

Groothandelsgebouw: functionaliteit **met** grandeur

Het Groothandelsgebouw bij het Centraal Station in Rotterdam is een van de meest karakteristieke gebouwen van Rotterdam. Om het gebouw weer de grandeur van vroeger en de functionaliteit van de 21^e eeuw te geven heeft eigenaar NV Groothandelsgebouw aan architectenbureau J. van Stigt uit Amsterdam en bouwbedrijf Strukton Bouw & Vastgoed de opdracht gegeven tot renovatie. De revitalisering van het Groothandelsgebouw is in 2003 begonnen en zal in 2005 worden afgerond.

Op deze pagina's leest u achtereenvolgens de ervaringen van architect André van Stigt, Hoofd Productie Johan Valster van Strukton Bouw & Vastgoed en van advocaat Johan Smit, met zijn

advocatenkantoor Boonk Van Leeuwen één van de huurders van het Groothandelsgebouw.



VL n.v. Johan Valster, André van Stigt en Johan Smit

André van Stigt, onorthodoxe alleskunner

André van Stigt is een onorthodoxe architect die erom bekend staat plannen die eigenlijk niet 'kunnen' toch haalbaar te maken. Voorbeelden hiervan zijn de revitalisering van het Olympisch Stadion, de Graansilo's en het Groothandelsgebouw. Van Stigt doet als architect niet alleen, de bouwdirectie, maar maakt ook zelf de bestekken en begrotingen. Samen met Strukton Bouw & Vastgoed is hij bij het Groothandelsgebouw verantwoordelijk om de klus af te maken. De architect kijkt bij zijn werkzaamheden vooral naar de waarde van vandaag van de gebouwen.

Architectenbureau Van Stigt omschrijft de situatie in het Groothandelsgebouw tijdens de revitalisering als volgt: '110.000 m² oppervlak, 4.000 werknemers, 134 bedrijven, 218 parkeerplaatsen, 27.000 m² gevel, 7.000 m² daklandschap, 7 km gangen en galerijen, 110 vitrines, 14 kiosken, 380 km aansluitingen, 1.200 fancoilunits, 137 km kanalen, 1.130 km kabels en tijdelijk 250 bouwvakkers.....' We vragen André van Stigt naar zijn ervaringen bij de revitalisering.

Wat is het aantrekkelijke aan uw opdracht?

'Natuurlijk zijn er beperkingen, maar zo'n revitalisering geeft een enorme meerwaarde. Gevoelsmatig, maar ook heel concreet tastbaar. Je moet alleen niet de verkeerde dingen doen. Je moet naar een gebouw kijken zoals het toen is bedacht en de functionaliteit van een gebouw benutten.

In het Groothandelsgebouw zijn 1.600 units van 40 m², daarvan knappen we er 1.200 op. Ik laat de originele structuur met vier kolommen en het eilandplafond weer zien, wat het authentiek maakt, maar ik breng ook een zwevende computervloer aan zodat iedereen naar eigen idee zijn werkruimte kan inrichten. De oude module van het gebouw is daarmee terug: de huurder maakt zijn eigen maatpak. Na vijftig jaar toont het Groothandelsgebouw weer zijn constructieve, flexibele en creatieve uitstraling, maar nu met modern comfort.

'Het is ook een eer om te doen. Het is leuk om een totaal verpest gebouw weer als entreegebouw bij het Centraal Station terug te brengen. Het is toch het eerste waar je als je met de trein in Rotterdam aankomt, mee geconfronteerd wordt.'

Wat is het moeilijkste aan zo'n revitalisering?

'In het begin moet je iedereen overtuigen hoe het kan worden. We konden gelukkig heel veel terughalen, omdat de originele tekeningen van architecten- en ingenieursbureau Van Tijen en Maaskant nog aanwezig zijn.

Het ontwerp is een product van die tijd. Functionaliteit staat daarbij voorop. Het is een heel groot gebouw, maar in vormgeving heel subtiel. Maaskant was de man van het grote gebouw, Van Tijen meer van het detail.

Die details en functionaliteit probeer ik terug te brengen. In trap- en huizen, plafondeilanden, dragende constructie, enz.. We maken die prachtige details weer zichtbaar. Dat geldt ook voor de kleur rood, die letterlijk als een rode draad in het gebouw zit, in deuren, bakstenen, en dergelijke.

We hebben veel strijd met monumentenzorg en welstand gehad. Toch hebben we de dingen zo gedaan als Maaskant en Van Tijen gedaan zouden hebben als ze de middelen in die tijd hadden gehad. Zo is er bijvoorbeeld warmtewerend glas aangebracht.'

De renovatie was hard nodig?

'Absoluut. Het gebouw was langzaam verziekt door alle voorgaande verbouwingen. Gevelrenovatie was bijvoorbeeld absoluut noodzakelijk. De subtiliteit van de gevel was weg; er zat gewoon een saus overheen. Er zaten 7 lagen verf op, 1 daarvan was rubberchloorverf. Elastisch, ondoordringbaar voor water, maar met als groot nadeel dat ook het water van binnen niet naar buiten kon. De wapening in de beton ging dus roesten en leverde een bouwkundige gevaarlijke situatie.'

Hoe heeft u uw opdracht geïnterpreteerd?

'Ik wil het gebouw teruggeven aan de stad. Het is een sociaal monument, het eerste bedrijfsverzamelgebouw. Er zat ook van origine bewust gecreëerde meerwaarde in. Er was heel goed nagedacht hoe je mensen van verschillende bedrijven in zo'n groot gebouw bij elkaar brengt. Daarom waren er bijvoorbeeld grote ontmoetingsruimten bij de liften aangebracht. Die filosofie heb ik weer teruggebracht. Van een gesloten gebouw is het weer een open gebouw geworden.'

Hoe kreeg u de opdracht?

'Ik verkeerde in de luxe positie dat ik werd gevraagd, maar er is ook een andere kant aan de medaille. Andere architecten hadden hun tanden er al op stuk gebeten en ik had veel minder geld ter beschikking.

Dat is overigens wel mijn specialiteit. Bij het Olympisch Stadion in Amsterdam lag er bijvoorbeeld een plan voor 80 miljoen dat daardoor onhaalbaar was. Ik heb het met 24 miljoen gedaan. Natuurlijk doe je wel wat anders voor dat geld, maar anders had het er niet meer gestaan. We doen dat ook met Pakhuis de Zwijger, de Apollohal en het Sweelinck gebouw.' ►

► Is zo'n revitalisering niet ontzettend duur?

'Dat hangt van de aanpak af. Wij doen het nu voor relatief lage kosten. Je innoveert nu voor 600 euro per vierkante meter, terwijl nieuwbouw 1.700, 1.800 euro per vierkante meter kost. Het verbouwen van monumenten is dus niet duurder. Het is maar 1/3 van nieuwbouw.'

Hoe verliep de selectie van de bouwer?

'Opdrachtgever NV Groothandelsgebouw selecteerde Strukton Bouw & Vastgoed om een aantal redenen. Om de grootte van het bedrijf, de flexibiliteit en vanwege mijn ervaringen met Strukton uit het verleden. Bovendien is het bedrijf groot genoeg om effectief te kunnen organiseren. Ook moest Strukton Bouw & Vastgoed de verantwoording nemen voor het installatiewerk. We wilden een sterke partij die voor het geheel verantwoordelijk is. Dat is met Strukton gelukt.'

Hoe groot is de rol van Strukton?

'Strukton Bouw & Vastgoed heeft een belangrijke rol gespeeld bij het slagen van de renovatie. Je moet dit soort grootschalige zaken met een groot bouwbedrijf doen om productie te halen. Daarbij gaat het ook om de flexibiliteit van zo'n bedrijf en de mensen die er werken. Dat laatste is voor mij heel belangrijk, want het is mensenwerk. In dit geval zijn Henk de Zwaan en Johan Valster van Strukton Bouw & Vastgoed, die bij het Groothandelsgebouw de functie van senior projectmanager vervult, de beste mensen op de juiste plaats. Zulke mensen tot je beschikking hebben is voor mij een absolute voorwaarde om goed te kunnen werken.'



Johan Valster van Strukton Bouw & Vastgoed:

'Wij denken vanuit het gebruik, niet vanuit de techniek'

Strukton is door opdrachtgever NV Groothandelsgebouw geselecteerd als het bouwbedrijf dat de revitalisering van het Groothandelsgebouw uitvoert. Johan Valster - tegenwoordig hoofd productie bij Strukton Bouw & Vastgoed - is voor Strukton de projectmanager bij het Groothandelsgebouw.

Johan Valster is enthousiast over het Rotterdamse project en vindt het een van de leukste verbouwingen die hij heeft gedaan. 'Ik houd van gecompliceerde projecten. Dit is een van de grootste renovatieprojecten, zo niet dé grootste, van Nederland. Bij onze werkzaamheden houden wij rekening met alle partijen: de opdrachtgever, huurders en omwonenden. Natuurlijk zijn wij bij zo'n verbouwing afhankelijk van de eisen en wensen die de opdrachtgever heeft. Daar houden wij ons aan. Onze werkzaamheden aan het Groothandelsgebouw stemmen wij af met de huurders en met omwonenden. Huurders

moeten hun werk gewoon kunnen blijven uitvoeren. Voor zo min mogelijk overlast is het voor de huurders beter om alle werkzaamheden 's avonds uit te voeren, maar dat veroorzaakt overlast voor de omwonenden en dat kan natuurlijk ook niet. Het is een kwestie van afstemmen en vooral onze werkzaamheden goed plannen. Dit is een complex project en daarbij is een goede samenwerking, o.a. met architect André van Stigt essentieel. Vertrouwen is daarbij onontbeerlijk.'

Doorgaande exploitatie

'De keuze voor Strukton Bouw & Vastgoed is ook gemaakt omdat we veel kennis en ervaring hebben met 'doorgaande exploitatie'. Het is bij renovaties vaak belangrijk dat de werkzaamheden van onze klanten gewoon kunnen doorgaan. Bij bijvoorbeeld het Concertgebouw in Amsterdam hebben wij onze werkzaamheden zo gepland dat het Concertgebouw zo lang mogelijk kon doorgaan. ►

► Van alle bedrijven die meestreden voor de opdracht, hadden wij destijds de kortste sluitingsperiode en kregen wij de opdracht. Wij plannen onze werkzaamheden om die van de klant heen zodat de business van de klant zoveel mogelijk ongemoeid blijft. We voeren niet alleen renovaties uit maar ook grote nieuwbouwprojecten. Wat we ook doen, we redeneren vanuit het gebruik en de gebruikers. Moet bijvoorbeeld een winkel of kantoor op korte

termijn open, dan rekenen we terug en plannen we het zo dat het gaat lukken.'

Het eind van de klus is voor Johan Valster en zijn team in zicht. 'We zijn nu 2,5 jaar bezig en zouden eind 2005 opleveren. Zoals het er nu naar uitziet, kunnen we april 2005 halen. Dat zou dus een tijdswinst zijn van acht maanden. Daar is iedereen blij mee.'

Advocatenkantoor Boonk Van Leeuwen

Advocatenkantoor Boonk Van Leeuwen - een haven- en handel-advocatenkantoor voor alles wat met de Rotterdamse haven te maken heeft - is één van de huurders van het Groothandelsgebouw. Het advocatenkantoor koos voor een interne verhuizing en bleef dus in het gebouw tijdens de werkzaamheden aan het kantoorgedeelte waar het is gevestigd. Die keuze is ook achteraf juist gebleken.

Advocaat Johan Smit, gespecialiseerd in bouwrecht (scheepsbouw en scheepsrestauratie), toont zich in ieder geval tevreden over het verloop van de werkzaamheden aan het kantoor in het Groothandelsgebouw, waar zijn advocatenfirma sinds de start in 1996 is gevestigd. 'We zaten eerst in een andere ruimte, maar hadden het geluk dat de buurman die de kopse kant en het binnenblok had, wegging. Omdat dit een prachtige ruimte is, hebben we het erbij genomen, met als gevolg dat we nu wel wat ruim in ons jasje zitten, maar beter dat dan te krap.'

Goed te doen

'De renovatie is heel goed verlopen. We hebben zo'n half jaar in een wisselruimte gezeten en dat was wel te doen; blijven zitten tijdens de verbouwing was voor ons in ieder geval geen optie. Er is goed rekening gehouden met onze belangen. Toen de renovatie werd aangekondigd hebben we serieus gekeken naar andere kantoorruimte

in verband met de overlast die te verwachten was. Een vergelijkbare ruimte was echter niet te vinden, zeker niet op historische maritieme plekken als in het Scheepvaartkwartier aan de Veerhaven.

Het Groothandelsgebouw is ook heel karakteristiek, erg mooi opgeknapt en handig in het gebruik. De bereikbaarheid is ook erg goed. Dat heeft bij onze beslissing een grote rol gespeeld. Gelegen naast het Centraal Station is het Groothandelsgebouw uitstekend met het openbaar vervoer te bereiken, maar ook met de auto is het geen enkel probleem. Die bereikbaarheid gold niet alleen als criterium voor onze relaties en cliënten, maar zeker ook voor onszelf: de meeste secretaresses en een aantal advocaten komen met het openbaar vervoer.'

Unieke ruimte

'We hebben nu de beschikking over een zeer aangename plek in het Groothandelsgebouw. Een mooie vierkante ruimte met de administratie in het midden en de kantoren daarop uitkomend. De advocatenkamers hebben openslaande deuren en een omloop - en natuurlijk een fantastisch uitzicht. We houden van korte lijnen en hebben daarom ook het secretariaat in het midden. De kamers van de advocaten bevinden zich eromheen en hebben bijna altijd de deur open. Klanten zitten als ze binnenkomen ook meteen 'middenin' het kantoor. Dat moet ook, want dat is goed voor het contact. Wat wij doen is gewoon people business.'

Imago

'Ik ben zelf nogal gevoelig voor architectuur en dan is dit gebouw natuurlijk prachtig. Daarbij moet ik wel zeggen dat het Groothandelsgebouw voor de renovatie bepaald niet representatief was; je wilde er amper mensen ontvangen. Er zaten toen nog huurders van het eerste uur in die voor een paar gulden per meter een ruimte huurden. Vroeger zaten er de meest idiote bedrijven in het gebouw, maar die zijn nu allemaal weg. Dat scharrige imago moet er nu helemaal vanaf. Als je ziet wat er nu van is gemaakt, dan mag iedereen terecht trots op het resultaat zijn.' □

