

Laan der Continenten, na

Bankgebouw getransformeerd tot appartementencomplex

In Alphen aan den Rijn, waar het voormalige bankkantoor van de Rabobank aan de Laan der Continenten is omgebouwd tot 44 studio's en tweekamerappartementen. En ondanks de drukke wegen zijn de appartementen voorzien van een mooi balkon, waar men dankzij het iets hogere hekwerk dan wel gehele beglazing rustig buiten kunt zitten.

Maak kennis met Balco en onze referentieprojecten op.
www.balco.nl

Balco Balkonsystemen B.V.
Floridadreef 108
3565 AM Utrecht

balco@balco.nl

www.balco.nl



Laan der Continenten, voor

Projectdata

Laan der Continenten 162
Alphen aan den Rijn

Oplevering balkons: 2019
Aantal balkons: 40
Aannemer: Van Rhijn bouw Katwijk
Type project: Transformatie

Balco balkon: Open balkonoplossing met balkonbeglazing
Constructie/montage: Door middel van kolommen zijn de balkons achteraf gemonteerd tegen de bestaande gevel



Laan der Continenten, na

Van kantoorruimte tot appartementen

In veel Nederlandse steden is een tekort aan woningen voor starters. De trend om kantoorruimten om te bouwen tot appartementen zet dan ook vooral om deze reden de komende jaren stevig door.

Deze zomer heeft Van der Zwan Vastgoed samen met projectontwikkelaar Duqer het gebouw in Alphen aan den Rijn getransformeerd en de woningen in verhuur gezet. Van Rhijn Bouw uit Katwijk heeft het project uitgevoerd. Woningcorporatie Woonforte zag hier een kans om haar woningvoorraad te vergroten voor starters en voor spoedzoekende bewoners. Per 1 juni dit jaar heeft de woningcorporatie uit Alphen de woningen en de huurders overgenomen.

In het leegstaande kantoorgebouw zijn 44 tweekamerwoningen en eenkamerstudio's gerealiseerd. Iedere woning heeft een eigen keuken, badkamer en toilet en een balkon. Van der Zwan Vastgoed kocht vorig jaar het leegstaande pand om het te verbouwen tot woningen. "In deze tijd van woningnood vonden we dat we iets moesten doen", zegt Henk van der Zwan. "Dit kantoorpand stond al lang leeg. Transformeren is duur en niet rendabel. Maar doordat de overheid transformaties van kantoren steunt met een fiscaal

voordeel, konden wij hier toch 44 mooie appartementen maken. Zo hebben we een kleine bijdrage geleverd aan het oplossen van twee maatschappelijke problemen, leegstand van kantoren en krapte op de woningmarkt."

Hogere geluidseisen

Het gebouw heeft een ideale ligging: dicht bij het station en het centrum van Alphen aan den Rijn. Dat levert echter wel een probleem op: de geluidsoverlast is voor buitenruimten te hoog om met normale balkons te kunnen werken. Om dat probleem te tackelen is Balco Balkonsystemen ingeschakeld. "Steeds meer gemeenten stellen bij transformaties van gebouwen dichtbij verkeerswegen strengere geluidseisen voor buitenruimten als balkons", vertelt Richard Matchett van Balco. "Ook in dit project zijn dergelijke eisen gesteld, en daarvoor zijn onze prefab balkonsystemen heel goed geschikt. Aan de gevelkant - dat is aan de kant van de rotonde waar het meeste verkeer langsrijdt - hebben we balkons met geïntegreerde balkonbeglazing gerealiseerd. Daardoor komt er minder geluid op het balkon binnen. Het gaat om 10 balkons, die op deze manier loggia's zijn geworden."

In het thuisland van Balco - Zweden - zijn loggia's heel gangbaar. "Bij zowel nieuwbouw als renovaties van hoogbouw zijn balkons met balkonbeglazing niet meer weg te denken. Dat is natuurlijk vanwege de weersomstandigheden in Scandinavië, maar het levert ook meer wooncomfort en leefruimte op."

In Nederland is een loggia minder gemeengoed, wat voornamelijk komt omdat de beglazing meestal deels kan worden weggeschoven. Het gevoel dat je dan op een balkon op zit, is hiermee niet aanwezig. "Dat is met ons balkonbeglazing niet het geval, want we hebben een draaisysteem ontwikkeld waarbij de beglazing aan de voorkant geheel weg te draaien is. Op die manier heb je feitelijk een normaal balkon."

Constructief goed mogelijk

Bij het project in Alphen aan den Rijn is door Balco wel eerst gekeken of het aanbrengen van extra balkons constructief mogelijk is. "Ons prefabsysteem heeft een slimme draagconstructie om de balkons en geïntegreerde beglazing te kunnen dragen. We maken gebruik van gevelkolommen en schoren, waarbij we de draagconstructie van het balkon chemisch verankeren in de verdiepingvloeren van het kantoorgebouw."

Bij zowel nieuwbouw als renovaties van hoogbouw zijn balkons met balkonbeglazing niet meer weg te denken. Dat is natuurlijk vanwege de weersomstandigheden in Scandinavië, maar het levert ook meer wooncomfort en leefruimte op.

Van der Zwan Vastgoed

Het resultaat is dat hierdoor op het balkon de geluidsbelasting met 17 db is afgenomen. "We hebben ook nog een systeem dat tot 21 db minder geluid zorgt. Dat er behoefte is aan dit soort oplossingen, merken wij vooral in kleine en middelgrote steden."

Er is nog een belangrijke eigenschap van balkons met geïntegreerde beglazing, want Balco heeft laten onderzoeken door IBTH uit Enschede wat het energiebesparingseffect is van dit soort balkons. "Een maximale energiebesparing van 39% is haalbaar bij een op zuiden gerichte slechte gebouwschil. Ook bij een moderne schil (>2010) is een besparing van 11% tot 19% haalbaar", aldus het onderzoek.

Volwaardig appartementencomplex

Waar bij veel van dit soort transformaties wordt volstaan met een Frans balkon, zorgt het systeem van Balco ervoor dat dit kantoorgebouw is getransformeerd tot een volwaardig appartementencomplex. "We passen dit ook toe bij het ombouwen van galerijflats, maar dan vaak in combinatie met tweede gevel. Dat is energetisch interessant, en bovendien hoeven bij deze variant de oude kozijnen niet vervangen te worden."