

Transformatie en renovatie zijn hot

Het adagium van de nieuwe Rijksbouwmeester 'Nederland staat leeg' spoort architecten aan tot herontwikkelingen

DOOR KEES VAN DER HOEVEN

In september woonde ik in de Kunsthal in Rotterdam een openbaar gesprek met architect Rem Koolhaas bij. Via de vaak verguisde hellingbaan dwars door het gebouw (een helling heet in het Engels niet voor niets een 'ramp') liep ik omhoog naar de mij bekende entree, die tot mijn verbazing was afgesloten. Al snel bleek dat het beroemde gebouw inmiddels was gerenoveerd door zijn oorspronkelijke architect en de vernieuwde ingang zat nu rolstoelvriendelijk en dus gelijkvloers aan de parkzijde van het restaurant. Kennelijk wen je als beschouwer zo snel aan gebouwd ongemak dat enige nostalgie naar dat oude toch blijft hangen.

Koolhaas, onze bekendste architect, is inmiddels de zeventig gepasseerd en zijn Office for Metropolitan Architecture (kortweg OMA) bestaat nu reeds veertig jaar. In 2013 verrijkten ze de stad nog met gebouw De Rotterdam, toen het grootste project van ons land, en eind vorig jaar werd in de havenstad hun prachtige, en gedeeltelijk gerenoveerde, nieuwe Stadsstimmerhuis opgeleverd.

NIEUWE RIJKSBOUWMEESTER

In diezelfde aula van de Kunsthal maakte ik in 2007 voor het eerst kennis met architect-partner Floris Alkemade, die toen als OMA's nestor de belangrijkste Nederlandse architectuurprijs – de BNA-Kubus – in ontvangst nam. Alkemade begon in 2008 zijn eigen architectenbureau FAA en hij volgde in september Frits van Dongen op als Rijksbouwmeester. Terwijl Van Dongens statements als 'Nederland is uitgebouwd' in de vastgoedwereld volkomen verkeerd vielen, pakte Alkemade zijn nieuwe taak intelligenter op. 'Nederland is niet vol, Nederland staat leeg' was zijn eerste belangrijke

uitspraak in de dagbladen en op televisie, waarmee hij op subtiel wijze zowel de wind uit de zeilen van de populisten nam, als ook alle spelers in de vastgoedwereld nadrukkelijk op de harde feiten wees, namelijk dat we ons nu intensief moeten bezighouden met de transformatie en herbestemming van de miljoenen leegstaande vierkante meters in onze gebouwenvoorraad.

TRANSFORMATIE NAAR WONINGEN

In de afgelopen jaren is daar een behoorlijke start mee gemaakt, vooral bij de ombouw van kantoren naar kleine woningen of naar hotels. In 2015 werd ongeveer een kwart van de ruim 40.000 nieuwe Nederlandse woningen in bestaand vastgoed gerealiseerd. Vooral in en rond Amsterdam zijn succesvolle voorbeelden van die ombouwoperatie te zien. Zo gingen de kleine koopwoningen voor starters in het oude GAK-gebouw aan de ringweg A10 als warme broodjes over de toonbank.

Nu leegstaand vastgoed door de eigenaren steeds vaker stapsgewijs wordt afgewaardeerd, stijgt het aantal aangekondigde ombouwplannen navenant. Zo komen er 450 huur- en 450 koopwoningen in die vertrouwde rij lege kantoorpanden aan Haarlemmerweg in Amsterdam-West. Ook voor het zogenaamde Zandkasteel, de beroemde voormalige NMB-bank in Amsterdam-Zuidoost, is nu een transformatie naar 500 appartementen in voorbereiding. In dit geval wordt architectenbureau Alberts & Van Huut als oorspronkelijke architect van het gebouw intensief bij de plannen betrokken. En zelfs voor het langjarig leegstaande oude KPMG-kantoor langs de A9 in Amstelveen werd onlangs een ombouwoplossing in de vorm van 400 luxe appartementen ge-



Kees van der Hoeven is zelfstandig architect en auteur te

Wassenaar. Hij schrijft over Nederlandse architecten en architectuur, onder meer voor Bouwformatie en Architecten-Werk. Daarnaast organiseert hij jaarlijks de Jonge Architecten Prijs en de Architect van het Jaar Prijs.



vonden. Het ontwerp is ditmaal niet van de initiële architect – wederom Alberts & Van Huut – maar van architect Marcel van der Schalk. Hij tekende al verschillende gebouwen voor KPMG, inclusief het nieuwe hoofdkantoor verderop langs de snelweg. Curieus detail: Max van Huut protesteerde in de pers al direct heftig tegen de verbouwplannen van zijn vroegere architect-medewerker Van der Schalk. Bij transformatie is het daarom wel verstandig om de nog levende oorspronkelijke architect vooraf goed te informeren over voorgenomen wijzigingen aan zijn gebouw.

TRANSFORMATIE NAAR HOTELS

Een andere groep transformaties betreft de ombouw van lege kantoren naar hotels, ook weer voornamelijk in de regio Amsterdam. Zo komen er duizenden hotelkamers bij, zowel in het midden- als in het luxe segment, denk daarbij aan het voormalige gerechtsgebouw aan de Prinsengracht. De activiteiten van twee architectenbureaus vallen daarbij op. Allereerst Mulderblauw Architecten uit Zoeterwoude, dat zich als klein architectenbureau in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld tot een grote en specialistische speler op dit hotelgebied. Na vele succesvolle hoteltransformaties bouwen ze nu ook grotere, nieuwe hotelprojecten. In sommige gevallen werken ze dan met bekendere architecten samen, zoals met Paul de Ruiters aan hotel Amstelkwartier, dat het meest duurzame hotel van Europa moet worden.

Een tweede architectenbureau voegt weer op een andere manier waarde toe aan de groeiende markt voor hotelprojecten. Het betreft Office Winhov Architecten, die rond de oplevering van hun monumentale W-Hotel in het centrum van de stad de interessante studie 'City Hotels' presenteerden. Hierin worden vijftien karakteristieke voorbeelden besproken uit de ruim honderd Amsterdamse gebouwen die inmiddels zijn verbouwd tot hotel, en telkens met opname van functies voor een groter publiek dan de hotelgasten alleen. Dit bureau is overigens representatief voor een groeiende groep architecten die proberen het vak inhoudelijk te verdiepen en een stap verder te brengen. Naast hun dagelijkse ontwerpwerk publiceren ze daartoe over vaktechnische onderwerpen, materialen en detaillering, zoals in hun recente boek 'Brick. An exacting material'. Ook enthousiasmeren ze collega's om hun kennis te delen omtrent het werk van minder bekende architecten in hun indrukwekkende serie digitale publicaties met als titel 'Local heroes'.

GROTE RENOVATIES

Tot besluit nog een enkel woord over de 'gewone' renovaties die dit seizoen de top-10 in deze PropertyNL architectenlijst domineren. Zo maakte architect Jeroen van Schooten van TeamV Architectuur de 86.000 m² van

het bestaande hoofdkantoor van verzekeringsbedrijf ASR in Utrecht weer geschikt voor de komende decennia. De aanpak daar is vergelijkbaar met zijn eerdere succesvolle opknopbeurt van het Haagse ministerie van Financiën: een compleet nieuwe buitengevel met daarin opgenomen slimme oplossingen voor hoogwaardige isolatie, natuurlijke ventilatie en meer daglicht. Dat combineert hij met enkele grote ruimtelijke ingrepen in de bestaande bouwstructuur. Zo brengen atriумы het daglicht via glasdaken nog dieper in het gebouw en beperken ze zo het gebruik van kunstlicht. Het eindresultaat is indrukwekkend, evenals het feit dat tijdens de fasegewijze verbouwing het dagelijkse kantoorwerk gewoon doorgang kon vinden.

Over grote renovaties gesproken, je zou de gebruikers van de gebouwen rondom het Binnenhof eenzelfde ervaring toewensen. Daar wordt echter eerst het gehele complex ontruimd en moet iedereen tijdelijk worden overgeplaatst naar andere gebouwen, inclusief de Tweede Kamer zelf. Een fasegewijze opknopbeurt zou daar geen vijf jaar, maar nog acht jaar langer duren, meende de Rijksvastgoedorganisatie. Ondanks het professionele advies van ervaren renovatie-architecten als Hans van Heeswijk (Mauritshuis, Hermitage) en André van Stigt (De Hallen, Groothandelsgebouw) om het niet zo te doen, ging een Kamermeerderheid uiteindelijk toch akkoord.

Kennelijk had onze nieuwe Rijksbouwmeester Alkemade zich al neergelegd bij die Kamerverhuizing naar het vrijkomende ministerie van Buitenlandse Zaken. Hij nam ons in een televisie-uitzending van Nieuwsuur mee naar de meest onooglijke ruimte van dat gebouw en liet ons aan de hand van visualisaties door de architecten van Powerhouse Company zien hoe je die expeditieruimte kon omtoveren tot onze belangrijkste nationale vergaderzaal.

Genoemde voorbeelden illustreren hoe je met de kracht van het ontwerp en de inventiviteit van architecten bestaande gebouwen een verfrissend nieuw leven kunt bieden. Zelfs ING heeft dan geen nieuwbouw meer nodig, na een doortastende studie naar hergebruik van die oude Vendex/KBB-kantoren. ■

Top-25 vrijwel volledig ververst

DOOR KEES VAN DER HOEVEN

Terugkijkend op het voorbije jaar zien we dat enkele eerdere trends binnen het commerciële vastgoed stevig zijn doorgezet in deze alweer negende ranglijst van meest productieve architecten. Zo groeide het aantal nieuwe distributiecentra in ons land onverminderd door en werden ook nog eens verschillende grote logistieke centra aangekondigd. Omdat die projecten qua vloeroppervlak vaak dermate omvangrijk zijn dat ze deze ranglijst zouden domineren, zijn de architectenbureaus die succesvol werken binnen dit specialisme ditmaal apart opgenomen (zie pagina 86). Vervolgens is te zien dat het getotaliseerde volume van een kleine 550.000 m² bruto binnen deze lijst nu al voor ruim de helft uit renovatie en herbestemming van bestaande gebouwen bestaat. Dat speelt in 2015 zowel bij het bescheiden gerealiseerde winkelvolumen (totaal ruim 100.000 m² bruto) als in het grotere kantoorsegment. Door de min of meer toevallige oplevering van enkele zeer grote projecten kwam dat totale kantoorvolumen vorig jaar uit op ruim 330.000 m² bruto. Ten slotte is deze keer voor het eerst een tiental hotelprojecten (totaal ruim 115.000 m² bruto) als commercieel vastgoed meegeteld. Ze staan vooral in Amsterdam, zodat adequaat kan worden ingespeeld op de sterke groei van het buitenlandse bezoek aan de hoofdstad. De opleving in de woningbouw en de groeiende ombouw van kantoren naar woningen vallen buiten het bestek van deze lijst, die zich immers beperkt tot commercieel vastgoed.

1. (-) Team V Architectuur

AMSTERDAM 87.500 M²
WWW.TEAMV.NL



Team V Architectuur is een relatief jong architectenbureau, dat in 2013 werd opgericht door Jeroen van Schooten (samen met Joanne Vermeulen en Gerard van Hoorn), eerder oprichter van MVSA Architects. Hij werd onder meer bekend met het ING-

gebouw langs de A10 en het ministerie van Financiën. In 2015 kwam hun renovatie van het enorme hoofdkantoor van ASR gereed. Bijzonder was dat het kantoorwerk daar tijdens de bouw gewoon doorging.

2. (-) Cepezed

DELFT 55.000 M²
WWW.CEPEZED.NL



Architectenbureau Cepezed met oprichter Jan Pesman en partner Ronald Schleuholts neemt vaker ook de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van hun projecten. Eigentijdse architectuur die is opgebouwd uit technisch hoogwaardige onderdelen, die op de bouw worden geassembleerd. Dit jaar realiseerden ze in samenwerking met Hofman Dujardin Architecten de grote herinrichting van het VWS-ministeriegebouw, waarin nu ook Sociale Zaken is gehuisvest.

3. (-) Mulderblauw

ZOETERWOUDE 47.970 M²
WWW.MULDERBLAUW.NL



Architect Robert Mulder ontwikkelt zich met zijn grote expertise van hotelontwerpen tot een belangrijke speler op de groeiende markt in transformatie van leegstaande kantoren naar hotels in het middensegment, met inmiddels vele succesvolle voorbeelden in ons land en de komende jaren ook elders in Europa. Mulderblauw kwam direct hoog binnen in deze lijst met drie van die hoteltransformaties en een viertal kantoorrenovaties.

4. (-) OeverZaaijer

AMSTERDAM 43.420 M²
WWW.OEVERZAAIJER.NL



Amsterdams architectenbureau dat bijna elk jaar in deze lijst voorkomt. Gepokt en gemazeld in het ontwerpen van commercieel vastgoed voor corporate clients. Oprichter Wouter Zaaijer breidde dit jaar de directie uit met nieuwe partners John Bosch en Oresti Sarafopoulos. Dit seizoen leverden ze twee kantoorrenovaties, een groot nieuw kantoorgebouw en tevens twee hotelcomplexen op, alle in de stadsregio Amsterdam.

5. (10) Mecanoo

DELFT 37.720 M²
WWW.MECANOO.COM



Het jaar 2015 was uniek voor oprichter en creatief directeur Francine Houben van Mecanoo. Belangrijkste wapenfeit: de Prins Bernhard Cultuurfondsprijs die ze samen met € 150.000 uit handen van Koningin Máxima mocht ontvangen. Ze werd echter ook geselecteerd als architect voor de renovatie van de belangrijkste bibliotheek in New York. In ons land bouwde ze een hotel met een opvallende gevel, het nieuwe Schiphol Hilton.

6. (-) ZZDP Architecten

AMSTERDAM 32.700 M²
WWW.ZZDP.NL



De rijke geschiedenis van ZZDP Architecten gaat terug tot het Interbellum, toen Piet Zanstra het bureau oprichtte, na de oorlog aangevuld met onder meer Peter de Clercq Zubli. Sinds diens afscheid in 2004 wordt het bureau geleid door architect Joris Deur, die de stevige positie van het bureau binnen het commerciële vastgoed heeft bestendigd en uitgebouwd. Dit jaar opgenomen met twee nieuwe hotels en twee kantoorrenovaties, alle in Amsterdam.

7. (-) OPL Architecten/ Re-designers

UTRECHT 30.300 M²
WWW.OPLARCHITECTEN.NL



‘Het ontwerpen van renovaties en transformaties van leegstaande gebouwen geeft een heel nieuwe dimensie aan het architectenvak’ stelt Flip Luger van OPL Architecten/Re-designers enthousiast. Ze hebben het transformeren zelfs opgenomen in de actuele naam van het middelgrote bureau, dat Luger nu samen met Mario Witteveen

leidt. In 2015 realiseerden ze het hoofdkantoor voor Heerema in Leiden en een bedrijfsgebouw voor Fokker op Schiphol.

8. (-) OMA/AMO – Office for Metropolitan Architecture

ROTTERDAM, BEIJING, DOHA, DUBAI, HONGKONG, NY 25.500 M²
WWW.OMA.EU



Opricht en geleid door Rem Koolhaas, met naast hem nu acht architect-partners. Met zes kantoren verspreid over vier continenten en met meer dan 250 medewerkers behoort OMA/AMO tot de architectentop in de wereld. In thuisbasis Rotterdam werd eind vorig jaar hun Stadstimmerhuis opgeleverd, een indrukwekkend gebouwencomplex dat bestaat uit woningen, publieke ruimtes en kantoren. Twee bestaande vleugels werden hergebruikt.

8. (-) RAU Architecten

AMSTERDAM 25.500 M²
WWW.RAU.EU



Thomas Rau is reeds jarenlang de pleitbezorger van het circulaire bouwen in ons land. Van de VPRO kreeg hij kortgeleden een uur de tijd om in het programma Te-

genlicht zijn filosofie over gebruik versus bezit te illustreren. Met het stadhuis van Brummen liet hij al zien dat gebouwen ook kunnen worden gezien als grondstoffende-pot. Zijn indrukwekkende renovatie van Alianders hoofdkantoor in Duiven toont dat opnieuw en zeer overtuigend.

10. (-) GroupA

ROTTERDAM 17.425 M²
WWW.GROUPA.NL



GroupA met partner-architecten Maarten van Bremen, Folkert van Hagen en Adam Visser ontwikkelde zich tot een middelgroot architectenbureau dat vooral bekend werd met een aantal grote hoofdkantoren voor internationaal werkende bedrijven als BP, Sabic en nu AkzoNobel. Dat laatste kantoorcomplex met zijn vloeiende lijnen aan de Amsterdamse Zuidas werd eind vorig jaar opgeleverd en wordt binnenkort in gebruik genomen.

11. (-) AGI – AGS Architects International

HEERLEN, AMSTERDAM 14.920 M²
WWW.AGSARCHITECTS.NET



Na een faillissement in 2013 is voormalig AGS doorgestart met de nieuwe Engelse naam, mede vanwege hun werkzaamheden

in verschillende buitenland, tot in India toe. Inmiddels weer met 25 man en geleid door Jo Jongen en Paul Timmermans. In deze lijst met drie kleine winkelcentra.

12. (-) Benthem Crouwel Architects

AMSTERDAM 14.750 M²
WWW.BENTHEMCROUWEL.NL



Bekend van hun bijdrage aan vele belangrijke Nederlandse infrastructurele projecten: de centrale stations in de vier grote steden en in Delft en de Noord-Zuidlijn in Amsterdam. Ook de huisarchitect van Schiphol en de RAI. Dit jaar met de winkels in Utrecht CS en het nieuwe Amtriumgebouw voor de RAI.

13. (-) Ector Hoogstad Architecten

ROTTERDAM 14.400 M²
WWW.ECTORHOOGSTAD.NL



Het architectenbureau werd opgericht door Jan Hoogstad en wordt nu geleid door Joost Ector en zakelijk directeur Max Pape. Zeer succesvol in EU-aanbestedingen en

design&build-projecten, met name in het onderwijs. Twee scienceprojecten in Leiden en Eindhoven brachten ze in deze lijst.

14. (-) Koolstra en Partners

KOCKENGEN 14.230 M²
WWW.KOOLARCH.NL



Architect Hein Koolstra werkt als klein bureau al ruim dertig jaar aan een gevarieerd opdrachtenpakket. Hij richt zich ook op de meer technische en financiële aspecten van het vak en wordt zo vaker gevraagd voor herstructurering van kleinere winkelcentra, zoals in Alkmaar en Almelo.

15. (-) Rijnboutt

AMSTERDAM 10.600 M²
WWW.RIJNBOUTT.NL



Kees Rijnboutt presenteerde onlangs een omvangrijk boek over zijn nu ruim vijftigjarige carrière als architect. Met partners Bart van der Vossen, Richard Koek, Frederik Vermeersch en zoon Mattijs is hij ook actief in commercieel vastgoed, in 2015 met kantoor- en winkelrenovaties in hartje Amsterdam.

16. (-) DeZwarteHond

GRONINGEN, ROTTERDAM **9700 M²**
WWW.DEZWARTEHOND.NL



Willem Hein Schenk nam na vier jaar afscheid als voorzitter van de BNA en Jeroen de Willigen werd benoemd als stadsarchitect van Groningen. Kortom, DeZwarteHond, ooit opgericht door Jurjen van der Meer, blijft bestuurlijk actief. In de lijst vanwege een geslaagde renovatie voor Tennet in Arnhem.

17. (-) Bedaux de Brouwer Architecten

GOIRLE **9000 M²**
WWW.BEDAUXDEBROUWER.NL



Naast architect Jacq. de Brouwer heeft dit bureau weer twee nazaten van de architect-oprichter als jonge partners in zijn gelederen, te weten Thomas en Pieter Bedaux. Op het belangrijkste kruispunt in het centrum van Den Haag realiseerden ze een groot winkel- en woongebouw genaamd Amadeus.

17. (-) NIO Architecten

ROTTERDAM **9000 M²**
WWW.NIO.NL



Architect Maurice Nio werd bekend met zeer expressieve architectonische projecten. Vorig jaar streed hij nog mee bij de competitie voor een nieuw collectiegebouw naast museum Boijmans in Rotterdam. Helaas ging het attractiepark Yumble in Roermond van zijn hand al snel na opening failliet.

19. (-) Buro Van der Goes Architectuur & Stedenbouw

HILVERSUM **8000 M²**
WWW.BUROVANDERGOES.NL



Dit bescheiden architectenbureau wordt geleid door architect Cees van der Goes en profileert zich als 'architecten voor retail, wonen én zorg in detail'. In deze lijst vanwege hun bemoeienis met de renovatie van winkelcentra, in dit geval de opwaardering en uitbreiding van Kerke-landen in Hilversum.

20. (-) Office Winhov

AMSTERDAM **7200 M²**
WWW.WINHOV.NL



Oprichters Jan-Peter Wingender en Joost Hovenier werken reeds jaar en dag intensief aan grote woningbouwprojecten, met grote aandacht voor materiaal, constructie en detaillering. Met hun jongere partner Uri Gilad verbouwden ze een rijksmonument tot het W-Hotel in hartje Amsterdam.

21. (-) Van der Linde Architecten

DEVENTER **7100 M²**
WWW.ARCHLINDE.COM



Architect Sylvan van der Linde is met een tiental medewerkers vanuit Deventer actief in commercieel vastgoed, zorgprojecten en binnen het hogere particuliere segment in binnen- en buitenland. Vorig jaar werden de laatste winkels opgeleverd in het woonwinkelgebied Holwert in Coevorden.

22. (-) Powerhouse Company

ROTTERDAM, KOPENHAGEN, BEIJING
WWW.POWERHOUSE-COMPANY.COM

6860 M²



Architect Nanne de Ru richtte in 2005 samen met Charles Bessard Powerhouse Company op en is tevens directeur van het Berlage Institute. Hun overrompelende vilaproject op de Veluwe maakte ze wereldberoemd. Hier opgenomen vanwege de nieuw geopende Pathé-bioscoop in Maastricht.

23. (-) Juli Ontwerp en Advies

ROTTERDAM
WWW.JULIONTWERPENADVIES

6825 M²



De ervaren Pim van der Ven werkte jarenlang als architect-eigenaar van Groep 5 Van der Ven en later als medeaandeelhouder van Mei Architecten. Hij koos opnieuw een maand als naam voor zijn nieuwe bureau en werkte het afgelopen seizoen aan winkelgebouwen in Dedemsvaart en Rotterdam.

24. (-) Wiel Arets Architects

AMSTERDAM, MAASTRICHT, ZÜRICH
WWW.WIELARETSARCHITECTS.COM

6500 M²



Wiel Arets behoort inmiddels tot de bekendste architecten van ons land en zijn werk breidde zich uit vanuit Limburg naar de Randstad en verschillende Europese landen. Hij werd tevens decaan van het prestigieuze College of Architecture in Chicago en maakte op Amsterdam CS een deel van de IJhal.

24. (-) Op ten Noort Blijdenstein Architecten en Adviseurs

UTRECHT
WWW.ONB.NL

6500 M²



ONB is een middelgroot architectenbureau in het centrum van ons land. Ze bestaan al bijna honderd jaar en werken onder leiding van een zakelijk directeur/eigenaar met twintig mensen, waaronder vijf architecten. In 2015 verzorgden ze de revitalisatie van een klein winkelcentrum in Spijkensisse.

DISTRIBUTIECENTRA BLIJVEN POPULAIR

Vier architectenbureaus
bouwden tien distributiecentra,
samen 285.100 m²



DENC Design Engineering Contracting

WWW.DENC.NL 127.500 M²



Johan de Vries Architecten

WWW.JOHANDEVRIESARCHITECT.NL 83.400 M²



Habeon Architecten

WWW.HABEONARCHITECTEN.NL 57.200 M²



Mies Architectuur

WWW.MIESARCHITECTUUR.NL 17.000 M²

VERANTWOORDING

Bij de samenstelling van deze Top-25 is gebruik gemaakt van de projectlijsten die PropertyNL Research opstelde in het kader van de Top Ontwikkelaars. Door nader onderzoek is aan de projecten de naam van het ontwerpende architectenbureau toegevoegd. In de uiteindelijke lijst is het bruto vloeroppervlak (bvo) van de in 2015 opgeleverde kantoorgebouwen, winkelcentra en hotelprojecten per architectenbureau getotaliseerd.

Gebouwen als cadeautjes

Jeroen van Schooten van Team V vindt het ASR-kantoor exemplarisch voor trends in renoveren en vroegtijdig samenwerken

DOOR GABRIËLLE KLAVER

‘Eigenlijk ben ik verbaasd dat we de meest productieve architect van 2015 zijn geworden’, zegt Jeroen van Schooten. Zijn Team V Architectuur scoorde met de renovatie van het hoofdkantoor van ASR in Utrecht met 85.000 m². Van Schooten: ‘Het zijn drie vleugels met één hoofdgebouw, die in vier bouwgangen zijn opgeleverd. Maar inderdaad, bij de eindoplevering in 2015 blijken het toch wel veel vierkante meters te zijn.’

Het ASR-kantoor is in meerdere opzichten exemplarisch voor de huidige tijd. Het is een herontwikkeling van een bestaand gebouw, met als bijzonderheid dat ASR er gedurende de gehele bouwtijd in is blijven zitten. Renovatie en transformatie van gebouwen maken tegenwoordig een aanzienlijk deel uit van de portefeuille van menig architect, nu de nieuwbouw van kantoren op zo’n laag pitje staat. Zo tekent Team V momenteel onder meer voor de renovatie van het provinciehuis in Arnhem en het hoofdgebouw van de TU Eindhoven en deed Van Schooten met het ministerie van Financiën al de nodige ervaring op. Van Schooten: ‘Het kan niet altijd en het vergt flink puzzelen, maar soms kun je echt kwaliteit toevoegen aan zo’n bestaand gebouw. Gebouwen met onmogelijke afmetingen zijn dan soms cadeautjes: je kunt bijvoorbeeld vides en binnentuinen maken – die overmaat komt bij nieuwbouw financieel vaak niet meer uit.’

De renovatie van het ASR-kantoor past ook in de trend van het in een vroeg stadium samenwerken met de andere betrokken partijen. Zo werd Ballast Nedam al vroeg in het proces betrokken – de bouwer maakte de werktekeningen en niet de architect. Team V had vanaf dat moment een controlerende functie. Van Schooten: ‘Daardoor kreeg ASR meer zekerheid over prijs en planning. In zo’n team verdwijnen de budgetgrenzen, waardoor je slimmere oplossingen krijgt die financieel aantrekkelijker zijn.’ Datzelfde gebeurde door Team V verantwoordelijk te maken voor het interieur: ‘Omdat we de binnentuinen in het ontwerp bijna in het gebouw hadden getrokken, had het interieur weinig nodig om toch voor een rijk gevoel te zorgen.’

Vroeger samenwerken met andere disciplines wordt onder meer gestimuleerd door BIM en dbfmo. Van Schooten: ‘Zo is inmiddels bijvoorbeeld de installatiecomponent zo belangrijk geworden, dat het verstandig is er vroegtijdig rekening mee te houden. Met de exploitatiefase wordt sowieso meer rekening gehouden dan in het verleden: had de gebruiker voorheen de servicekosten maar te accepteren, nu wordt daar onder invloed van de marktomstandigheden beter naar geluisterd en bovendien meer door gemeenten afgedwongen.’

MARKT TREKT AAN

Team V Architectuur ontstond in 2013. Sindsdien is het Team V, ondanks de crisis, voor de wind gegaan: ‘We starten met 10 man, en hebben inmiddels 44 medewerkers. We merken dat de markt aantrekt, er zijn meer tenders.’ Oprachten in de portefeuille van Team V zijn onder andere station Bleizo in Zoetermeer, het nieuwe universiteitsgebouw voor de Universiteit van Amsterdam en het Maritim Congresshotel en woontorens op Overhoeks in Amsterdam, in opdracht van het Oostenrijkse IEF en Lingotto. ■

IN 'T KORT

- Nieuwbouw op laag pitje; veel renovatie en transformatie
- Al snel samenwerken met andere partijen
- Exploitatiefase steeds belangrijker

JEROEN VAN SCHOOTEN

