

ONDERDELENLOODS

opdrachtgever	Zecc Vastgoed
categorie	Transformaties, Utiliteit, Interieur
programma	5 kantoorstudio's
projectteam	Marnix van der Meer, Bart Kellerhuis, Jeroen den Hertog, Mees Dijkman, Rene de Korte en Marjo Langbroek
aannemer	R & R Bouw
adviseurs	Bouwstructuur Ingenieursbureau Visscher Bouw Advies (installatieadvies)
onderaannemers	MNI Elektrotechniek (E-installaties), Fred van de Pol & Zn (W-installaties)
oppervlakte	1.800 m ² BVO
periode	2021 - 2024
locatie	Utrecht



In het hart van het Wisselspoorgebied in Utrecht transformeerde Zecc Architecten een industriële loods uit de jaren '50 tot een toekomstbestendig werkgebouw. De voormalige Onderdelenloods, ooit onderdeel van de Koninklijke Nederlandsche Fabriek voor Werktuigen en Spoormaterieel, biedt nu onderdak aan vijf ruime studio's, waaronder ons eigen bureau. Deze herbestemming markeert niet alleen het sluitstuk van fase 1 van de gebiedsontwikkeling Wisselspoor, maar ook een bijzonder project waarin Zecc het ontwerp én de ontwikkeling in eigen hand nam.

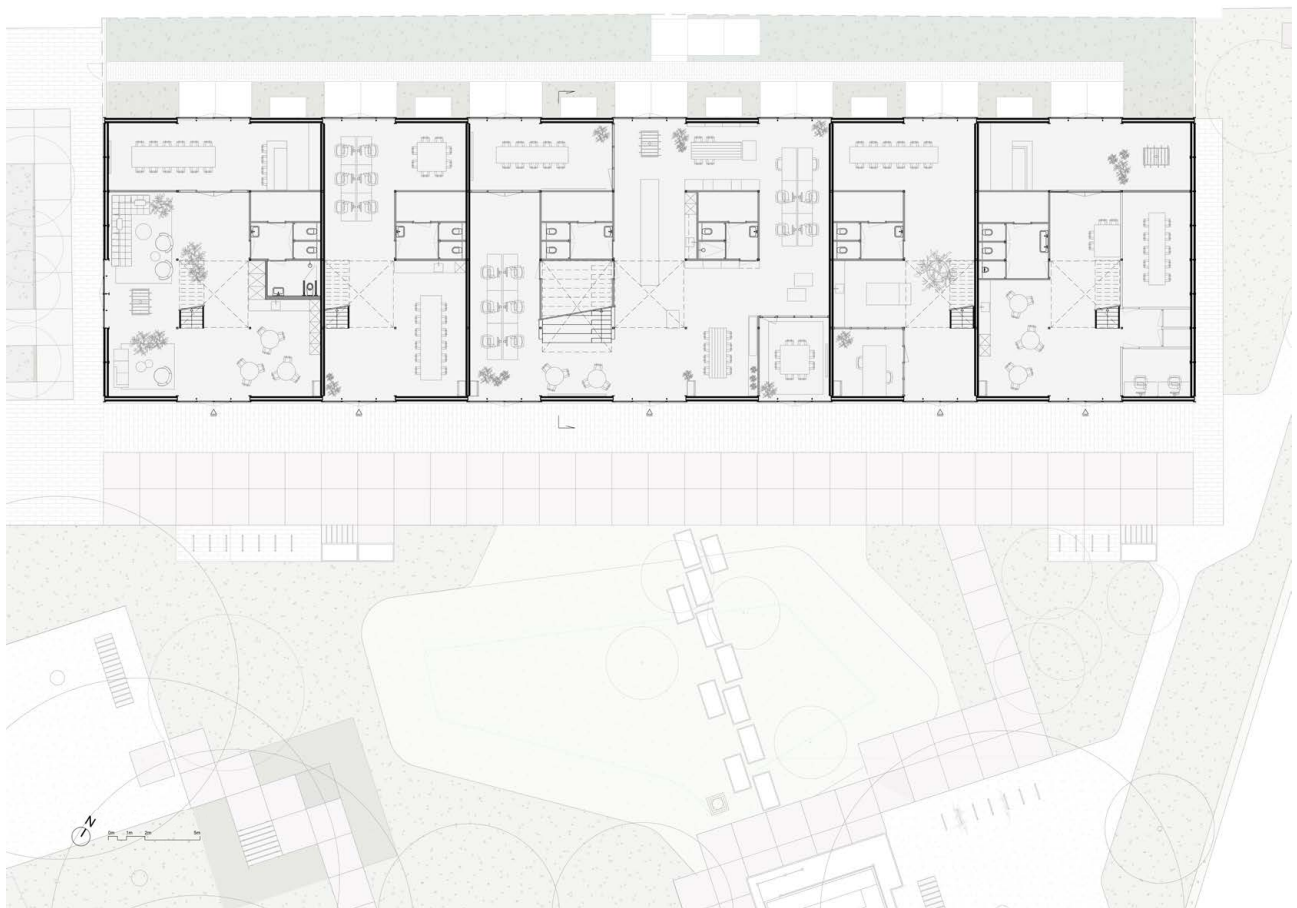
Toen Zecc in 2021 zijn oog liet vallen op de vervallen NS-loods was het gebouw nog in gebruik. Toch zag het bureau de potentie. Samen met Synchroon werd onderzocht of de loods getransformeerd kon worden naar een plek voor wonen of werken. Woningbouw bleek door onder andere thermische en akoestische uitdagingen niet haalbaar. In plaats daarvan werd gekozen voor herontwikkeling als werkgebouw.

Om de plannen zelfstandig te kunnen realiseren, richtte Zecc en aparte BV op: Zecc Vastgoed BV op. "Het leek ons een interessante ervaring om zelf te ontwikkelen. Marnix en ik hadden het idee dat wij het op een heel eigen manier zouden doen, met de kennis die we binnen Zecc hebben. Zelf waarde creëren en op een andere manier ondernemen" zegt creatief directeur Bart Kellerhuis.



Hoekaanzicht





Situatie



Vooraanzicht vanuit het park



Zijaanzicht Onderdelenloods



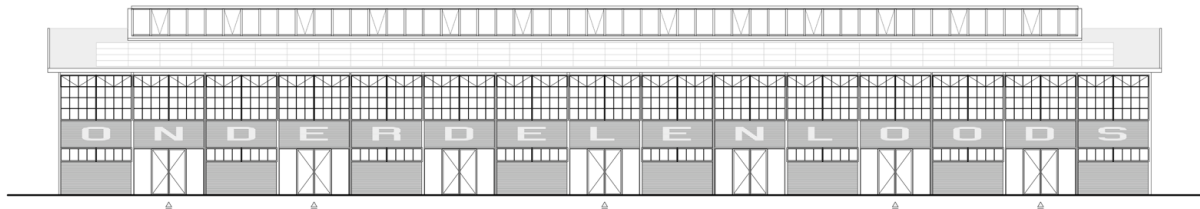
Principe profieldoorsnede



Zijaanzicht Onderdelenloods

Het ontwerp: behoud van identiteit, ruimte en transformatie

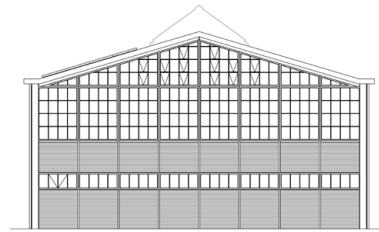
De transformatie van de loods is ontworpen door Zecc Architecten en in samenwerking tot stand gekomen met Bouwstructuur Ingenieursbureau voor constructieadvies, Visscher Bouw Advies voor installaties en R&R Bouw als aannemer. De oorspronkelijke industriële structuur bleef het uitgangspunt. In plaats van ingrijpende ingrepen is gekozen voor behoud en hergebruik: zo zijn onder andere de originele ranke stalen kozijnen behouden, voorzien van nieuw HR++ zonwerende glas en kreeg de bestaande stalen spantstructuur een prominente rol in het nieuwe interieur.



Voorgevel (oost)



Zijgevel (zuid)



Zijgevel (noord)



Studio ECHT en Explorius





Vergaderruimte bij Zecc Architecten



Fietsenrek bij Zecc Architecten



Vergaderruimte 'Atelier' bij Zecc Architecten

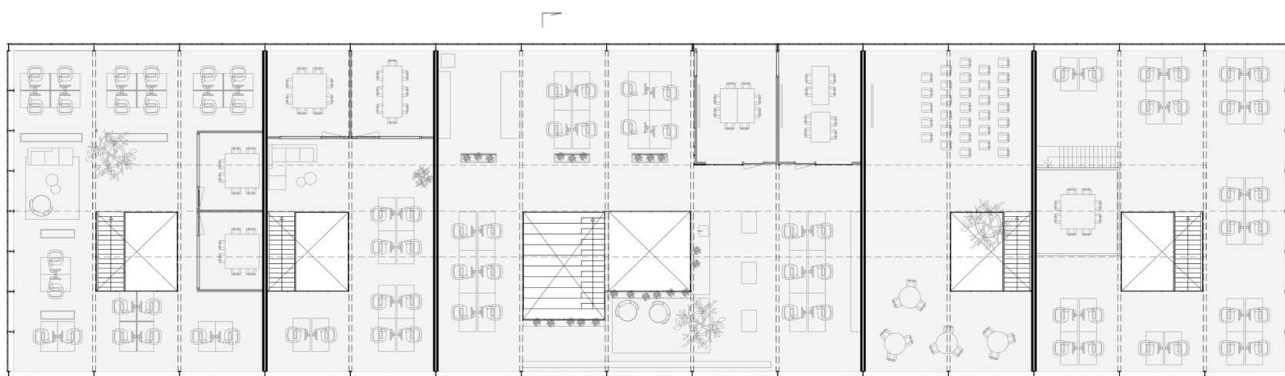


begane grond Zecc Architecten

De gevel is op de begane grond aan beide zijden opengemaakt met nieuwe puien in een helder stramien en het repeterende karakter van de loods te versterken. Aan de voorzijde sluit het gebouw nu aan op een openbaar parkje, ontworpen door DELVA Landscape Architecture, dat deel uitmaakt van het landschapsplan voor het hele Wisselspoorgebied. Aan de achterzijde is een collectieve buitenruimte gerealiseerd met hekwerken in vormtaal, die aansluit op de loods.

Binnenin zijn zes studio's gerealiseerd, waarvan vijf kantoorruimtes zijn gemaakt. Ze variëren in grootte van ongeveer 225 tot 350 m². De twee middelste units zijn samengevoegd tot 570 m² en worden gebruikt door Zecc Architecten zelf. Alle studio's zijn opgebouwd rond een nieuwe houten verdiepingsvloer in een staalconstructie en verbonden via een vide over twee lagen. De verwijdering van een systeemplafond bracht de betonnen dakcassettes en spantenstructuur weer in het zicht.

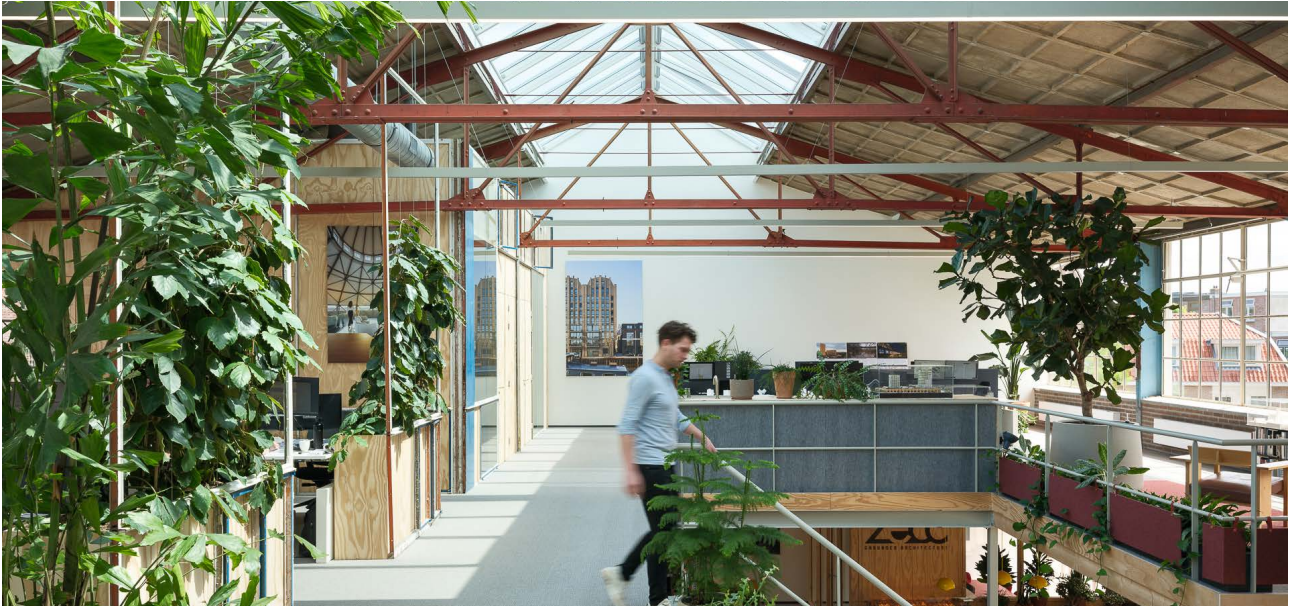
Voor eenheid in de uitstraling zijn alle studio's voorzien van dezelfde LED-lichtlijnen met up- en downlight. De gevelramen zijn functioneel gemaakt, in het zuiden aangevuld met zonwerende uitvalschermen. De architectonische keuzes zijn ingetogen maar doordacht, met het doel toekomstbestendig te zijn.



1e verdieping



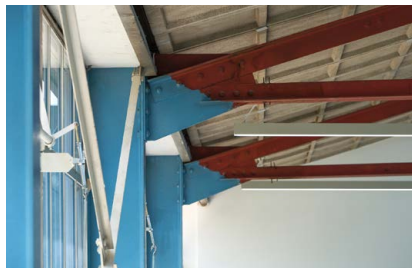
Begane grond



eerste verdieping met vide bij Zecc Architecten



fragment aansluiting inbouw en raam



fragment spant en trapbekleding

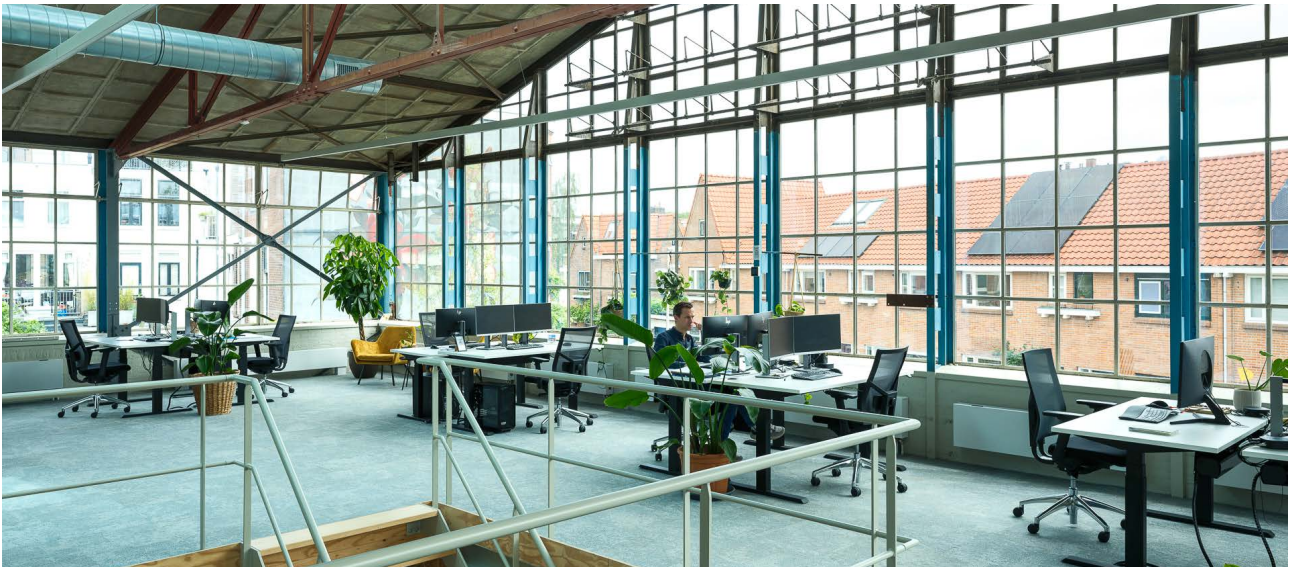


fragment hergebruikte raamkozijnen



eerste verdieping aan parkzijde bij Zecc Architecten

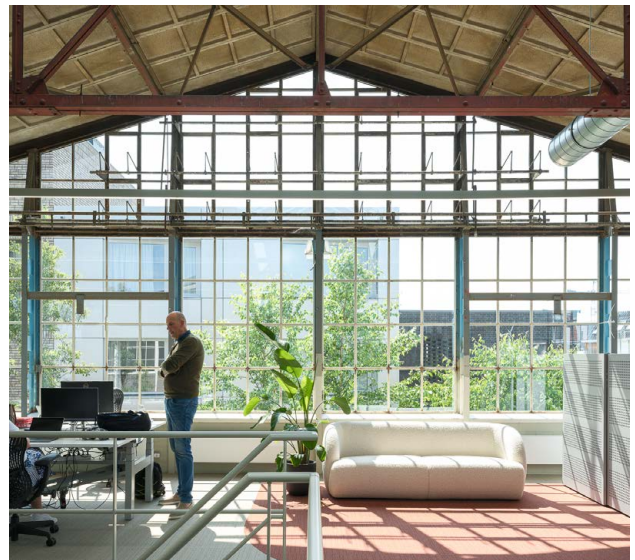




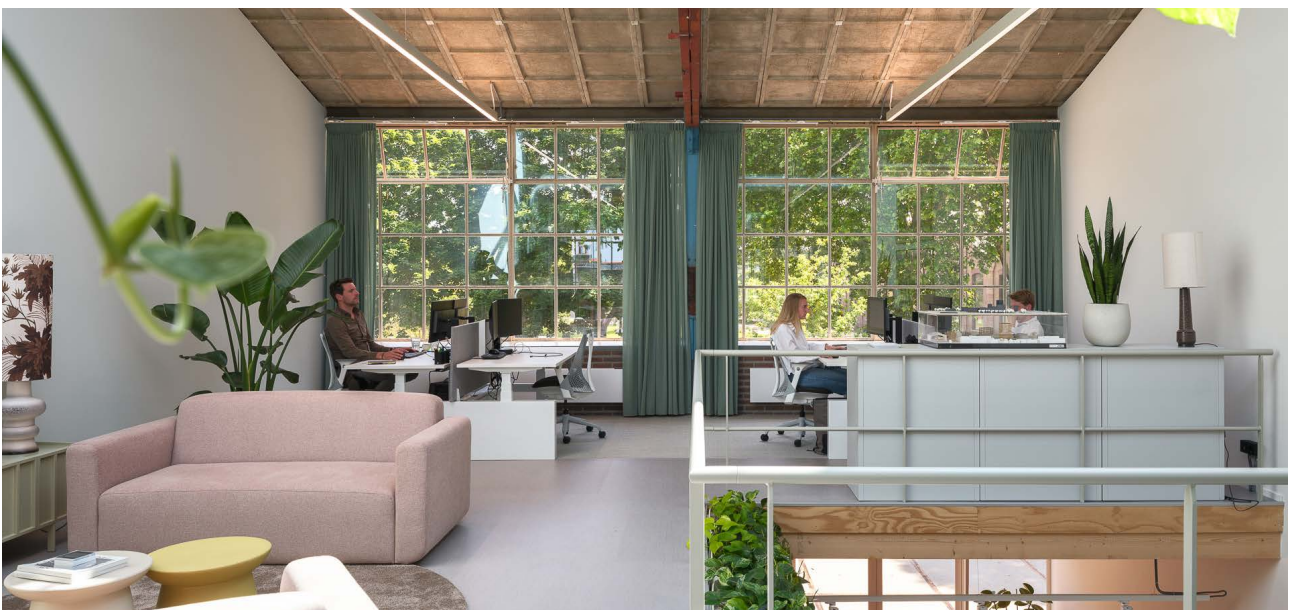
1e verdieping Studio De Groene Jongens



1e verdieping Studio GenietMee HUB



1e verdieping Studio ECHT



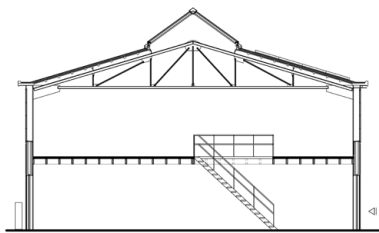
1e verdieping Studio Explorius

Karakter in de gevel

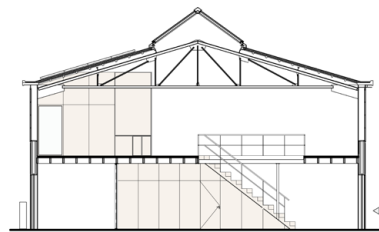
Een subtiel, maar krachtig detail is de gevelbelettering. De naam 'ONDERDELENLOOS' is over vijftien stramien verdeeld en het lijkt alsof de tekst er altijd al op stond. Het vormt een brug naar het verleden én geeft een nieuwe identiteit aan het gebouw.

De officiële onthulling werd gedaan door wethouder van economische zaken, circulariteit en openbare ruimte, die het treffend verwoordde:

“Dit is een plek waar al je beleid tot leven komt. Waar karakter, lef en samenwerking samenkomen. Waar het leven als één geheel voelt.”



Section casco



Section built-in



Voorgevel (oost)

Slimme techniek en duurzaamheid

Techniek en duurzaamheid vormen een integraal onderdeel van de transformatie. De studio's zijn volledig zelfstandig functionerend, met elk een eigen meterkast, luchtwarmtepomp, WTW-installatie en internetaansluiting. Deze strategische compartimentering bood niet alleen een oplossing voor netcongestie in het gebied (waardoor een centrale grootverbruikersaansluiting niet mogelijk was), maar maakt ook afzonderlijk beheer per huurder makkelijk.

De gevel is opgebouwd als spouwmuur met een Rc-waarde van 2,5, een grote verbetering ten opzichte van de originele ongeïsoleerde muren. Er is een nieuwe geïsoleerde gevlinderde vloer aangebracht en het dak is aan de buitenzijde geïsoleerd. De vloeren zijn voorzien van LT-vloerverwarming en -koeling gecombineerd met extra convectoren aan de gevelzijde, waardoor kou en oververhitting worden beperkt. De vernieuwde lichtstraat, uitgevoerd in modulaire Velux-elementen, is te openen voor natuurlijke ventilatie en voorzien van zonwering.

Het gebouw is getransformeerd van energielabel G naar label A++, waarbij sommige units zelfs A+++ behalen. Bij het juiste gebruik is het gelukt de loods Paris Proof te maken en heeft het project een GPR-certificaat ontvangen met een minimale score van 7,5 op alle duurzaamheidsonderdelen. Onderdelen van de gesloopte aanbouw zijn op diverse manieren hergebruikt in het interieur van de Onderdelenloods. Kozijnen, deuren en wandpanelen kregen een tweede leven in vergaderruimtes en plantenbakken binnen het kantoor. Ook de centrale lunchbar, het dagelijkse verzamelpunt van het team, is opgebouwd uit restmaterialen van de gedemonteerde uitbouw. Panelen uit diezelfde aanbouw zijn verwerkt als wandafwerking en doen dienst als akoestisch element én kunstzinnige toevoeging aan het interieur.



Voorkant Zecc Architecten



Luchtfoto Onderdelenloods



Luchtfoto bovenaanzicht aan het Stootjukpark

CONTACT

Zecc Architecten

2e Daalsedijk 14-4
3551 EJ Utrecht
Nederland
T+31(0)30 273 1289
info@zecc.nl
www.zecc.nl

Projectadres

2e Daalsedijk 14-1 t/m 14-6, 3551 EJ, Utrecht

Fotografie

Stijn Poelstra