

TEAM  
BOUW-  
SERVICE

‘Ik heb in de contacten met Winters heel goed gevoeld dat dit een project van ons samen was’





## Winters helpt gemeente Breda bij de verduurzaming van haar vastgoed

De gemeente Breda is druk bezig met de verduurzaming van haar gemeentelijk vastgoed en wil in de toekomst zo veel mogelijk duurzaam ontwikkelen. Eén van de pilotprojecten daarin is een volledig ecologische en energieneutrale kinderboerderij op landgoed Wolfslaar. Liesbet de Vries en Tom Edixhoven van de gemeente Breda vertellen welke rol Winters bouw & ontwikkeling daarin heeft gespeeld.

'De gemeente Breda streeft ernaar om in 2044 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn', legt De Vries uit. Zij is hoofd vastgoed-beheer en hoofd van het parkeerbedrijf waar Boerderij Wolfslaar onder valt. Samen met Edixhoven, portefeuille- en projectmanager bij het parkeerbedrijf heeft zij vanuit gemeentekant het project aangestuurd. 'De gemeente zet al een paar jaar in op de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed waarbij we voor een belangrijk deel van ons areaal de stap willen maken naar energielabel A.'



### Showcase voor duurzaam bouwen in Breda

De Vries: 'Toen we de horeca van de boerderij net in eigen beheer hadden, zijn we naar het totale vastgoed van Wolfslaar gaan kijken. De horeca deed het heel goed maar het was een oude stal met een glazen dak. In de zomer natuurlijk veel te heet, in de winter veel te koud. Het sloot enorm aan bij de behoefte van het publiek en we konden in ons assortiment die duurzaamheid - lokale, seizoensgebonden producten - prima terug laten komen. Maar het gebouw zelf voldeed aan geen enkele duurzaamheidseis. In het licht van onze duurzaamheidsambitie én het uitgangspunt om onze educatieve rol nóg beter in te vullen, hebben we voorgesteld een nieuwe horecagelegenheid te gaan bouwen: ecologisch en energieneutraal. Daarmee konden we zelf een showcase creëren voor duurzaam bouwen in de stad. De raad heeft dat plan goedgekeurd en het geld beschikbaar gesteld.'

### Strobouw

'We hebben een architect gezocht met ervaring op het terrein van biobased en circulair bouwen: Terry van Tilburg van Stroom architecten heeft deze ervaring', gaat De Vries verder. 'Hij heeft ons voorgesteld strobouw toe te passen. Het is feitelijk een afvalproduct van de rogge-teelt; het is licht, heeft een hoog isolerende waarde, en stro is - net als andere natuurlijke bouwmaterialen -

in principe een opslag van CO<sub>2</sub> zolang je het niet verbrandt. Samen met de lemen stuklaag draagt het bij aan een aangenaam verblijfsklimaat: dat is ook belangrijk. Het streven was om zoveel mogelijk met lokaal beschikbare grondstoffen te werken want op die manier houdt je de CO<sub>2</sub>-voetafdruk heel klein. We hebben twee zomers rogge op onze akkers geteeld om dat roggestro te realiseren. De rogge daarvan werd weer gebruikt door duurzaam horecaondernemer Ravanello uit Breda.'

### Het avontuur aangaan

Edixhoven: 'Toen we het plan in grote lijnen hadden staan, hebben we het werk aan drie partijen aanbesteed: Winters was de enige die het avontuur aandurfde. Ze hadden niet zo veel ervaring met strobouw dus dat is in het proces best een zoektocht geworden voor alle partijen. Duurzaam bouwen is écht co-creatie en dat is in dit project wel erg aan de hand geweest. Alle partners hebben vanuit een heel positieve insteek gezocht naar het beste resultaat. Natuurlijk hebben we onze neus een paar keer gestoten maar, het eindresultaat is fantastisch.'

### Torenhog ambitieniveau

Een opsomming van een aantal ecologische en energieneutrale maatregelen in Wolfslaar illustreert het torenhoge

ambitieniveau van de gemeente als het gaat om duurzaamheid. Het nieuwe gebouw heeft een houten draagconstructie met milieukeurmerk, houtskeletbouw wanden, 100% gerecycled beton, stro als isolatiemateriaal, driedubbel glas, een lemen wandafwerking, toiletdoorspoeling met regenwater, een helofytenfilter voor de waterzuivering, zonnepanelen, een vegetatiedak, een gevelpui met hergebruikte kozijnen en twee lucht-waterwarmtepompen. De Vries: 'Het is een heel geïsoleerd gebouw, het is prettig van klimaat en akoestisch heel aangenaam. Bovendien reguleert de lemen wandafwerking het vocht heel goed.'

### 'Het gaat om de samenhang van dingen'

Over de samenwerking met Winters zijn zowel Edixhoven als De Vries zeer tevreden. Edixhoven: 'Na de aanbesteding lag er een vrij globaal plan met een aantal ambities waarvan de consequenties niet altijd duidelijk waren. Winters heeft vanaf het begin de juiste mensen aan tafel gezet om dat soort zaken goed uit te zoeken. Voor hen was dit ook de eerste keer.

Ze zijn vrij snel op onderzoek uitgegaan. Natuurlijk zitten er standaardtechnieken in zoals luchtbehandeling en led-verlichting maar het gaat om de samenhang van dingen. Die moet goed vallen en ik vind wel dat ze dat heel goed hebben gedaan.'

### Opgedane kennis nog scherper inzetten

De Vries tot slot: 'Ik heb in de contacten met Winters heel goed gevoeld dat dit een project van ons samen was. Dit was zeker niet zomaar een klus voor hen. Natuurlijk heb je wel eens discussies, maar uiteindelijk zijn we daar steeds goed uitgekomen. De planning bleek de grootste uitdaging. Daar zijn we flink op uitgelopen maar dat valt weg tegen het resultaat en de meer dan positieve reacties van gebruikers en publiek. Aan het begin van 2019 gaat Tom met Winters rond de tafel zitten voor het tweede deel: het quarantainehok, een kleedruimte en opslag. Daarvoor hebben we eind 2018 de uitgangspunten gedefinieerd. Door de lessen die we hier hebben geleerd, kunnen we de kennis die we samen hebben opgedaan in dat nieuwe project nog scherper inzetten.'



## Ook mfa De Drie Linden energieneutraal

In het kader van het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed heeft Winters in 2018 ook de multifunctionele accommodatie De Drie Linden in Prinsenbeek gerenoveerd. In zes maanden tijd ging het energielabel van F naar A. Door dakisolatie,

gevelisolatie, de toepassing van triple glas, led-verlichting, ventilatie met warmteterugwinning, zonneboilers, een warmtepomp voor verwarmen en koelen, en zonnepanelen is het gebouw nu volledig energieneutraal.