



Sloop-nieuwbouw belastingkantoor Utrecht duurzamer dan transformatie

Nieuwe jongeren- en studentenwoningen door functiewijziging

In opdracht van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) heeft advies- en ingenieursbureau DHV een duurzaamheidsanalyse uitgevoerd voor de herbestemming van het voormalige belastingkantoor aan de Gerbrandystraat in Utrecht. Hieruit blijkt dat voor dit gebouw sloop-nieuwbouw aanzienlijk gunstiger is dan transformatie. Deze uitkomst wijkt af van hetgeen in het algemeen wordt gedacht. Vaak wordt aangenomen dat transformatie van vastgoed minder milieulasten met zich meebrengt, ondermeer vanwege hergebruik van (delen van) het gebouw en de minder benodigde bouwmaterialen. Voor het belastingkantoor zijn de vereiste aanpassingen voor de nieuwe functie echter zodanig groot, dat nieuwbouw tot een duurzamer resultaat leidt.

Ideale locatie voor studentenwoningen

Uit eerder onderzoek van DHV naar de markttechnische en financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van dit kantoorgebouw, bleek dat de locatie zich uitstekend leent voor studenten en/of jongerenhuisvesting. Ook de gemeente staat hier positief tegenover. DHV heeft daarna drie mogelijke herontwikkelingsvarianten aan een duurzaamheidsscan onderworpen: twee transformatievarianten, waarbij het casco en de gevel grotendeels behouden blijven, en een sloop-nieuwbouw scenario. Alledrie gaan uit van een functiewijziging van kantoor naar woningen voor jongeren. Van de drie scenario's is bekeken wat de totale milieulasten zijn op het gebied van zes duurzaamheidsthema's: materiaal, energie, water, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Sloop-nieuwbouw duurzaamste oplossing

De sloop-nieuwbouw variant scoort logischerwijs slechter op materiaal, er zijn namelijk meer grondstoffen nodig dan bij transformatie. Thomas Metz, adviseur duurzaam bouwen en energie bij DHV: "Op energetisch vlak scoort nieuwbouw echter substantieel beter. Dit doordat de nieuwste bouwtechnische kennis toegepast kan worden, waardoor het gebouw beter geïsoleerd is. Het huidige pand daarentegen, zal door het behoud van de gevel niet het voor woningen gewenste akoestisch en thermisch comfort kunnen behalen. Mede hierdoor scoorde de transformatievarianten duidelijk slechter dan de sloop-nieuwbouw. Voor het watergebruik is er geen verschil." Door de efficiëntere lay-out van nieuwbouw kunnen bovendien meer appartementen gerealiseerd worden in dezelfde bouwruimte, wat leidt tot een efficiënter gebruik van de toch al schaarse ruimte. Al met al blijkt de sloop van dit gebouw duurzamer te zijn dan transformatie.



Klik om te vergroten.

- **Publicatiedatum:** 19 september 2011



