

TRANSFORMATIE

# Knap staaltje werk, maar gevoel van gemiste kans blijft

Het had een van de meest in het oog springende transformatieprojecten kunnen worden: het Oceaanhuis in Rotterdam. Met maar liefst vier optoplagen, dat kom je bijna nergens tegen. Uiteindelijk kreeg het karakteristieke gebouw slechts één extra verdieping. Toch is het alsnóg geen alledaagse transformatie.

DOOR MARIJE DE LEEUW

**H**et is een oersterk gebouw. Het Oceaanhuis in Rotterdam, gevestigd in de wijk Delfshaven. Ooit was het met 5.000 vierkante meter een van de grootste gebouwen in Nederland. Het pand dat wordt gekarakteriseerd door een rode bakstenen gevel met rechthoekige vensters en aan de binnenzijde een groot atrium met een glazen dak, bood begin twintigste eeuw onderdak aan de fabrikant Stokvis. Het overleefde een bombardement in de oorlog, werd opnieuw opgebouwd en groeide in de jaren daarna uit van zakenpaleis tot rijksmonument.

Een bijzonder pand dus om te transformeren. Maar niet uniek in Nederland. Er zijn namelijk wel meer van dit soort oude gebouwen die omgetoverd worden tot een plek om te wonen. Het had wél uniek geweest, als het vier extra verdiepingen had gekregen, waar lange tijd sprake van was. Want dat komt volgens constructeur Rob Doomen van Pieters Bouwtechniek, bijna niet voor in Nederland. "Dat is technisch vaak onmogelijk", legt hij uit tijdens een projectbezoek waar diverse partijen uit de markt op af zijn gekomen.

## Extra appartementen

De bezoekers zijn onder de indruk van het project, maar de meesten vinden het jammer dat er uiteindelijk maar één laag is bijgekomen. Steeds weer komen de gesprekken daarop terug. "Ik ken in ieder geval geen gebouw waar men vier extra lagen op zet. Bij de Fenixloodsen zie je wel dat er meerdere bouwlagen

bijkomen, maar dat is dan geen optopping. Die staan los van het gebouw."

Opdrachtgevers Waterford en Vervat Vastgoed zagen het volgens de bouwkundige partijen in het begin wel zitten. "Met vier extra bouwlagen kun je veel extra appartementen maken", verklaart Doomen. Ook Pieters Bouwtechniek was enthousiast. Het bedrijf zocht uit of het mogelijk was: en ja, het kon.

"Dit gebouw is zo loeisterk. Dus het had gekund", vertelt Doomen. Hij was de uitdaging gráág aangegaan. "Als je wilt

optoppen is van belang dat het dak, de kolommen, gevel en de fundering sterk zijn. Ook van belang is de dakrand, want als je vier lagen toevoegt vangt een pand veel meer wind. Je wil dan geen scheuren in het metselwerk."

## Extra kosten

Dat laatste had de constructeur kunnen oplossen door windverbanden toe te voegen. Echter bleek dat er ook funderingsherstel nodig was, wilde de opdrachtgever vier lagen toevoegen. "En daar kleven flinke risico's aan", legt Doomen uit. "Dan komen er veel extra kosten bij kijken. Van te voren is niet in te schatten hoeveel. Dat hangt van diverse zaken af, bijvoorbeeld of je de kelder goed droog krijgt als je het herstel uitvoert. Ik zou nu absoluut geen inschatting kunnen maken. Het kan om een miljoen extra gaan, maar ook om drie miljoen."

Zelfs met een lichte staalconstructie

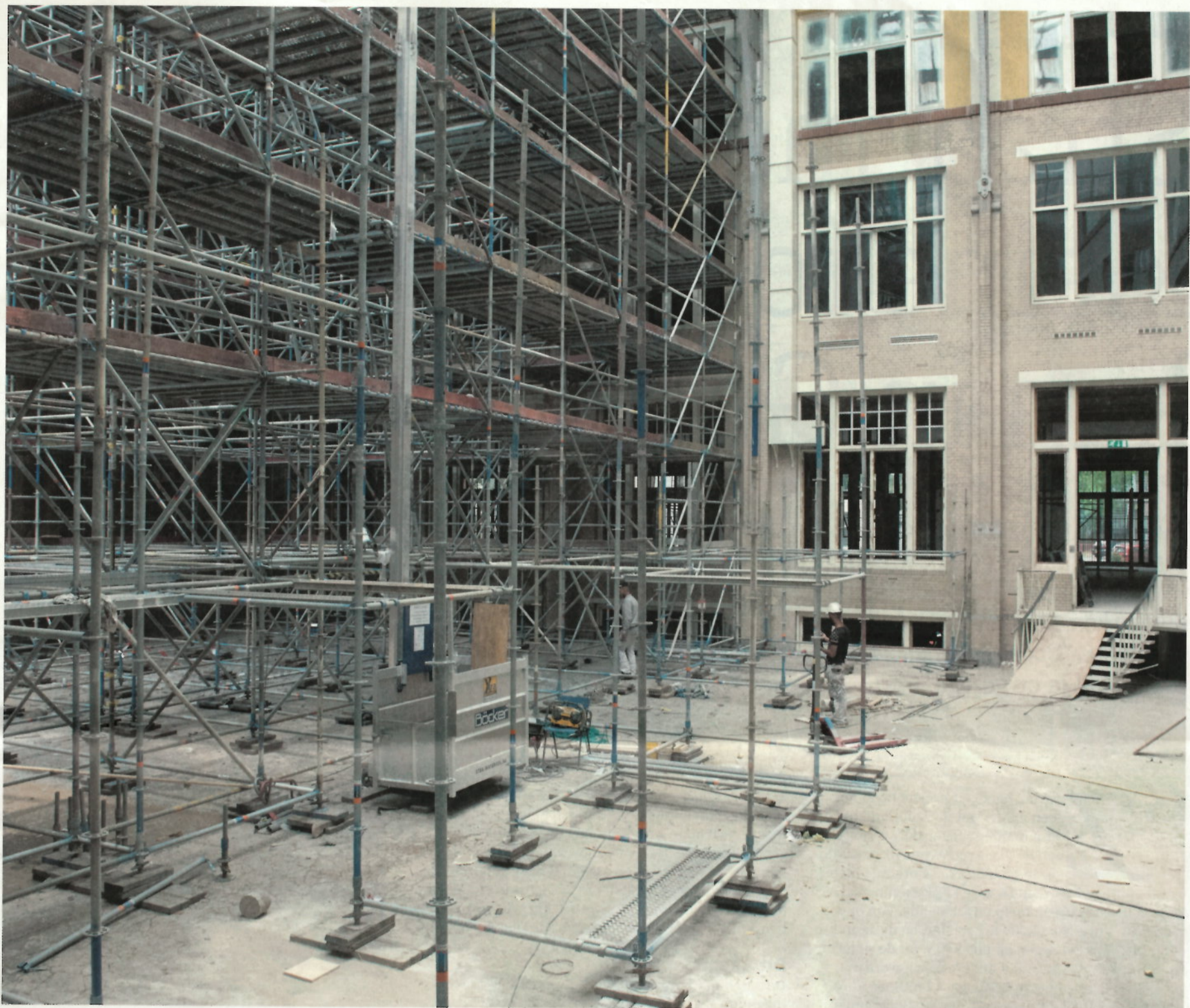
op het dak, was nog steeds funderingsherstel nodig. Doomen: "Je moet niet alleen de laag meerekenen, maar ook de woningen die erbij komen. Dat betekent zo'n 275 kilo per vierkante meter extra belasting. Dat houdt de fundering niet." Protesten in de buurt maakten het er niet makkelijker op. Buurtbewoners wilden die vier extra lagen helemaal niet zo vlak voor hun voordeur. "Terwijl het vanaf maaiveldniveau maar twee lagen lijken", vult Robert Platje, projectmanager van Mei Architects aan. "Met vier extra lagen hadden we een enorm mooi uitzicht kunnen creëren op de Schiecentrale. Wie wil dat nou niet? Maar omwonenden vonden dat maar niets."

## Gemiste kans

Deze complexiteit in combinatie met de technische risico's deden opdrachtgever besluiten tóch voor slechts een bouwlaag te gaan. Een gemiste kans, stelt Nico Bresser directeur van FeNB2



Ondanks dat het Oceaanhuis er geschikt voor was, kreeg het geen vier maar één extra verdieping.



Het Oceanhuis in Rotterdam was ooit met 5.000 vierkante meter een van de grootste gebouwen in Nederland. Een bijzonder pand om te transformeren. Foto's: Ries van Wendel de Joode

Staalframebouw, de partij die voor de staalframebouw op het dak heeft gezorgd. "Of er nou één, of vier bouwlagen op hadden moeten: het bouwproces met staal is heel simpel. Jammer dat we dat hier niet hebben kunnen uitvoeren."

Besloten werd uiteindelijk om op het bestaande dak van het gebouw, een soort stalen tafel te leggen, die vanaf de buitenkant niet is zien. Het grootste gedeelte van de 184 appartementen komen in de onderste drie lagen, op het dak komen er nog 22. "Alleen bij een optopping was er geen funderingsherstel nodig", verklaart Doomen.

Een simpel klusje, zou je zeggen. Een

**"Of er nou één, of vier bouwlagen op hadden moeten: het bouwproces met staal is heel simpel"**

optopping is vaker gedaan. Toch was het alsnog een uitdagend project, kwam IBB Konder, de aannemer die met de transformatie aan de slag ging, snel achter. Naast een failliete onderaannemer voor de kozijnen en twee waterdichte lagen die op het dak moesten worden gecreëerd, bleek het Oceanhuis niet volledig haaks (90 graden) te staan.

"We kwamen erachter dat dit gebouw 1 graden uit de haak staat. Dat klinkt misschien weinig maar op 70 meter is dat écht heel veel", zegt projectleider Mark Winterkamp. "De optopwoningen waren daardoor een grote uitdaging, want die staan wél haaks. Dat heeft ons best wel wat zorg gekost."

#### Wikken en wegen

Inmiddels is de bouw in volle gang en zijn de grootste uitdagingen opgelost, zonder dat de kosten (aanneemsom 26 miljoen) extreem uit de hand zijn gelopen. "Soms zijn de kosten wel wat opgelopen", geeft Winterkamp toe. "Maar op sommige punten hebben we ook weer

wat terugverdiend. Zo hebben we de bestaande liftschacht kunnen behouden. Bij dit soort transformatieprojecten is het altijd wikken en wegen. Maar we komen er altijd wel uit."

#### Stijgende bouwkosten

Grote vraag blijft of de partijen - nu het project inmiddels in volle gang is - overtuigd zijn of de opdrachtgever er slim aan heeft gedaan te kiezen voor slechts

één optopping. "In het kader van stijgende bouwkosten is het misschien wel een wijze beslissing geweest", zegt constructeur Doomen eerlijk. "Want als er eerst funderingsherstel uitgevoerd had moeten worden, dan had het project ook een stuk later van start gegaan. Maar voor ons is het nog steeds jammer. Wij houden wel van een technische uitdaging. Maar het is alsnog een bijzonder project hoor", lacht hij.

#### Tijdlaag op tijdlaag

In het Oceanhuis in Rotterdam zijn door de bewogen geschiedenis veel verschillende tijdlagen zichtbaar. Mei Architects heeft zoveel mogelijk tijdlagen in het ontwerp behouden, maar heeft ook een nieuwe toegevoegd. Zo blijven de entree aan het Heiman Dullaertplein, de Gotische, Tudor- en Julianazaal en de kantine op het dak zo veel mogelijk intact. De oude lichtstraten op het dak zijn dichtgemaakt, omdat daar woningen bovenop komen, maar de vier lichtstraten in de hoeken, die er oorspronkelijk zaten, komen weer terug. Het marmer in de gangen en trappenhuisen, het glas- in lood en het smeedwerk blijven ook zoveel mogelijk behouden. Aan de buitengevel verandert vrijwel niets. De karakteristieke ramen krijgen daarentegen wel een nieuw element: dubbele beglazing, met een draaiend element.