



# De tijd is daar

**Gemeente Maastricht noemt de voormalige bierbrouwerij De Zwarte Ruiter 'beeldbepalend' voor de stad. Het pand staat midden in de 'Jordaan van Maastricht', ten westen van het centrum. Na anderhalve eeuw industrie is het nu tijd om in het erfgoed te gaan wonen. Woningcorporatie Maasvallei realiseerde in De Zwarte Ruiter 68 appartementen en 2.300 vierkante meter bedrijfsruimte. Dat had nooit gekund zonder moderne bouwmaterialen.**

*Tekst Pieter Jansen    Beeld Slimline*

## Project

**Naam:** De Blauwe Veste (nieuwe naam)  
**Architect:** SATUNplus  
**Bouw:** Van Wijnen Sittard  
**Begin bouw:** april 2011  
**Opgeleverd:** april 2012







De geschiedenis van het gebouw begint in 1860 als men hier begint met bierbrouwen. Maar echte bekendheid kreeg het complex vanaf 1890, toen stoffeerder Jules Wagemans zijn meubelfabriek begon en liet uitgroeien tot een landelijk bekende naam: Artifort. Sinds die fabriek daar weg is, stond het monumentale pand echter leeg. Woningcorporatie Maasvallei wilde het karakter van de oude panden behouden en ontwikkelde nieuwe appartementen.

### Ruud Starren, opdrachtgever Maasvallei

“Het pand stond leeg. Samen met de gemeente en twee andere partijen hebben wij toegezegd het te renoveren tot koopwoningen”, legt Ruud Starren uit. “Het is een monument en de gemeente wilde het behouden voor de toekomst. Uiteindelijk haakten de partijen af, onder meer door het inzakken van de koopmarkt. Toen besloten we het alleen te ontwikkelen en er huurwoningen in te maken. Met het

ontwerp van SATIJNplus is bouwbedrijf Van Wijnen gaan bouwen.” Het idee was om de gevels te laten staan en ook de oude keldergewelven intact te laten. “Bovenop de kelder is vervolgens een compleet nieuw appartementencomplex neergezet. Dat moest extra licht worden uitgevoerd, omdat de gemetselde gewelven het gewicht anders niet aan zouden kunnen. Aan één kant is het maaiveld een verdieping uitgegraven, waardoor de kelders aan die kant zichtbaar worden en vanaf de stoep en daglicht krijgen. Daar hebben we bedrijfsruimte van gemaakt.”

De bouw is over het algemeen goed verlopen, maar Maasvallei kende ook tegenslag. “De oude ijskelder, waar eigenlijk een parkeerge-deelte zou komen, stortte tijdens de bouw in. De gemeente wilde de gewelven in de rest van de kelder wel behouden. Uiteindelijk is besloten om een moderne, dubbeldeks parkeergarage te maken op





## Slimline

**De basis van het Slimline vloersysteem bestaat uit zelfdragende betonnen plafondplaten waarin de onderflens van stalen walsprofielen (IPEs) is opgenomen. Kolomvrije overspanningen van meer dan 16 meter zijn mogelijk. In de plafondplaten kunnen klimaatleidingen worden geïntegreerd voor thermische activering.**

**Het systeem wordt gesloten door een zwevende topvloer op de stalen liggers te plaatsen. Er zijn twee topvloervarianten beschikbaar: een steenachtige gietvloer en een computervloer. Bij een steenachtige gietvloer bestaat de mogelijkheid van thermische activering van de beschikbare vloeroppervlakte. Een computervloer maximaliseert de mogelijkheden voor aanpassing. Regelmatig blijkt een combinatie van de topvloervarianten (gietvloer met computertegelzones) de ideale mix tussen comfort en aanpasbaarheid te bieden.**

**In de permanent bereikbare holle ruimte tussen de topvloer en de plafondplaat kunnen W- en E-installaties worden geplaatst. Daartoe zijn alle stalen liggers voorzien van standaard sparingen.**

de plek waar eerst de ijskelder was. Jammer, maar dat hoort erbij. Het was een lastig, maar bijzonder project. We liepen tegen veel dingen op waarvoor we oplossingen moesten zoeken. Maar het resultaat is geweldig en alle bewoners zijn enthousiast. Het is een project dat we inlijsten.”

### Jos Smits, projectleider SATIJNplus

“Wij zijn veel bezig met bijzondere renovatieprojecten. Dit project is daar een goed voorbeeld van. Het leuke van dit soort grote renovaties is dat je nooit weet wat je allemaal tegenkomt. Je moet dus erg creatief zijn”, aldus Jos Smits. Bij de brouwerij de Zwarte Ruiter, nu omgedoopt tot Blauwe Veste, heeft SATIJNplus het contrast tussen oud en nieuw willen benadrukken. De originele gevels en kelders zijn bewaard, maar de staalconstructie is duidelijk zichtbaar.

“De appartementen in het complex zijn allemaal anders. Ieder deel van de plattegrond vroeg om een andere indeling en een andere aanpak. Er zijn appartementen van 68 tot 180 vierkante meter, deels sociale huur, deels vrije sector. De gevelopeningen zijn behouden, dus in iedere woning zitten de ramen op een andere plek. Daarnaast hadden we het idee om bij de Blauwe Veste de ‘meest monumentale parkeergarage van Nederland’ te maken. De voormalige ijskelder, waarin ooit het bier koel lag opgeslagen, zou worden verbouwd tot prachtige parkeergelegenheid. Het was dus een grote tegenslag toen deze instortte. Nu staat er op deze plaats een moderne parkeergarage.”

### Ger van der Zanden, leverancier Slimline

“Bij het ontwerp van de renovatie was al snel duidelijk dat de bouw zo licht mogelijk moest worden zodat de oude keldergewelven het konden dragen. Daarom is gekozen voor het Slimline vloersysteem. Met een gemiddeld gewicht van 325 kg/m<sup>2</sup> is het eigen gewicht van de vloer minimaal, zonder dat hoeft te worden ingeleverd op bijvoorbeeld geluidsisolatie”, vertelt Ger van der Zanden. “Het Slimline-concept bestaat uit een betonnen plafondplaat waar stalen I-profielen half zijn ingestort. In de ruimte die ontstaat, kunnen leidingen en installaties worden geplaatst. Bovenop komt dan de topvloer, die akoestisch wordt ontkoppeld van de hoofdconstructie. Op die manier ontstaat een goede geluidsisolatie. De betonnen vloerdelen worden meestal voorzien van leidingen voor het verwarmen of koelen van het gebouw.” Slimline heeft vrijwel vanaf het begin meegedacht en technische expertise geleverd aan dit project. “Het gewicht was een belangrijke factor. De stalen constructie van het nieuwe complex weegt een kleine 900 ton. De nieuwe gevels zijn gemaakt uit houtskeletbouw. De appartementen worden daarnaast gescheiden met metalstud-wanden. Ook die wanden zijn akoestisch ontkoppeld. Het project in Maastricht is voor ons een prachtig voorbeeld van wat er met ons product kan. Het is uitermate geschikt voor bouwen op bestaande funderingen of zoals in dit geval keldergewelven. Een modern appartementencomplex dat letterlijk steunt op Maastrichtse historie.”