

Kantoorgebouw IMd: constructeur



Ir. P. (Paul) Korthagen (34) is constructeur bij IMd Raadgevende Ingenieurs en projectleider van de herbestemming van een voormalige havenloods tot eigen kantoorpand. De opgave was allesbehalve traditioneel.

H. Orsel

Henk Orsel is redacteur van *Bouwen met Staal*.

'Het huurcontract was al opgezegd toen we de zoektocht begonnen naar een nieuwe vestigingsplaats voor ons kantoor. Mensen riefen: Dat vind je zo, er staat zoveel leeg. Maar dat viel tegen. Plus we hadden niet zoveel tijd: het huurcontract liep binnen een jaar af. Rotterdam-Zuid was nou niet meteen de locatie waaraan we dachten. Wel zochten we iets bijzonders. Vastgoed met mogelijkheden: een oude school, loods, een stuk theater of wat dan ook. Om te laten zien wie we zijn en wat we leuk vinden. Bij binnenkomst kijken bezoekers nu op van ons kantoor en begrijpen meteen dat wij plezier beleven aan constructies.

We hadden daarnaast de wens om de onderlinge communicatie te verbeteren, in directer contact te staan en kortere lijnen te hebben met collega's. We zaten in een kantoor verspreid over drie verdiepingen. Dat werkt onprettig en inefficiënt. Daar wilden we vanaf. We wilden als bureau die kwaliteitslag maken en laten zien waarin we ons onderscheiden. In tegenstelling tot voorheen staat de directiekamer nu via een speciale, geestige ontsluiting in directe verbinding met onze afdeling financiën. Het kantoor bezit veel van deze constructieve en bouwkundige bijzonderheden. Zoals de ontbrekende hoekkolom

op de eerste verdieping. Of een trappartij die eveneens als auditorium dienst kan doen. Er is al geopperd hier de volgende bijeenkomst van 'Voor en door constructeurs' te organiseren.

We waren direct enthousiast over de hal. Er was niets dan leegte en je zag duidelijk de lichtstraten, de twee kraanbanen, de vakwerkconstructies en andere dingen waar je als constructeur blij van wordt. Huur of koop stond helemaal nog niet vast. Er lag wel een oud plan voor een extra verdiepingvloer. De start van wat een uiteindelijk hele leuke, hectische tijd zou worden, was een etentje met Ector Hoogstad Architecten. Het idee om losse doosjes in het gebouw te schuiven, ontstond daar al aan tafel. Omdat we projectpartner maar ook opdrachtgever waren, lagen de verhoudingen anders dan gebruikelijk. De rolverdeling week af van een traditioneel bouwproces. Gezien de korte tijd, waarin veel moest

'Bepaalde zaken accepteren is wisselgeld om bepaalde ruimte te maken'

gebeuren, hebben we vooraf duidelijke afspraken gemaakt. Dingen melden zodra er wat aan de hand is. En niet achteraf ruzie maken, want daar is geen tijd voor. Dat is goed gelukt. De ideeën kwamen tijdens VO vooral in samenspraak met de architect tot stand. Aan één kant ben je de constructeur

die slimme dingen wil toepassen en die meedenkt in het bouwteam. Aan de andere kant ben je opdrachtgever en bezig met je programma van eisen. Daarom hebben we een knip gemaakt. Door een team samen te stellen die de constructie deed en een team dat als gebruiker en opdrachtgever aan tafel zat. Die verschillende petten werkte goed, al blijven de rollen verweven; je spreekt elkaar voortdurend over wat het uiteindelijk zal worden.

Het oorspronkelijk idee om een compleet nieuwe verdiepingvloer aan te brengen, deed geen recht aan de oudbouw. Bovendien was daarvoor een groot aantal extra maatregelen nodig en zou een heel nieuw gebouw zijn ontstaan, met hoge kosten. Belangrijk is niet de vraag 'wat wil ik met het gebouw', maar 'wat kan ik met het gebouw'. Uitgaan van het bestaande. Ik vind dat het gebouw nu beter of mooier is dan het ooit is geweest. Daarbij komt dat het 'stedelijke weefsel' een impuls krijgt. Er wordt hier een hele rij panden opgeknapt met behoud van het goede. De havenkade verandert zienderogen en komt tot leven, terwijl ze hier een jaar geleden bij wijze van spreken nog drugs stonden te dealen.

Vergeleken met ons oude kantoorpand heeft dit project een heel ander kostenniveau met een heel andere oplossing, maar waaraan wij veel meer lol beleven. Uit een kostenvergelijking blijkt dat we met deze 2000 m² maar iets uitkomen boven de geplande 1400 m², als we kijken naar dezelfde terugverdientijd. Maar we hebben nu wel veel meer en een unieke ruimte. Herbestemming biedt ook als belegging mogelijkheden.

Met de beslissing om licht te gaan bouwen, hebben we bewust besloten bepaalde zaken

Projectmedewerkers

Projecttekenaaring. Rogier Fakkell • tekenaar Anouska Hameetman • Projectconstructeur ir. Jan-Pieter Kansen • Projectleider ir. Paul Korthagen RC (foto) • Raadgevend Ingenieur ir. Remko Wiltjer RO

te accepteren. Als hierboven iemand op de vloer stamppt, ja, dan hoor je wel dat het een houten vloer is. Maar dat hoeft helemaal niet erg te zijn. Dat is wisselgeld om een bepaalde ruimte te maken. Je kunt alles wel dik en degelijk uitvoeren, en er veel massa in stoppen, maar is het ook nodig? Als je de deuren van de kantoorunits sluit, zit je in een hele rustige omgeving te werken.

Start bouw was in februari en in augustus zaten we hier al te werken, terwijl het geluid van boormachines nog volop klonk. Toen we de artist's impressions zagen waren we enthousiast, maar we zijn overdonderd door wat het in werkelijkheid is geworden. Hoe goed het gelukt is. De reacties zijn ook ongelofelijk positief, bijna eng af en toe. We leiden hier twee keer per dag mensen rond. Er is ook al een bus met architecten geweest om te zien wat hier gebeurd is. Wij vragen ons inderdaad ook af wat dit zo bijzonder maakt; er zijn al zoveel mooie dingen herontwikkeld. Het is misschien het momentum. Mensen zijn enthousiast. Het project staat in bladen. Er ontstaat een sneeuwbaaleffect. Plus dat men waardering heeft voor een initiatief als dit in een tijd van economische tegenwind.

Binnen een jaar iets realiseren met een duidelijk andere aanpak – met geklimatiseerde losse units, een bouwteam dat snel moet werken en waarbij je eigen financiering op het spel staat, terwijl je ook gewoon een kantoorpandje had kunnen huren – ja, dat levert af en toe wel wat spannende momenten op. Momenten waarbij het tempo in gevaar kwam. Vooral het vergunningentraject, waarvoor het bestemmingsplan moest worden gewijzigd, bleek lastig en had niet de snelheid die wij voor ogen hadden; wij dach-



Foto: Vincent Basler

'Anders omgaan met leegstand leidt tot positieve reacties'

ten dat we met open armen zouden worden ontvangen. In de ontwerpfasen hebben wij nog gelet op aanpasbaarheid. De architect let vooral op het creëren van de ruimtes, hoe je deze hal ervaart, waar de glasvlakken zitten en hoe de zichtlijnen lopen. Ik vind het knap hoe architecten de ruimtelijke indeling in

hun hoofd uitwerken en dat het uiteindelijk ook klopt. Als je doorgaans naar een artist's impression kijkt, denk je al gauw: prachtig, maar kan ik me nog niet echt inbeelden hoe je het gebouw ervaart. Wij als constructeurs vinden het belangrijk dat we de constructie in 3D in ons hoofd hebben en begrijpen, weten hoe die werkt. Hoe je ruimtes kunt beleven is een ander vak. Bijna overal waar je staat, vang je een blik op van de Maas. Bijzonder aan dit project is niet zozeer de staalconstructie, maar de herbestemming: hoe ga je om met zo'n gebouw? Niet gaan voor de extra meters, maar anders omgaan met leegstand en mogelijkheden benutten. Vandaar, denk ik, de vele positieve reacties.' •