



Nieuwbouw voor CBS Heerlen

December 2008 - In Heerlen wordt een fraai nieuw kantoorpand ontwikkeld voor het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het kantoor wordt gevestigd in het stadspark bovenop de oude mijnschacht van de Oranje Nassau I, naast het oude kantoor van het CBS.

IPMMC Vastgoed en LSI project investment staan samen aan de basis van dit prestigieuze project, dat in belegging is genomen door ING Real Estate Investment Management. In 2006 won het ontwerp van IPMMC Vastgoed de prijsvraag, die was geïnitieerd door de gemeente Heerlen. De opgave was om een nieuwe huisvesting voor het CBS te ontwikkelen. Onze inzending viel op door de aansprekende architectuur van Meyer & Van Schooten Architecten, de grote aandacht voor duurzaamheid en het multifunctionele karakter van het ontwerp, waarin de menselijke maat volledig centraal staat.

De vijf kantoorvleugels (circa 18.800 m²) zijn met elkaar verbonden door middel van een overdekt glazen atrium. In dit atrium staat recht boven de ingang van de oude mijnschacht een imposant kunstwerk, dat een permanente verwijzing vormt naar het cultuurhistorische verleden van de locatie. Het project staat wereldwijd in de belangstelling aangezien het mijnwater kan worden gebruikt voor de klimaatbeheersing van het kantoor.

Het nieuwe kantoorpand is momenteel in aanbouw en zal inclusief inrichting, een project dat ook gecoördineerd wordt door IPMMC Vastgoed, op 1 juni 2009 worden opgeleverd. Het kantoorgebouw wordt gerealiseerd door BAM Utiliteitsbouw. De bouw verloopt zeer voorspoedig en staat symbool voor de goede samenwerking tussen alle projectpartners, óók in het voorbereidingstraject. De positieve en enthousiaste houding van de gemeente Heerlen speelde een grote rol bij de snelle planvorming.

Dit magazine belicht de bijzonderheden van het nieuwe CBS-kantoor. Daarvoor geven wij graag het woord aan de betrokken partijen.

Wij wensen u veel leesplezier,

Paul Trip
Directeur IPMMC Vastgoed

Dirk de Boer
LSI project investment nv

Het nieuwe kantoor van het CBS moet in juni 2009 inclusief interieur opgeleverd worden. Aangezien de bouw van start ging op 1 december 2007 is dit dus een ambitieuze planning, zeker voor een project van deze omvang. BAM Utiliteitsbouw kreeg de opdracht om het gebouw te realiseren. De vestigingen Eindhoven en Maastricht werken samen om deze prestigieuze klus te klaren.

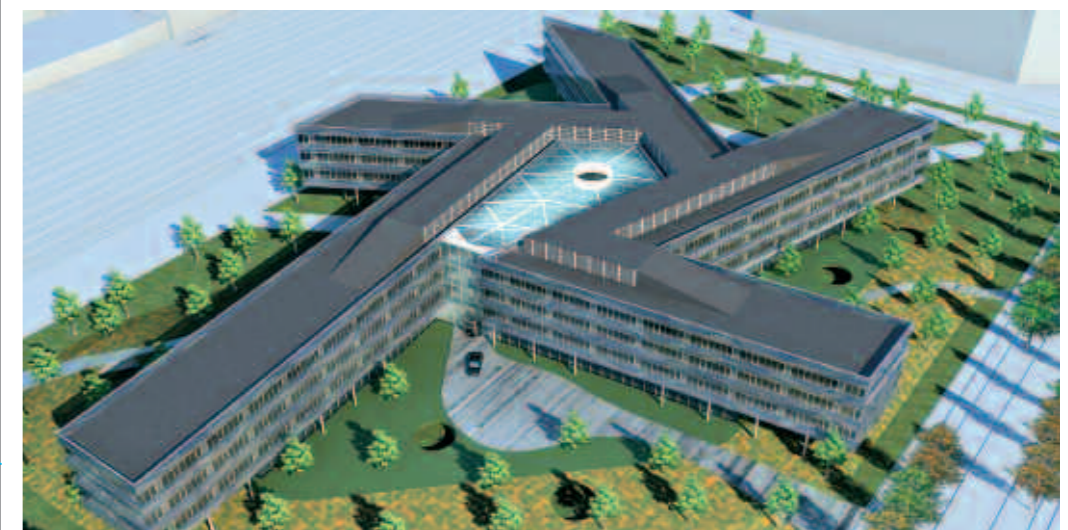
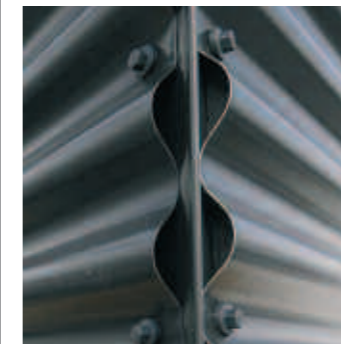
‘Een prestigieuze klus om te klaren’

Historie

De herhuisvesting van het CBS speelt al lang in Heerlen. René Raaijmakers van IPMMC: “De oude huisvesting voldeed niet langer omdat het sterk verouderd en te groot was voor het afgeslankte CBS. In 2006 schreef IPMMC samen met 20 andere partijen in op de prijsvraag voor de ontwikkeling van een nieuw kantoorgebouw voor het CBS. Het ontwerp van Meyer & Van Schooten was eigentijds met mogelijkheden voor een flexibele inrichting en multifunctioneel gebruik. Daarnaast was er veel aandacht in het plan voor de bijzondere locatiemogelijkheden en de historie van Heerlen. Bovendien gaven wij aan het gebouw binnen 29 maanden te kunnen ontwikkelen. Op 1 januari 2007 teken-

den wij de samenwerkingsovereenkomst en aan het einde van hetzelfde jaar ging de bouw van start. Bij mijn weten is het nog niet eerder voorgekomen dat een voorlopig én definitief ontwerp in ruim zes maanden tijd tot stand kwam.

Tenminste niet bij een project dat de bouw van 22.000 m² kantoorruimte (bvo) en 300 parkeerplaatsen omvat. Gelukkig zagen alle partijen het nut van een snelle besluitvorming in. De procedures rond de bouwvergunning verliepen ongekend snel. En voor een snellere planontwikkeling zijn de bestek en aanbestedingsfasen komen te vervallen.”





Bouwen op een mijnschacht

Roberto Meyer (Meyer en Van Schooten Architecten uit Amsterdam) maakte het ontwerp voor het nieuwe gebouw. "Wij zijn snel afgestapt van het idee, dat het nieuwe CBS-gebouw een standaard gesloten bouwblok moest worden. Ons inziens past dat niet bij de vriendelijke, groene en parkachtige omgeving. Met goede argumenten én een goed alternatief wisten wij de gemeente Heerlen daarvan ook te overtuigen."

In het ontwerp is veel rekening gehouden met de ligging en de cultuurhistorische achtergrond. Midden op het terrein ligt de oude mijnschacht van de Oranje-Nassau I. Die mijn is in 1974 gesloten en de schacht is afgedekt met beton. In het ontwerp speelt deze unieke plaats een zeer prominente rol. In plaats van het kantoorgebouw te ontwikkelen aan de randen van het terrein - zoals oorspronkelijk aangegeven - besloten wij het gebouw centraal op de kavel te zetten, dus rondom de oude mijnschacht. De oude ingang wordt gemarkeerd door een kunstwerk en springt daardoor direct in het oog."

Grondonderzoek

Volgens René Raaijmakers is er gedegen onderzoek gedaan naar de veiligheid: "De mijnschacht die toegang biedt tot de mijn heeft een doorsnede van circa vier meter en ligt 400 meter diep. Volgens eisen van de dienst Staatstoezicht Mijnen mag er in een straal van 25 meter vanaf het hart van de schacht geen constructieve voorziening in de grond zijn. De mijnen vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Heerlen. In overleg met IPMMC lieten zij onderzoeken of de ambitieuze plannen van Roberto Meyer - 6 meter vanaf de buitenzijde van de ingang van de schacht - constructief verantwoord waren. Geonius stelde dat dit zeker het geval was."

"Wij zijn snel afgestapt van het idee, dat het nieuwe CBS-gebouw een standaard gesloten bouwblok moest worden"

Aandacht voor uitstraling

Het gebouw bestaat uit vijf bouwblokken, die als vleugels 'hangen' aan het centrale atrium. Meyer: "Het is een groot gebouw, maar oogt van buitenaf niet als een kolossaal volume. De vleugels zijn langgerekt, wat nog wordt benadrukt door het vele glasgebruik. Ze 'prikken' in het park rondom het gebouw en sluiten goed aan bij deze omgeving. Iedere vleugel bestaat uit vier bouwlagen en kan dus door afzonderlijke bedrijven bewoond worden. De vleugels hebben rondom dezelfde hoge kwalitatieve uitstraling. Ook aan de expeditiekant. Aan de voorkant van het gebouw is de entree met een overzichtelijke voorrijroute. Het is plezierig dat de inrichting van de openbare ruimte ook veel aandacht heeft gekregen. De buitenruimte is een ontwerp van West 8 Urban Design & Landscape Architecture en zorgt straks voor een goede harmonie tussen binnen en buiten."

Groen met historische accenten

Martin Biewenga van West 8: "De buitenruimte heeft diverse functies. Het omvat groenvoorzieningen, rijwegen en parkeerplaatsen en geeft het gebouw een bepaalde context. Je houdt als landschapsarchitect bijvoorbeeld rekening met de draai- en rijrichting van auto's, maar ook met de zichtlijnen uit het gebouw. Het fraaie aan het CBS-kantoor is dat het midden op de kavel staat. Bovendien liggen de parkeerplaatsen grotendeels onder maaiveldniveau. Dat is plezierig, omdat er dan veel ruimte overblijft voor groen en water. Aan de rand van het terrein - aan de spoorzijde - hebben wij een grote bomenrij van Douglas sparren bedacht. Die worden in de volle grond geplaatst en kunnen heel hoog worden. Op termijn geeft dit een bosachtige uitstraling. De tuin rondom het gebouw krijgt een parkachtige inrichting en is overzichtelijk ingedeeld. Hier worden veel jonge berkenboompjes geplant. Die zijn fris en transparant. Ze zorgen ervoor dat het gebouw in de toekomst niet verscholen achter hoge bomen ligt."

Het gebouw is niet alleen aan de buitenkant bijzonder, maar heeft ook een opvallend interieurontwerp. Casper Schwarz van C4ID uit Hilversum, tekende hiervoor. Hij was ook betrokken bij de inrichting van de nieuwbouw van het CBS-kantoor in Den Haag.

Fraaie entree

“Bezoekers van het gebouw, zullen in het atrium hun ogen uitkijken. Hier valt pas goed op, hoeveel glas er in het ontwerp is toegepast. Het atrium straalt kwaliteit uit, onder meer door de lange stenen tafels, de grote bomen en de natuurstenen vloer. Het is een uitnodigende ruimte, ongekend licht en heeft een transparante uitstraling. Dit geldt overigens voor het hele gebouw.”

Meyer: “De begane grond heeft een glazen plint van circa vier meter hoog. Het gebouw is iets opgetild om ondergronds parkeren mogelijk te maken. Op de verdiepingen is glas met een bijzondere coating (gekleurde print) gebruikt, wat een zeer speciaal effect geeft. In het atrium valt het kunstwerk dat het verleden symboliseert direct op. Ook de grote vide met uitzicht op alle verdiepingen springt in het oog. In het atrium zit ook het fraaie restaurant, dat geopend is voor de lunch en zó is ingedeeld dat het ook alle mogelijkheden biedt om met collega's inhoudelijk te praten. De bibliotheek met de grote leestafel en de bijzondere ronde boekenkast en het auditorium zijn ook via het atrium bereikbaar.”

Open kantoorconcept

Schwarz: “Wij kregen de opdracht om een open en transparante kantooromgeving te ontwerpen, die de onderlinge communicatie bevordert. Dat hebben wij gedaan door veel zorg te besteden aan akoestiek en met een uitgekiend wandenplan. Rust, comfort en duurzaamheid zijn de sleutelwoorden in het interieurontwerp. De gebruikte kleuren en materialen zijn prikkelend en sprekend, maar niet bovenmatig aanwezig. Het interieur zal hierdoor niet snel gedateerd zijn en lang als plezierig worden beschouwd. De basis voor de wanden is in diep zwart, wit of in een warme grijs tint uitgevoerd. Het meubilair heeft eikenhouten en aluminium accenten. Op het tapijt wordt gewerkt met kleuraccenten, die als kleurstroken ook terugkomen op de glazen wanden. Dit sluit weer goed aan op de bijzondere coating op de glasgevel van het gebouw. In de grote vergaderzalen op de kantoorverdiepingen is gekozen voor akoestische panelen, bekleed met stof. Dit heeft een heel bijzondere uitstraling: het lijkt op metaal, maar is van textiel.”

‘Het gebouw is niet alleen aan de buitenkant bijzonder’





Projectleider Erwin Kersten (vestiging Eindhoven) is bijzonder tevreden. "Samen zetten wij een prachtig gebouw neer."



Ambitieuze planning

"Er is een goede synergie tussen de vestigingen. Iedereen weet dat er in korte tijd veel werk verzet moet worden en is ook bereid om waar nodig een stapje harder te lopen. Dit is een voorbeeldproject voor goede samenwerking. Niet alleen tussen onze BAM vestigingen, maar ook met IPMMC, de architecten, onderaannemers en directieleveranciers van het CBS."

Spannende logistieke operatie

Het kantoorpand wordt prefab opgebouwd. Kersten: "In de afgelopen maanden zijn de verdiepingen per vleugel één voor één gerealiseerd. Dat was een enorme logistieke operatie. Met tientallen vrachtwagens tegelijk werden de prefab-onderdelen aangevoerd en verwerkt. Om ze dan op het juiste moment op de juiste

plaats te krijgen, kostte veel inspanning. Nu het gebouw steeds meer vorm krijgt, is dat 'leed' overigens snel vergeten. Het gebouw ziet er prachtig uit en heeft nu al allure."

Joh Hoen, directeur BAM Maastricht heeft een bijzondere feeling met het nieuwe gebouw: "Ik kwam vroeger vaak langs de plek waar wij nu bouwen. Zoals velen keek ik altijd met bewondering naar de twee schoorstenen, die de plek van de oude mijnen markeerden. Inmiddels zijn ze gesloopt om de bouw van het nieuwe CBS-kantoor mogelijk te maken. Prachtig dat wij nu juist dáár kunnen ontwikkelen. En een geweldige investering voor het Zuiden. Werkgelegenheid is een groot goed."

'Er is een goede synergie tussen de vestigingen'

Heerlen draagt trots haar mijnverleden uit. De opening van 's werelds eerste mijnwater energiecentrale (oktober 2008) draagt daar in belangrijke mate aan bij. Deze centrale moet in de toekomst dé duurzame bron voor stadsverwarming worden. Er is belangstelling uit de hele wereld voor het prestigieuze project, dat écht gestalte geeft aan het begrip duurzame energie.

Oude mijnen, nieuwe energie

René Raaijmakers: "Het lijkt een simpel project, maar is veelomvattend én ingenieus. Onder de stad Heerlen loopt een kilometerslang mijngangstelsel, dat tot in de jaren zeventig actief dienst deed. De diepste mijngangen liggen op ongeveer 700 meter. Nadat de mijnen zijn gesloten, zijn de gangen als vanzelfsprekend volgelopen met grondwater, dat een temperatuur bereikt van plusminus 30°C. De gangen die minder diep liggen, geven iets minder warmte, circa 20°C. Dit is een zeer bijzondere en bruikbare energiebron om het gebouw te verwarmen en te koelen. Er zijn installaties nodig om

het water omhoog te pompen naar een centrale, die de energie transporteert naar de gebruikers. Heerlen durfde dit experiment aan en het ziet er veelbelovend uit. Samen met ING REIM en het CBS voeren we de laatste handelingen uit voor implementatie van het definitieve concept in het nieuwe kantoorpand.

De oude kolenmijnen, die Heerlen eens tot de belangrijkste energieleverancier van Nederland maakten, zijn in ieder geval na jaren van 'min of meer bewuste' vergetelheid weer opnieuw belangrijk voor de stad en zetten Heerlen wereldwijd op de kaart."

'Het lijkt een simpel project'

Burgers Ergon legt alle werktuigbouwkundige, elektrotechnische en beveiligingsinstallaties in het nieuwe kantoorgebouw aan.

Duurzame installaties: kostenreductie én een beter milieu

Pascal Bertram is directeur van de vestiging in Geleen: "Wij zorgen er onder meer voor dat het pand is aangesloten op de watervoorziening en riolering, leggen bekabeling voor elektriciteit en verlichting en zorgen voor de verwarming, luchtbehandeling en koeling in het gebouw. Dat laatste vindt plaats met ultramoderne en complexe koel- en ventilatie-installaties. Daarnaast levert Burgers Ergon de warmtepompen die nodig zijn voor de aansluiting op het mijnwaterproject van de gemeente. Het CBS-kantoor is één van de eerste utiliteitsgebouwen die hiervan gebruik gaat maken.

Daarmee levert het een belangrijke bijdrage aan een duurzaam milieu én profiteert het CBS van een aanzienlijke kostenreductie. Zo'n 30 tot 40% van de benodigde energie voor verwarming kan uit het mijnwaterproject gehaald worden. Daarnaast zijn er meer duurzame maatregelen: bijvoorbeeld de werking van lichtinstallaties met behulp van een elektronisch oog. Dat zorgt ervoor dat het licht alleen aan gaat als er mensen in het pand aanwezig zijn. Ook de ventilatie is hieraan gekoppeld. Als er geen of weinig mensen zijn, schakelt het systeem automatisch op de laagstand."

'Transparant en open, midden in de samenleving'

Over het CBS

De corebusiness van het CBS is het maken van statistieken voor publiek, wetenschap en overheden. Dat doet zij door gegevens te verzamelen en vervolgens te bewerken. Sinds 2004 is het CBS een zelfstandig bestuursorgaan. Er werken ongeveer 2300 mensen bij het CBS, waarvan een kleine 1000 in Heerlen.

Sinds 1975 is het CBS in Heerlen gevestigd, dit gebeurde naar aanleiding van de sluiting van de mijnen. De overheid besloot om de bedrijvigheid vanuit het westen te verplaatsen naar het zuiden van Nederland. Het andere kantoor van het CBS staat in Den Haag. In augustus 2008 is het CBS-kantoor van Voorburg naar Den Haag verhuisd. Programma manager Dick Hanson van het CBS is projectleider van beide herhuisvestingprojecten. "De ervaring die wij opdeden in Den Haag, komt goed van pas bij de kantoorontwikkeling in Heerlen. We realiseren een open kantoorconcept, dat de kernwaarden van het CBS onderstreept: transparant en open, midden in de samenleving en veel aandacht voor communicatie. Met de oude huisvesting van

beide kantoren zou deze nieuwe manier van werken niet mogelijk zijn, omdat beide kantoorpanden zijn ingedeeld in kleine kantoren en veel archiefruimtes. Het was duidelijk nog niet ingericht op het moderne tijdperk van nu."

Waardering

Volgens Hanson spat van het nieuwe kantoorgebouw straks ook de waardering van het CBS voor haar medewerkers af. "Het wordt een prachtig gebouw om in te werken. Het oogt aan de buitenkant uitgenodigd en binnenin is het licht en ruim. De corporate identity van het CBS werd in nauwe samenwerking met de medewerkers ontwikkeld. In workshops konden zij volop hun mening geven."



links: dhr. J.W. Pieters,
rechts: dhr. W.J.M.J. Appelboom

Uniforme uitstraling

De vestigingen zijn aan de buitenkant totaal verschillend. Heerlen is ruimer van opzet en heeft een landelijke uitstraling met aandacht voor historische elementen. Den Haag is zakelijker en duidelijk ontworpen voor een meer stadse omgeving. Beide kantoren werken overigens op dezelfde manier: toekomstgericht, gevestigd in het hart van de actie en met een duidelijke rol naar de samenleving.

Opvallend kunstwerk

Ellen Brouwers (Oisterwijk) heeft een atelier voor kunstvormgeving en werd door IPMMC Vastgoed en LSI project investment geselecteerd om het kunstwerk te maken voor de centrale hal in het kantoorpand. Die keuze werd vooral ingegeven door de passie van Ellen Brouwers voor haar vak en de ervaring die ze heeft met glas en beeld in openbare ruimtes. Ellen Brouwers: "Ik ben bijzonder vereerd dat ik dit kunstwerk mag maken. Het gaat over tijd en verbeeldt de gebruikers van deze markante locatie uit het verleden, het heden en de toekomst. Het kunstwerk is 15 meter hoog, heeft een doorsnede van 4 meter en wordt gemaakt van vol glas. De combinatie van beeld en licht met de bijzondere afmetingen maken het tot een zeer apart kunstobject."





Gemeente Heerlen: "goede inpassing"

Riet de Wit is wethouder Economie en Werkgelegenheid bij de gemeente Heerlen. Zij benadrukt het belang van de nieuwe huisvesting voor het CBS in 'haar' stad. "De gemeente is blij, dat het CBS in Heerlen blijft gevestigd. Voor de werkgelegenheid én de uitstraling.

Het CBS is een aansprekend instituut en het nieuwe kantoorpand weerspiegelt dat. Het is een mooi gebouw op een prominente locatie in het stadspark Oranje Nassau. Het ligt in de nabijheid van het station en bovenop de oude mijnschacht Oranje Nassau I. Wij zijn trots op ons mijnverleden en vinden het leuk, dat in het ontwerp rekening is gehouden met de historie van de stad. Als het kantoorgebouw aangesloten wordt op de nieuwe mijnwater energiecentrale geeft dit extra allure aan het project. Het laat zien dat Heerlen groot belang hecht aan duurzame ontwikkelingen.

Het nieuwe pand ligt in een gebied dat later verder ontwikkeld wordt en op loopafstand van het stadscentrum. De ontsluiting en de inrichting van het CBS-terrein is in nauwe samenwerking tussen gemeente en de ontwikkelaars tot stand gekomen en is straks een goede inpassing in dit gebied. Het gehele proces verdient overigens een pluim. De samenwerking met IPMMC hebben wij als zeer plezierig ervaren. Ik volg met veel plezier de voortgang van het project en kijk uit naar de ingebruikname van het gebouw."

'CBS is een aansprekend instituut'

Uitgeverij
Present Press B.V.
Nijverheidsweg 7
4104 AN Culemborg
Postbus 57
4100 AB Culemborg
T 0345 - 750 200
F 0345 - 750 249
E info@presentpress.nl
I www.presentpress.nl

Directie
Rob Kriegsman
Barry Reede

Traffic
Karin van den Elst

Accountmanagers
Susan Burgers
Bianca Everhard

Redactie
Karin Jongkind

Vormgeving en opmaak
Edith Lancée


Fotografie
IPMMC Vastgoed
Herman van der Veer, Present Press B.V.

Opdrachtgever
IPMMC Vastgoed

Coördinatie
Mevr. A. Verwoert

Dit magazine kwam tot stand dankzij de medewerking van
BAM Utiliteitsbouw regio Eindhoven
Burgers Ergon
C4ID Interieurarchitecten
Cauberg Huygen
Centraal Bureau Bouwtoezicht
Centraal Bureau voor de Statistiek
Corsmit Raadgevend Ingenieurs BV
Gemeente Heerlen
ILEX Installatiemanagement b.v.
Inbo Bouwkunde Amersfoort
ING Real Estate Investment Management
IPMMC concepts
Meyer en Van Schooten Architecten
West8 Urban Design & Landscape Architecture

Auteursrechten
Het geheel of gedeeltelijk overnemen van de inhoud zonder schriftelijke toestemming van de uitgever is verboden. De redactie stelt zich niet verantwoordelijk voor eventuele onvolkomenheden.

 Dit magazine is vervaardigd op minder milieubelastend papier.

**Wij bedanken onze relaties
voor de goede samenwerking**



Nieuwbouw voor CBS Heerlen



IPMMC Vastgoed

Bezoekadres:

Janssoniuslaan 80
3528 AJ Utrecht

Postadres:

Postbus 85457
3508 AL Utrecht

T: 030 - 281 73 00

F: 030 - 281 70 15

E: info@ipmmc.nl

LSI project investment nv

Bezoekadres:

Beurs-WTC, 23e etage
Beursplein 37

Postadres:

Postbus 30065
3001 DB ROTTERDAM

T: +31 (0)10 4121239

F: +31 (0)10 4121436

E: info@lsi.eu



IPMMC
V A S T G O E D



Mijnschacht | Fraaie entree | Ambitieuze planning | Duurzaam | Transparant