



Peter van de Kerkhof op het voormalige kantorenpark waar nu 240 appartementen worden gerealiseerd: "De planning is de grootste uitdaging."



Projectleider Ruud van de Wiel (links) van onderhoudsbedrijf Peter van de Kerkhof, samen met Jan van Wanrooij, accountmanager bij Caparol, voor een van de opgeknapte gevels



Alle buitengevels worden afgewerkt met Sytilot NQG



Er wordt vanuit meerdere hoogwerkers tegelijk gewerkt

STRAKKE PLANNING VOOR PETER VAN DE KERKHOF ONDERHOUD & RENOVATIE BV

Kantoren transformeren in trendy appartementen

Waar eens de bureaus stonden, komt nu een bankstel of een bed. Edelwonen realiseert 240 trendy woonstudio's en appartementen in het voormalig kantorenpark Hof Van Vronestein in Nieuwegein. Een uniek project op een unieke locatie. Peter van de Kerkhof onderhoud & renovatie BV uit Den Bosch tekent voor al het binnen- en buitenschilderwerk op EdelPark, zoals het wooncomplex nu heet. De aanwezigte verblendsteen in de buitengevel vraagt extra aandacht.

• DOOR WOUTER MOOIJ

De herbestemming van het kantorenpark Hof Van Vronestein in Nieuwegein verloopt in fases. Terwijl er nog huurders in een deel van de gebouwen zaten, was de renovatie in een ander deel van het complex al in volle gang. Inmiddels hebben de eerste bewoners hun nieuwe appartement betrokken, terwijl elders op het terrein nog volop wordt gewerkt. “Dit heeft best wel invloed op je planning”, vertelt Ruud van de Wiel, projectleider bij Peter van de Kerkhof onderhoud & renovatie BV uit Den Bosch. “In maart zijn de laatste huurders eruit gegaan en vanaf dat moment konden we vol gas geven.”

Voormalige kantoren

In opdracht van Edelwonen realiseert TVU Bouw (onderdeel van VolkerWessels), op een steenworp afstand van landgoed Rijnhuizen en Fort Jutphaas, in negen voormalige kantoorgebouwen 240 woonstudio's en appartementen (zie kader op pag. 6). De werkzaamheden worden uitgevoerd door Veluwezoom Verkerk Bouw en Ufkes Apeldoorn, beiden onderdeel van TVU Bouw op het gebied van transformaties. Peter van de Kerkhof onderhoud & renovatie is de partner voor al het binnen- en buitenschilderwerk. TVU Bouw heeft een slim con-

cept ontwikkeld, met veel gestandaardiseerde (prefab) oplossingen, waardoor de transformatie van dit soort kantoorcomplexen in twee bouwstromen efficiënt wordt aangepakt. Van de Kerkhof was al eerder betrokken bij soortgelijke projecten in onder andere Nieuwerkerk aan de IJssel (67 appartementen) en Rijswijk (218 appartementen) en nu dus Nieuwegein.

Mooie projecten, beaamt directeur Peter van de Kerkhof: “We mogen deze werken maken omdat we onze afspraken nakomen. Dat is belangrijker dan de laatste euro. De opzet van TVU Bouw is om met zo min mogelijk disciplines de transformatie te realiseren, waardoor je planning betrouwbaarder wordt. Als schildersbedrijf dien je de capaciteit te kunnen leveren op het moment dat het past in het treintje. We moeten twintig woningen in een week opleveren. Punt. Als het moet, werken we in het weekend door. Het is gewoon mooie sport.”

Verwarmingsleidingen

Binnen gaat het in totaal om ruim 50.000 vierkante meter muren die de schilders van Van de Kerkhof onderhanden nemen. “Overwegend spuitwerk, maar de muren rollen we met een gladde roller na om later, als er bij de oplevering iets moet worden bijgewerkt, geen aanzetten te zien”, vertelt Van de Wiel. Het gebruikte binnensysteem is CapaTex Primer, een witgepigmenteerd voorstrijkmiddel, en CapaTex Mat als afwerklaag. Een onverwachte vraag was het schilderen van alle verwarmingsleidingen. “Dat was niet gepland en daar hebben we een paar mensen extra op gezet.”

Het aantal werkbare dagen dit voorjaar, met temperaturen boven de 12 graden, voor het buitenschilderwerk viel tegen. Van de Wiel: “Eerst was het te koud en toen te nat. Gelukkig konden we binnen altijd doorgaan en uiteindelijk hebben we de planning steeds gehaald.” Al het schilderwerk buiten gebeurt vanuit hoogwerkers om flexibel te kunnen zijn. “We moeten met de zon én de planning mee schilderen. Op een zeker moment hebben hier wel twintig hoogwerkers tegelijk gestaan.”

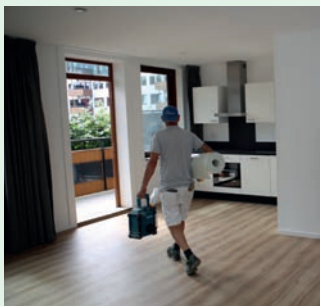
Het plakken van folie op de Colorbel-glaspanelen voor kleurige accenten. De natuursteen boven de entree moet nog worden geschilderd



AANGEKLEED OPGELEVERD

Appartementen op een van de mooiste locaties van herontwikkelingsgebied Rijnhuizen. Zo afficheert Edelwonen het project EdelPark in Nieuwegein. In negen voormalige kantoorgebouwen (drie-, vier- en vijflaags) worden 240 studio's en appartementen gerealiseerd voor wie op zoek is naar compacte woonruimte in een veilige en sociale omgeving.

Het betreft twee-, drie- en vierkamerappartementen van circa 48 tot 107 vierkante meter met eigen balkon of loggia. Deze appartementen worden door Edelwonen aangekleed opgeleverd. Dat wil zeggen: inclusief vloerafwerking, keuken, badkamer en dergelijke. Aan de buitenzijde van de complexen zijn prefab balkons gemonteerd.



De keiharde verblendsteen vroeg een 'hybride' grondlaag op basis van silicaat én acrylaat

Verblendsteen

Een uitdaging was de verblendsteen, waaruit nagenoeg alle buitengevels zijn opgetrokken. "Op een dergelijke ondergrond kun je beter geen verfsysteem toepassen dat volledig op een kunsthars/acrylaatdispensie is gebaseerd", stelt Jan van Wanrooij, accountmanager bij Caparol. "Verblendsteen is namelijk keihard, zeer glad en gesloten. Een acrylaat zal op deze ondergrond onder bepaalde omstandigheden, zoals langdurige vochtbelasting bij zware regenval, kunnen opzwellen. De verf kan zijn vocht niet kwijt in de dichte ondergrond en dit kan uiteindelijk tot blaasvorming en onthechting leiden. Daarom geven wij de voorkeur aan een verfsysteem op silicaatbasis."

Om die reden is als hechtlaag HaftGrund EG toegepast. Van Wanrooij: "Dit is een gepigmenteerde 'hybride' grondlaag op basis van een silicaat én een acrylaat. De hechting op de gladde ondergrond wordt verkregen door de enigszins etsende werking van het kaliwaterglas, in combinatie met de plakkracht van het acrylaat. En dankzij de minerale vulstoffen in de HaftGrund EG kan de volgende silicaat verflaag zich goed verankeren aan deze hechtlaag."

Alle buitengevels, totaal 8.500 vierkante meter, worden nu afgewerkt met Sylitol NQG in twee kleuren. Van Wanrooij: "Het totale verfsysteem kan nu relatief makkelijk water opnemen en weer afstaan. Na een regenbui, maar ook na een koele nacht met ochtenddauw, zijn de gevels weer snel droog. Hierdoor heb je minder snel vervuiling door aangroei van algen."

"Door de verschillende ondergronden waarop de twee kleuren zijn aangebracht, ogen de gevels niet statisch. En door de witte 'toon', spreken de gepoedercoate aluminium kozijnen - die een polijstbeurt hebben gehad - en de geplaatste balkons nog meer", concludeert Van de Kerkhof. Opvallend is dat bij vrijwel elk appartement aan de buitenzijde een prefab balkon is gemonteerd. "Vóór plaatsing hebben we ter plekke eerst de muur op kleur gebracht, omdat je er dan nog goed bij kunt", legt Van de Wiel uit.

Ook folie plakken

Peter van de Kerkhof onderhoud & renovatie doet overigens meer dan schilderen op het EdelPark. Zo is het verantwoordelijk voor de (brandwerende) beglazing en het repareren van stucwerk binnen. Op de buitengevels

wordt zowel kitwerk (dilatatievoegen) als het plakken van folie op Colorbel glaspanelen ter hand genomen. Dit laatste voor kleurige, decoratieve accenten. Aanvankelijk zouden ook de natuurstenen entrees van de gebouwen met witte folie worden beplakt. "Omdat we vanwege de temperatuur - hartje winter - geen proeven konden zetten en daarmee geen 100 procent uitsluitel konden geven over de hechting van een verfsysteem", vertelt Van de Wiel. Het omplakken op de ruwe zijkant van de natuursteen gevelelementen was echter geen sinecure. Uiteindelijk is vanwege de kosten en de uitvoerbaarheid toch voor verf gekozen. Van Wanrooij: "CapaGrund Universal, een wit gepigmenteerd voorstrijkmiddel, blijkt een prima hechting te geven. Vervolgens zijn de elementen afgewerkt met Sylitol NQG. Je moet de CapaGrund puur zien als een hechtbrug op de relatief gladde natuursteen." De 'gaten' die in de gevel ontstonden door het verwijderen van pilaren en het maken van extra ramen, zijn overigens opgevuld met goedkoper natuursteen dat daarna ook is geschilderd.

Oprechte interesse

De planning halen met behoud van kwaliteit is de grootste uitdaging bij project EdelPark, concludeert Van de Kerkhof. "Het voordeel is dat je op deze projecten van TVU Bouw steeds met dezelfde ploegen werkt. Als je problemen tegenkomt, los je die met elkaar op. Omdat je weet wat het gemeenschappelijke belang is. Iedereen heeft tegenwoordig de mond vol van 'lean', maar de essentie is dat je elkaar in de keten vasthoudt. De een kan pas verder als de ander foutvrij oplevert. Dat vraagt oprechte interesse in de werkzaamheden van diegenen die voor én na jou in de keten zitten. Dat wordt in de praktijk vaak vergeten. Hier loopt het echter als een trein. In januari realiseerden we drie proefwoningen en voor de bouwvak hadden we tweehonderd appartementen gereed. Het slopen begon eind november en dit najaar is de oplevering. In nog geen jaar tijd voeg je straks 240 woningen toe aan de woningmarkt. Dat is toch prachtig?" •



Binnen nemen de schilders van Van de Kerkhof in totaal ruim 50.000 vierkante meter onder handen