



Onder leiding van architect Adam Smit wordt de gevel zo nauwkeurig mogelijk in de originele staat hersteld.

Tekst | Johan Debaere Beeld | ZZDP Architecten

DE GEVEL WORDT ZO NAUWKEURIG MOGELIJK IN ERE HERSTELD

VOORMALIG MONDAIN WARENHUIS WORDT ARCHITECTONISCH WINKEL- EN KANTORENCOMPLEX

Op de locatie waar ooit Galeries Modernes als mondain warenhuis furore maakte, verrijst House Modernes, een architectonisch bouwwerk met kantoren, winkels en horeca. Opdrachtgever Syntrus Achmea Real Estate & Finance en ZZDP Architecten laten één van de prominentste plekken van Utrecht weer tot bloei komen. Onder leiding van architect Adam Smit wordt de gevel zo nauwkeurig mogelijk in de originele staat hersteld. Eind november 2019 startte hoofdaannemer Heilijgers Bouw met de voorbereidende werkzaamheden. In het laatste kwartaal van 2020 zakt de steiger en wordt de nieuwe gevel zichtbaar. Daarna start ook de verdere afbouw. >

Het voormalige Galeries Modernes met de grote glazen gevel en strakke lijnen, ontworpen door architect Dirk Brouwer, was ooit een landmark in Utrecht. Vandaag blijft alleen een gedateerd winkelcentrum en kantorencomplex over, dat dringend aan een grootschalige renovatie toe was. "De voorbereidingen werden reeds in 2012 opgestart, maar door bezwaren vanuit verschillende hoeken werd het project in de koelkast gestopt om pas eind 2018 opnieuw te lanceren", zegt architect Adam Smit. "Dit gebouw heeft een interessante bouwhistorische achtergrond. We wilden alles zo nauwkeurig mogelijk in zijn originele staat herstellen, rekening houdend met de huidige eisen op vlak van isolatie en energieprestatie. Bovendien was de ruimte vroeger in z'n omvang één groot warenhuis, maar wordt het nu een multifunctioneel gebouw met andere noden en behoeften."

GEVEL IN ERE HERSTELD

In november 2019 startte hoofdaannemer Heilijgers Bouw met de voorbereidende werkzaamheden en het slopen van niet-constructieve delen, zoals binnenwanden, deuren en plafondplaten. De verouderde dekvloeren en zes roltrappen werden verwijderd, gevolgd door liftschachten en staalconstructies. Aangezien de versterking van het beton aangetast was, moesten ook delen van de betonvloer verwijderd of hersteld worden. "De nauwkeurige reconstructie van de gevel was misschien wel de grootste uitdaging. In nauwe samenwerking met architect en bouwhistoricus Frank Smit werd veel bouwkundig onderzoek uitgevoerd en met behulp van oude tekeningen gingen we op zoek naar de juiste kleuren en materialen. De huidige gevel wordt helemaal gesloopt, kozijnen gaan eruit en ook de blauwe beplating wordt verwijderd", licht Smit toe. "Daardoor worden enkele originele elementen, zoals een

'Dit gebouw heeft een interessante bouwhistorische achtergrond'

metselpenant, opnieuw zichtbaar. De bakstenen om die penant te herstellen, worden echter niet meer gemaakt. Ik ontdekte dat architect Willem Dudok indertijd deze bakstenen ook in enkele projecten, zoals het gemeentehuis van Hilversum, gebruikte en dankzij die gemeente konden we die bakstenen toch nog recupereren."

FLEXIBELE WERKPLEKKEN, WINKELS EN HORECA

Het totale project omvat negen verdiepingen, goed voor een totale oppervlakte van ca. 12.170 m². Op de begane grond en de eerste verdieping komen winkels, op de andere verdiepingen kantoorruimte. "IWG, wereldwijd aanbieder van flexibele werkplekken, huurt de begane grond en 6 verdiepingen voor een nieuwe vestiging van Spaces, waar winkel- en kantoorruimtes aan kleinere firma's verhuurd worden", sluit Smit af. "Onder het gebouw komt een openbaar toegankelijke fietsenstalling van meer dan 1.400 m². In 2021 moeten de werken volledig afgerond zijn." ■



Op de begane grond en de eerste verdieping komen winkels, op de andere verdiepingen kantoorruimte.

'De nauwkeurige reconstructie van de gevel was misschien wel de grootste uitdaging'

Projectinfo

Thuis in het hart van de stad

Binnensteden zijn vertrouwd terrein voor Van den Pol Elektrotechniek. Denk bijvoorbeeld aan het Amsterdamse Oosterdokeiland, waar op project ODE 75.000 m² kantoor geïnstalleerd wordt. In Rotterdam werkt Van den Pol aan Little C, een nieuw woongebied met grootstedelijke allure. Bovendien kreeg jaren '60 kantoor De Walvis in Amsterdam recent een tweede leven.

Het zijn stuk voor stuk logistiek uitdagende projecten, maar House Modernes in Utrecht spant de kroon, vindt projectleider Roelf van Wolfswinkel. "Door de ligging in het stadshart, pal aan de gracht en in een drukke straat is er amper een bouwplaats. Dat we vanaf het dak kunnen inhijzen via doorgebroken vides, is echt een uitkomst."

Van den Pol legt in dit project de complete E-installatie aan. "Deze wordt nieuw opgebouwd; alleen de trafo blijft staan. Ook de verlichting, ontruimings- en intercominstallatie nemen wij voor onze rekening." In de loop der jaren is veel verbouwd aan het markante pand. "We moeten zorgvuldig omgaan met het casco. Zomaar een gat boren is uit den boze", aldus Van Wolfswinkel. De dragende betonconstructie blijft zichtbaar. "Daarom moeten alle leidingen en installaties worden aangelegd: verlichting, sprinkler en luchtbehandeling. Het is dus zaak om slim gebruik te maken van de beperkte ruimte."

Het hele gebouw is verwerkt in een BIM-model. "Een must bij deze complexe herontwikkeling. Met 2D-tekeningen krijg je alle hoogteverschillen, verspringingen en vervlechtingen namelijk niet goed inzichtelijk. De voordelen van BIM komen hier bij uitstek tot hun recht." Datzelfde geldt voor de samenwerking in een bouwteam. "Alle partners zijn al in het voortraject nauw betrokken. Zo wordt ieders expertise optimaal benut. Bij de uitvoering profiteren wij daarvan."



Op de locatie waar ooit Galeries Modernes als mondain warenhuis furore maakte, verrijst House Modernes, een architectonisch bouwwerk met kantoren, winkels en horeca.

Slim&Duurzaam

van den **POL** elektrotechniek

vandenpol.com