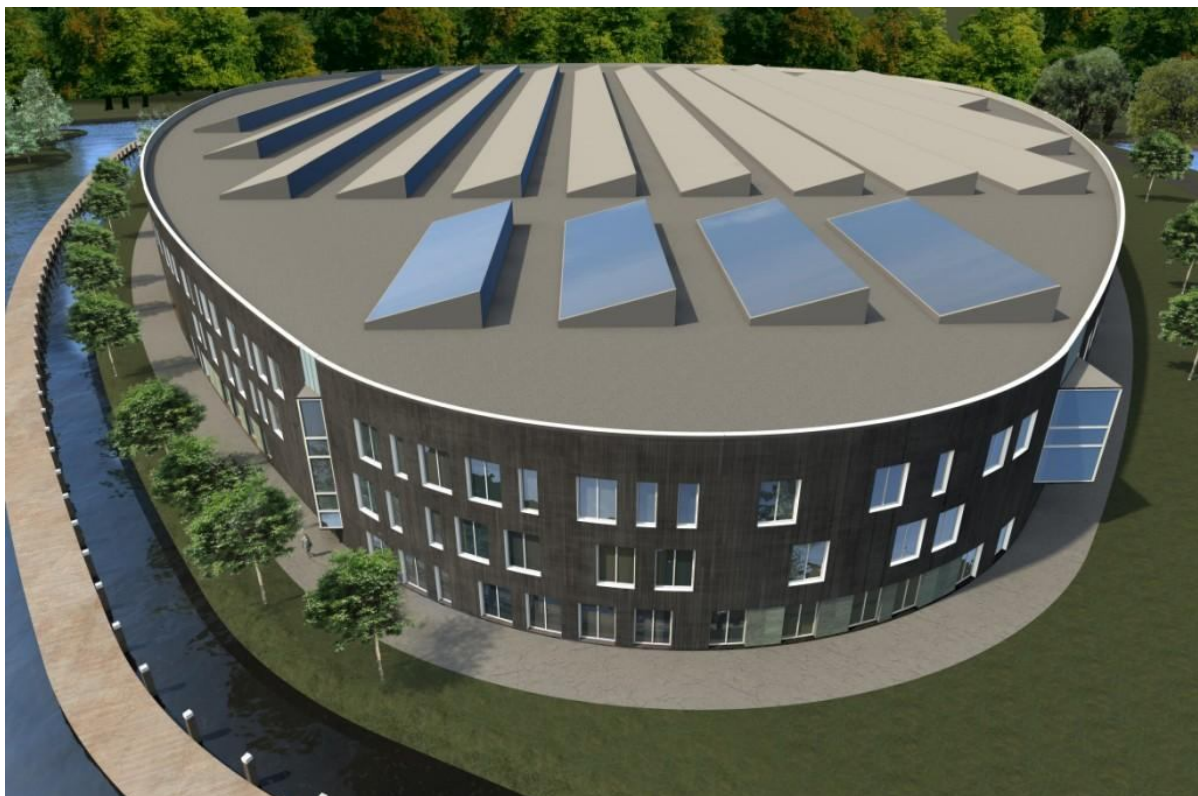


# Campus in eivorm

29-2-2012

Een project dat in meerdere opzichten bijzonder is, is de bouw van de Venco Campus in het Kempische Eersel. Onderscheidend zijn de ecologisch landschappelijke inrichting, de hoge ambities en scores op het vlak van duurzaamheid, het integrale ontwerpproces, en de consequente uitwerking van Slimbouwen. Een gesprek met Eugene Peeters, bouwmanager, Bert Spierings en Harry van Lierop, sinds 1990 architecten voor de Venco Groep, Ad van de Ven, adviseur duurzaamheid, en Marloes Kursten, expert strategisch huisvesten.

Tekst Hajo Schilperoort, foto's Eugene Peeters en Van Lierop Cuypers Spierings



Artist impression van de Venco Campus.

Familiebedrijf Venco Groep, ontstaan uit de bedrijven Vencomatic, Vencosteel, Agro Supply, Prinzen en Rondeel, is actief in de pluimveesector. In 1983 begonnen Cor van de Ven en zijn vrouw het bedrijf Vencomatic. Van de Ven ontwikkelde een innovatief systeem om het verzamelen van eieren te automatiseren. Om het aanbod te verbreden zocht het bedrijf vervolgens samenwerking met andere innovatieve bedrijven. Zo ontstond de Venco Groep. “Elk bedrijf is op wereldniveau innovatieleider binnen eigen bereik; Vencomatic in pluimveehuisvesting, Prinzen in eierbehandeling en Agro Supply in klimaatoplossingen”, stelt bouwmanager Eugene Peeters van P&H Adviseurs Bouw- en Vastgoed BV. “Het bedrijf maakt een stormachtige groei door. Binnen enkele jaren zal het personeelsbestand meer

dan verdubbelen naar circa 350 fte. Het heeft dus snel een veel groter gebouw nodig om alle bedrijven in te kunnen huisvesten.” Medewerkers en activiteiten – nu nog verspreid over vier locaties – zullen worden ondergebracht in het nieuwe gebouw, de Venco Campus. “De campus vormt met diverse samenwerkingsverbanden met onderwijs- en koepelorganisaties in de regio, alsmede de universiteiten van Wageningen en Leuven, een kenniscentrum met internationale uitstraling”, vertelt Peeters.

## Eivormig

“We richten de campus in als een ecologisch landschapspark waar werken, natuur en recreatie hand in hand gaan. Een prettige en stimulerende werkomgeving voor de medewerkers en een aantrekkelijk visitekaartje om hoogwaardig personeel te werven”, omschrijft architect Bert Spierings van Van Lierop Cuypers Spierings Architecten het gebouw. “Het wordt een eivormig gebouw dat vanuit de lucht duidelijk herkenbaar is”, vult collega Harry van Lierop

aan. “Die vorm is deels gerelateerd aan de bedrijfssector, en deels gekozen om te voorkomen dat het enorme gebouw – het bebouwde oppervlak bedraagt circa 30.000 m<sup>2</sup> – een massale uitstraling krijgt. Het heeft hierdoor alleen maar voorkanten en harmonieert door zijn organische vormgeving vanuit elke hoek met zijn omgeving. De vorm is daarnaast een gunstig uitgangspunt voor

het maken van een energiezuinig gebouw: er is minder geveloppervlak.” Het grootste deel van het gebouw is ingericht voor logistieke activiteiten, assemblage, expeditie en opslag van Vencomatic en Agro Supply. In het topje van het ei worden de kantoren, showroom en het kenniscentrum ondergebracht.



De bouw van de Venco Campus.

## **Gebruik**

Als strategisch huisvestingsexpert streeft Marloes Kursten van Inno-Experts naar een optimale afstemming van de huisvesting op het bedrijfsproces van de opdrachtgever. “Nu, maar vooral ook in de toekomst. Zo kijken we ook naar de te verwachten exploitatiekosten. In het algemeen wordt nogal eenzijdig op de initiële bouwkosten gestuurd, terwijl de kosten in de gebruiksfase minstens zo belangrijk zijn. We hebben voor de Venco Groep met eigen modellen varianten financieel doorgerekend en op basis daarvan enkele aanpassingen voorgesteld”, vertelt Kursten. Een voorbeeld daarvan is het samenbrengen van alle activiteiten horende bij de ontvangst van klanten, het onderwijsbedrijf en het kenniscentrum op de begane grond. “Daardoor kunnen faciliteiten gedeeld worden en krijgen de functies een logische plek in het gebouw.”

## **Koelcel**

De Venco Groep heeft hoge ambities op het vlak van duurzaamheid. Het gebouw behaalt naar verwachting het op een na hoogste certificaat in BREEAM: Excellent. “Het gebouw is zeer energiezuinig omdat het wordt voorzien van een zeer goed geïsoleerde buitenschil, te vergelijken met die van een koelcel ( $R_c=7 \text{ m}^2\text{K/W}$ )”, zegt Ad van de Ven, adviseur duurzaamheid bij Architecten- en adviesbureau Ad van de Ven. “We hebben het verbruik voor kunstlicht bovendien tot een minimum beperkt; dat is doorgaans bij bedrijfsgebouwen erg hoog.” Het dak wordt uitgevoerd met sheds. Deze verzorgen de daglichttoetreding en dienen als montagevlak voor de 12.000  $\text{m}^2$  aan zonnepanelen. De panelen leveren een vermogen dat vergelijkbaar is met het verbruik van 275 huishoudens, waarmee het gebouw voorziet in zijn eigen behoefte. ‘s Zomers, in weekenden en tijdens vakanties wordt niet gebruikt vermogen teruggeleverd aan het net.

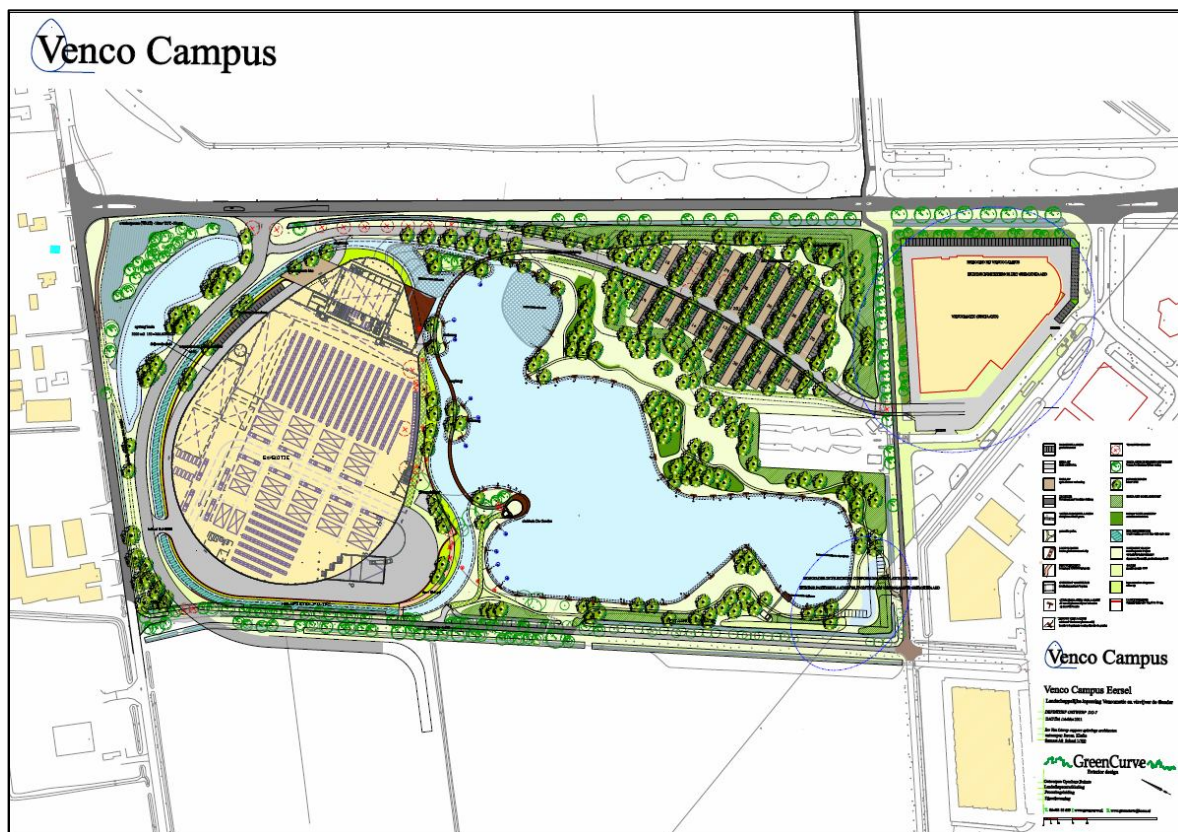
Voor het ventilatiesysteem verzorgde Agro Supply de wtw. De Slimline-vloeren zijn in hun geheel als aanvoerkanal aangewend. Architect Van Lierop: “Het atrium annex showroom dient als buffervat voor verse lucht voor de kantoren. De zichtbaar opgehangen wtw zuigt door de gangen en kantoren de gebruikte lucht af en haalt er de warmte uit die gebruikt wordt om koude buitenlucht mee te verwarmen. Meest bijzonder is verder dat de vloeren niet gebruikt worden om kanalen in te leggen; de holte in de vloeren wordt als geheel gebruikt om lucht doorheen te transporteren. De voorverwarmde lucht wordt door de vloeren aangevoerd en via roosters in de kantoren gelaten. De afvoer vindt plaats bij de schachten. Je zou kunnen spreken van een Slimline+-toepassing,” vindt Van Lierop, “want we gebruiken geen luchtkanalen en besparen daardoor niet alleen materiaal, maar zijn ook flexibeler dan bij normale toepassing van dit type vloer. Tot slot is hier een wko-systeem aan gekoppeld voor seizoensopslag.”

## **Landschapsgebied**

Als het gaat om het belasten van het milieu, geeft adviseur Van de Ven aan dat er zo veel mogelijk licht wordt gebouwd met zo min mogelijk gebruik van grondstoffen. “Denk aan het stalen skelet en de vloeren die we gebruiken. Verder gebruiken we zo veel mogelijk materialen en producten die bij sloop opnieuw gebruikt kunnen worden. De Kingspan-

gevelpanelen keren bijvoorbeeld terug in de industriële kringloop en worden vrijwel volledig hergebruikt. Door verder na te denken over de flexibiliteit van het gebouw en het kwaliteit mee te geven, bereiken we naar verwachting een hele lange levensduur”, voorspelt hij.

De Venco Campus is bewust ingericht als terrein met een hoog gehalte van natuur- of landschapsgebied. “Er is veel groen voorzien en we hebben bijvoorbeeld maatregelen genomen om het terrein aantrekkelijk te maken voor vleermuizen en steenuilen. En een deel van het gebied wordt opnieuw beplant met inheemse bomen en planten”, aldus Van de Ven. “Verder hebben we veel aandacht besteed aan de waterhuishouding. Het regenwater dat op het dak komt, belandt eerst in de retentievijver, waar zwaardere deeltjes bezinken. Daarna gaat het naar het helofytenkanaal waar het biologisch gereinigd wordt. Als schoon water komt het tot slot in de vijver bij de vissen. Door het opvangen en benutten van regenwater, blijft de grondwaterstand in het gebied gehandhaafd. Een mooi ander voordeel is dat de kanalen zo zijn geplaatst dat storend hekwerk rondom de Venco Campus achterwege kan blijven.”



Plattegrond van het campusgebied.

## Slimbouwen

De Venco Groep had al veel ervaring met het principe van Slimbouwen. Sinds 1983 heeft het viermaal een nieuw kantoor en bedrijfspand gebouwd, en is het bedrijf zeven keer verhuisd. “Cor van de Ven wilde het nu helemaal goed doen en zocht met name naar a) meer flexibiliteit in zijn gebouw, en b) transparantie in het proces”, legt Van de Ven uit. “Met een

aannemer kun je dat laatste vergeten. De filosofie van Slimbouwen sloot perfect aan bij zijn wensen. Het wordt een flexibel gebouw dat zich gemakkelijk voegt naar veranderende omstandigheden.”

Ook is het nieuwe gebouw voorbereid op groei van de organisatie. “We hebben meerdere groeiscenario's naast elkaar gelegd”, vertelt huisvestingsexpert Kursten. “Uiteindelijk is gekozen voor verticaal groeien en verdichten of inbreiden op de bovengelegen verdiepingen. Waar mogelijk is het gebouw voorbereid op groei en mutatie. De opdrachtgever heeft gekozen voor een variant op het Nieuwe Werken die in verschillende dichtheden gerealiseerd kan worden. Hierdoor is groei op de verdiepingen goed op te vangen en kan op meer plekken dan voorheen gewerkt worden.”



“Verder is het aantal trappen vergroot, waardoor de medewerkers nu en in de toekomst efficiënt door het gebouw kunnen blijven bewegen”, gaat Kursten verder. “Dit sluit overigens goed aan bij de wens van de opdrachtgever dat medewerkers elkaar op een spontane manier ontmoeten in een werkomgeving die samenwerking stimuleert. Er worden ten slotte meerdere bedrijven, die voorheen elders hun eigen pand hadden,

samengevoegd. Ook hebben we voorgesteld om verspreid over de verdiepingen voorzieningen bij elkaar te brengen voor koffie, kopiëren, post, afval, et cetera. Dit wordt automatisch een ontmoetingsplek en vermindert de exploitatiekosten.”

## Integraal

Het bijzondere aan het ontwerp van het gebouw, is dat het integraal tot stand is gekomen. Bouwmanager Peeters is daar medeverantwoordelijk voor. P&H Adviseurs Bouw- en Vastgoed BV adviseert mensen met bouwplannen en begeleidt zowel het ontwerpproces als het uitvoeringstraject als gedelegeerde van de opdrachtgever. “Ik haal zo veel mogelijk de ‘over de schutting flikker-momenten’ uit het proces: overdrachten en harde knippen zonder te vertellen wat erachter zit, en zonder inspraak van de andere kant”, legt hij uit. “Daarin zitten veel faalkosten en gemiste kansen, waarvoor de opdrachtgever uiteindelijk de rekening betaalt. Bij de Venco Campus hebben we ontwerp, advies en uitvoering heel direct op elkaar betrokken. Binnen ons team hebben we het over bouwpartners in plaats van aannemers, producenten en leveranciers. In dit proces ben ik niet de bouwmanager, maar de bouwprocesregisseur.”

“Wij zijn zelf al een architectenbureau met een duidelijk technisch profiel”, zegt architect Spierings. “In onze opleidingen hebben wij nog leren metselen en timmeren en we denken

dan ook automatisch in termen van staalprofielen, houtverbindingen, handelsmaten et cetera. Bij het project Venco Campus was het mogelijk de lijntjes met leveranciers heel kort te houden. Normaal is er een heel lange keten van architect naar aannemer, onderaannemer, groothandel en dan naar leverancier. Wij hebben echter direct contact gezocht met fabrikanten en hen vroeg bij het proces betrokken. De bouwpartners hebben voorstellen mogen doen voor andere oplossingen, en die zijn ook uitgevoerd. Kingspan heeft bijvoorbeeld speciaal voor dit project gevelpanelen geleverd die normaal voor koelcellen worden gebruikt." Het bedrijf deed dit door de panelen op maat te maken met de buiging, en ondertussen voor aansluitingen met luchtdichtheid te zorgen. Spierings: "Thermoflor is normaal gesproken een kassenbouwer die in dit project speciale kozijnen heeft ontwikkeld en geleverd. Op dezelfde wijze zijn Slimline en andere innovatieve en meedenkende leveranciers bij het ontwerpproces betrokken."

## Dagboek

"Tijdens het proces was sprake van volledige openheid en transparantie naar de opdrachtgever toe", zegt Peeters. "We houden onder andere een dagboek bij waarin alle bouwfouten opgenomen worden. Dat kunnen fouten zijn die tijdens de uitvoering ontstaan. Denk aan het verkeerd plaatsen van ankers, maar het kunnen ook fouten zijn die het proces betreffen. Bijvoorbeeld afstemmingsfouten van details tussen



architect en constructeur of adviseur, die tijdens de controle of uitwerking door de bouwpartners naar voren komen. Aan het eind van het project is het doel een historisch overzicht te hebben waarin miscommunicatie in welke vorm dan ook beschreven staat. Deze zaken worden vervolgens omschreven en voorzien van kosten, en worden toegevoegd aan het 'boek' van de bouw en overgedragen aan de opdrachtgever aan het eind van het project."

"Er zijn geen geheime of verborgen agenda's", verduidelijkt de bouwmanager. "We werken open en transparant en de opdrachtgever heeft toegang tot alle bestanden. Hij kan alle documenten van ontwerp tot uitvoering real life inzien. Dat is naar mijn mening de openheid die de bouw nodig heeft." "De opdrachtgever geeft veel ruimte en vertrouwen aan de partijen die aan het project werken", gaat Spierings op het onderwerp door. "Dat maken we overigens ook waar; het is een voorwaarde om open en transparant samen te kunnen werken. We verschuilen ons niet en als er iets fout gaat, is dat direct zichtbaar. Die werkwijze is uniek. Hier geen ingraven en over de schutting gooierij, maar een team dat zich werkelijk open opstelt, naar elkaar toe en naar de opdrachtgever", vat hij samen.