

Tekst | Bram van de Ven (Letterdesk) Beeld | Theo van Leur

BEDRIJFSTERREIN WORDT MOOI GROEN LEEF- EN WOONGEBIED

Van een monofunctioneel kantorenkwartier naar een groene stadswijk waar wonen, werken, leren en ontspannen samenkomen. Duurzaam en luxueus wonen, maar wel betaalbaar. Dat klinkt als een lastige combinatie. Toch ging ZEEP architects and urban designers deze uitdaging aan. Architect en directeur Jan Poolen vertelt hoe appartementencomplex De Lichtpen een aanjager wordt voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

ZEEP architects and urban designers is een architectenbureau dat zowel nieuwbouw als transformaties ontwerpt. Het bureau is onder andere bezig met de transformatie van bedrijfsterreinen naar gemengde woongebieden. Op zo'n plek komen wonen, werken, leren en ontspannen samen. Zo ook in Amersfoort. Daar bouwt BPD Bouwfonds de nieuwe stadswijk het Hoefkwartier, waar ook appartementencomplex De Lichtpen komt te liggen: twee gebouwen met ruim 90 appartementen.

GEMENGDE STAD

De Lichtpen gaat bijdragen aan de gemengde stad. Het voormalige bedrijfsterrein wordt namelijk omgetoverd tot een duurzame, groene woonplek. Dit gebeurt zowel met de transformatie van bestaand vastgoed als nieuwbouw. Het kantoorpand wordt opgeknapt en het grote parkeerterrein maakt plaats voor de twee nieuwe gebouwen. "Zo wordt een stenen kolos met een immens versteend parkeerterrein een mooi groen leef- en woongebied",

aldus Poolen. Er blijft wel parkeerplek, maar die komt onder een groen dek te liggen. Zo zie je de auto's niet en kan de ruimte gebruikt worden als ontmoetingsplek.

INNOVATIEF ONTWERP

Wanneer bestaand vastgoed getransformeerd wordt, is het altijd de vraag wat en hoeveel je kunt hergebruiken en integreren in de nieuwbouw. Voor Poolen is slopen iets om voorzichtig mee te zijn. ➤



Het voormalige bedrijfsterrein wordt omgetoverd tot een duurzame, groene woonplek.

Dit maakte deze opdracht volgens hem juist zo interessant. "Het kantoorgebouw bleek uitermate geschikt voor woningbouw, dat is niet altijd het geval. Dat zijn sociale woningen geworden."

Toch ging niet alles zonder slag of stoot. Zo maakte de lichte constructie van het kantoorpand het moeilijk om balkons toe te voegen. Daarom werd de nieuwbouw ontworpen vanuit een systeem van assemblage. Deze manier van fabrieksmatig bouwen met elementen is niet alleen sneller en betaalbarer, maar ook circulaider.

PILOT VOOR DUURZAME ONTWIKKELING

Wat De Lichtpen volgens Poolen bijzonder maakt, is de bredere impact op de omgeving. Het project staat niet op zichzelf. In samenwerking met de gemeente en Stedenbouw maakte ZEEP architects and urban designers een ontwerp waar anderen weer op kunnen aanhaken. "Het is ook een soort pilot of opmaat tot andere ontwikkelingen. Een

'Zo wordt een stenen kolos met een immens versteend parkeerterrein een mooi groen leef- en woongebied'



Duurzaam en luxueus wonen, maar wel betaalbaar.

uitnodiging voor nieuwe plannen. De duurzame component van dit nieuwe complex gaat verder dan alleen natuur en hergebruik. Het ontwerp zorgt namelijk ook voor sociale duurzaamheid", legt Poolen uit. "Met collectieve voorzieningen en ontmoetingsplekken stimuleren we dat verschillende doelgroepen gaan mengen." Daarnaast was het belangrijk dat de wijk geen eiland zou worden. Door te kiezen voor een doorwaadbaar ontwerp wordt de verbinding tussen het Hoefkwartier en de stad nog verder bevorderd. "Amersfoort heeft er echt wat aan dat dit gebied op deze manier wat meer bij de gemengde stad betrokken wordt." ■

Bouwinfo

Opdrachtgever
BPD & Heijligers Projectontwikkeling
Architect
ZEEP architects and urban designers
Constructeur
Lievens / WSP
Aannemer
Heijligers Bouw
Installaties
Van den Pol (E) en Cevesin (W)
Bouwperiode
2022 – 2024

Van monofunctioneel kantorenkwartier naar groene stadswijk waar wonen, werken, leren en ontspannen samenkomen.

Tekst | Van den Pol Elektrotechniek

DRUKKE VLOEREN, VEILIGE BOUWPLAATS

Heijligers en Van den Pol Elektrotechniek realiseren regelmatig samen projecten. Zoals Emerald, een appartementencomplex in Amersfoort. Of de herontwikkeling van het Utrechtse House Modernes tot prestigieus winkel- en kantorencomplex. "Binnenstedelijke projecten waar we moesten dealen met beperkte ruimte op de bouwplaats", zegt Timo Jooren, projectleider bij Van den Pol. "Dat is bij De Lichtpen niet anders."

FOOTPRINT VERKLEINEN

Hier is Van den Pol verantwoordelijk voor de complete E-installatie en LED-verlichting met bewegingssensoren in de algemene ruimtes. "Ook de voorbereiding voor laadvoorzieningen draagt bij aan een duurzaam complex, net als lasdozen van gerecycled plastic. Wij gebruiken niet anders meer en dringen zo onze CO₂-footprint verder terug."

BEGRENZER

Van den Pol voorziet prefabcomponenten van voorbedrade flexbuizen. "Het zijn drukke vloeren met veel leidingen. De variatie aan appartementtypes en kopersmeerwerk zorgt voor een extra uitdaging. Door zorgvuldige afstemming met de bouwpartners lukt het alles passend te krijgen."

Bij de PV-installatie is teruglevering niet mogelijk. "Daarom installeren wij een begrenzer die continu het uitgaande vermogen meet. Als teruglevering dreigt, remmen de omvormers af. Gebeurt dat niet, dan volgen hoge boetes."

'Door zorgvuldige afstemming met de bouwpartners lukt het alles passend te krijgen'

DYNAMISCHE MARKT

De dynamiek op de woningmarkt is merkbaar bij De Lichtpen. "Het duurt langer voor mensen de knoop doorhakken, koperswensen zijn vaak laat bekend. Bij prefab wil je juist alles graag zo vroeg mogelijk weten. Samen zoeken we naar maximale flexibiliteit."

FRIETKRAAM

Ook voor de veiligheid is samenwerking cruciaal. "Het veiligheidsniveau is hoog, met Heijligers als drijvende kracht. Bijvoorbeeld door veilige looproutes

om de hijskraan, een moderne bouwlift en toiletten per drie verdiepingen. Dat beperkt loopbewegingen en dus risico's. Als dank voor ieders inspanningen hebben we op de Dag van de Veiligheid gezorgd voor een frietkraam op de bouwplaats." Ook Van den Pol heeft alle aandacht voor het veiligheidsbewustzijn. "Dat blijkt uit de hercertificering voor trede 3 van de Safety Culture Ladder die met vlag en wimpel is behaald." ■

Slim&Duurzaam



van
den
POL
elektrotechniek

vandenpol.com