



Het voormalig V&D-pand in Utrecht onderging een flinke transformatie maar behield haar allure en karakteristieke jaren-zeventigstijl. [Heddes Bouw & Ontwikkeling](#) nam tijdens de renovatie het casco grondig onder handen en verwerkte de wensen en eisen van de drie nieuwe huurders: Jumbo, Hudson's Bay en Primark.

TRANSFORMATIE

van Utrechtse V&D-pand

Ook na de transformatie behield het pand haar allure. (Fred Tigelaar Fotografie)

OPDRACHTGEVER (EN EIGENAAR)
[IEF Capital](#), Amsterdam

ARCHITECT
[Jan Bakers Architecten](#), Utrecht

HOOFDAANNEMER
[Heddes Bouw & Ontwikkeling BV](#), Hoorn

BOUWMANAGEMENT
[Synquis](#), Huissen

INSTALLATIE-ADVISEUR
[HORI Raadgevend Ingenieursbureau](#), Zeist

CONSTRUCTIEADVISEUR
[Pieters Bouwtechniek](#), Delft

BOUWFYSICA
[LBPSight](#), Nieuwegein

TRAPPEN EN BALUSTRADES
[Krepla Trappen](#), Ommen

VENTILATIE
[Warmtebouw](#), Utrecht

SLOOPWERKEN
[Van der Wal Sloopwerken](#), Joure

VLOEREN
[Indurfloor](#), Huizen

GEVELADVISEUR
[Rollecate](#), Staphorst

ELEKTRISCHE INSTALLATIES
[Blom Elektrotechniek](#), Warmenhuizen

SPRINKLERS EN LOODGIETERSWERK
[Unica](#), Hoevelaken

BOUWPROGRAMMA
Utiliteitsbouw, Winkels, Renovatie

BOUWPERIODE
2017 – 2019

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE
Circa 34.000 m²

Vrije opening entree

“Voor de entree van Primark, een vrije opening van 25 meter, haalden we betonnen kernen weg”, vertelt projectleider Jacob Dekker. “Met het aanbrengen van een enorm stalen spant maakten we een nieuwe ondersteuning. Ook kregen de roltrappen een andere positie. Daarvoor zijn oude gaten gedicht en nieuwe gaten van 10 bij 15 meter aangebracht. In dit grote pand moest een extra staalconstructie naar binnen. Aan de torenkraan, die we buiten gebruikten voor de gevel, hadden we binnen niets. Dus maakten we een kraanbaan om

alle spullen mee naar binnen te krijgen, best ongebruikelijk.”

Krappe locatie en tijd

“We wisten natuurlijk waar we aan begonnen. De korte beschikbare tijd, terwijl iedereen het ontzettend druk had. En de fysieke beperking van de locatie, omringd met andere bouwactiviteiten. Door buitenterrein en parkeerdek te delen met andere ontwikkelaars zijn we daar als team toch uitgekomen.”

Vaste aanneemsom en echte partners

“Ons plan van aanpak, de manier van werken en de algemene kijk op het

Heddes Bouw & Ontwikkeling nam het casco grondig onder handen en verwerkte de wensen en eisen van de drie nieuwe huurders. (Fred Tigelaar Fotografie)



Indurfloor[®]
Industriële vloeren / Renovatie

www.indurfloor.nl

→ **Dé specialist in vloerrenovatie!**



Supervlakke vloeren door Indurfloor

“Vanuit de onderliggende expeditiekelder aan de Rijnkade trokken we kruip-door-sluip-door de slangen van de pomptruck vijf verdiepingen omhoog.” Aan het woord is Jeroen Haselager, eigenaar van **Indurfloor**. “In 2017 zaten we al in dit oude V&D-pand om voor eigenaar **IEF Capital** de vloeren te beoordelen. Oude lijmresten, oude vloerbedekking en oude tegels. Er lag van alles. Goed gekeken waar de vloeren loslagen en waar ze dusdanig slecht waren dat ze er echt uit moesten.”

“Na het maken van een proefvloer zaten we bij **Heddes Bouw & Ontwikkeling** aan tafel om tijdens de ontwerpfase gedetailleerd te adviseren over het herstellen en renoveren van de vloeren. Het oude pand was geheel gestript. Enkele wanden stonden nog en de vloeren en plafonds zaten er nog in, maar daar was alles mee gezegd.”

“Wij zijn bij Indurfloor gespecialiseerd in supervlakke vloeren”, gaat Haselager verder. “Precies wat huurder Primark wilde. Ze stelden namelijk extra hoge eisen, vlakheidseis NEN 2747 klasse 1.” De ondervloeren werden uitgevlakt met onderlaagmortel en naar het juiste peil gebracht. Daaroverheen kwam een supervlakke cementgebonden egalisatiemortel, variërend van 8 tot 20 mm. Normaal wordt een winkelvloer geëgaliseerd en ondervloervolgend aangebracht, maar daar wilde Primark niet aan. Dus leverde Indurfloor precies de gewenste vloer, inclusief betrokkenheid van **ABT** en **Buro Vloeradvies** met bijbehorende meetrapportages.

Een paar weken later verzorgde Indurfloor voor IEF Capital ook de vloeren bij Hudson's Bay, deze zijn wel ondervloervolgend geëgaliseerd. En nu leggen ze de laatste hand aan de Jumbo. Uiteindelijk is dan ruim 25.000 m² gerenoveerd in dit pand.

project bleken voor eigenaar **IEF Capital** zeer aantrekkelijk. De vaste aanneemsom was van tevoren bekend, maar we zagen veel potentie in bezuinigingen. Vanuit het DO ontwikkelden we verder door tot bestekniveau. Als hoofdaannemer brachten we partners in voor diverse installaties. Geen traditionele onderaannemers maar echte bouwpartners waarmee we vanaf het begin het project gezamenlijk aanvroegen.” Uiteindelijk nam **Heddes Bouw & Ontwikkeling** als onderdeel van de aanneemsom ook de contracten van de architect en constructeurs over.

Totaal nieuwe gevel

De oude gevel van het stevige bouwblok werd onder asbestcondities verwijderd. Ook kwamen andere asbestbronnen in beeld. Vervolgens ging er een totaal nieuwe gevel omheen, van aluminium en glas. Ontworpen door plaatselijke architect **Jan Bakers** en met inspraak van de drie huurders.

Andere manier van werken

Elke partij heeft zijn of haar eigen werkwijze. In geval van onderaannemers en leveranciers kiest **Heddes Bouw**

& **Ontwikkeling** zorgvuldig haar, wat zij noemt, partners uit. “Bij deze transformatie hadden we te maken met de wensen en de aanpak van de nieuwe tenanten”, gaat Dekker verder. “Dat was geheel nieuw voor ons én onze partners. Even omschakelen, aanpassen en vervolgens gewoon je taak op de beste manier uitvoeren. Zoals altijd!”

De oude gevel van het stevige bouwblok werd verwijderd en vervangen door een totaal nieuwe gevel, van aluminium en glas. (Fred Tigelaar Fotografie)



VAN DER WAL **W**

SLOOPWERKEN | ASBESTSANERING | RECYCLING

Slopen met visie en precisie

SINDS 1964

Haskerveldweg 2 | 8501 ZE Joure | 0513 416 600
www.wal-sloopwerken.nl

