

Renovatie Van Bylandthuis combineert verschillende specialismen



Als u Den Haag binnenrijdt, ziet u al direct bij binnenkomst, feitelijk op de hoek van de A44 en de A12, een markant kantoorgebouw uit de jaren '30 van de vorige eeuw staan: het Van Bylandthuis. Onlangs is het dak (of beter gezegd: de daken) volledig vernieuwd. Doordat het dakdekkerbedrijf verschillende disciplines kon combineren, is een optimaal resultaat bereikt.

Het Van Bylandthuis is een kantoorgebouw waar Reed Business is gehuisvest. Het is vernoemd naar het adellijke geslacht Van Bylandt, jarenlang eigenaar van het park Arendsdorp, waar het gebouw op staat. Het pand is een mooi voorbeeld van de bouwstijl zoals die in het Interbellum in zwang was. Vóór de recente renovatie was het voor het laatst in 1999 gerenoveerd. Maar ook na die renovatie bleef men last houden van lekkages en tocht. Toen tijdens een inspectie bleek dat er diverse gebreken waren, werd besloten tot het vernieuwen van de volledige dakbedekkingsconstructie. Het dak is voor het grootste deel een pannendak, maar een gedeelte is ook plat. Hier werd het dak bedekt met een bitumineuze dakbedekking. Er staan ontluchtingsinstallaties op het platte dak en ook werd er over het gehele dak (plat én hellend) een valbeveiligingssysteem aangebracht. Om niet met een heleboel verschillende partijen aan tafel te hoeven zitten, koos de opdrachtgever voor een dakdekker, aangesloten bij de stichting Dakmeester, die verschillende disciplines in huis heeft: Patina Weijers uit Beverwijk.

Dit dakbedekkingbedrijf bestaat uit de combinatie van Patina en Dakmeester Weijers Eikhout. Deze combinatie maakt het mogelijk om alle aspecten van het dak aan te pakken. Deze combinatie van activiteiten gaf voor de eigenaar van het gebouw, OGON (voorheen Oranje Nassau Vastgoed), vertegenwoordigd door de heer De Esch, de doorslag om met deze partij in zee te gaan. Roofs sprak met de heer De Esch en directeur Jan van Veen van Patina Weijers, projectleider Wiljan Hendriks van Weijers Eikhout (en interim projectleider Patina-Weijers) en uitvoerder Gerrit Wennekes (en interim uitvoerder Patina-Weijers).

Lekkages en tocht

“De gebruikers klaagden over lekkages en hadden veel last van tocht,” aldus De Esch. “Bij inspectie bleek dat dit enerzijds te maken had met het einde van de levensduur van de dakpannen (het dak was aan de buitenzijde nog bedekt met de oorspronkelijke Groot

Romaans dakpannen, aan de binnenzijde OVH) en anderzijds met slecht uitgevoerde reparaties. Men had bijvoorbeeld verzuimd na het verwijderen van een doorvoer het gat in het dakbeschot op een behoorlijke manier te dichten: er was eenvoudigweg een pan overheen gelegd. Dit soort details veroorzaakte de luchtstromen in het binnenklimaat. Bij hevige regenbuien kwam het water bij de opstanden onder het dakbeschot. Toen ook nog eens bleek dat alle muurafdekkers los zaten, wat een potentieel gevaarlijke situatie was, is besloten tot volledige renovatie van het dak.”

Het dakdekkerbedrijf werd gevraagd eerst alle problemen in kaart te brengen en vervolgens een voorstel te doen voor de herstelwerkzaamheden. De rapportage leverde een dik boekwerk op. Aan de hand hiervan werd een plan van aanpak opgesteld voor de vernieuwing van het pannendak (inclusief dakkapellen) en de platte daken. Tevens werd het gehele dak voorzien van veiligheidsvoorzieningen.

Van Veen: “Omdat de opdrachtgever een bouwkundige achtergrond heeft, konden we in een gelijkwaardig overleg komen tot de juiste oplossingen. Deze manier van samenwerken hebben wij als zeer prettig ervaren.”



Hellend dak vernieuwd

De volledige dakopbouw van het hellende dak is vernieuwd. Aan Monier, producent van dakpannen en daksysteemcomponenten werd gevraagd om de bestaande dakpannen te testen in hun laboratorium. Uit de uitslag van de testen bleek, dat het einde van de levensduur van de dakpannen was bereikt. Hendriks: “De volledige dakopbouw is tot op het dakbeschot gesloopt en waar nodig aangeheeld. Op het dakbeschot zijn vervolgens renovatieplaten aangebracht, daar overheen heeft men nieuwe dampopen folie aangebracht met daarop een extra tengel (en daartussen een nieuw veiligheidsbevestigingssysteem.) Om het gebouw weer de uitstraling te geven zoals die oorspronkelijk was, heeft men ervoor gekozen om het hele gebouw te voorzien van een Groot Romaans dakpan Blauw Gesmoord. In samenspraak met het hoofd van de afdeling Dakservice van Monier, Jan van Leeuwen, werden er diverse details, en dan met name die van de hoekkeper-nokafwerking, uitgewerkt. Hier werd een speciale pan toegepast waarmee het detail fraai werd afgewerkt.”

De Esch: “De goot was onderdeel van het betonnen frame; deze is door koperwerker Stokkers uit Den Haag afgewerkt met koper. Ook de dakkapellen zijn met koper afgewerkt en de kozijnen zijn vernieuwd. De koperwerker heeft ook speciaal voor dit project stadsuitlopen op maat ontworpen.”

Platte dak en luchtinstallaties

Langs het hellende dak bevindt zich aan de binnenkant een gedeelte plat dak. Dit diende te worden voorzien van een nieuwe bitumineuze dakbedekking en isolatie. Probleem hieraan was dat de installaties voor de luchtbehandeling zich op dit gedeelte bevonden. Omdat het kantoorgebouw gewoon in gebruik bleef, moesten de werkzaamheden bij die installaties in het weekend worden uitgevoerd. Niet alles kon in het weekend worden afgerond, daarom is tijdens werkdagen gebruik gemaakt van een noodkoeling. Ook



voor andere werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld het opbouwen en slopen van de steigers, het gebruik van een kraan, parkeren, etc., moest intensief worden overlegd met de gebruikers van het pand en de omwonenden.

Veiligheid

De veiligheidsafdeling van het dakdekkerbedrijf, Patina Valbeveiliging, heeft voor het project een RI&E uitgevoerd en naar aanleiding hiervan is voor zowel de platte als de hellende daken een veiligheidssysteem aangebracht. De platte daken kregen een looppad en een permanent veiligheidssysteem in de vorm van een hekwerk. Gekozen is voor het hek dat zodanig is vormgegeven, dat het naar achteren leunt, dus van de dakrand af, zodat het vanaf het maaiveld niet is te zien. Voor de hellende daken heeft men gebruik gemaakt van het TopTrust bevestigingssysteem met daarop het Latchways systeem. Tot voor kort was dit enkel een systeem voor het platte dak, maar nu is het, door het TopTrust bevestigingssysteem, ook geschikt voor het hellende dak.



Het systeem is door TopTrust en Latchways ontwikkeld en gepatenteerd.

Wennekes: “Door toepassing van een gemodificeerde plaat tussen de tengels waar het dakanker op gemonteerd wordt, kan het systeem nu ook worden toegepast op hellende daken. Het systeem is uitgebreid getest en voldoet aan alle eisen die in de EN 795 worden geformuleerd. Tussen de ankerpunten is een lijnsysteem aangebracht, waar men zich op kan aanhaken als men op het dak moet werken. Op het hellende dak zijn verder (aan de binnenkant, dus uit het zicht) permanente ladders



bevestigd via welke het gehele dakvlak eenvoudig te bereiken is.”

Door het grote aantal onwerkbaar dagen in het najaar van 2007 heeft de renovatie van het dak van het Van Bylandthuis enige vertraging opgelopen. Maar in februari was het dan zover: het pand werd zo goed als nieuw opgeleverd. Eigenaar OGON geeft bij monde van De Esch aan zeer blij met het resultaat te zijn: “Het Van Bylandthuis is een prachtige blikvanger en het is een goede zaak dat het pand nu niet alleen fraai oogt, maar ook bouwkundig weer helemaal in orde is.” ■