

Tekst | Jac Buchholz Beeld | Koninklijke Woudenberg en Janssen de Jong Bouw Zuid

Kantoor energiemaatschappij Stedin ondergaat metamorfose

‘Dit is meer dan een opknappbeurt’



De gevel was eerst getrap en wordt nu recht.

Het in de jaren tachtig gebouwde kantoor van netbeheerder Stedin in Utrecht was verouderd. Bovendien was het gebouw inmiddels te groot voor de huidige organisatie en manier van werken. Daarom wordt het momenteel deels gesloopt en deels gerenoveerd. Koninklijke Woudenberg kreeg van Janssen de Jong Bouw Zuid, beiden dochter van de Janssen de Jong Groep, het verzoek om samen dit project uit te voeren.

Als erkend restauratiebedrijf heeft Koninklijke Woudenberg de expertise, kennis en kunde in huis om duurzame oplossingen in bestaande gebouwen te integreren. Dat was een belangrijke aanleiding voor de samenwerking tussen beide zussen, geeft projectleider Wibo van der Jagt van Koninklijke Woudenberg aan. “Dit is meer dan een opknappbeurt. Niet alleen lag er de wens het kantoorgebouw weer volledig af te stemmen op de wensen van deze tijd, er is ook de ambitie om het gebouw te laten voldoen aan de duurzaamheidseisen, volgens BREEAM-NL ‘Very Good’. Dat betekent onder meer dat de installaties geheel worden vernieuwd.”

FRIS EN LICHT

Tijdens de voorbereidingsfase werd het kantorenpand digitaal ingemeten en werden vervolgens alle ingrepen in een Bouw Informatie Model (BIM) uitgewerkt. Eén van die ingrepen is het slopen van 7.000 m² vloeroppervlak. Verder komt er een nieuwe gevel die moet zorgen voor een frisse, eigentijdse

uitstraling en volop lichtinval. De begane grond, waar eerst deels parkeergelegenheid was, wordt ingericht als vergaderruimte, restaurant en ontvangst. Van der Jagt: “Het gebouw bestaat uit acht kwadranten waarvan er vier zijn gesloopt. We hebben het inmiddels volledig gestript en zijn nu bezig met de werkzaamheden aan het casco, onder meer met het plaatsen van de vliesgevels. Daarna gaan we verder met het vervangen van de installaties. Er komen onder meer hybride koelplafonds waarbij sprake zal zijn van betonkernactivering. Het interieur wordt ingericht als kantoorruimte met concentratiewerkplekken.” Hij vertelt vervolgens dat de keuze om het gebouw op te knappen en niet geheel te slopen en te vervangen door nieuwbouw eveneens voortkwam uit de duurzaamheidsgedachte achter het project.

Tijdens de uitvoering, geeft Van der Jagt aan, blijkt dat wat destijds bij de bouw van het hoofdkantoor van Stedin op zo'n duizend tekeningen was vastgelegd in de praktijk niet altijd klopt. “Dat is een uitdaging die we ook vaak



bij oudere, monumentale panden tegenkomen.” Een belangrijke ingreep is volgens hem het aanbrengen van een nieuwe staalconstructie ten behoeve van de gevel. “Die was eerst getrap en wordt nu recht.” Van der Jagt vertelt dat de werkzaamheden aan het casco nog tot het eind van het jaar zullen duren. Dat is later dan gepland, zegt hij. “Er bleek een vlemuis in één van de naden van de prefab betonelementen te huizen. Vleermuizen behoren tot de beschermde diersoorten, dus moest er een tijdrovende procedure voor een vleermuisonderzoek worden gestart.”

TURNKEY

Nadat de werkzaamheden zijn afgerond, gaat Koninklijke Woudenberg ook binnen aan de slag. “Dit is een turnkey project; we zijn tevens verantwoordelijk voor het inbouwpakket en richten onder meer een bedrijfskeuken, vergaderruimtes en concentratieplekken in. Daarmee zijn we naar verwachting in het eerste kwartaal van 2018 klaar.” ■



Projectinfo

BIM, LED EN UAV-GC

Van den Pol Elektrotechniek is verantwoordelijk voor de nieuwe E-installaties in het te renoveren kantoor van Stedin. “Inclusief brandmeld- en inbraakinstallatie, het complete datanetwerk en de toegangsvoorziening voor het parkeerterrein”, verduidelijkt Kees Bouman, engineer bij de Montfoortse E-specialist. “Ook leggen wij LED-verlichting aan. Die heeft forse impact op de duurzaamheid van het vernieuwde kantoor en draagt bij aan het beoogde BREEAM-NL certificaat ‘Very Good’.”

Het gaat om een bestaand gebouw met een relatief beperkte plafondhoogte. “Dat maakt het niet eenvoudig om alle voorzieningen een plek te geven. Om dit te vergemakkelijken, wordt BIM toegepast. Ook de huurdersvoorzieningen worden in het 3D-model verwerkt.”

De renovatie van het Stedin-kantoor betreft een UAV-GC-contract. “Dat geeft ons veel vrijheid bij de invulling van de eisen. Wel moet continu aangetoond worden dat we hieraan voldoen. Dit proces verloopt in een open, constructieve sfeer. Dat komt het eindresultaat zeker ten goede.”

Bouwinfo

OPDRACHTGEVER Bright i.s.m. Meijer Realty Partners
ARCHITECT Nijhuis Architectuur
UITVOERING Koninklijke Woudenberg en Janssen de Jong Bouw Zuid
INSTALLATIES Van Galen Klimaattechniek, Van den Pol Elektrotechniek

Lean&Duurzaam

van den **POL** elektrotechniek

vandenpol.com