



Net binnen de Zwolse gracht in de binnenstad staat een statig begin 20e-eeuws pand, dat dienst heeft gedaan als bank en politiebureau. Nu is het omgebouwd tot het eerste Zwolse hostel De Basis.

Installeren op de vierkante meter levert gasloos hostel in Zwolle op

Hoe transformeer je een voormalige bank en politiebureau tot een zeer duurzaam, aardgasloos hostel? In Zwolle is het gelukt, maar daarvoor was vooral voor de installatietechnische apparatuur op de bovenste verdieping en op het dak wel het nodige puzzelwerk op de vierkante meter nodig, vertelt Ewoud Heijink van ingenieursbureau ABT, dat voor dit project adviseerde over bouwfysica, installatietechniek en brandveiligheid.

Auteur: Harmen Weijer, foto's: ABT / Harmen Weijer



Alle ramen zijn van monumentenglas voorzien. Beneden in het bargedeelte zijn aan de binnenkant nog extra voorzetrampen geplaatst, om eventuele geluidsoverlast van de bar en feestjes in deze ruimte binnen te houden.

Aan de zuidwestkant van de Zwolse binnenstad net binnen de omsloten gracht van de stad staat sinds 1919 een statig pand, dat in de afgelopen eeuw een paar keer van functie is veranderd. Het pand is oorspronkelijk als bank gebouwd. De originele kluisdeur, die inclusief de extra beschermende tralies is behouden in het pand, is de stille getuige van die periode. Daarna heeft het jarenlang dienst gedaan als politiebureau. Maar de laatste jaren was het pand vooral in gebruik als tentoonstellingsruimte van het Cibap, vakschool voor vormgeving in Zwolle.

Schil aanpakken

In 2019 riep eigenaar gemeente Zwolle ondernemers op met een goed idee te komen voor dit pand. De keuze viel op het plan van twee jonge Zwolse ondernemers, Nick Dokman en Rowan van Drogen, die er een hostel en bar van willen maken onder de naam De Basis. En ondanks de coron-

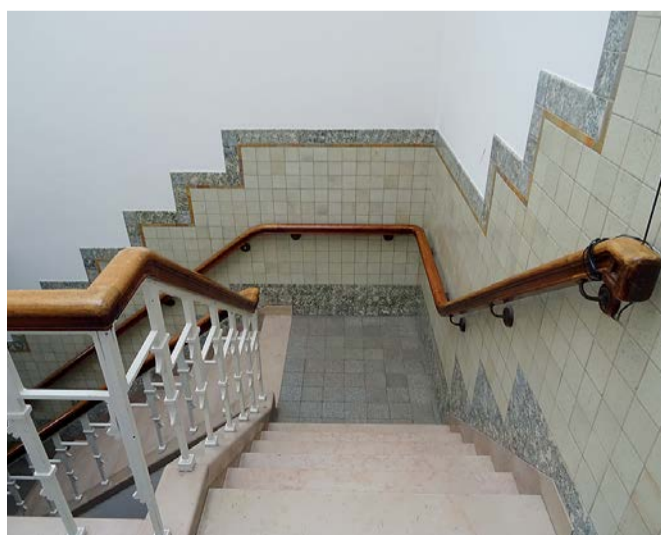
acrisis is in 2020 de verbouwing en transformatie ingezet. Heijink: "De ambitie van de gemeente Zwolle was dat dit gebouw aardgasloos moest worden en een energielabel A moest krijgen. Dat betekent dus dat de gehele schil van het 3 verdiepingen-tellende pand flink moest worden verbeterd. Er is vloerisolatie aangebracht, het dak is geïsoleerd, en de gevels zijn voorzien van voorzetwanden. Het is namelijk een monumentaal gebouw, dus aan het monumentale karakter wordt zo min mogelijk gewijzigd." Dat betekende bijvoorbeeld dat alle ramen van monumentglas zijn voorzien. "Dat is weliswaar isolerende beglazing, maar niet zo goed geïsoleerd als HR++-glas. Niettemin voldoet dat hier goed. Beneden in het bargedeelte zijn aan de binnenkant nog extra voorzetrampen geplaatst, om eventuele geluidsoverlast van de bar en feestjes in deze ruimte binnen te houden." De 'pistooltest' voor de nagalmtijd, die Heijink en zijn colle-

ga's van ABT uitvoerden op het moment van het interview, voldeed dan ook. "We testen dat overigens ook vanaf de straat om geluidswerevendheid van de gevel van buiten naar binnen te meten. En ook dat lijkt te voldoen."

Verder betekende de eis voor aardgasloos dat alle radiatoren in de nieuwe slaapkamers in het pand konden worden weggehaald. "Dit is de welkome extra ruimte. Op de bestaande betonnen vloer hebben we een estrichvloer neergelegd, waarin de vloerverwarmingsleidingen zijn gefreesd."

Luchtkanalen weggewerkt boven gang

Via de monumentale trappen zijn de twee verdiepingen van het hostel te bereiken. Op de eerste verdieping zijn 8 wat ruimere 2- en 4-persoons kamers gerealiseerd. "Hier zorgt balansventilatie voor frisse lucht en vloerverwarming voor de verwarming. Die is overigens niet in iedere kamer individueel te bedienen, maar wel per verdieping centraal geregeld. Dit is conform de wens van de eigenaar om zo te veel schommelingen te voorkomen." Om die lucht uit de kamers goed te kunnen afvoeren, zijn nieuwe luchtkanalen geplaatst. "In de kamers zijn die leidingen nog net te zien, maar we brengen die allemaal naar de grotere luchtkanalen boven de gang. Die hebben we onder een



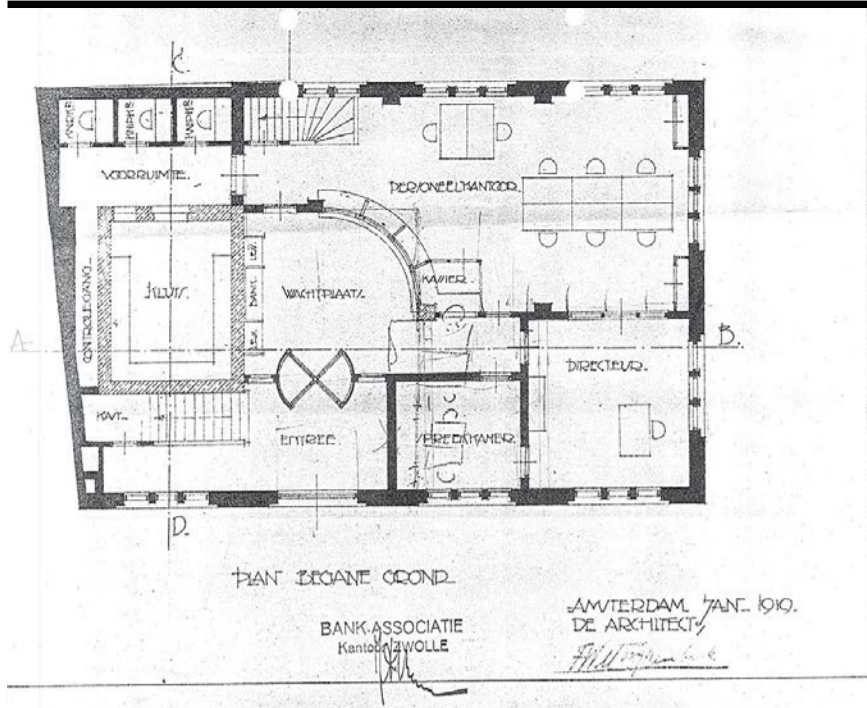
Het originele trappenhuis is bewaard gebleven en krijgt vanaf de koepel op het dak veel daglicht binnen.



Een van de tweepersoonskamers met eigen toilet en douche achter de spaanplaten-muur.



In de kamers zorgt balansventilatie voor frisse lucht.



Projectgegevens

Opdrachtgever: Gemeente Zwolle
Aannemer: Bouwbedrijf Gebr. Meijer, Raalte
Installatie-advies: ABT, Velp
Installateur: Jansen Installaties, Zwolle
Ontwerp: Rijpstra Versseput Architecten, Utrecht
Bouwtijd: mei 2020 – februari 2023

Het pand stamt volgens de originele tekening uit 1919. Goed te zien op die tekening is de ruime kluis links, waarvan de originele kluisdeur behouden is gebleven.



klein, verlaagd plafond weten weg te werken." Op deze verdieping heeft iedere kamer zijn eigen douche- en toilet, af te sluiten met een slimme, ruimtebesparende en hippe schuifdeur.

Op de derde verdieping zijn de grotere kamers te vinden waar het ware hostelgevoel zal overheersen. Hier zijn stapelbedden geplaatst en zijn twee douche en toilet-ruimtes gebouwd. Opvallend zijn de veel daglicht gevende koepels boven de trappen en de gang op deze verdieping. Een minder courante ruimte grenzend aan het trappenhuis is gebruikt om als technische ruimte te dienen. "Hier staan de buffervaten, en is de e-installatietechniek geplaatst, zoals het GBS en de patchkast van het gebouw."

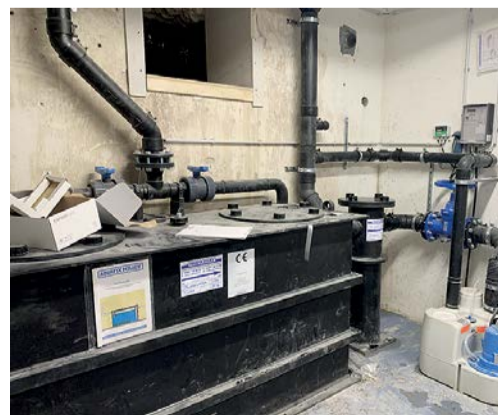


In een uiterste krappe ruimte net onder het dak is een van de twee luchtbehandelingskasten geplaatst.

Op de bovenste verdieping en het dak is het echte puzzelwerk voor installatietechniek te vinden. Net onder de kap is één luchtbehandelingskast gerealiseerd. "Die is uiteraard niet in één keer geplaatst, want dan had het dak er af moeten. Die is hier in componenten naar boven gebracht en daarna geheel opgebouwd. We hadden overigens drie kasten in ons advies meegegeven, maar het zijn er uiteindelijk vanuit kostenbesparing twee geworden, waarvan nog een op het dak. Een knap staaltje werk van de installateur."

Luchttoevoer

Ook op dat dak is gewoekerd met de ruimte. Dankzij slimme engineering is dat goed gelukt. Neem nu de uitblaas van lucht naar buiten. Heijink: "Dat wordt gedaan via de originele oude schoorsteen; zo hebben we die functioneel kunnen behouden. De luchttoevoer gebeurt via een nieuw,



In de kelder is plek gevonden voor de hydrofoorinstallatie, vetvanginstallatie en de biertanks.



De andere luchtbehandelingskast voor de keuken staat op het dak.



De twee 31 kW-warmtepompen staan helemaal achterin in een hoek op het dak, niet zichtbaar vanaf maaiveld. Dankzij een stalen verdieping kunnen deze warmtepompen staan boven een loze ruimte boven de begane grond.

