

Het kantoor voor Alliander is het eerste herontwikkelde gebouw dat energie opwekt en grotendeels met gerecycled materiaal wordt gebouwd. De bouwcombinatie, met daarin twee Volker Wessels-bedrijven, was erop gebrand de lat hoog te leggen.

‘We willen Alliander en de hele bouw overbluffen hoever je kunt gaan’

Duiven - Oude wc-potten, gebruikte deuren, sloophout en granulaat. Bij de bouw van het in herontwikkeling zijnde gebouwencomplex van netwerkbedrijf Alliander wordt bijna alles hergebruikt.

Op de eerste verdieping van het kantoor van Alliander in Duiven ligt het vol met wc-potten. Het gebouw is onderdeel van een van de meest ambitieuze herontwikkelingsprojecten van deze tijd.

De wc-potten gaan niet de puinbak in, maar worden allemaal weer gebruikt in het nieuwe kantoor, zegt Onno Dwars, vastgoedontwikkelaar en manager duurzaamheid bij Volker Wessels Vastgoed, op de bouwplaats. De wc's zijn nog geen vijf jaar oud. "Dan kun je die wel weer vervangen door nieuwe van Villeroy & Boch, maar dat is milieubelastend en waarom zou je nieuwe aanschaffen als je deze al hebt?"

Het is een voorbeeld van hoe de herontwikkeling van de oude kantoorlocatie van Alliander, die nu een halfjaar onderweg is, wordt aangepakt. "Gebruik wat kan worden hergebruikt", was de opdracht van Alliander, vertelt manager vastgoed Paul Wentink van Alliander voor een beeldscherm in een portakabin op de bouwplaats. Ook moest het gebouw energieneutraal zijn. "Doe ons een aanbod", daagde hij twee jaar geleden de markt uit. "Door uit te dagen, durft de markt meer en is men bereid risico's te nemen", meent hij.

Architect Thomas Rau zag het wel zitten en belde Volker Wessels Vastgoed om samen in te schrijven. De ontwikkelaar had goede ervaringen met zusterbedrijf Boele & van Eesteren, dat veel design & construct-projecten doet en onder andere het duurzame TNT Center in Hoofddorp bouwde. Op één A4'tje werd een plan vastgelegd om te komen tot een circulair en energieopwekkend gebouw.

De vooruitstrevendheid van de plannen was voor de bouwcombinatie van Volker Wessels zelf ook even wennen. Was dit wel realistisch? "We dachten: *what the heck*. We doen het gewoon", herinnert Dwars zich de beslissende vergadering. "De lat kan niet hoog genoeg liggen." Dwars is een van de jonge honden in de bouw die al hameren op duurzame oplossingen. Zo is hij ook betrokken bij de ontwikkeling van de nul-op-de-meter woningen. Van de vijftien inschrijvers mochten drie in een dialoog hun aanbod uitwerken. Het consortium van Volker Wessels Vastgoed, Rau Architecten, Innax, Kuiper Compagnons, Turntoo, Fokkema en Partners en Boele & van Eesteren had het meeste te bieden en won. "Het was co-creatie. We zaten letterlijk elke vrijdag op elkaars stoel om het ontwerp te maken. Tot en met het koffieapparaat", zegt Dwars.



Minstens 80 procent van het materiaal dat wordt gebruikt voor het kantoor van Alliander is gerecycled. Foto: Volker Wessels

De bouwcombinatie laat 83 procent van het oude gebouwencomplex staan. Ook gaat het nieuwe complex energie leveren en is minstens 80 procent van het gebruikte materiaal gerecycled: hout (afvalhout, verzameld door ex-verslaafden), beton (100 procent granulaat voor onder meer de fundering), bitumen dakbedekking (afkomstig van oude dak), staal (1 miljoen kilo), vloeren, deuren, plafonds en wanden. Dat hergebruikpercentage moet mogelijk zijn, is de overtuiging van Dwars. "We willen Alliander, en eigenlijk de hele bouw, overbluffen hoever je daarin kunt gaan." De recycling in de bouw neemt een grote vlucht, weet Dwars. Afvalstromen worden steeds meer gescheiden. "Afvalbedrijven worden de toekomstige grondstofleveranciers", voorspelt Dwars. Het nieuwe gebouwencomplex (ruim

1550 werkplekken) wordt volgens Dwars het eerste herontwikkelde gebouw dat energie zal opwekken. De bouwcombinatie heeft zich voor vijftien jaar gecommitteerd aan het leveren van jaarlijks minstens 1 kilowatt. Dat moet vooral als een symbolisch getal worden gezien. Het geeft aan dat het gebouw geen energie gaat kosten en mogelijk zelfs geld kan gaan verdienen aan energieopwekking. Ook zijn er prestatieafspraken over het comfort en de temperatuur in het gebouw. We lopen de bouwplaats op. Nu pas is zichtbaar dat het oude, geamputeerde gebouw nog volop wordt bewoond: twee verdiepingen met nieuwsgierige blikken. Op de daken komen duizenden pv-panelen, zegt Dwars. "En daar heb je het vleermuis-hotel", zegt hij wijzend naar een klein houten gebouwtje aan de rand van het terrein. De auto's van het

personeel kunnen straks onder zonnepanelen worden geparkeerd. Dwars: "Zo kun je de ruimte dubbel gebruiken." Een energiefabrik, noemt hij het. Thomas Rau is ook op de bouwplaats. Volgens hem is de opdracht van Alliander "een primeur in de bouwgeschiedenis". "Het bedrijf vraagt geen product, maar een

vroegen ze: deel je onze ambitie of niet?", zegt bouwkundig projectleider Frans Wielemaker van Boele & Van Eesteren. Dat schrikt veel bedrijven volgens hem af. Maar sommigen pakten de handschoen op.

Wie of wat de belangrijkste katalysator was voor dit innovatieve project? Dat is de co-creatie, zegt Dwars. Alliander die veel vertrouwen gaf en geeft. En daarna hijzelf en Rau die de uitdaging aangingen. "Als er een paar mensen enthousiast zijn, gaat de rest sneller mee."

Alle partijen in het consortium en de onderaannemers en toeleveranciers zijn er op gebrand een kunststukje neer te zetten. "Mensen willen zich onderscheiden. Daarvoor is de crisis wel goed."

De kunst zit hem vooral in het geen angst hebben om het anders te doen. "We hebben bijvoorbeeld geen bestek", zegt projectleider Wielemaker. "Ja, nu ondertussen wel, om vast te leggen wat we nu hebben." Of dat geen onzekerheden geeft bij wijzigingen in het project? "Ja", lacht hij. "Maar dat is een oude manier van denken. Onzekerheden moet je gewoon managen."

Dit soort projecten doet Wielemaker graag. Sterker nog, hij wil niet anders meer. "Deze manier van werken is heel ontspannen."

Wat Dwars betreft, zet dit project een nieuwe standaard in de utiliteitsbouw. Net als weldra de nul-op-de-meter woningen in de woningbouw. Volgens hem is het *tipping point* nabij. "Dat is ontzettend gaaf om mee te maken." ■

“We vroegen ze: deel je onze ambitie of niet?”

proces." Zonder duidelijk eindpunt voor ogen. "Niemand wist wat er zou gebeuren. We gaan op zoek naar iets dat we niet kennen." Alliander heeft daarin volgens hem lef getoond en zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid genomen. "Het heeft nagedacht over de vraag: hoe hevel ik mijn vastgoedportefeuille over naar de 21e eeuw?" Het bedrijf wilde geen kapitaal vernietigen door nog redelijk goede gebouwen te slopen. "Bij dit project zijn totaal andere vragen gesteld. Dat leidt tot totaal andere antwoorden." "Het vraagt ook commitment van de opdrachtgever", zegt Dwars. "Die moet ook tevreden zijn met de betonklinkers die er liggen. Ook voor toeleveranciers is het omschakelen. Hoe ze geselecteerd werden voor dit project? "We

Energieleverend gebouw

In opdracht van netwerkbedrijf Alliander wordt op bedrijventerrein Nieuwgraaf in Duiven een complex van vijf bestaande gebouwen herontwikkeld. Ook vindt er nieuwbouw plaats. Het gebouwencomplex voorziet in de eigen energiebehoefte en levert bovendien energie aan de omgeving. Bij de bouw van het complex worden grondstoffen en materialen hergebruikt.

De vijf gebouwen worden overkoepeld door een door architect Thomas Rau bedacht 'zwevend dak' dat steunt op dunne kolommen. Het dak heeft lichtkoepels, waarbij de mate van het inlaten van zonlicht ingesteld kan worden door meer of minder lucht in de koepels te pompen.

De installaties in het gebouwencomplex zijn de sluitpost, legt Thomas Rau. "Die zijn er, als we het bouwkundig of omgevingstechnisch niet op hebben kunnen lossen."

Het gebouw krijgt flexibele werkplekken voor 1550 werknemers. Alliander, een voormalig staatsbedrijf, probeert veertien kantoorlocaties over het land te bundelen.