



# Amsterdam | Campus Diemen Zuid

7 september 2015

## Schoolvoorbeeld van herbestemming

Het grootste transformatieproject van Nederland op dit moment. Zo kun je de realisatie van de Campus Diemen Zuid volgens Marcel Mulder, directeur ontwikkeling bij Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. in Harderwijk, omschrijven. Vijf verouderde kantoorgebouwen van het complex Diemervijver, met in totaal 50.000 vierkante meter bvo, worden getransformeerd tot de enige Nederlandse studentencampus naar Amerikaans model.

Drie van de vijf gebouwen zijn inmiddels opgeleverd. De 537 zelfstandige wooneenheden in deze gebouwen zijn in vijf weken tijd allemaal al verhuurd. Na de afronding van het project in juni 2014 telt de campus 936 studentenwoningen, waarbij de bewoners gebruik kunnen maken van een groot aantal voorzieningen op het terrein. Met de ongeveer 1.000 nieuwe inwoners moet de campus dan een impuls geven aan het hele gebied rond het trein- en metrostation Diemen Zuid.

## Keuken en badkamer

Elk appartement, met een gemiddelde grootte van 27 vierkante meter, heeft een eigen keuken met ingebouwde koelkast en keramisch fornuis. Daarnaast beschikt de bewoner over een volledig ingerichte badkamer met douche en toilet. De woningen hebben een aparte tv- en internetaansluiting en een eigen energiemeter. De kleinste studio kan voor ruim 650 euro per maand (all-inclusive) worden gehuurd. Studenten van 23 jaar en ouder komen in aanmerking voor huurtoeslag. Desgewenst kunnen de woningen ook gemeubileerd worden gehuurd, hetgeen vooral voor buitenlandse studenten die tijdelijk in Amsterdam of omgeving studeren aantrekkelijk is.

## Voorzieningen

Op de begane grond zijn tal van campusvoorzieningen te vinden. In totaal gaat het om ruim 4.700 vierkante meter aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen, die niet alleen gericht zijn op de studenten maar ook voorzien in de behoefte van bewoners en kantoorgebruikers in de omgeving van de campus. Zo is er een Albert Heijn-supermarkt, een wasserette, een fietsenmaker, een pizzeria, een selfserviceresaurant, een coffeecorner, een kapsalon, een huisartsen- en fysiotherapiepraktijk, een studentenuitzendbureau en wellicht later een wijnbar voorzien.

Er zijn daarnaast sportvoorzieningen zoals een fitnesscentrum, een klimmuur, een basketbalveld en een tennisbaan. Rond de campus en in het naastgelegen park is een trimroute uitgezet. Het complex moet daarmee een ClubMed-achtige uitstraling krijgen. Daar moeten ook de speciale klinkers aan bijdragen die zijn toegepast bij de inrichting van de openbare ruimte. Op het terrein is 24 uur per dag beveiliging aanwezig, evenals een politiewijkpost. Op diverse plekken rondom de gebouwen zijn loungeplekken gemaakt, waar studenten met hun laptop, smartphone of tablet kunnen internetten. Daarvoor zijn op het campusterrein wifi-hotspots geïnstalleerd.

### **Perfekte locatie**

“Een groot voordeel was dat de vijf gebouwen al een soort campusomgeving vormden. Ze liggen gegroepeerd rond een plein, de sfeer van een campus was er al, daar konden we op voort borduren”, zegt Mulder. “De hoogte van de aankoopssom maakt ook een kostendekkende exploitatie mogelijk.”

De locatie van de campus is volgens Mulder perfect. “De campus ligt pal naast metro- en treinstation Diemen Zuid, met directe OV-verbindingen naar Schiphol, Amsterdam-Zuid of Utrecht. Je bent in korte tijd op de universiteit of hogeschool. Met de metro ben je in tien minuten in het centrum van Amsterdam of bij het ArenA-gebied

met de Heineken Music Hall, Ziggo Dome en het Pathé-theater. De ring A10, de A9 en de A1 liggen vlakbij.” De Hogeschool InHolland met ongeveer 5.000 studenten ligt op een steenworp afstand van de campus.

Het project wordt uitgevoerd in samenwerking met Snippe Projecten B.V. en de Chalet Group. Mulder: “Snippe is de initiator, zij hebben het concept bedacht en ontwikkeld. De Chalet Group is vooral verantwoordelijk voor de fiscale en juridische aspecten en wij hebben de plannen technisch uitontwikkeld en ervoor gezorgd dat ze op een zo efficiënt mogelijke manier kunnen worden uitgevoerd.”

### **Beukmaat**

De verbouw van de vijf kantoorgebouwen, in hoogte variërend tussen de drie en tien verdiepingen, is in handen van Van Wijnen Weesp B.V. Volgens projectleider Ton van Sprang is de campus een schoolvoorbeeld van herbesteding van verouderde kantoorgebouwen. “Een kantoorpand moet qua hoogte en stramienmaat wel geschikt zijn voor hergebruik. Deze vijf gebouwen zitten strak in de beukmaat; we hebben hier te maken met een stramienmaat van 5.50 meter. Die afmeting leent zich prima voor het maken van appartementen van ruim vijf bij vijf meter. Bovendien waren de installaties aangebracht boven het plafond in de gangen. De installaties zijn grotendeels vervangen, maar we hebben wel weer gebruik gemaakt van dezelfde installatiezones. Zo is het luchtbehandelingssysteem volledig vernieuwd, maar zijn de hoofdkanalen in de gangen intact gebleven. Voor de verlichting zijn in de woningen nieuwe kabels getrokken. In de trappenhuisen zijn de bestaande verlichtingsinstallaties blijven zitten; we hebben daar alleen de armaturen vervangen.”

Grote constructieve ingrepen om de panden voor bewoning geschikt te maken waren dan ook niet nodig. Van Sprang: “We hebben wel de technische en toiletruimtes grotendeels gesloopt en daar ook kamers gemaakt. Bij de nieuwe metalstud-binnenwanden hebben we veel aandacht besteed aan de geluidsisolatie en ook de entreedeuren van de appartementen voldoen aan de geluidseisen. De studenten kunnen ongestoord studeren of hun muziek draaien. De buitengevels zijn schoon gespoten en het voegwerk is waar nodig hersteld. Alleen de puien op de begane grond hebben we aangepast vanwege de voorzieningen die hier komen. We hebben onder meer een prefab betonrand afgezaagd, waardoor er extra verdiepingshoogte ontstond.

En er zijn hier nieuwe luifels aangebracht. De entrees van de gebouwen met de liften zijn gehandhaafd en geschikt gemaakt voor de nieuwe woonbestemming. We hebben hier extra tussenpuien geplaatst met deuren die werken met een pasjessysteem. Daardoor kan niet zomaar iedereen naar binnen wandelen.”

### **Bouwstromen**

Opmerkelijk bij het project is het snelle ontwikkelings- en bouwtraject. Het complex werd in juni 2012 aangekocht; in februari 2013 ging de verbouw van start en de eerste woningen werden in augustus van dit jaar opgeleverd. “Voor een dergelijke succesvolle aanpak hebben we de goede partijen aan boord”, zegt Mulder, “waarmee we veel structureel overleg hebben gehad. Ook de soepele opstelling van de gemeente Diemen bij de wijziging van het bestemmingsplan was heel belangrijk.” De gemeente Diemen wil het

kantorengedebied Bergwijkpark Noord, waar nu veel leegstand is, ontwikkelen tot een gemengd gebied met naast kantoren ook ruimte voor wonen en voorzieningen, met een groene uitstraling.

Van Sprang: “In die korte bouwtijd lag voor ons een grote uitdaging, want er zaten ook nog een paar huurders in een deel van de panden. Gezien de locatie was het onder meer de vraag hoe je het

bouwmateriaal moest aanvoeren en op de goede plek binnen kon krijgen. Daarvoor hebben we strakke werkschema’s gemaakt met onze onderaannemers; die schema’s werden streng bewaakt. We hadden bijna wekelijks overleg om te kijken of het schema klopte en of er aanpassingen nodig waren. Er was afstemming nodig over welke aannemer wanneer, waar en wat kon uitvoeren, want je moet elkaar in die gangen niet in de weg lopen. Alle bouwmaterialen moesten goed op de plek komen, niet te vroeg, maar zeker ook niet te laat. In de eerste fase zijn we met drie bouwstromen gaan werken, waarbij elke bouwstroom was gekoppeld aan de entree van een gebouw. Sommige panden hebben twee entrees; die konden we ook nog gesplitst aanpakken. De aanvoer van bouwmaterialen was alleen toegestaan tussen 16.00 en 23.00 uur; ook het afvalmateriaal moest in dezelfde periode worden afgevoerd. Daardoor konden onze mensen overdag doorwerken. Soms werd de zaterdag nog ingezet als reservedag. Door onze aanpak konden we in de eerste fase 45 appartementen per week realiseren. In de tweede fase werken we met twee bouwstromen waarbij per bouwstroom vijftien appartementen per week worden opgeleverd. De logistiek van de aanvoer was en is de kracht van dit project.”

*Tekst | Henk Geist Beeld | Snippe Projecten B.V.*

## Projectinfo

### **SYSTEEMVLOEREN VOOR ELK DOELEINDE**

All-in Project en Interieur is toonaangevend in sport- en projectvloeren. Voor de nieuwe vestiging van Full Of Life in Campus Diemen Zuid leverde zij alle vloeren. Dit bracht meteen het balletje aan het rollen. Hierna kozen ook de vastgoedontwikkelaar en andere ondernemers voor All-in-systeemvloeren.

De eigenaren van grand café ‘Meet Berlin’, de Bike shop en Louffee Coffee kozen voor het Deco Beton systeem. “Een geschuurde microcementvloer, afgewerkt met diverse laksoorten”, vertelt Coolen. “We kiezen de toplaag, waarmee de vloer aan de wensen kan voldoen. De ene keer moet de vloer ‘antislip’ en functioneel zijn, de andere keer vooral sfeervol. De Deco Betonvloer ziet eruit als echt beton; de prijs is aanzienlijk lager dan die van de PU ‘betonlook-vloer’.”

Het meetingcenter ‘Together’ koos voor de kunststof betonlook-vloer, leverbaar in trendy interieurkleuren. De vloer wordt laag voor laag handmatig opgebouwd, waardoor deze naadloos en gesloten is. De cateringkeuken is voorzien van een functionele ‘troffelvloer’. In de ‘Gemaks- en tabakshop’ van de Campus realiseerde All In Project een PU-confettivloer, waarbij de gewenste kleur ontstaat door een mengsel van gekleurde vlokken. Coolen: “Zodra we de wensen van de klant kennen, denken we mee. Voor iedereen is er een vloer die creatief en functioneel is, en die past binnen het budget en de bouwplanning.”

### **Schilderwerk**

“Studentenhuisvesting realiseren in leegstaande kantoorgebouwen is een nieuw concept, waarbij wij als schildersbedrijf J.J. Vreeker BV uit Harderwijk in de gelegenheid zijn gesteld door Van Wijnen om een mooie bijdrage te leveren.”

Het werk bestond grotendeels uit het afwerken van metalstudwanden met glasweefsel en muurverf; hierbij zijn in de gangen diverse kleuren toegepast om meer herkenbaarheid te krijgen in aansluiting met het tapijt; het beglazen en afschilderen van bestaande en nieuwe kozijnen behoorde eveneens tot de werkzaamheden. “Wij zijn bijzonder trots met dit omvangrijke project en gaan binnenkort met fase 2 aan de slag.”

“Het leveren van keukens kun je aan ons overlaten”, vertelt Pieter Hartman van Bribus. “Maar 45 keukens per week op locatie aanleveren en installeren, dat had best vast kunnen lopen.”

Een slimme planning zorgt ervoor dat dat niet gebeurt. Door de kracht en de snelheid van Bribus, uitgerust met het modernste machinepark, staat er binnen twaalf werkdagen een maatwerkkeuken klaar, gereed voor levering en montage. De grootte van de order zet Bribus in om bij ATAG een uitstekende apparatuurgarantie te bedingen. Bij calamiteiten kunnen de studenten rechtstreeks contact opnemen met ATAG. En dan kan het echte werk beginnen. Tenminste, binnen de gegeven omstandigheden. “Aanleveren moest gebeuren tussen 16.00 en 7.00 uur. Daarbuiten was de lift voor andere leveranciers. Ook het aantal aanvoerritten moest tot een minimum beperkt blijven.”

Hartman: “Hierop hebben we voorgesteld om de plinten, vensterbanken en kozijnaftrimmingen te laten leveren door ons zusterbedrijf Wiggers Lijstprofielen en de montage over te laten aan de monteurs van Bribus Extra. Dat scheelde vrachtwagenritten en mensen op de werkvloer.” Zo werden 534 designkeukens geheel volgens planning opgeleverd.

---

### **Dertig units per week**

In hoog tempo, met dertig units per week, worden de installatiewerkzaamheden van de tweede fase (402 studentenunits plus commerciële ruimtes) van Campus Diemen Zuid uitgevoerd. Het productiematig creëren van de units is goed beheersbaar, maar de logistiek vraagt om veel aandacht.

“In de eerste fase waren we met drie panden tegelijk bezig en realiseerden we 45 units per week: vijftien per gebouw. Nu zijn het twee gebouwen, dus doen we er dertig per week”, vertelt Bertus de Zwaan van Breman Harderwijk. De units zijn allemaal identiek en ze worden voorzien van een badkamer met een prefab vloer, mechanische ventilatie, luchtbehandelingskasten en CV. De CV wordt hergebruikt, maar de radiatoren worden wel opnieuw gespoten en voorzien van een nieuwe thermostaatknop. Er is zoveel mogelijk gedacht aan energiezuinigheid. Daarom zijn bijvoorbeeld ook alle kranen en douchekoppen waterbesparend. De oude installaties en schachten zijn zoveel mogelijk intact gebleven. “We bekijken alles ter plekke en installatietechnisch is het gebouw helemaal opnieuw op tekening gezet. We maken onder andere een heel nieuw voedingsnet voor de hoofdwaterleiding, van hydrofoor tot bovenste appartement. Het is een uitdaging, en echt een prachtige teamprestatie”, vindt De Zwaan.

---

### **Deuren**

Deuren leveren voor een complex als Campus Diemen Zuid lijkt een voor de hand liggend verhaal. Maar dat is een te snelle conclusie. Kegro Deuren heeft de deuren voor dit grote project speciaal ontwikkeld.

Sander Klemans, commercieel directeur van Kegro Deuren, licht dit toe. “Appartementengebouwen voor studenten zijn compact gebouwd. Waar normaal gangen en halletjes een geluidsbuffer vormen tussen de kamers, grenzen de kamers nu direct aan de gangen. Deze situatie vraagt om deuren met een hogere geluidsisolatie.”

Als Van Wijnen bij Kegro Deuren aanklopt, stelt deze eerst voor om in plaats van binnendeuren buitendeuren in te zetten. Metingen wijzen echter uit dat ook de buitendeuren niet voldoen aan de gestelde geluidseisen. “Daarop hebben we binnen vier dagen een compleet nieuwe deur ontwikkeld”, vertelt Klemans. “Uitgangspunt was een gestabiliseerde buitendeur. Omdat buitendeuren zijn ontwikkeld om grote temperatuurverschillen op te vangen, konden we hieruit de stabiliserende inlagen verwijderen. Daarnaast hebben we de sandwichbepaling vervangen door wat dikkere enkelvoudige dekplaten. Dit heeft de deur flexibeler gemaakt, waardoor hij beter geluidsgolven kan opvangen. Met een HPL-kunststofbepaling kunnen de deuren tegen een stootje. Beschadigingen kunnen nagenoeg onzichtbaar worden hersteld.”

Maar dan de hamvraag. Hoe waren de metingen? “Dit nieuwe deurtype is bestand tegen 42 decibel. Dat is een geweldig resultaat. Campus Diemen Zuid heeft ons dus veel gebracht. Om te beginnen is het een mooie

grote opdracht. Daarnaast schieten de studentenhuisvestigingen als paddenstoelen uit de grond. En iedere keer duikt hetzelfde probleem op. Kegro Deuren heeft hiervoor nu de oplossing.”

<http://www.stedenbouw.nl/amsterdam-campus-diemen-zuid/>