

Tekst | Jan-Kees Verschuure Beeld | OPL architecten/re-designers

# Kantoorgebouw *Daalse Kwint* na 'totaalrevitalisatie' weer toekomstproof



De bouw van de Daalse Kwint was eind jaren tachtig een van de sluitstukken van de herontwikkeling van het Utrechtse stationsgebied. Aan de noordoostzijde van Utrecht Centraal verrees, op een van de best bereikbare vastgoedlocaties van het land, een slingervormig kantoorgebouw met 22.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak. Anno 2013 is de Daalse Kwint aan een tweede leven toe: de beleggings- en huurderswaarde werd verhoogd door middel van een uitgeknipte renovatie annex verduurzaming, met behoud van het goede.

Visie vooraf bleek essentieel, vertellen projectmanager John Konijn van DTZ Zadelhoff, architect-directeur Flip Luger van OPL architecten/re-designers en adjunct-directeur Gert-Jan Bezemer van aannemer transVorm. Konijn – namens eigenaar Deka Immobielien gemachtigd opdrachtgever van de in vier fasen uitgevoerde renovatie: "Movares, de belangrijkste huurder, oriënteerde zich enkele jaren geleden op een andere locatie. Wij hebben toen ingezet op behoud van deze huurder, die qua

identiteit en klantenkring zeer goed past in de Utrechtse stationsomgeving, en in samenwerking met OPL architecten/re-designers en installatieadviseur Deerns een plan opgesteld met onder andere een duurzame herontwikkeling als uitgangspunt. De vormgeving heeft dus een technische onderlegger, met BREEAM 'Very Good' en energielabel A als uiteindelijke doelstelling. De eigenaar heeft het aangedurfd om te investeren en het plan heeft Movares overtuigd."

## MET ZORG ONTWERPEN

De Daalse Kwint was ondanks de jonge leeftijd al aan een renovatie toe, met name vanwege veranderde opvattingen op het gebied van gebouwgebruik en duurzaamheid. Zo bleek een energielabelsprong van F naar A realiseerbaar. Geselecteerd werd een ontwerp van OPL architecten/re-designers, dat een uitgebalanceerde mix van esthetische en energetische ingrepen voorstelt, en het pand geschikt maakt voor Het Nieuwe Werken. Luger:

"Toen de Daalse Kwint werd gebouwd had ik het als architect al graag willen realiseren. Het is met zorg ontworpen en was 25 jaar geleden een eigentijds gebouw. Vandaag de dag is moed nodig dit soort ontwikkelingen een tweede leven te geven; de Daalse Kwint is daarvoor geschikt gebleken. Met een casco in goede staat, omvangrijke vrije vloervelden en een grotendeels herbruikbare metselwerkgevel kunnen wij dit gebouw op respectvolle wijze naar de toekomst geleiden."

## INTERACTIE

Luger vervolgt met een voorbeeld: "Toentertijd was spiegelglas populair; nu is juist transparantie de oplossing. De keuze voor aluminium kozijnen met transparant glas ter vervanging van het spiegelglas, zorgt zowel voor een betere isolatie als een betere interactie met de omgeving; die hebben wij versterkt door toevoeging van een dakluifel, waardoor het gebouw een rustiger uitstraling krijgt. De hoofdentrees zijn naar de straat getrokken, eveneens voorzien van luifels en natuursteen, en met een dubbele verdiepingshoogte krijgen de entreegebieden de allure die zij verdienen. Zo ontstaat een helder gebouw dat communiceert met de omgeving." Het centraal gelegen Daalse Plein wordt mogelijk nog opnieuw ingericht om het in oorsprong besloten kantorenwijkje bij Utrecht Centraal verder op te waarderen, terwijl in de nabijgelegen delen van het stationsgebied onder meer woningen en culturele voorzieningen worden toegevoegd.

## HOOGWAARDIGE TRANSFORMATIE

Duurzame ingrepen zijn onder meer de installatie van energie-efficiënte koelmachines, energiezuinig sanitair en aanwezigheidsdetectie. Het gebouw is door Movares volledig voorzien van wifi. "De renovatie is vanaf juli 2012 in vier fasen uitgevoerd om de hoofdhuurder de kans te bieden door te werken op deze locatie", vertelt Bezemer. Coördinerend hoofd-aannemer transVORM is gespecialiseerd in hoogwaardige transformatieprocessen. "Wij profiteren daarbij van de expertise van VORM als ontwikkelende bouwer." In Nieuwegein wordt door transVORM bijvoorbeeld een kantoorgebouw getransformeerd tot appartementencomplex voor starters. De herontwikkeling van de Daalse Kwint wordt in december voltooid. transVORM noemt het werk een 'totaalrevitalisatie', in grote lijnen: het formen van nieuwe entrees, het aanpassen van gevels en daken en het afbouwpakket. De bestaande metselwerkgevel wordt grondig gereinigd en opnieuw gevoegd; daarnaast worden de parkeergarages gerenoveerd.

## MAATWERK

Elke fase is ongeveer even omvangrijk; er kan relatief weinig worden gestandaardiseerd, maar dat laatste is voor specialisten als transVORM geen must. "Dit is een echt maatwerkproject, en maatwerk is voor ons juist een meerwaarde", zegt Bezemer. "Gebruikers-

wensen moeten worden ingepast, en je komt altijd zaken tegen die niet op bouwtekeningen staan; daar bedenken we gezamenlijk oplossingen voor. De grootste uitdaging is hier het volume. De tweede en derde fase hebben wij samengevoegd en al in juni opgeleverd aan Movares." Konijn: "Deze herontwikkeling heeft alvast veel enthousiasme losgemaakt. Ze laten zien wat er mogelijk is met behoud van bestaand

vastgoed." In het gebouw is nog 4.000 m<sup>2</sup> verhuurbare ruimte beschikbaar. "Huurders kunnen hier uitstekend uit de voeten met Het Nieuwe Werken en hebben een A-locatie tot hun beschikking, in een stationsgebied dat net als enkele decennia geleden een grote ontwikkeling doormaakt. Zowel de Daalse Kwint als de locatie nemen door deze ontwikkelingen in waarde toe." ■

Voor ...



en na de 'totaalrevitalisatie'

## Bouwinfo

**OPDRACHT**  
**DIRECTIEVOERING**  
**ONTWERP**  
**INSTALLATIE-ADVIES**  
**INSTALLATIES**  
**UITVOERING**  
**BOUWPERIODE**  
**PROGRAMMA**

DTZ Zadelhoff (namens Deka Immobilien Investment GmbH)  
Arcadis  
DPL architecten/re-designers  
Deerns  
ETB Vos (E); Kropman (W)  
transVORM, onderdeel van de VORM-bedrijven  
juli 2012 – december 2013  
22.000 m<sup>2</sup>



Met een dubbele verdiepingshoogte krijgen de entreegebieden 'de allure die zij verdienen'

## Projectinfo

### HANG- EN SLUITWERK DAALSE KWINT OP MAAT VERZORGD

Harkema is een groothandel voor de bouw en industrie met een landelijke 24-uurservice. In opdracht van transVorm leverde Harkema het hang- en sluitwerk in de Daalse Kwint, een omvangrijk kantoorgebouw bij station Utrecht Centraal.

Harkema werkt met een breed assortiment en de missie is de bouw en industrie kostenefficiënt te laten werken op basis van vakkundig advies, waardoor een passende oplossing kan worden geboden voor de vraag van de klant. Harkema verzorgt 24-uursleveringen met eigen transportmiddelen vanuit de vestiging in Dordrecht. "In het kader van het hang- en sluitwerk voor de Daalse Kwint profiteerde transVorm optimaal van deze werkwijze. De VORM-bedrijven zijn vaste partners, waarmee wij dagelijks zaken doen." Harkema is aangesloten bij de Ferney group, Nederlands grootste inkoopcombinatie op het gebied van bouwbeslag, machines, gereedschappen en ijzerwaren voor de professionele ijzerwarenvakhandel. Naast de verkoop verzorgt Harkema tevens de verhuur van gereedschappen, alsmede service- en reparatiewerkzaamheden.

### DUURZAAM HERGEBRUIK TAPIJTTEGELS

De kantoorgebieden in de Daalse Kwint worden tijdens de transformatie compleet heringericht. Dat is te zeggen waar nodig: als onderdeel van de BREEAM-certificering werd een deel van de donkerblauwe tapijttegels vervangen/gerecycled en een deel hergebruikt.

Tapijttegelproducent Interface<sup>®</sup> heeft daarvoor het terugnameprogramma ReEntry<sup>®</sup> in huis, vertelt directeur Jan Willem Vogel van projectinrichter Total Office Solution. "Een van de opties binnen dit programma is 'ReUse' van tapijttegels die nog niet aan het einde van de levensduur zijn. Wij hebben eerst geïnventariseerd hoeveel tapijt in aanmerking kwam voor hergebruik. Na selectie zijn de tegels opnieuw geïnstalleerd in de nieuwe situatie, waarbij ter vervanging de lijmfreie installatiemethode TacTiles<sup>™</sup> van Interface<sup>®</sup> is gebruikt. Op locatie is het tapijt professioneel gereinigd. Een duurzame en kostenbewuste inrichting dus. Wij hebben in directe opdracht van Movares tevens de Luxaflex-binnenzonwering geleverd en gemonteerd. Total Office Solution staat voor de meerwaarde van langetermijnadvies en co-makerschap in kantoorinrichting en projectstofferings. Dat laten wij hier opnieuw zien."

**Verkoop**  
Telefoonnr. 078-6187585  
Fax. 078-6186775  
[verkoop@harkema.eu](mailto:verkoop@harkema.eu)

**Verhuur**  
Telefoonnr.: 078-655 94 42  
Fax: 078-617 95 27  
[verhuur@harkema.eu](mailto:verhuur@harkema.eu)

**Service**  
Telefoonnr.: 078-655 94 42  
Fax: 078-617 95 27  
[service@harkema.eu](mailto:service@harkema.eu)

**harkema**  
VERKOOP VERHUUR VOOR BOUW EN INDUSTRIE

Heliotrooping 1200, 3316KG Dordrecht  
[www.harkema.eu](http://www.harkema.eu)

**TOS**  
Total Office Solution BV

TOS houdt zich bezig met advisering, begeleiding, coördinatie en realisatie op het gebied gebied van kantoorinrichting en projectstofferings. Een totaaloplossing voor uw kantoor. Naast ruime kennis en ervaring op het gebied van kantoorinrichting onderscheidt TOS zich door de gemaakte afspraken na te komen en geven we persoonlijke aandacht.

Total Office Solution BV  
Vlasakkerweg 30  
3811 MS Amersfoort

Telefoon: 033 477 91 74  
Email: [info@tosbv.nl](mailto:info@tosbv.nl)

[www.tosbv.nl](http://www.tosbv.nl)