

Tekst | Patricia van der Beek Beeld | Burgland Bouw BV

# LEEGSTAAND RIJKSMONUMENT WORDT DYNAMISCH STUKJE STAD

Na negentig jaar trouwe dienst en enkele jaren leegstand krijgt het voormalige hoofdkantoor aan de Neude in Utrecht een nieuwe bestemming. En wat voor één. Onder de naam 'Post Utrecht' wordt het rijksmonument een dynamische plek om te winkelen, studeren, verblijven en ontmoeten.

Het pand deed sinds 1924 dienst als hoofdkantoor en later ook als telefooncentrale van de PTT. De dubbele vloeren herinneren aan de tijd dat telefonisch doorverbinden nog met koperen draden en schakelborden verliep. In 2011 sloot het postkan-

toor zijn deuren, in 2015 gevolgd door de telefooncentrale. Niet lang daarna vatte ASR real estate het plan op om dit bijzondere pand te herbestemmen. Toen de bibliotheek toezegde zich in het pand te vestigen, kwam dit plan in een stroomversnelling.

## NIEUWBOUW ALS TWEDE VOORKANT

FiMek estate en Burgland Bouw haakten in 2017 aan voor respectievelijk het ontwikkelmanagement en de uitvoering van de herbesteding. "Met elkaar hebben we het plan gefinetuned", zegt ontwikkelingsmanager Richard Elscot van FiMek. "Voor zover mogelijk dan, want in een project als dit kun je tijdens de uitvoering van alles tegenkomen." Projectleider Teus Verhoef van Burgland Bouw voegt toe: "De herbesteding bestaat uit de renovatie van het bestaande deel en een gedeelte nieuwbouw. Het nieuwbouwdeel ligt aan de zijde van de Oudegracht en fungeert straks als tweede voorkant. In de kelder komt de Albert Heijn, die doorloopt tot in het souterrain van het bestaande deel. Op de begane grond komen winkels, met daarboven een brasserie en het auditorium van de bibliotheek. De grote, hoge ramen van het nieuwbouwdeel passen op een eigentijdse manier bij de bestaande architectuurstijl van het monumentale pand. Dat hebben de architecten van Rijnbouw heel mooi gedaan."

## OUDBOUW BLIJFT HERKENBAAR

"Het bestaande deel heeft de entree aan de Neudezijde en bestaat uit een souterrain, een begane grond en drie verdiepingen", vertelt Verhoef. "Het grootste deel, waaronder de imposante hal op de begane grond, wordt in gebruik genomen door de bibliotheek en bijbehorende horecavoorziening. De huidige telefooncentrale van KPN is al in het pand gevestigd. In het souterrain komen de fietsenstalling en een deel van de Albert Heijn. Leuk detail is dat een aantal koekoeken hersteld wordt, zodat je van buiten weer in het souterrain kunt kijken." Elscot: "Samen met Monumentenzorg hebben we goed gekeken naar hoe we het oude gedeelte herkenbaar kunnen houden. Bijvoorbeeld waar de roltrappen vanuit de nieuwbouw het oude gedeelte binnenkomen. Behoudens de sparingen laten we de buitengevel daar zoveel mogelijk intact en hergebruiken we elementen die we elders hebben verwijderd."

## FLINKE INGREPEN

"Ook de rest van het gebouw laten we zoveel mogelijk intact", vervolgt Elscot. "Maar om van een



'De dubbele vloeren herinneren aan de tijd dat telefonisch doorverbinden nog met koperen draden en schakelborden verliep'

telefooncentrale een bibliotheek te maken, zijn flinke ingrepen nodig!" Verhoef vult aan: "Kenmerkend voor het bestaande pand zijn het zware betonskelet met metselwerk, de lange beuken en het gesloten karakter. Om vanuit de centrale hal meer zicht naar de omliggende ruimten te creëren, realiseren we één grote doorkijk door het hele gebouw. Hiervoor creëren we openingen met glas. Voor de roltrappen maken we grote openingen in de bestaande constructie. En ook in de bestaande buitengevel, waar het oude en nieuwe gedeelte elkaar ontmoeten, brengen we flinke sparingen aan. Om al die openingen constructief op te vangen, brengen we een enorme hoeveelheid staal in."

## SLOPEN EN AFBOUWEN

De bouw is inmiddels een jaar aan de gang. Verhoef kijkt op de gedane werkzaamheden terug: "We begonnen in februari 2018 met de voorbereidingen, zoals het beschermen van het monument en het plaatsen van de schuttingen rondom de bouwplaats. Daarna startten we, van boven naar beneden, met slopen. De sloopwerkzaamheden op de begane grond en eerste verdieping zijn nog in volle gang. Tegelijkertijd zijn we op de tweede en derde verdieping al aan het afbouwen. We verwachten de (ver)bouwwerkzaamheden eind 2019 af te ronden."

gens de kelderbak te ontgraven. Vanwege archeologische vondsten werd de grond in fasen afgegraven. "We liepen hierdoor iets uit op de planning", zegt Verhoef, "maar die haalden we ook snel weer in. Voor de bouwvak was de kelderbak tot en met het betonwerk gereed. Sindsdien bouwen we het nieuwbouwgedeelte op. De ruwbouw, bestaande uit een staalconstructie met kanaalplaatvloeren en staalplaatbetonvloeren, is inmiddels afgerond. We dichtten de gevel met een combinatie van architectonisch beton, keramische gevelbekleding en aluminium puin. De casco oplevering van de winkels staat gepland voor eind dit jaar."

## GEKKENHUIS

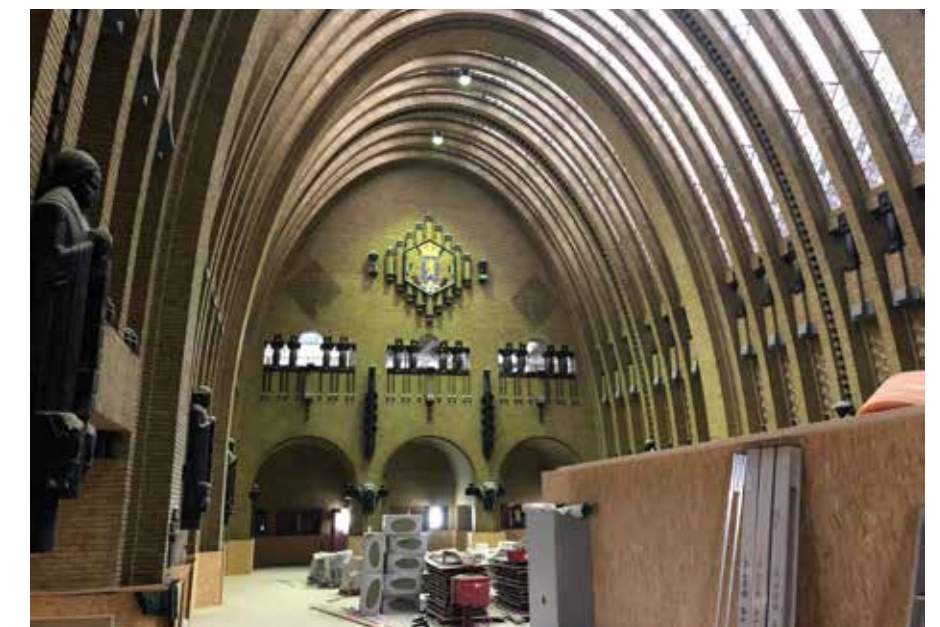
De vele ingrepen, de grote hoeveelheid hulpstaal en de onvoorziene situaties maken het werk uniek en interessant, maar ook uitdagend. Dat geldt ook voor de logistieke omstandigheden. Elscot: "We zitten hier bovenop een OV-knooppunt en het drukste fietsgebied van Nederland. In de spits is het hier een gekkenhuis. Het is dan onmogelijk om hier een vrachtwagen te lossen. Tussen 7.00 uur en 9.30 uur, en na 16.00 uur voeren wij hier dan ook niets aan. Alle leveringen gebeuren op afroep en alles wordt vanaf de Potterstraat, via een torenkraan, in het gebouw gehesen. Voor de torenkraan geldt een strikt transportschema."

## WAARDEVOLLE TOEVOEGING

Elscot benadrukt dat, ondanks alle uitdagingen, het bijzondere karakter van het project de bovenaan voert: "We geven een historisch pand een tweede leven als waardevolle toevoeging voor de stad. Daar mogen we met alle betrokken partijen trots op zijn." ■

## ARCHEOLOGISCHE VONDSTEN

De nieuwbouwwerkzaamheden lopen parallel aan de werkzaamheden in het bestaande deel. Aan de Oudegrachtzijde sloopte Burgland Bouw een oude garage annex traforuimte, om vervol-





## Bouwinfo

**Opdrachtgever**  
ASR real estate, Utrecht

**Ontwikkelaars**  
MRP Development, Amsterdam en FiMek estate, Zaltbommel

**Architect**  
Rijnbout B.V., Amsterdam

**Bouwdirectie**  
FiMek estate bv, Zaltbommel

**Aannemer**  
Burgland Bouw B.V., Dodewaard

**Constructeur**  
Zonneveld ingenieurs, Rotterdam

**Installatieadviseur**  
Deerns, Rijswijk

**Bouwkundig tekenbureau**  
HFB, Rotterdam

**Staalconstructies**  
Van Pommeren, Veenendaal

**Installaties E**  
Elektroservice Holland, Hardinxveld-Giessendam

**Installaties W**  
Klimaat-service Holland, Hardinxveld-Giessendam

**Bouwperiode**  
Februari 2018 – eind 2019

## Projectinfo

### Installeren in een bestaand pand

Een oud gebouw dat nieuw moet worden. Dit stelt met name de installateurs voor grote uitdagingen. Dat geldt dus ook voor Klimaat-service Holland en Elektroservice Holland, die de installaties voor Post Utrecht verzorgen.

Klimaat-service installeert de cv-, luchtbehandelings-, koel-, sanitair- en sprinklerinstallatie. Elektroservice neemt de data-, alarm-, toegang-, camera-, brandmeld- en ontruimingsinstallatie – compleet met de algemene elektra-installatie en verlichting – voor haar rekening. “In de ontwerpfase hebben we het werk gedetailleerd voorbereid”, vertelt Tino den Besten, projectleider bij Klimaat-service. “De omlopen en sparingen stonden duidelijk op het 3D-model. In de praktijk – en zeker bij renovatieprojecten – lopen de zaken echter altijd anders. Dan heb je sparingen gepland in de omlopen, terwijl de constructeur hiertegen bezwaar maakt omdat er balken blijken te liggen die niet in het 3D-model zijn opgenomen. Als je denkt dat probleem getackeld te hebben, krijg je te maken met de architect die vooral kijkt naar de esthetische en historische kant van de zaak.”

Maar inmiddels heeft Klimaat-service het voorbereidende stadium achter zich gelaten. De oude omlopen en installaties zijn verwijderd en met het 3D-programma BIM heeft zij het werkterrein nu helder in beeld. Voor Den Besten is dit een bekend patroon. “De bouw-wereld moet er nog steeds aan wennen dat de voorbereidingstijd aanzienlijk is. In ons vak gaat tegenwoordig een derde van de tijd naar de voorbereidingen. Daarna gaat het vlot. Nu gaat het om de uitvoering van een uitdagend plan in een spraakmakend pand. Wat willen we nog meer?”

## Projectinfo

### Stalen luchtkanalen op maat

Voor de nieuwe installaties in Post Utrecht wordt zo'n 5.500 vierkante meter aan stalen luchtkanalen in het gebouw aangebracht. Jenti BV produceert, levert en monteert de luchtkanalen in opdracht van Klimaat-service Holland.

“We staan in de installatiebranche vooral bekend om onze kunststof luchtkanalen”, zegt eigenaar Petra Klijn van Jenti BV. “Maar we maken en leveren ook traditionele plaatstaalkanalen. In Post Utrecht blijven veel kanalen in het zicht. Zeker gezien het monumentale karakter van het pand is staal dan een mooie oplossing.”

Jenti produceert en monteert circa 3.500 vierkante meter rechthoekige kanalen en circa 2.000 vierkante meter ronde kanalen. Een groot deel daarvan is maatwerk.

#### Vorbereidingen en verrassingen

De werkzaamheden in het monument vereisten in het voorbereidingstraject veel afstemming. Bijvoorbeeld over de aan te brengen sparingen, maar ook over de aanvoer en het inhijzen van materialen. Klijn: “Ondanks alle voorbereidingen kom je in zo'n oud pand altijd voor verrassingen te staan. Op zulke momenten is het fijn dat we snel kunnen schakelen met Klimaat-service Holland. Een project als dit valt of staat met een goede samenwerking.”



### SPECIALIST IN HET PRODUCEREN EN MONTEREN VAN LUCHTKANALEN

Jenti produceert mineraalwolkanalen met aluminium folie voor binnen (Jeglass) en polyester voor buiten (Jepoglass). Ook rond- en rechthoekig plaatstaal wordt door Jenti verzorgd.

De kanalen worden geplaatst in renovatie-projecten en nieuwbouw van o.a. zwembaden, verzorgingshuizen, kantoren, theaters en scholen.

De kanalen worden, conform LUKA normering uitgevoerd en geplaatst door VCA gecertificeerde monteurs.

**JENTI B.V.**  
Schelluïnsestraat 52 A  
4203 NN, Gorinchem  
+31 (0)183 65 11 00  
info@jentibv.nl

www.jentibv.nl

## Wij combineren efficiency met inzicht én plezier in ons werk.



www.burglandbouw.nl (0488) 41 72 40

**BURGLAND BOUW**

**Bouwers met daadkracht**



Klimaat-service Holland BV en Elektroservice Holland BV zijn specialist op het gebied van:

- ⇒ Verwarmingsinstallaties
- ⇒ Koelinstallaties
- ⇒ Klimaatplafonds
- ⇒ Luchtbehandelingsinstallaties
- ⇒ Ventilatie installaties
- ⇒ Regelinstallaties
- ⇒ Afstandbeheer
- ⇒ Sanitaire installaties
- ⇒ Sprinklerinstallatie
- ⇒ Licht- en krachtinstallaties
- ⇒ Verdelinrichtingen
- ⇒ Beveiligingsinstallaties
- ⇒ PV-panelen

www.klimaat-service.nl

**KLIMAATSERVICE HOLLAND BV**  
**ELEKTROSERVICE HOLLAND BV**



## Projectinfo

### Enorme hoeveelheid staal houdt oude hoofdkantoor stabiel tijdens en na verbouwing

Ruim 700 ton. Zoveel staal is er nodig om het voormalige hoofdkantoor aan de Neude in Utrecht te transformeren tot multifunctioneel publieksgebouw met o.a. winkels, een bibliotheek en horeca. Van Pommeren las- en montagebedrijf levert en monteert het staal in opdracht van Burgland Bouw.

"We leveren zo'n 360 ton staal voor het nieuwbouwdeel aan de Oudegrachtzijde", vertelt calculator/werkvoorbereider Alfred van Ekeris van Van Pommeren. "Voor de verbouwing van het bestaande deel hebben we tot nu toe circa 350 ton staal ingebracht. Dit betreft tijdelijke en permanente stalen constructies ter ondersteuning van de vloeren en wanden waarin grote openingen worden aangebracht. Bijvoorbeeld omdat daar roltrappen doorheen moeten."

Verder realiseert Van Pommeren twee stalen vluchttrappenhuizen, diverse stalen trappen door het gehele gebouw en de balustraden rond de roltrappen.

#### Logistiek hoogstandje

Sinds september 2018 levert en monteert Van Pommeren het staalwerk. "Een logistiek hoogstandje", aldus Van Ekeris. "In de eerste plaats om al het staal naar dit drukke stukje binnenstad te transporteren, wat veelal 's nachts moet gebeuren. Maar ook om het in het gebouw te krijgen. Met behulp van onze eigen auto-laadkraan, mini-hijskranen en de torenkraan op de Potterstraat wordt het staal via raamopeningen in het gebouw gehesen." Wat de staalconstructies betreft, is negentig procent van de geplande werkzaamheden gereed. De levering en montage van de trappen en balustrades zijn nog in volle gang. Van Pommeren verwacht eind dit jaar op te leveren.



## Projectinfo

### Nieuw glas en schilderwerk

Als vaste leverancier van Burgland Bouw verzorgt MPN Schilderwerken BV het binnen- en buitenschilderwerk van Post Utrecht in Utrecht. Het schildersbedrijf vervangt ook het glas van het voormalige hoofdkantoor.

"Aan de buitenzijde schilderen we alle kozijnen in de originele kleuren", vertelt bedrijfsleider Arie Bregman van MPN Schilderwerken. "Het bestaande glas vervangen we door inbraak-, zon- en brandwerend glas. In het gebouw vervangen we het glas eveneens. Ook schilderen we de plafonds, wanden en trappen."

Het aanvoeren en lossen van de materialen is voor MPN Schilderwerken de grootste uitdaging op dit project. "De bouwlocatie is één van de drukste plekken van Utrecht", zegt Bregman. "Er is één transportbaan en alles wordt door één torenkraan in het gebouw gehesen. We moeten elke transportbeweging van tevoren inplannen. Gezien de omvang van het project en de vele betrokken partijen is dat soms lastig. Tegelijkertijd zijn we trots dat we aan dit project mogen bijdragen. Een bijzondere opdracht als deze krijg je niet vaak!"



## MPN Schilderwerken

- Beglazing
- Schilderwerk
- Wandafwerking

Handelsweg 25 7461 JJ Rijssen  
Telefoon: 0548-522026  
Email: info@mpnrijssen.nl

## Projectinfo

### Energiezuinige verlichting met veel maatwerk

Downlights, tafelarmaturen, richtbare spots, noodverlichting en honderden meters profielen. In het gebouw van Post Utrecht komt een breed scala aan verlichtingsarmaturen. Deze worden allemaal geleverd door Hoogaerts Lichttechniek, in opdracht van Elektroservice Holland.

"Bijzonder aan dit project is het vele maatwerk", vertelt mede-eigenaar/productmanager Roy Hoogaerts van Hoogaerts Lichttechniek. "De armaturen zijn heel specifiek toegespit op de ruimten waarin zij geïnstalleerd worden. De profielen worden op de centimeter nauwkeurig aangemeten. Ook werken we met verschillende wattages om bepaalde luxwaarden te behalen. Om conform de wens van de opdrachtgever tot een zo zuinig mogelijke verlichtingsoplossing te komen, passen we verschillende milliampères toe."

#### Logistieke uitdaging

Hoogaerts Lichttechniek heeft de eerste armaturen, voor de derde verdieping, inmiddels geleverd. "Een logistieke uitdaging", aldus Hoogaerts. "Gezien de beperkte bouwplaats en binnenstedelijke locatie moeten we op afroep leveren en snel lossen. Dit doen we in nauwe samenwerking met Elektroservice Holland. Die samenwerking verloopt heel goed. We kennen elkaar al jaren. We weten precies wat we aan elkaar hebben en dat werpt in de uitvoering zijn vruchten af. Zeker op een uniek project als dit."



The greenest way to safety

- Bespaar op uw onderhoudskosten
- Geen batterijen vervangen
- 10 jaar fabrieksgarantie
- Centrale monitoring
- Gifvrij, volledig recyclebaar



WWW.TEKNOWARE.COM of WWW.HOOGAERTS.NL



**VP VAN POMMEREN**

TH Trap & Hekwerk  
CW Constructiewerk  
FB Framebouw  
PW Plaatwerk

**VP**  
we are steel