

*Het postsorteercentrum in de oude toestand met een gevel van prefab betonelementen.*



*Langs de Kruisvaart zijn terrassen en houten tribune-trappen gemaakt voor algemeen gebruik.*





*Bij de transformatie tot 218 studio's en appartementen is de gevel ingepakt met isolatie en afgewerkt met geglazuurde steenstrips.*

## Compact wonen achter groen glazuur

Bij de transformatie van een ruim dertig jaar oud kantoor naar comfortabele studio's zijn veel functies gecombineerd in een compact woonmeubel. Een glanzende groene gevel geeft het pand een sterk eigen karakter.

Zoals in veel grote steden stond ook bij het centraal station in Utrecht een groot postsorteercentrum met kantoorruimte. Dit opmerkelijke gebouw uit begin jaren tachtig is getransformeerd tot kleine, maar hoogwaardig afgewerkte appartementen. Het woongebouw Jan van Foreest ligt aan de Jaarbeurszijde van het station. Via de Moreelsebrug over het spoor loop je zo de binnenstad in. Ontwikkelaar MidNed zag de potentie van het pand om dit te verbouwen tot 218 appartementen aan een mid-dengang. Omdat het hier een binnenstadlocatie betreft, is vooral ingezet op studio's van circa 30 m<sup>2</sup>. Op het dak is in een licht houtskeletbouwsysteem een extra laag gebouwd met driekamerappartementen van circa 55 m<sup>2</sup>. Deze topwoningen beschikken over een eigen dakterras. Het woningontwerp is van StrandNL architectuur en interieur en het project is uitgevoerd door bouwbedrijf Van Grunsven.

### Buitengevelisolatie

Bij de transformatie is het voormalige kantoorpand energetisch opgewaarderd van label G naar A+. Een belangrijke ingreep

was het isoleren van de buitenschil. De gevels met de kenmerkende rondingen zijn ingepakt met een buitengevelisolatie-systeem. Op de bestaande betonnen gevelelementen is een 140 mm dikke isolatielaag aangebracht. Als bekleding is hier geen standaard afwerking met stucwerk of gewone steenstrips aangebracht, maar zijn naar ontwerp van de architecten Mark Mutsaers en Geertje Stumpel van StrandNL geglazuurde steenstrips in drie verschillende tinten groen aangebracht. Deze afwerking benadrukt het eigen karakter van het toch wel aparte gebouw. Mutsaers: "Door de steenstrips te glazuren ontstaat een weerspiegeling die de rondingen van het gebouw accentueert. We hebben gezocht naar de juiste glansgraad en drie verschillende kleuren voor de steenstrips, die speciaal voor dit project zijn geproduceerd."

### Keim

De geglazuurde steenstrips zijn in nauwkeurige metselverbanden aangebracht om de ronde vormen van het bestaande pand te volgen: een staand verband op de borstweringen en een

## // PROJECT TRANSFORMATIE



1 // De geglazuurde steenstrips zijn in nauwkeurige metselverbanden aangebracht om de ronde vormen van het bestaande pand te volgen.  
2 // Detail van een rond raam in de kopgevel. 3 // Interieur van een studio met rechts het woonmeubel, waarin het sanitair, het bed en een kast zijn geïntegreerd.



### Wonen in kantoor

// **Locatie:** Jan v. Foreeststraat, Utrecht

// **Opdrachtgever:** MidNed

Projectontwikkeling

// **Bouwperiode:** maart 2017 tot juli 2018

liggend verband tussen de strokenramen. De oorspronkelijke horizontale belijning ter hoogte van de vloeren is in het isolatiesysteem meegenomen en is afgewerkt met stucwerk en een antracietkleurige keimlaag. Deze keimlaag is ook aangebracht op de oorspronkelijke watergevel van het souterrain. Dit deel van de gevel is niet nageïsoleerd.

Op de begane grond is de oude gevel achter de ronde kolommen gesloopt en vervangen door een nieuwe gevel met veel glas buiten de kolommen. Op de penanten zijn steenstrips aangebracht die eveneens in antracietkleur gekeimd zijn.

### Strokenramen

De strokenramen met spiegelend glas zijn vervangen door nieuwe aluminium puien met HR<sup>++</sup>-glas. Bij de vervanging van de puien is de nieuwe indeling aangepast aan de plaats van de woningscheidende wanden. De puien zijn meer naar buiten geplaatst, zodat er binnen een diepe negge ontstaat. Verder beschikt ieder appartement over minimaal twee draaikielramen. Een individueel balkon was helaas niet mogelijk, maar wel hebben alle bewoners toegang tot twee dakterrassen op de koppen van de vijfde woonlaag en tot het terras aan het water van de Kruisvaart op de begane grond. Alle collectieve terrassen zijn zorgvuldig ingericht en voorzien van beplanting.

### Geluidbelasting

Aan de achterzijde grenst Jan van Foreest aan het busstation en het spoor. Vanwege de geluidbelasting op de gevel waren enige maatregelen nodig, maar dit viel mee volgens ontwikkelaar Rolf van den Engel van MidNed. Zo is langs het parkeerterrein over 2,4 meter hoogte een afscheiding gemaakt met kokosmatten om geluid van het spoor en de bussen te weren. Deze afscheiding wordt beplant met klimop. Bij de dakterrassen op de vijfde verdieping zijn extra hoge glazen borstweringen geplaatst als geluidwering. Maar op de tussenliggende verdiepingen met kleine woningen bleken volgens Van den Engel geen extra maatregelen nodig door gebruik te maken van de (minder strenge) regelgeving voor kleine woningen, passend binnen de nota geluid van de gemeente Utrecht.

### Geschikt casco

De betonnen draagstructuur van het voormalige kantoorpand leende zich goed voor de herontwikkeling tot woongebouw. Het casco inclusief de betonnen gevel, de trappenhuisen en twee



liften is gehandhaafd. De derde lift is verwijderd en de schacht is benut voor nieuwe leidingen. Het kolommengrid met een stramien van 6,3 meter stond een indeling in woningen niet echt in de weg volgens Mutsaers, maar daardoor staat er dus wel soms een kolom in de woonruimte. De breedte van de standaard studio's is namelijk 4,25 meter.

De massieve betonnen vloeren van 280 mm dik boden voldoende geluidwering voor de kleine woningen, waardoor aanvullende maatregelen als een geïsoleerd plafond of zwevende dekvloeren niet nodig waren volgens Van den Engel. De bestaande dekvloeren zijn gehandhaafd.

### Woonmeubel

Een van de voordelen van dit pand is de vrije verdiepingshoogte van maar liefst 3,5 meter. Daarvan is dankbaar gebruik gemaakt door een zogenaamd woonmeubel in de studio's te bouwen, waarbij het bed is geïntegreerd op de sanitaire unit, bestaand uit een badkamer, apart toilet en een installatiekast voor de verdeler van de stadsverwarming. Ook is er een vaste garderobekast in opgenomen. Het bed is bereikbaar via een ruimtesparende trap met halve treden, een zogenaamde molenaarstrap. Boven het bed is nog ongeveer 1 meter vrije hoogte tot de constructievloer. Aan de woonkamerkant is het woonmeubel voorzien van een boekenkast met ruimte voor een tv. Zo zijn vele functies geïntegreerd in één groot meubel. Bewoners hoeven maar weinig eigen meubilair mee te nemen. Ook een wasmachine is niet nodig, want er is een Miele Laundrette voor algemeen gebruik op de begane grond.

### Geen prefab unit

Vanwege de grote mate van repetitie leek het interessant om de woonmeubels in delen te prefabriceren. Als complete unit prefabriceren en plaatsen was niet mogelijk, omdat dan op iedere verdieping een verdiepingshoge en metersbrede gevelopening aanwezig moet zijn om de units naar binnen te hijsen. Daarom zijn de mogelijkheden van prefabricage in delen bekeken. Een meubelmaker werkte een compleet plan uit om de woonmeubels naar ontwerp van StrandNL in verschillende delen in het werk te assembleren. Bouwbedrijf Van Grunsven gaf er echter de voorkeur aan om de woonmeubels op een traditionele wijze te bouwen. Een voordeel hiervan is dat er geen hoogte-



*De nieuwe gevels zijn uitgevoerd in drie kleuren geglazuurde steenstrips, die speciaal voor dit project zijn gebakken.*



*Interieur van een studio met links het woonmeubel en rechts de keuken met extra veel bergruimte.*



*In het woonmeubel is een ruimtesparende molenaarstrap naar het bed gemaakt.*

verschillen in de vloer tussen de woonkamer en de sanitaire ruimte ontstaan, wat bij een prefab unit wel het geval zou zijn. De ruimtesparende molenaarstrappen zijn in de fabriek gebouwd van multiplex en eenvoudig afgewerkt door ze te schilderen.

### Stekerbaar installeren

Een noviteit die wel tot tijdsbesparing heeft geleid is het geheel stekerbaar installeren van de E-installaties met het Winstalleren-concept van Attema. De monteurs van Technisch Buro Pola die het werk uitvoerden, zijn zeer positief over de snelheid waarmee zij de woninginstallaties konden aanleggen. Het systeem leent zich goed voor renovatie en transformatie van woningen. Per verdieping heeft de aannemer de woningscheidende wanden geplaatst, waarna de installateurs het montageplan uitvoerden volgens het Winstalleren-concept. Vervolgens is de stekerbare installatie na het plaatsen van het verlaagde plafond en de binnenwanden afgemonteerd. Ook de meterkasten, die in het hart van de verdiepingen op een centrale plaats zitten, zijn stekerbaar uitgevoerd. Door het toepassen van een vast verlaagd

plafond zijn de geheel voorgeassembleerde centraaldozen niet meer bereikbaar. Dat kan een minpuntje zijn als er toch iets verkeerd is gegaan.

Het voordeel van het snel monteren wordt gedeeltelijk tenietgedaan door de traditionele wijze van inbouwen van de binnenwanden en plafonds. Daardoor is bij dit project niet het optimale effect bereikt volgens projectleider Steven Giesen van Technisch Buro Pola.

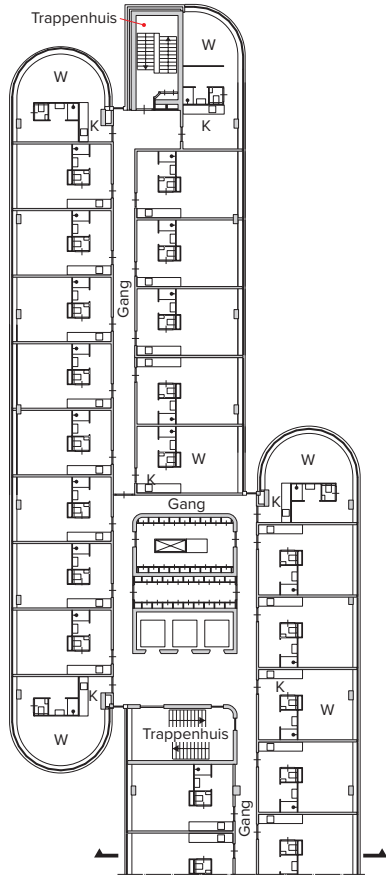
### Hedendaags woonconcept

Voor de relatief kleine appartementen is veel belangstelling. Het concept waarbij de woningen gestoffeerd worden verhuurd met pvc-vloerbedekking en gordijnen, vindt vlot aftrek bij mensen die snel te betrekken huisvesting zoeken. De afwerking van het gebouw met vast tapijt op de gangen en met reliëftegels afgewerkte kernwanden ademt zelfs een hotelsfeer. "Dat was ook de bedoeling", vertelt Mutsaers. "We hebben van terreininrichting tot en met woninginterieur een eigen sfeer en identiteit voor een hedendaags woongevoel willen creëren."

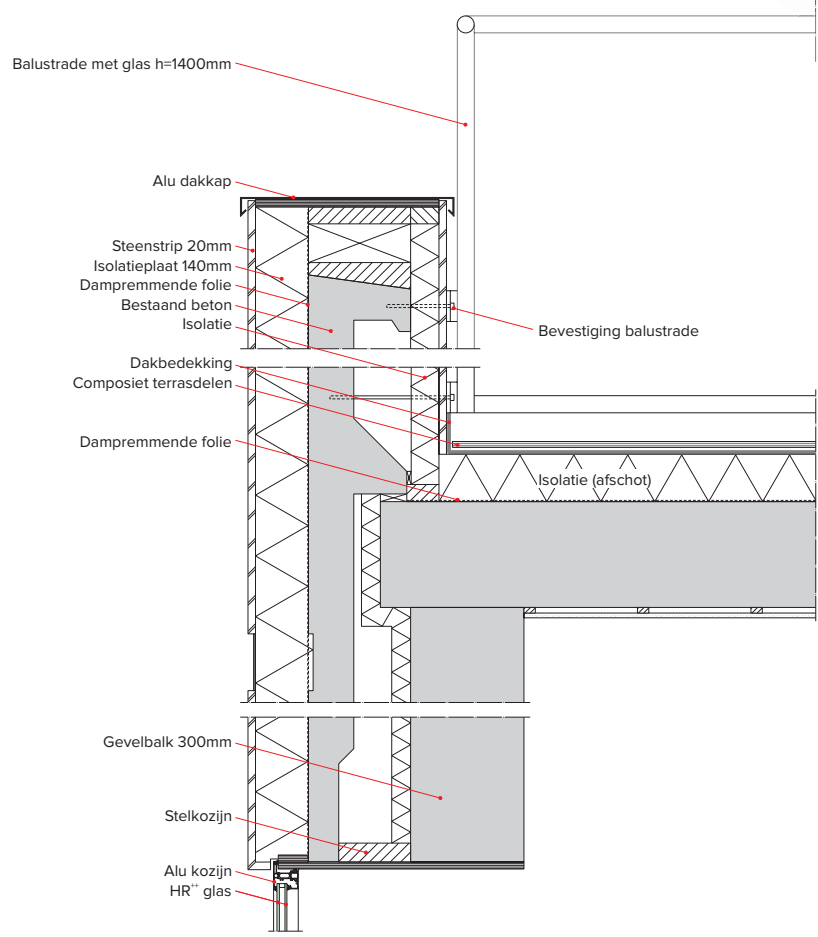
# Een van de voordelen van dit pand is de vrije verdiepingshoogte van maar liefst 3,5 meter



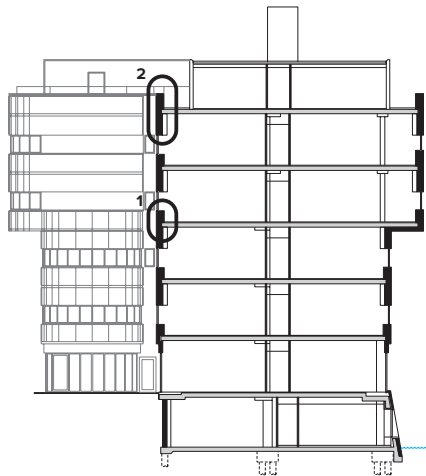
**Projectgegevens // Locatie:** Jan van Foreeststraat, Utrecht // **Opdrachtgever:** MidNed Projectontwikkeling, Utrecht, midned.nl // **Ontwerp:** StrandNL architectuur en interieur, Utrecht, strandnl.nl // **Bouwbedrijf:** Van Grunsven, Erp, grunsvengroep.nl // **W- en E-installaties:** Technisch Buro Pola // **Gevelbouwer:** Van den Heuvel Afbouwgroep, Deurne, heuvelafbouwgroep.nl // **Bruto-vloeroppervlakte:** circa 10.000 m<sup>2</sup> // **Bouwperiode:** maart 2017 tot juli 2018



**PLATTEGROND 1E VERDIEPING**

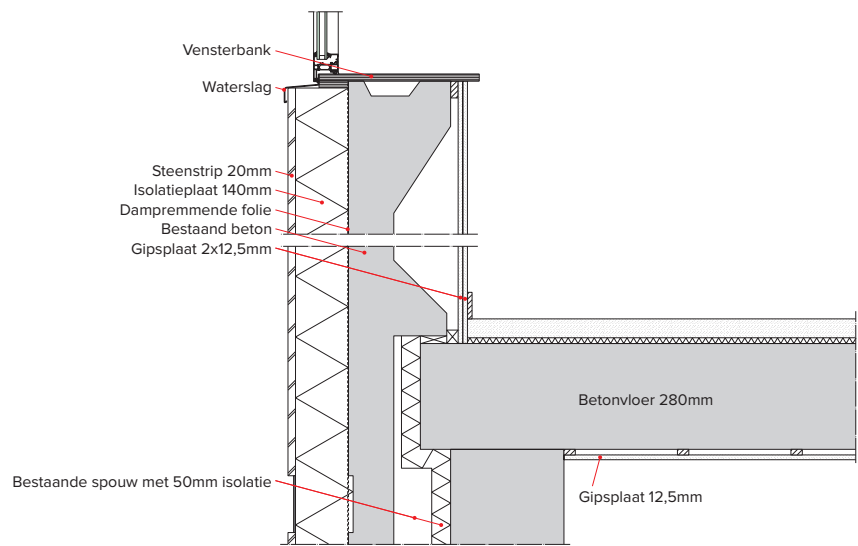


**DETAIL 2**



**DOORSNEDE**

1:500



**DETAIL 1**

1:20