Wilhelminastaete, Diemen

2.7 Projectencarrousel: De mooiste transformatieprojecten

Menno Ploeger, Locatiemanager Bouwfonds Ontwikkeling

bouwfonds ontwikkeling

Vormgeven aan vooruitgang

Kantoor Rabobank Amsterdam

- Bouwjaar 1969
- 6.700 m² bvo kantooroppervlak
- Leegstand sinds 2001 na verhuizing Rabobank naar Mondriaantoren in Amsterdam



Locatie

- Centraal in Diemen
- Naast winkelcentrum Diemerplein, veel voorzieningen
- Weinig courant kantoor, veel aanbod in o.a. Bergwijkpark, Amsterdam Zuidoost
- Vraag naar ouderenhuisvesting



Kerngegevens

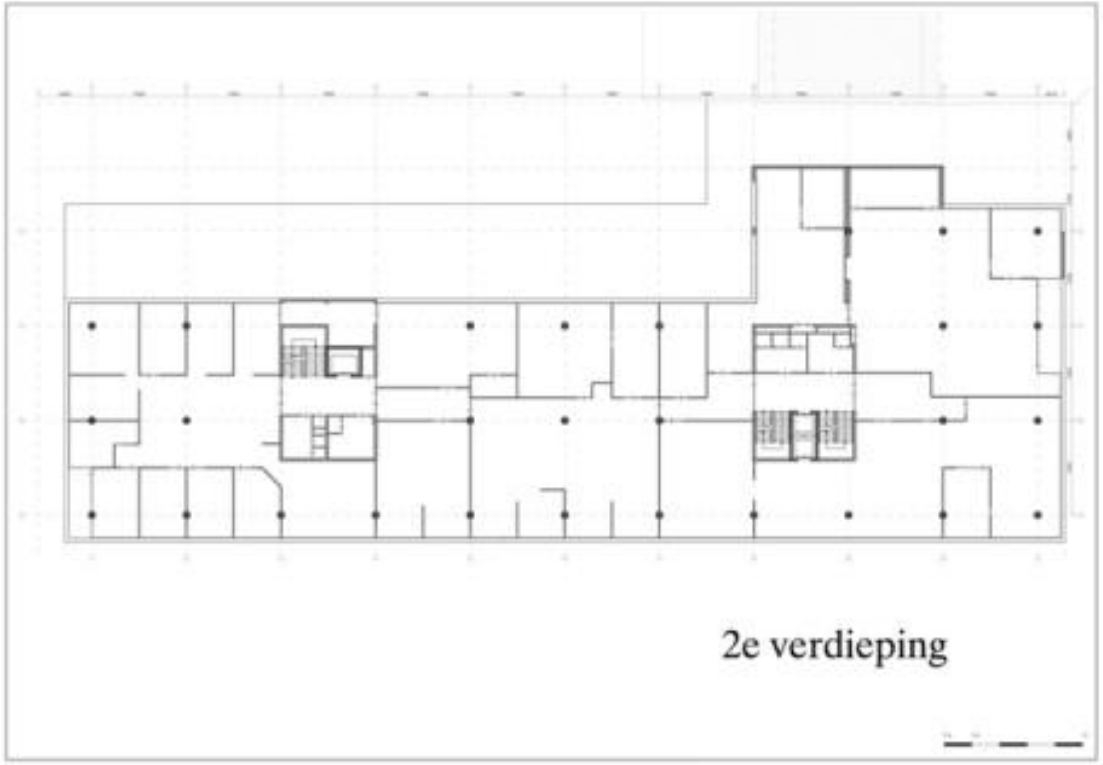
• Oorspronkelijk oppervlak	6.700 m² bvo
• Oppervlak na transformatie	8.500 m² bvo
• Architect	Rappange & Partners, Amsterdam
• Constructeur	Van Rossum Ingenieurs, Almere
• Aannemer	Heddes Bouw, Hoorn
• Verwervingskosten	€ 2,9 miljoen exclusief BTW
• Stichtingskosten	€ 10,0 miljoen exclusief BTW
• Verkoopprijzen	€ 160.000 - € 575.000 v.o.n.
• Bouwperiode	Juni 2006 - december 2007

- Eerste gedachte was sloop en nieuwbouw
- Geen populair gebouw in Diemen, weinig verzet tegen sloop
- Gemeente enthousiast, passend binnen plannen vernieuwing centrum
- Onderzoek naar transformatie met Van Rossum en Rappange & Partners

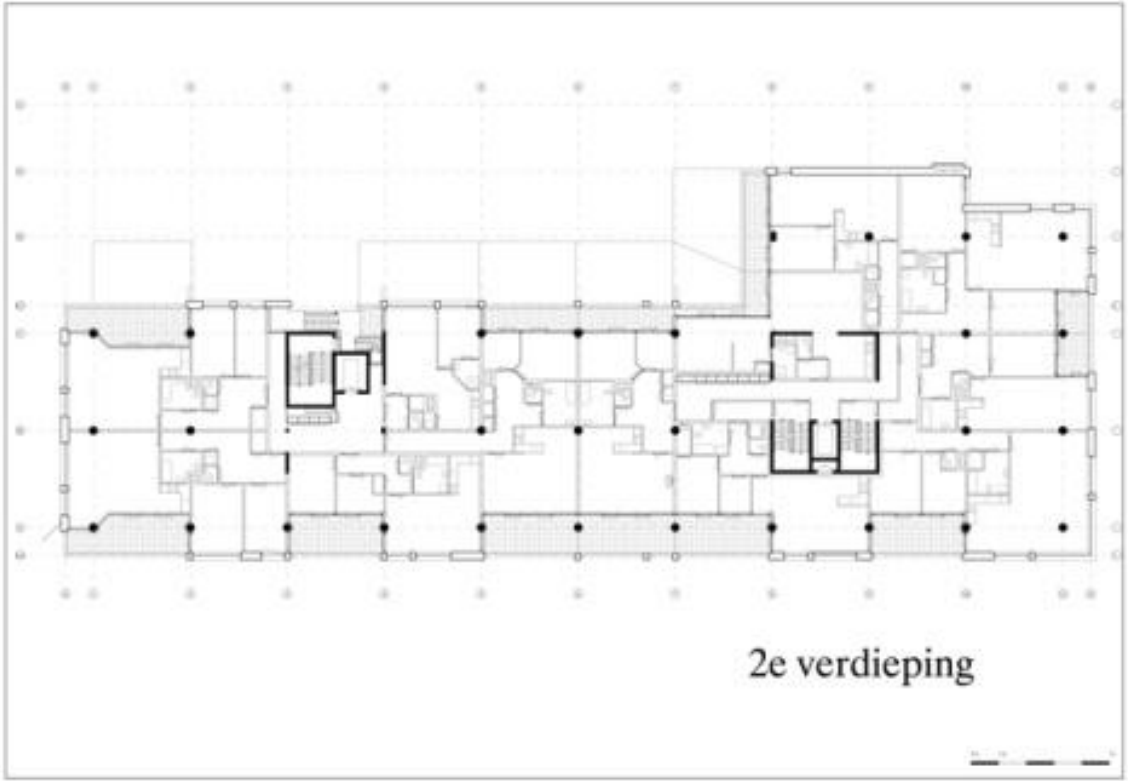


- Verdiepingshoogte (3,70 m) en kolomafstand (7,20 m) geschikt voor woningbouw
- Niet dragende gevel

- Geen kapitaalvernietiging door behoud skelet
- Transformatie aantrekkelijk alternatief ten opzichte van sloop/nieuwbouw



- Twee trappenhuizen met lift
- Mogelijkheid tot portiekontsluiting met beperkte gangruimte
- Nauwelijks problemen met Bouwbesluit



- Gebouw gestript tot aan betonskelet
- Constructie en fundering stevig genoeg voor extra verdieping
- Mogelijkheid om monotone gevel te doorbreken
- Nieuwe gevel met metselwerk, aluminium kozijnen en zink.



- PCOB en ANBO klankbord tijdens ontwerptraject
- Brede verkeersruimten, voordeuren zonder drempels
- Terugliggende gevel om grote buitenruimtes te creëren
- Aansluitpunten voor scootmobielen

- 43 appartementen van 60 tot 190 m²
- Tweelaagse bovengrondse parkeergarage (met autolift)
- Plint: Openbare bibliotheek en adviescentrum Rabobank Amsterdam








Rabobank
Rabobank
Rabobank
HAPPY CHINA


Rabobank

Projectevaluatie

- (Financieel) geslaagd voorbeeld van kantoortransformatie

- Succesfactoren
  - Slechte kantoorlocatie, maar goede woonlocatie
  - Goede woningmarkt (2006)
  - Technische kwaliteiten van het gebouw
  - Mogelijkheid tot toevoegen woonlaag
  - Steun gemeente Diemen
  - Deskundige adviseurs

- Kanttekeningen
  - Grondprijs dekte niet de boekwaarde, maar winst bleef binnen Rabo Groep

Bedankt voor uw aandacht







bouwfonds ontwikkeling

Vormgeven aan vooruitgang