

DE BLEEK 1





Colofon

De Waal Beheer O.G.
Euclideslaan 2
3584 BN UTRECHT
030 - 266 14 24
www.dewaalbeheer.nl

JHK Architecten

JHK Architecten
Hondiuslaan 44
3502 GH Utrecht
030-2964060
www.jhk.nl

5 september 2013
869P01-004

REVITALISATIE DE BLEEK 1

De afgelopen jaren zijn hergebruik en revitalisatie uitgegroeid tot belangrijke maatschappelijke thema's die hoog op de politieke agenda staan.

De gemeente Woerden houdt zich echter al veel langer bezig met het hergebruiken van bestaand vastgoed en verbouwde reeds in 1980 het leegstaande Algemeen Ziekenhuis aan de Meeuwenlaan in Woerden tot stadskantoor. Verschillende gemeentelijke diensten waren echter nog over de stad verspreid en in 1993 besloot men dan ook het leegstaande kantoor van Nokia Data aan de Blekerijlaan te kopen. Dit pand werd verbouwd tot het Stadhuis van Woerden zoals we dat nu kennen.

Na vele jaren trouwe dienst begint dit pand nu stevige gebreken te vertonen en is grootschalige renovatie onvermijdelijk. De gemeente Woerden overweegt nieuwbouw elders in de stad, maar juist in deze tijd zou een duurzame revitalisatie meer dan gepast zijn!

Direct naast het huidige Stadhuis staat aan de Bleek 1 het voormalige hoofdkantoor van Campina Nederland. Dit pand staat inmiddels grotendeels leeg maar verkeerd nog in een prima staat. De revitalisatie van dit pand zou een maatschappelijk verantwoord alternatief voor nieuwbouw kunnen zijn, zonder daarbij concessies te hoeven doen aan kwaliteit, flexibiliteit en uitstraling! Hierbij presenteren wij u dan ook een tweetal revitalisatiemodellen voor een nieuw stadhuis.

In het eerste model wordt zowel de front- als de backoffice van het stadhuis ondergebracht in het gerevitaliseerde pand. De publieke balies krijgen een plek op de begane grond en worden ontsloten via een nieuwe entree grenzend aan het parkeerterrein. De huidige 'proeffabriek' wordt verbouwd tot raad- en trouwzaal en richt zich op de rustige tuin en de groenstrook aan de zuid- en westzijde van het pand. De backoffice wordt verder op de verdiepingen gehuisvest.

In het tweede model wordt het pand uitsluitend gebruikt als backoffice. De dubbelhoge proeffabriek wordt geschikt gemaakt voor extra werkplekken of kan worden verbouwd tot auditorium met vergadervoorzieningen. Dit deel zou in de avonduren ook een zelfstandige buurtfunctie als

multifunctionele zaal, theater of vergaderlocatie kunnen vervullen.

In beide modellen wordt het restaurant van de vijfde verdieping verplaatst naar de tuinzaal. De gevel van deze zaal wordt geopend richting de tuin waar een nieuw terras aan het water straks een aangename lunchplek vormt.

De groene ligging van het pand aan het water wordt verder versterkt door zowel de directe omgeving van het gebouw als het parkeerterrein verder te beplanten. Dit zeer ruime parkeerterrein omvat dan nog altijd ca. 226 parkeerplaatsen, waarbij de fietsenstalling wordt ondergebracht in de ruime bestaande kelder onder het gebouw.

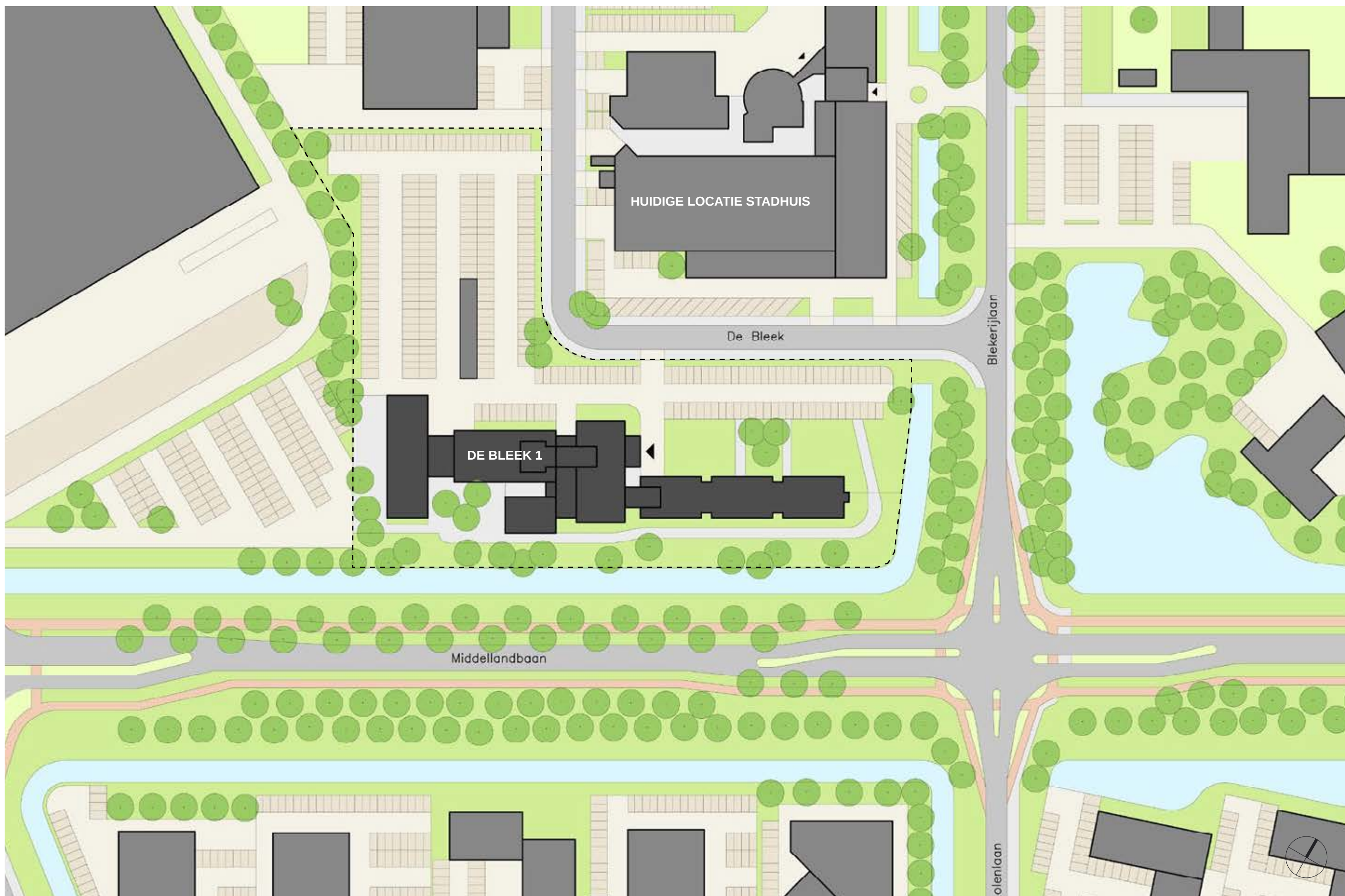
Het bestaande pand aan de Bleek 1 biedt een aantal bouwkundige voordelen. Zo maken de dunne monoliete vloeren het relatief eenvoudig om vides te maken tussen de verschillende verdiepingen. Wanneer deze worden voorzien van een trap komt dit de communicatie tussen de verschillende vloeren zeker ten goede.

Het huidige pand laat qua uitstraling wat te wensen over: het spiegelende glas en de stenen beplating geven het pand een sombere en gedateerde uitstraling. Deze gevel kan dankzij de kolommenstructuur echter relatief eenvoudig worden aangepast. Wij stellen dan ook voor de gevel verder te openen om zo een maximaal transparante gevel te creëren. Deze ingreep zorgt voor meer daglicht, een frisse eigentijdse uitstraling en vormt bovendien een enorme duurzaamheidslag aangezien het pand hiermee direct hoogwaardig geïsoleerd wordt. De kolommenstructuur zorgt verder voor een grote flexibiliteit in de indeling, zowel nu als in de toekomst.

De revitalisatie van dit gebouw maakt van de nood een deugd: een fris nieuw pand zonder nieuwbouw, in een volgroeide omgeving, direct naast het huidige stadhuis: een duurzaam en maatschappelijk verantwoord nieuw stadhuis voor de gemeente Woerden!

September 2013, De Waal Beheer O.G. & JHK Architecten





bestaande situatie



ruime parkeergelegenheid



gelegen direct naast bestaande stadhuis



tuin op het zuiden met de aangrenzende tuinzaal



bestaande entree



entree terrein



groene kwaliteit rondom het gebouw



gevelkolommen



'de proeffabriek'



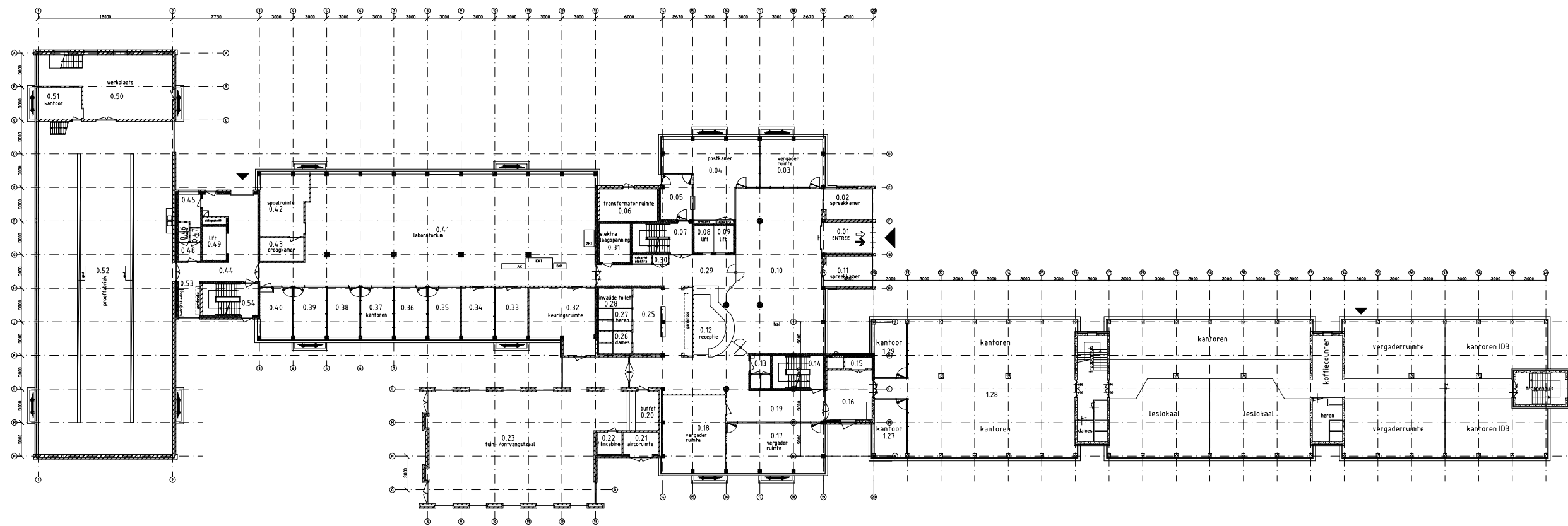
bestaande verouderde gevel

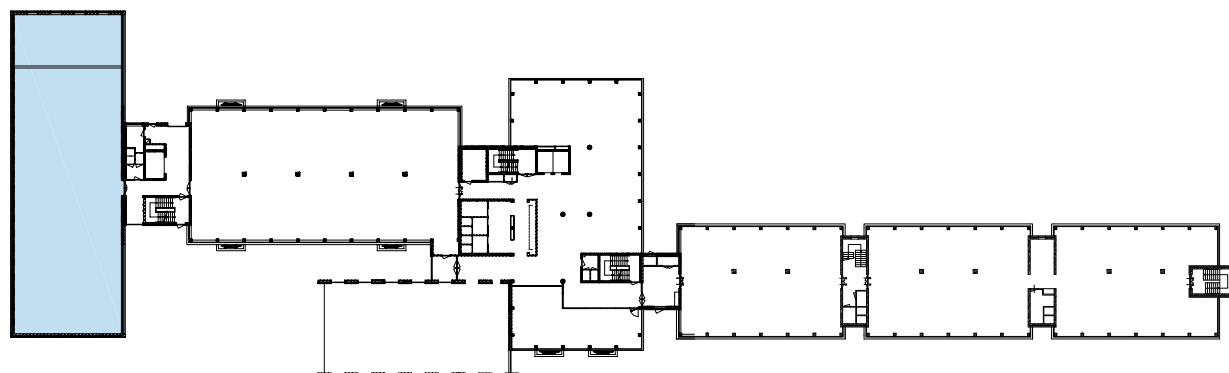
KWALITEITEN

- + MONOLIETE VLOEREN: aanbrengen vides relatief eenvoudig
- + LIGGING & TERREIN: groen terrein met mooie rustige tuin op het zuiden
- + TUINZAAL: kolomvrije tuinzaal met potentie op de begane grond
- + PROEFFABRIEK: kolomvrije dubbelhoge hal, voor vele doeleinden geschikt
- + KELDER: pand grotendeels is onderdelkerd
- + PARKEREN: ruim eigen parkeerterrein aanwezig
- + KOLOMMENSTRUCTUUR: waardoor flexibel in gebruik en (gevel)aanpassingen relatief eenvoudig

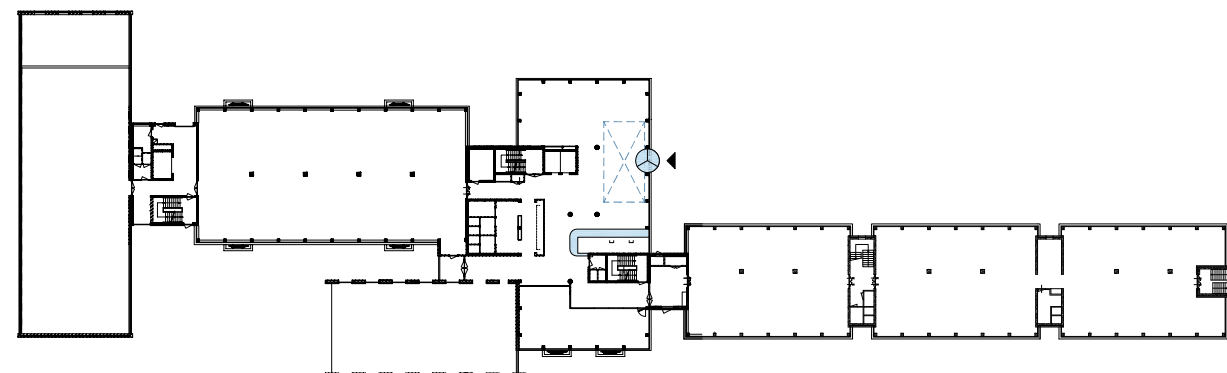
KANSEN

- UITSTRALING: gedateerde gevel
- GLAS: verouderd en voorzien van spiegелende zonwerende coating
- ISOLATIE: gevel vermoedelijk ongeïsoleerd





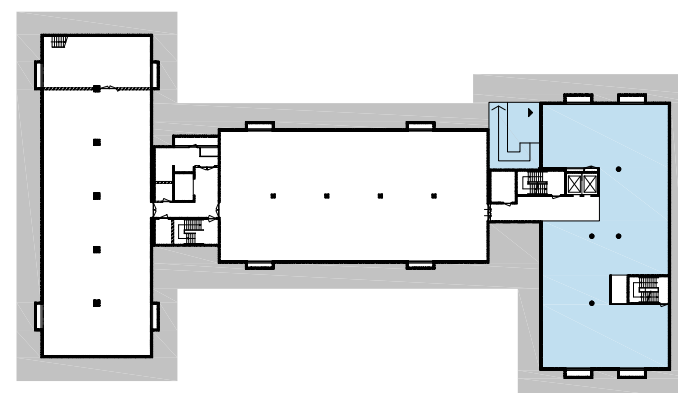
1. dubbelhoge hal te gebruiken als: raad- en trouwzaal / extra werkplekken / auditorium



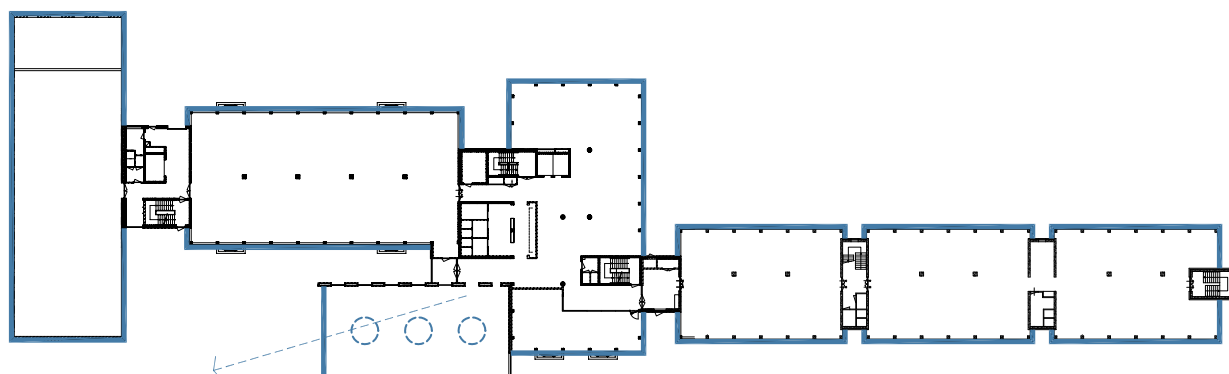
2. wijzigen entree: nieuw tourniquet en vide t.b.v. daglicht in hal en extra hoogte
nieuwe balie aan de gevel met daglicht



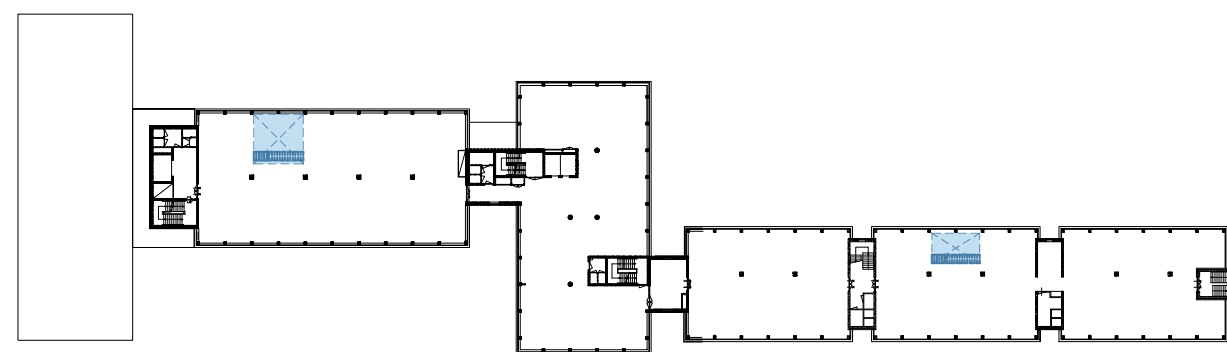
3. restaurant naar begane grond: terras in de tuin op het zuiden, bevoorrading gelijkvloers
extra werkplekken op 5e verdieping (huidig restaurant)



4. fietsenberging in bestaande kelder te bereiken via nieuw te maken entree



5. gevelrenovatie: meer transparant en hoogwaardig geïsoleerd
daklichten in tuinzaal en open kopgevel met zicht op terras

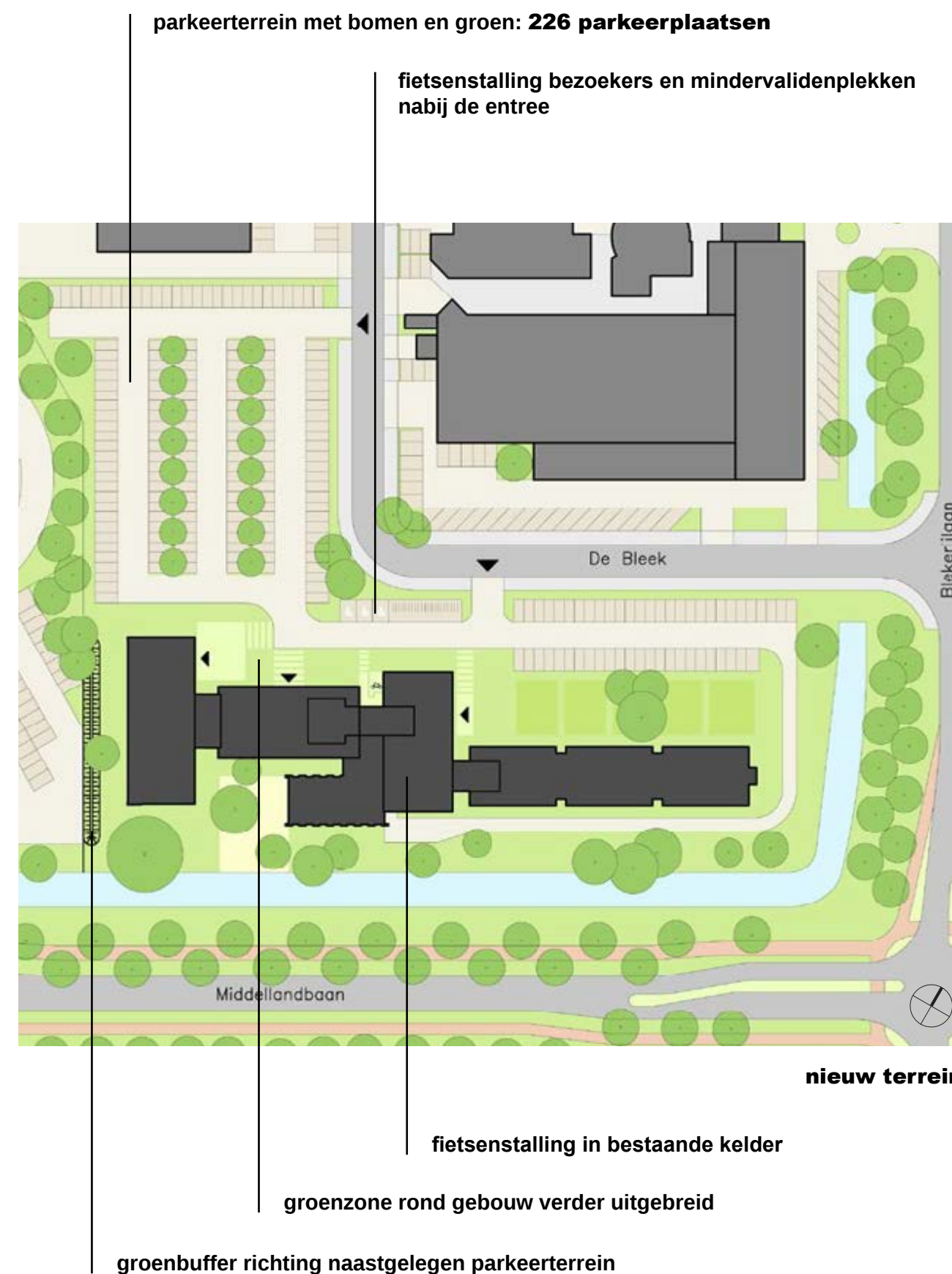


6. optioneel: vides met trappen tussen werkvloeren ten behoeve van communicatie en grotere
afdelingen: flexibiliteit

overzicht ingrepen gebouw



bestaand terrein



nieuw terrein

overzicht ingrepen terrein

MODEL 1 - STADHUIS

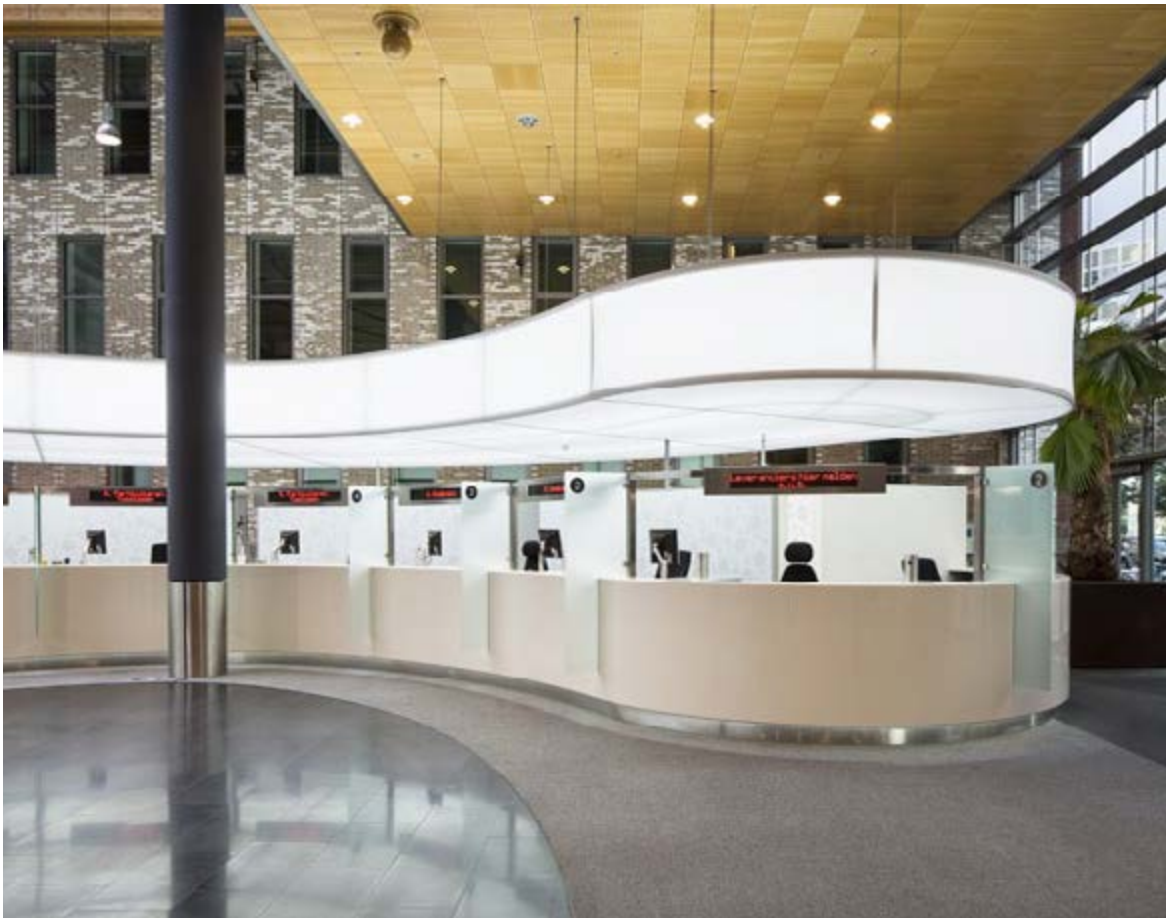


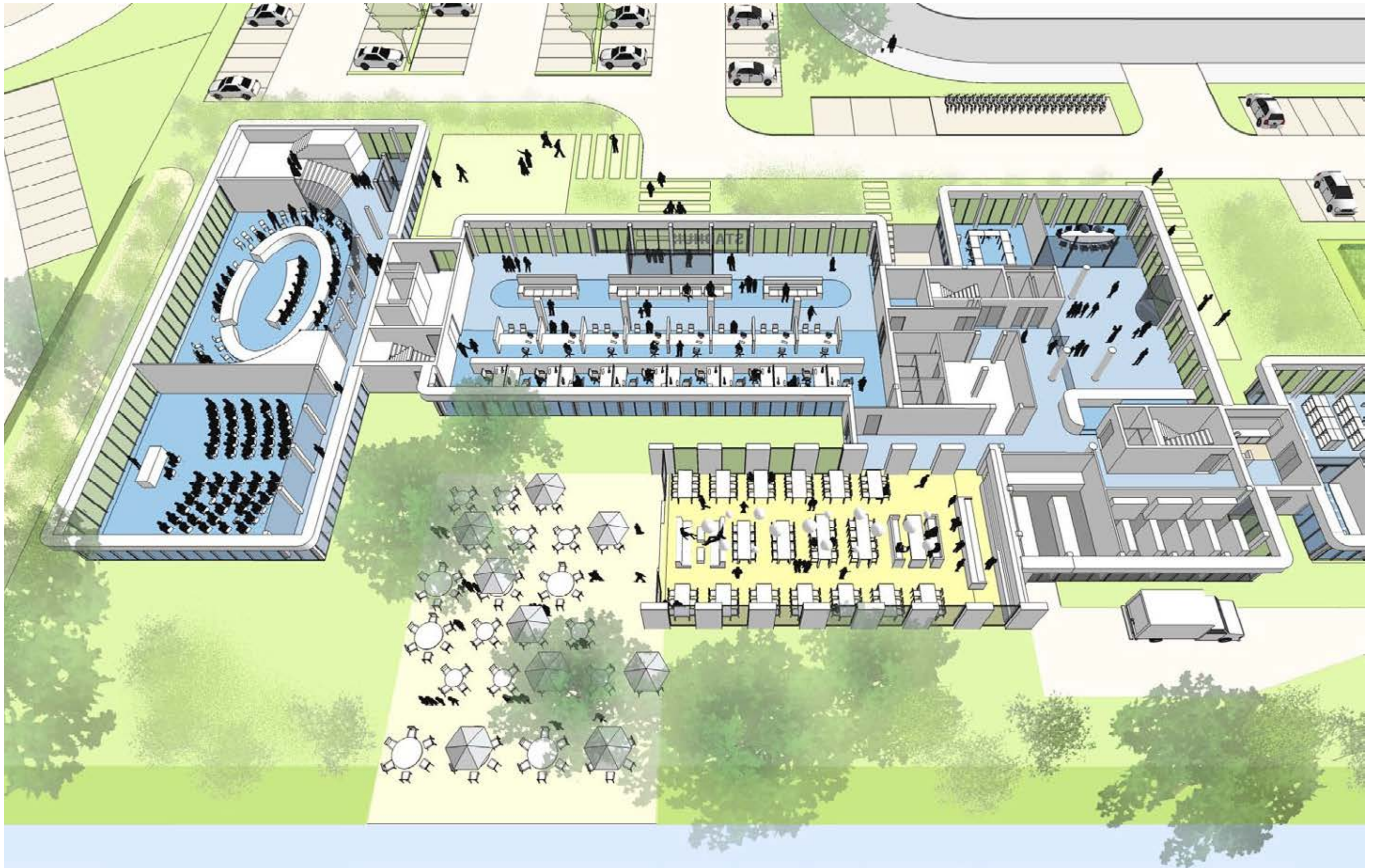
publieke entree

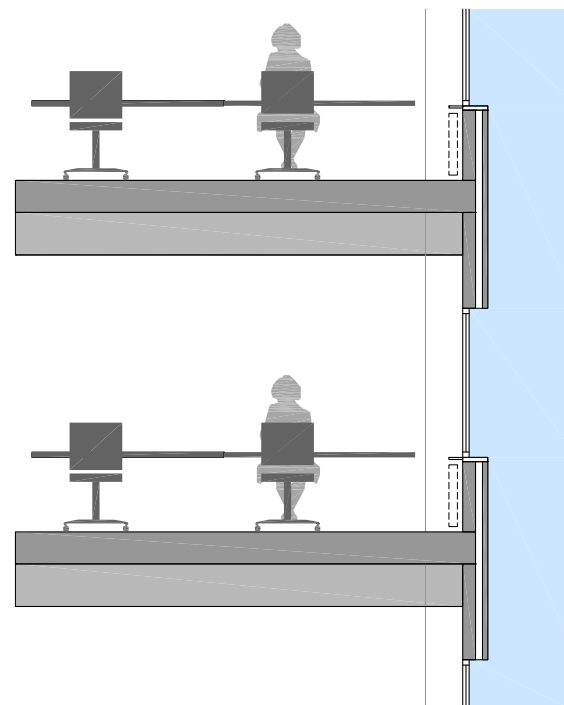


model stadhuis - begane grond

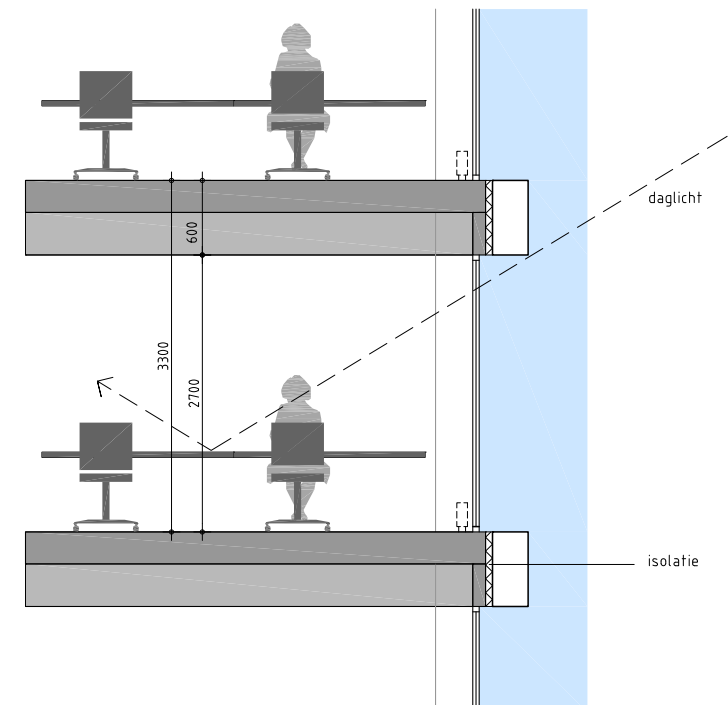








bestaande gevel



voorstel gevelaanpassing

Het huidige pand laat qua uitstraling wat te wensen over: het spiegelende glas en de stenen beplating geven het pand een sombere en gedateerde uitstraling. Deze gevel kan dankzij de kolommenstructuur echter relatief eenvoudig worden aangepast. Wij stellen dan ook voor de gevel verder te openen om zo een maximaal transparante gevel te creëren. Deze ingreep zorgt voor meer daglicht, een frisse eigentijdse uitstraling en vormt bovendien een enorme duurzaamheidsslag aangezien het pand hiermee direct hoogwaardig geïsoleerd wordt.



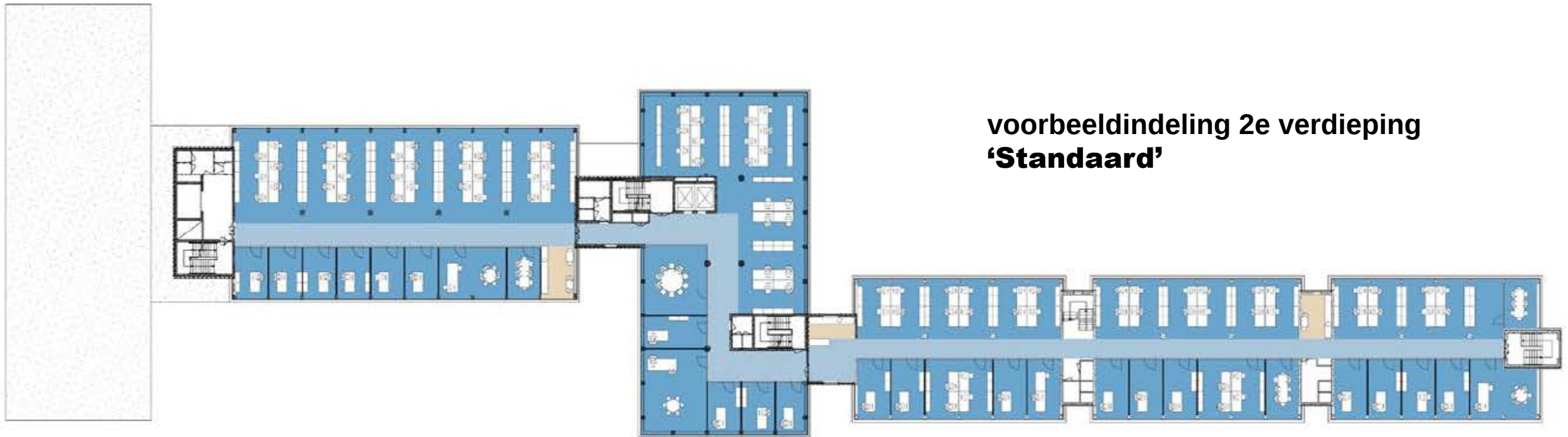
MODEL 2 - BACKOFFICE

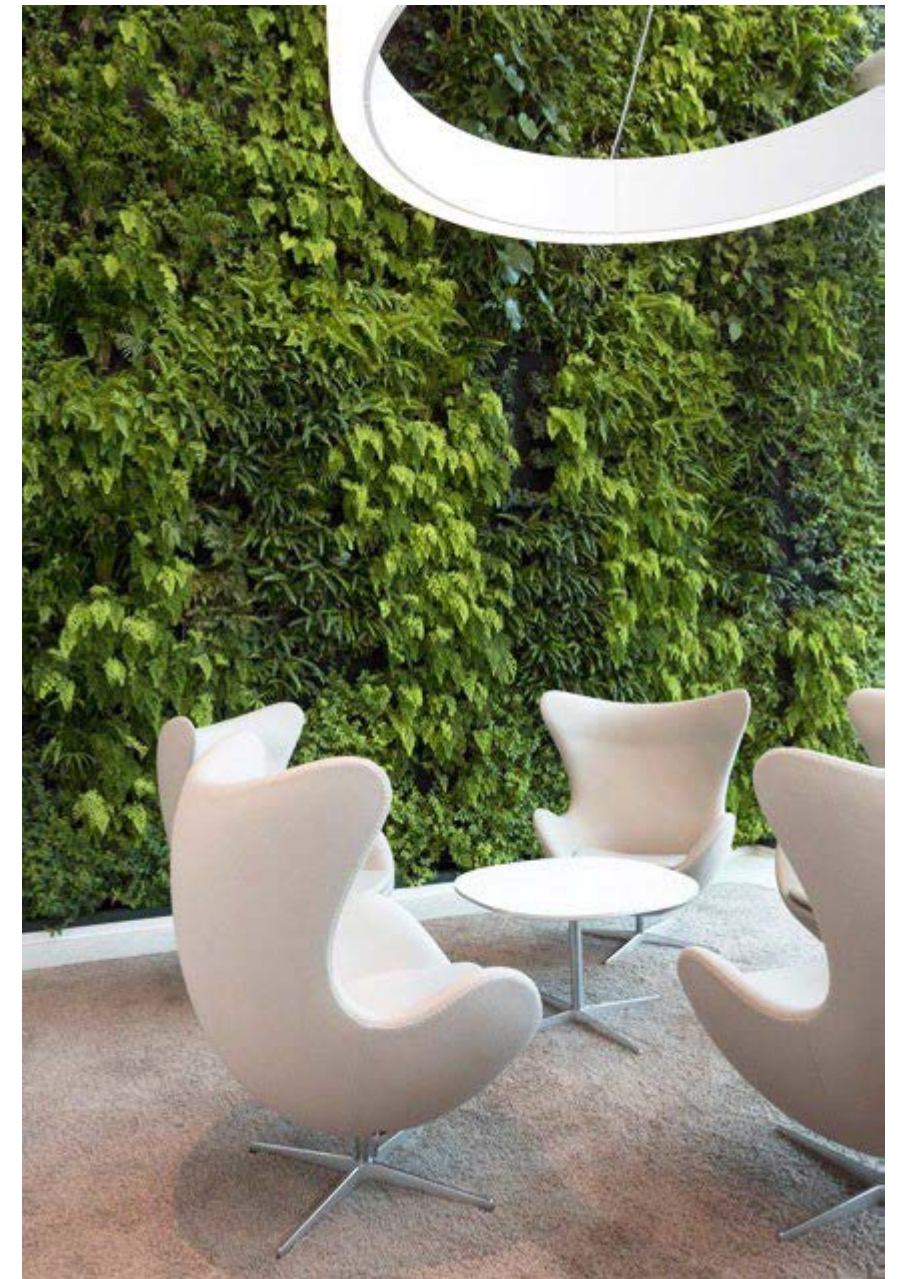


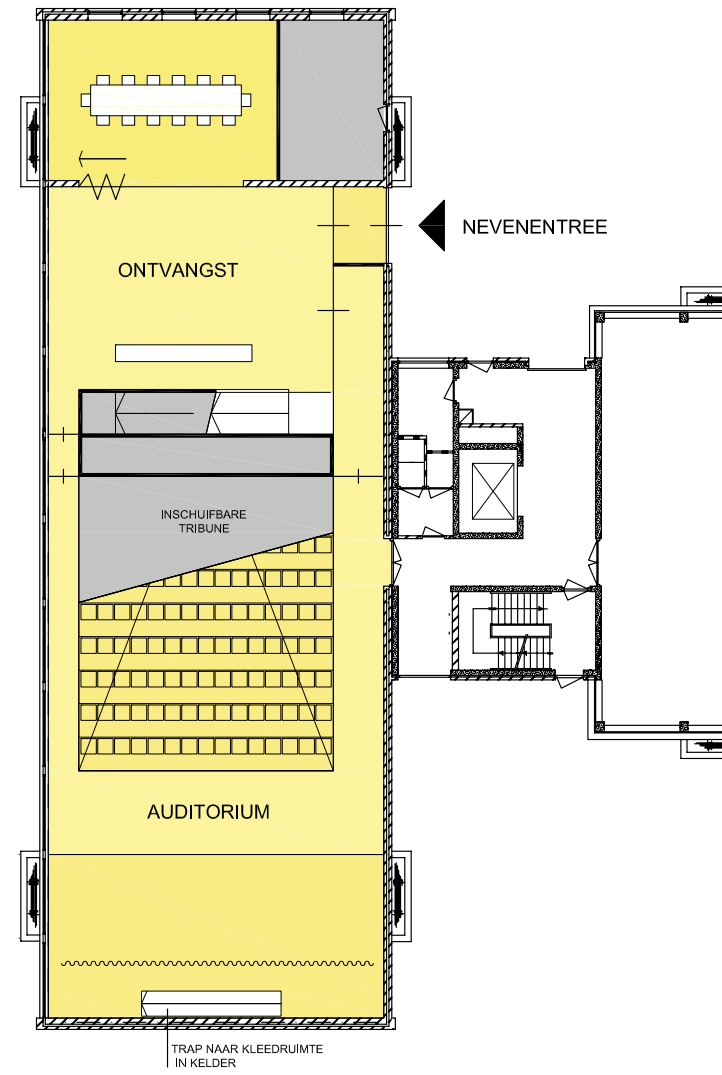




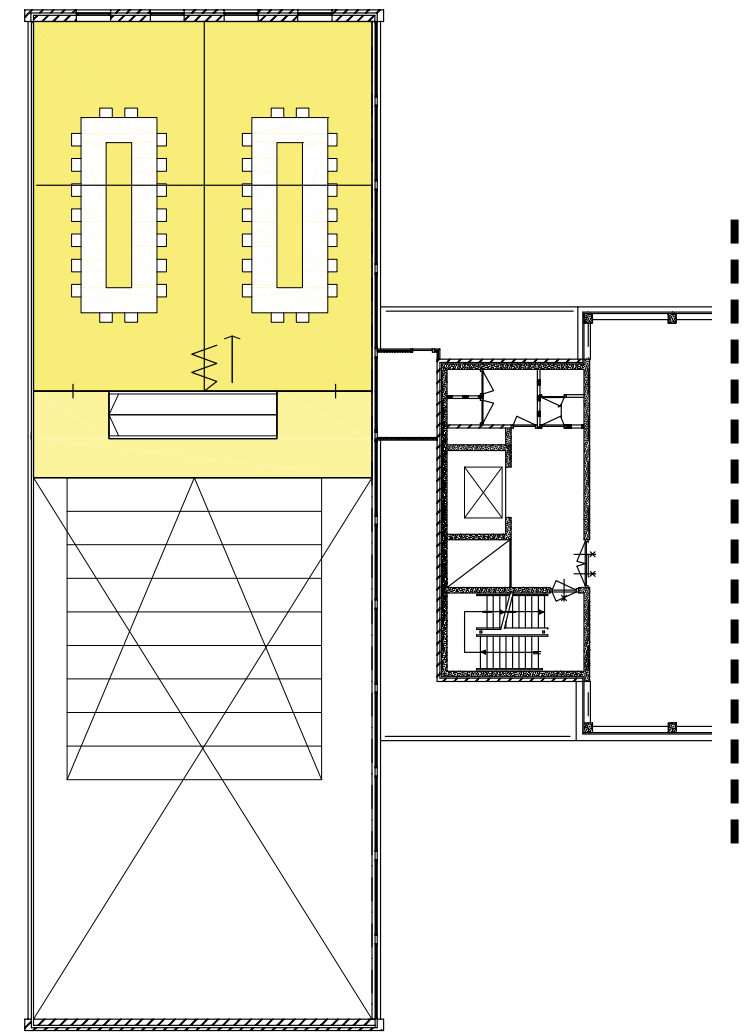
voorbeeldindeling 2e verdieping
‘Standaard’







begane grond



verdieping

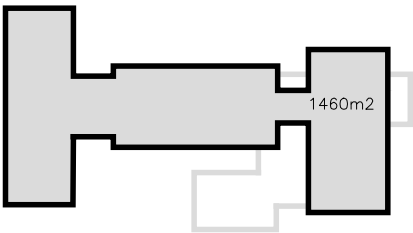


optie: multifunctioneel auditorium in Proeffabriek

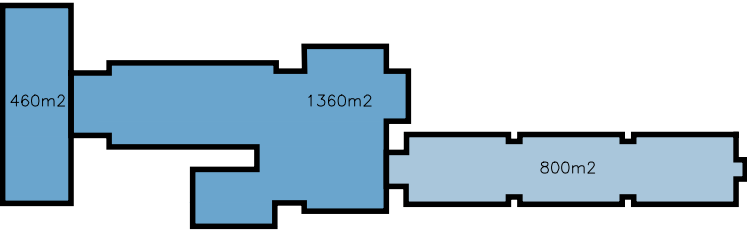
OPPERVLAKTE DE BLEEK 1

- oppervlakte bestand I ~ 6770 m2 BVO
- oppervlakte bestand II ~ 1600m2 BVO
- kelder en installatieruimte ~ 1760 m2 BVO
- TOTAAL ~ 10130 m2 BVO

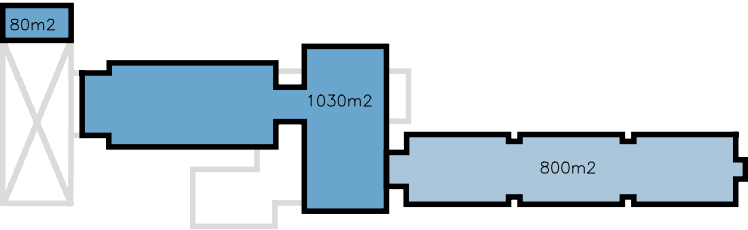
kelder [~ 1460m2]



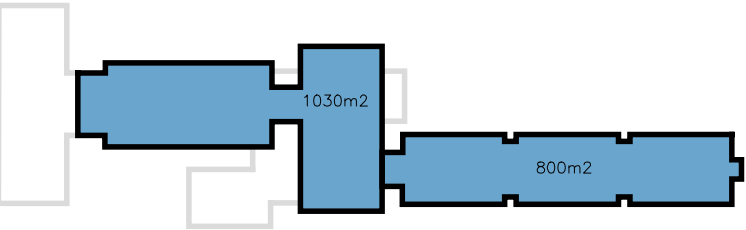
begane grond ~ 2620m2



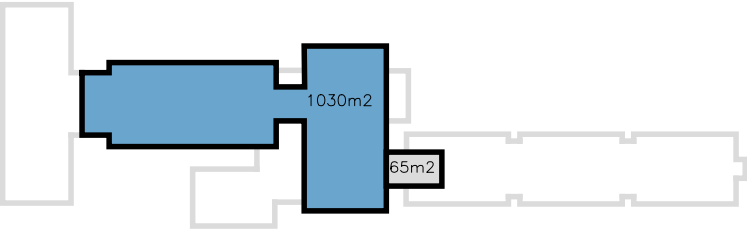
1e verdieping ~ 1910m2



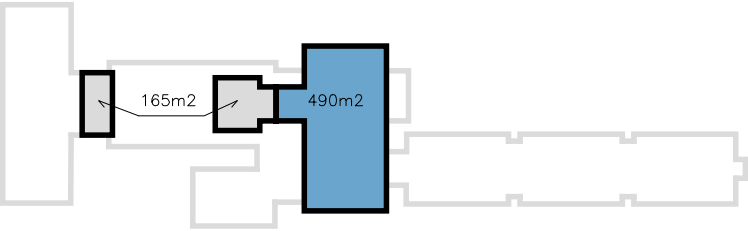
2e verdieping ~ 1830m2



3e verdieping ~ 1095m2



4e verdieping ~ 655m2



5e verdieping ~ 560m2

