

Fermacell stelt eindgebruiker en kwaliteit centraal in transformatieprojecten

21-05-2015 22:23

Het aantal leegstaande panden is nog altijd een groeiend probleem. Volgens een recent onderzoek van DTZ Zadelhoff staat er zo'n 8 miljoen m² aan kantoorruimte leeg. Dit cijfer stijgt jaarlijks met 2,4 procent. De oplossing wordt gezocht in transformatie: een kantoor wordt na gebruik niet meer gesloopt, maar krijgt een nieuwe functie. Echter: in de dagelijkse praktijk ligt kwaliteitsdegradatie op de loer, constateert vloer- en wandenspecialist Fermacell uit Wijchen.

'De eisen op gebied van akoestiek en brandwerendheid zijn voor een kantoor nu eenmaal anders dan voor een appartement,' legt Larson van Dijk, technisch adviseur bij Fermacell, uit. 'We zien helaas in de uitvoering vaak dat kwaliteit of veiligheid ten koste gaan van een lage prijs. We proberen onszelf als maatstaf te nemen: zou ik hier willen wonen? De eindgebruiker moet centraal worden gesteld.' Dit gebeurt bijvoorbeeld bij de transformatie van Landgoed Van Schothorst uit 1933: een herstellingsoord voor onderwijzers dat vanaf deze zomer als luxe woonbestemming dient. De appartementen behalen op gebied van geluidisolatie de comfortklasse ($k=2$). De hoge prestaties wat betreft luchtgeluidisolatie ($R_w = 67$ dB) en contactgeluidisolatie ($LnT;A = 46$ dB) zijn gerealiseerd dankzij de Fermacell vloerelementen en het plafondsysteem. Hiermee overtreft Fermacell ruimschoots de eisen die het Bouwbesluit stelt ($R_w = 52$ dB en $LnT;A = 54$ dB).

Kijk om je heen

'Het is zoeken naar de juiste verhouding,' erkent Larson van Dijk, technisch adviseur bij Fermacell. 'Enerzijds kijken we in Nederland naar efficiënte mechanismen om bij transformatie de kosten laag te houden. We draven echter te ver door als er sprake is van kwalitatieve degradatie. Dit dreigt te gebeuren wanneer men streeft naar de goedkoopste oplossing, maar de veiligheid en het wooncomfort uit het oog verliest. Neem bijvoorbeeld een kantoor waarin van oudsher een Nederlands Holle Bouwsteen (NeHeBo) vloer ligt.

Als dit pand getransformeerd wordt tot een woning, moet je opnieuw overwegen of dit comfortabel is om in te wonen. Een aannemer kan uit budgettaire overwegingen ervoor kiezen om zich beroepen op het rechtens verkregen niveau van het gebouw en de vloer zo min mogelijk aan te passen. Dit niveau is echter niet altijd gunstig of gezond voor de bewoner. Daarom pleiten we ervoor de eindgebruiker centraal te stellen tijdens een renovatie. Richt je niet alleen op het ontwerp en de cijfers, maar kijk eens om je heen. Stel jezelf de vraag: zou ik hier willen wonen?'

Een goed voorbeeld is de transformatie van Landgoed Van Schothorst in Lunteren: een Rijksmonument uit 1933 dat van herstellingsoord voor onderwijzers wordt omgebouwd tot twaalf appartementen en één vrijstaande woning. Aangezien dit het luxe-segment betreft, stelt opdrachtgever De Bunte Vastgoed uit Ede hoge eisen aan de kwaliteit. 'Dit geldt bijvoorbeeld voor de geluidsreductie,' vertelt projectleider Frank Pluimers. 'Dankzij de toepassing van het Fermacell Vloerelement 2E26 zijn we in staat uitzonderlijk hoge prestaties op gebied van geluidisolatie te behalen die de eisen van het Bouwbesluit ver overstijgen.'

Aangescherpt

De prestaties zijn namelijk voor luchtgeluidisolatie $R_w = 67$ dB en voor contactgeluidisolatie $LnT;A = 46$ dB. Dit is aanzienlijk beter dan de eis die het Bouwbesluit stelt voor woningscheidende vloeren ($R_w = 52$ dB en $LnT;A = 54$ dB). Dit komt doordat De Bunte Vastgoed deze eis heeft aangescherpt ($R_w = 62$ dB en $LnT;A = 49$ dB) om de luxe woningen zo extra kwaliteit mee te geven. De vloer bestaat uit twee gipsvezelplaten van 12,5 millimeter

dik met daaronder 9 millimeter vilt. Hierin is bovendien een leiding van circa 15 millimeter dik verwerkt van het vloerverwarmingssysteem JK Fermafloer van JK Vloerverwarming. Daarop is een Fermacell gipsvezelplaat van 10 mm dikte aangebracht.

Naast akoestisch comfort is ook brandveiligheid een aandachtspunt tijdens de transformatie. Voor de appartementen geldt een WBDBO (Weerstand tegen BrandDoorslag en BrandOverslag) van 60 minuten. Dit wordt behaald met het plafond van Fermacell. Larson van Dijk: 'Deze is opgebouwd uit twee gipsvezel platen van 12,5 millimeter dik met tussen de balklaag 100 millimeter steenwol. Dit vormt de brandtechnische en akoestische laag. Daaronder is een systeemplafond van gipskarton bevestigd. Hierin zijn perforaties verwerkt om de verlichting aan te brengen.'

Juist bij de transformatie van een Rijksmonument is het behoud van kwaliteit een belangrijk speerpunt, meent Van Dijk. 'Hier ontstaat namelijk een spanningsveld tussen enerzijds het behoud van het historisch karakter en anderzijds de modernisering van het pand. De lat ligt hoog: bewoners kiezen bewust voor een woning met een rijke geschiedenis, maar verwachten ook een hoog wooncomfort. Bij Villa Schothorst is dit laatste onder meer gerealiseerd door optimale thermische isolatie. De woningen in dit project behalen nu het energielabel A, terwijl het gebouw voorheen energielabel F had.'

Oude glorie

Toch blijft de historische uitstraling in tact: de oude gevel uit 1932 wordt zelfs in oude glorie hersteld. Hiervoor laat De Bunte Vastgoed authentieke bakstenen, die voor het metselwerk worden gebruikt, handmatig produceren. De stenen worden bewerkt met een kammetje om structuur aan te brengen. 'Dit illustreert onze opvatting dat lage kosten of in dit geval esthetiek geen argument mag zijn om in te leveren op de kwaliteit van een woning,' concludeert Van Dijk.

De woningen in Lunteren worden naar verwachting deze zomer opgeleverd. Momenteel is Fermacell betrokken bij nog twee transformatieprojecten: het Elseviergebouw in Amsterdam (van kantoor tot studentenhuisvesting) en Villa Welgelegen in Groenlo (van villa tot eetcafé en boothuis).

Foto betreft: Rijksmonument Landgoed Van Schothorst uit 1933 dat getransformeerd is tot luxe wooncomplex met hoge geluidisolatie