

Grootse transformatie van RWS-toren Presikhaaf Arnhem

'Ketenintegratie draagt bij aan een optimaal projectresultaat'



V.L.N.R. JAN-WILLEM DE ROVER, JASPER PENNING, RIK CORNELISSEN, THIJN DE GRAAF, ONNO ALBREGTS EN ROLAND DEKKERS

Het voormalige kantoorgebouw van Rijkswaterstaat (RWS) aan het Gildemeesterplein in Arnhem staat al ruim vier jaar leeg. Waar voorheen zo'n 500 ambtenaren hun werk verrichtten worden in opdracht van SSHN, de studentenhuysvester in Nijmegen en Arnhem, studentenwoningen gerealiseerd. Het gebouw zal dan bestaan uit een plint (begane grond t/m 1e verdieping) en een toren (3e t/m 20ste verdieping). In totaal worden er 294 wooneenheden gerealiseerd. 146 zelfstandige en betaalbare eenheden voor studenten jonger dan 23 jaar en 147 betaalbare onzelfstandige eenheden voor International Short Stay studenten aan de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen, plus 1 woning voor mindervaliden. Het is daarmee de grootste kantoortransformatie buiten de Randstad.

Tijd voor een gesprek met betrokkenen.

Onno Albregts, projectcoördinator ontwikkeling SSHN: "In Nijmegen en Arnhem verhuurt SSHN circa 6.500 eenheden. De laatste jaren heeft SSHN 1.250 nieuwe studentenwoningen in Nijmegen gebouwd. Daarmee is de woondruk fors verminderd. In Arnhem wil SSHN 500 studenteneenheden gaan beheren en exploiteren. Wij hebben de engineering & constructieopdracht aanbesteed en de opdracht aan GiesbersWijchen gegund op basis van voorlopig ontwerp. De SSHN blijft betrokken bij de uitwerking, door de kennis en ervaring van 65 jaar beheren en exploiteren van complexen actief in te zetten."

Uniek project

Rik Cornelissen, projectleider bij GiesbersWijchen; "Giesbers is een bouwende ontwikkelaar die voor dit unieke project partners heeft geselecteerd. Medio 2014 hebben wij met deze partners een integrale aanbidding gedaan. Samenwerken in een ketenintegratie is voor SSHN naast de beoordeling op prijs, plan van aanpak en bewezen ervaring mede bepalend geweest voor de gunning. De transformatie wordt een ingrijpend en complex traject. In feite wordt de hele toren opnieuw opgebouwd, alleen de kolommen, de vloeren en de liftkern blijven gehandhaafd. Wij gaan van start als het asbest is verwijderd en de benodigde vergunningen zijn verleend. Wij verwachten het complete project medio 2016 op te leveren."

"Bij ketenintegratie gaat het om samenwerking en kennis delen."

Samenwerken en kennis delen

Mede-eigenaar van DKC Installatietechniek Roland Dekkers is verantwoordelijk voor de werktuigbouwkundige installaties. "Bij ketenintegratie gaat het om samenwerking en kennis delen. Het gaat er vooral om verder te kijken dan je eigen contractuele verplichtingen, om rekening te houden met elkaar. Vertrouwen en communicatie staan centraal. Voor dit traject hebben we samen met de partners in 3D-modellen het ontwerp uitgebreid doorgenomen en onze plannen nauwkeurig op elkaar afgestemd. Gedurende het traject worden het proces en de plannen intensief gevolgd waarbij vertrouwen en communicatie centraal staan."

Succes

Rolocate is verantwoordelijk voor de gehele gevel bestaande uit de houtskelbouw, de aluminium ramen, deuren en kozijnen. Thijn de Graaf, hoofd verkoop binnendienst & marketing; "Vanuit de vraagspecificatie voor een totaaloplossing heeft Rollocate het ontwerp

goed bestudeerd. Dit heeft geleid tot een efficiënt, voorspelbaar en goed te exploiteren gebouwschil. In combinatie met de bouwer en installateurs hebben wij de gebouwschil vervolgens geoptimaliseerd.

Dit project is duurzaam, er wordt flexibel gebouwd met een energielabel A+ en tegen lage overheadkosten. Dat is uitsluitend te realiseren door in dit intensieve traject nauw samen te werken voor het beste resultaat. Samen met alle ketenpartners die zich hebben gecommitteerd kan het project 'Transformatie RWS-toren' een groot succes worden."

Het doel

Croes bouwtechnisch ingenieursbureau is verantwoordelijk voor de bouwkundige en constructieve engineering en BIM-coördinator. Jasper Pennings is senior bouwkundige: "Croes stelt de toekomstige gebruikers centraal en adviseert vanuit die gedachte integraal proactief. Het uiteindelijke doel is te komen tot een comfortabel, duurzaam en rendabel gebouw. Er wordt rekening gehouden met (installatie)technische en architectonische aspecten. In combinatie met de ontwikkeling en ervaring in BIM-management leidt dit tot een efficiënt bouwproces."

Optimale, flexibele samenwerking

JWR elektrotechniek, verantwoordelijk voor de bouw van de elektrotechnische installaties is gespecialiseerd in het

meedenken in duurzame oplossingen op maat. Directeur Jan-Willem de Rover sluit de keten door te melden dat JWR van de modernste materialen en technieken gebruik maakt, waardoor er een optimale en flexibele samenwerking ontstaat tussen opdrachtgever en ketenpartners.

“Een strak geregisseerd proces met een hoge omgeving sensitiviteit.”

Rik Cornelissen is het hier volledig mee eens: “Vanaf het allereerste begin een zo nauw mogelijke samenwerking tussen opdrachtgever en ketenpartners. Het biedt in onze ogen de beste kans op een vlot en efficiënt verloop van het ontwerp- en bouwtraject, én ook een in kwalitatief opzicht optimaal eindresultaat. Een strak geregisseerd proces met een hoge omgeving sensitiviteit.”

Transformatieteam

De gemeente Arnhem en ook de Provincie Gelderland zijn geïnteresseerd in transformatietrajecten die bij kunnen dragen aan het oplossen van de leegstand van kantoorruimte. De wijk Presikhaaf is hierin voor de gemeente een van de prioriteitsgebieden. De gemeente heeft een ‘transformatieteam’ in het leven geroepen om deze ontwikkelingen te ondersteunen. Rik Cornelissen; “De door ons georganiseerde buurtbijeenkomst zijn door de omwonenden als positief ervaren. Ze waren verheugd dat er ‘eindelijk’ iets met het gebouw gebeurt en ook dat straks de overlast rondom de toren beperkt wordt. De bergingen en fietsenstallingen voor de bewoners worden namelijk inpandig gerealiseerd. Als de toren in gebruik wordt genomen zal een huismeester het studentcomplex beheren. De huismeester houdt toezicht en zorgt voor veiligheid.” ■



Visuals door: Croes Bouwtechnisch ingenieursbureau.

RWS-toren is een project van:

