft Laudy/Ballast Nedam gewonnen. Overigens merkten we al direct bij de aanvang van het traject, dat er geen aannemers waren die al affiniteit hadden met C2C. Via een workshop hebben we het één en ander aan kennis laten bijspijkeren. Het was mooi om te zien hoe Laudy/Ballast Nedam daarin is meegegaan. Zo kwamen ze bijvoorbeeld zelf met het voorstel om ook biologisch afbreekbare schoonmaakmiddelen te gebruiken op de bouwplaats," vertelt Weijers

■ MATERIALISATIE

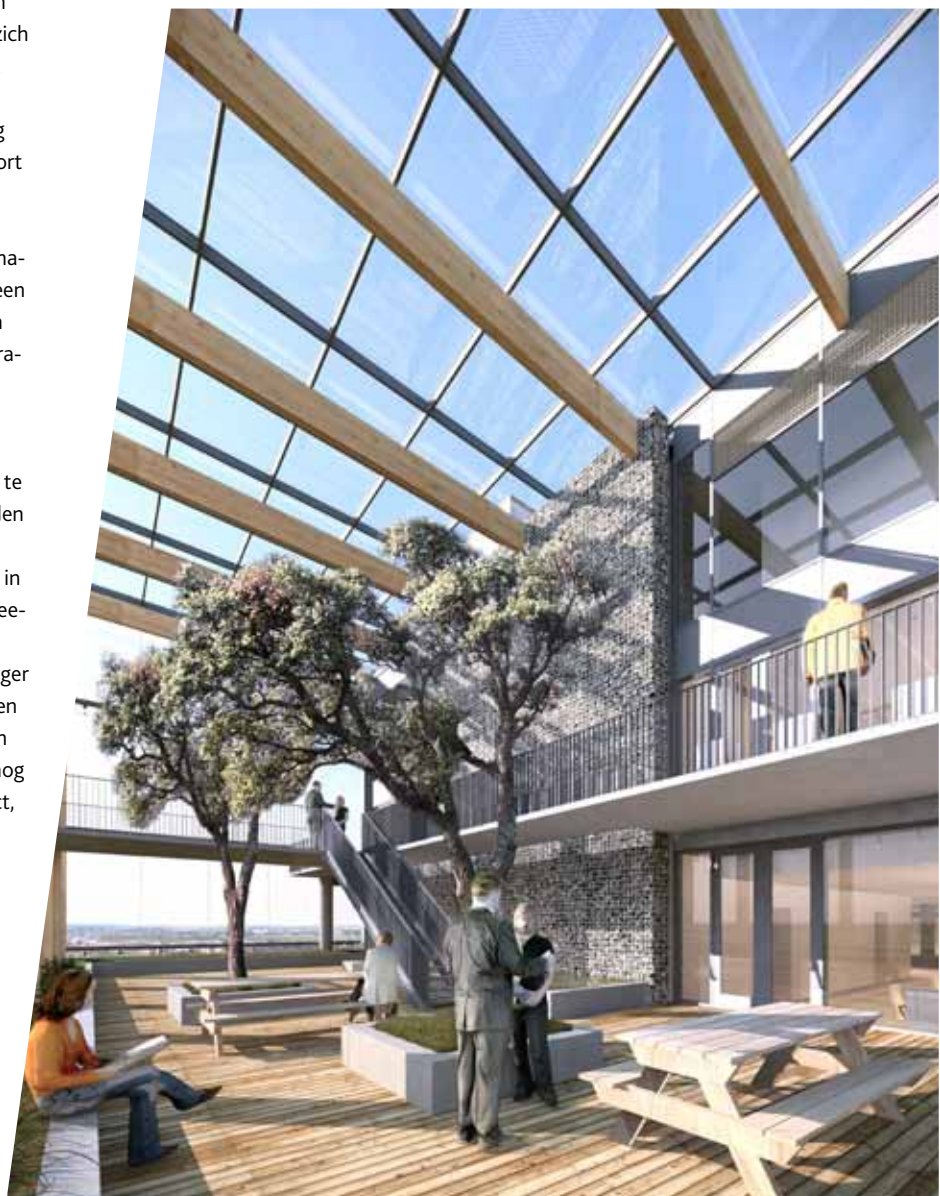
"Bij de start van het ontwerpproces hebben we lange tijd gediscussieerd over de vraag of we hout of beton zouden toepassen voor de constructie van het nieuwe stadskantoor.

Uiteindelijk hebben we voor beton gekozen. Dit pakt energetisch gezien een stuk gunstiger uit. Daarnaast was er nog weinig tot geen ervaring met houtskelietbouw bij gebouwen van meer dan tien etages. Verder schrijft het bestek voor, dat, indien beschikbaar, C2C-materialen of vergelijkbaar worden toegepast. Indien er voor bepaalde onderdelen nog geen C2C (of vergelijkbare) materialen beschikbaar zijn, gebruiken we bij voorkeur materialen die recyclebaar zijn of demontabele onderdelen, zoals flexibele binnenwanden. Deze onderdelen of specifieke materialen kunnen dan termijn worden vervangen door materialen die wel C2C zijn. Daarmee kan het gebouw ook tijdens haar levensduur steeds 'beter' worden", legt Weijers uit.

■ INSTALLATIETECHNIEK

"Enerzijds wilden we alleen installatietechniek in het gebouw, die C2C-compatible zou zijn.

Het licht wordt zoveel mogelijk het gebouw binnengehaald





Achteraanzicht



Artist Impression van een verdieping met werkplekken

Anderzijds konden we ons ook weer niet allerlei experimenten veroorloven. Daarom hebben we gekozen voor beproefde technieken, die al hun waarde hadden bewezen in de praktijk. Zo krijgt het nieuwe stadskantoor PV-panelen en een WKO-systeem. Een zonneshoorsteen neemt een groot deel van de dag de luchtcirculatie voor zijn rekening. Een zonneshoorsteen maakt gebruik van thermiek: de zon verwarmt een zuil die boven op het dak van het stads-kantoor staat, waardoor er een natuurlijke luchtstroom ontstaat. Alle verdiepingsvloeren zijn via vides met elkaar verbonden zodat het gebouw natuurlijk geventileerd wordt. Onder

het stadskantoor komt een ondergrondse, drie lagen tellende parkeergarage met een capaciteit van 400 parkeerplaatsen. Een kas, boven op het gebouw, zuivert de lucht en levert warmte voor het hele gebouw. De parkeergarage wordt gebruikt om de lucht in het gebouw voor te verwarmen in de winter of te koelen in de zomer. Voor de zekerheid laten we een back-up voorziening aanbrengen in de vorm van een mechanisch ventilatiesysteem. Het regenwater wordt opgevangen door een helofytenfilter gezuiverd en hergebruikt voor de toiletspoeling en voor het groen in het gebouw. Om het gebruik van kunstlicht (LED)

tot een minimum te beperken, wordt het daglicht zo diep mogelijk het gebouw binnen gehaald.”

ALTERNATIEVEN

Tijdens het ontwerptraject zijn verschillende alternatieven overwogen op het gebied van installatietechniek. Sommige bleken onhaalbaar, zoals de windmolen op het dak. “Voor een 50 meter hoog gebouw heb je een enorme windmolen nodig. Dat zou architectonisch onverantwoord zijn.” Ook verwarming en koeling met behulp van water uit de Maas viel af. Weijers: “Het Waterschap in onze regio is over het algemeen erg terughoudend met het verlenen van toestemming voor installatietechnische toepassingen, die deels in het water zijn gelokaliseerd. Dat zou waarschijnlijk uitlopen op moeizame onderhandelingen. Verder hebben we nog overwogen om met het helofytenfilter ook zwart en geel water te gaan zuiveren. Budgettair gezien bleek het al snel verstandiger om dat water af te laten voeren naar de waterzuiveringsinstallatie.”

PRESTATIE-EISEN

Borging van de prestaties vindt op verschillende manieren plaats. Weijers: “Het bouwteam en Openbare Werken voeren tijdens het bouwproces controles uit om te verifiëren of er ook daadwerkelijk volgens bestek wordt gebouwd. Het Facility Management van de gemeente wordt geprofessionaliseerd. Tijdens de beheer- en onderhoudsfase zullen experts van deze afdeling onder andere via een realtime meetsysteem monitoren of de prestaties zoals die zijn vastgelegd in het bestek ook daadwerkelijk worden gehaald. Op dit moment zijn we nog in overleg of we mensen uit de eigen organisatie laten opleiden om het WKO-systeem te gaan beheren of dat we dit ‘outsourcen’ aan een private partij.”

DEMOGRAFISCHE VERSCHUIVINGEN

Venlo ligt in een regio waar volgens prognoses van het Planbureau voor de Leefomgeving de lokale bevolking tot en met 2040 met 20% zal krimpen [1]. Dit zou ook zijn weerslag kunnen hebben op de omvang van het personeelsbestand en de benodigde ruimte in het stads-kantoor. De gemeente anticipeert bij de bouw van het stadskantoor op mogelijke demografische verschuivingen. “Het gebouw heeft een beoogde levensduur van zeker 50 jaar. Vanaf 2014 zal het grootste deel van de gemeentelijke organisatie in het nieuwe stadskantoor en het nabij gelegen, en gehuurde, Nedinsco-complex worden ondergebracht. Mocht het zo zijn dat de gemeentelijke organisatie krimpt, dan bestaat de mogelijkheid dat de organisatie



volledig naar het nieuwe stadskantoor gaat. We zijn dus ook in die zin flexibel.”

■ TRENDSETTER

Venlo behoort tot de trendsetters; door op grootschalige wijze de principes van Cradle to Cradle toe te passen én misschien ook wel op een ander manier. Waar veel bedrijven en overheidsorganisaties 'outsourcen' nog hoog in het vaandel hebben staan, houdt de gemeente liever zelf de touwtjes zoveel mogelijk in handen. Volgens een recent rapport van KPMG [2] zijn meer en meer organisaties bezig hun outsourcing-activiteiten terug te brengen vanwege de crisis. Een nieuwe trend?

■ REFERENTIES

1. Planbureau voor de leefomgeving (2010). Van bestrijden naar begeleiden: demografische krimp in Nederland. <http://www.pbl.nl/publicaties/2010/Van-bestrijden-naar-begeleiden-demografische-krimp-in-Nederland>.
2. KPMG (2012). Outsourced support services in decline as economic uncertainty tightens its grip on business – says KPMG. <http://www.kpmg.com/uk/en/issuesandinsights/articlespublications/newsreleases/pages/outsourced-support-services-in-decline-as-economic-uncertainty-tightens-its-grip-on-business%E2%80%9393says-kpmg.aspx>.

Zie voor een uitgebreide toelichting op de architectonische keuzes en de installatietechniek het artikel elders in deze uitgave waarin architect Hans Goverde van Kraaijvanger Urbis aan het woord komt.



De waterkringloop

(Alle foto's in dit artikel: copyright Kraaijvanger Urbis)

■ KERNGETALLEN:

- 13.500 m² vloeroppervlakte nieuwbouw stadskantoor
- 2.000 m² kantoorruimte in het naastgelegen Nedinsco-gebouw
- Circa 630 werkplekken het nieuwe stadskantoor en Nedinsco (flexfactor 75%)
- 3-laags publieke parkeergarage met circa 450 parkeerplaatsen
- 11 verdiepingen
- Oppervlakte groene gevel: 2.500 m²
- Totale kosten: 46 miljoen
- Oplevering in 2014