

Kantoor De Brug (Unilever Bestfoods Rotterdam)

1e prijs met Dura Vermeer inzending “Feijenoord op Kop” in besloten prijsvraag Oranjeboomterrein, uitgeschreven door Van den Bergh Nederland (Unilever Bestfoods Nederland) i.s.m. gemeente Rotterdam (2000): nieuw kantoor voor Bestfoods van ca. 11.000 m2 en voorstel voor woningbouwontwikkeling. Totaal waren er 4 bouwers/ontwikkelaars uitgenodigd die uit een lijst van architecten kozen voor MVRDV, Zwarts – Jansma Architecten, Bob van Reeth. Dura Vermeer week af van deze lijst en kreeg toestemming een bijzondere combi te maken tussen West 8 en JHK Architecten.

Concept gebouw als bruggengebouw / “kantoor op stelten” / “BergHigHouse”: Max Visser (in functie als conceptmanager stedelijke ontwikkeling bij Dura Vermeer Stedelijke Ontwikkeling) was projectleider van het ontwerpteam (daarbij ondersteund door assistent Reinald de Vlieg). Richtlijnen / ideeën Max:

- 1- inspelen op naastgelegen monument De Hefbrug (angst was dat MVRDV hierop iets zou bedenken); bewust buiten de kaders treden; niet het kantoor op de door de gemeente aangewezen plek op de begane grond naast de Blue Band fabriek vestigen;
- 2- aanhechting aan omgeving Feijenoord: alle lege plekken richting Feijenoord stadion invullen (ook om te voorkomen dat er een extra prijsvraag hiervoor komt)

Edwin van der Hoeven, landschapsarchitect bij West 8, paste in een ontwerpbespreking de maquette aan door het piepschuimblokje (voorstellende het kantoor van Unilever) te verplaatsen naar de bovenzijde van de Blue Band fabriek. Max riep toen uit: “dit is een winnend idee; uitwerken!”. Ontwerp van een kantoor door JHK op de begane grond was volgens hem niet gek genoeg en zou niet de prijsvraag winnen. JHK moest aan het “luchtkasteel” idee wennen, maar in een zeer goede samenwerking met de staalconstructiebouwer Hollandia BV, werd het ontwerp, inclusief de kosten, in een paar weken tijd uitgewerkt. Dura Vermeer moest namelijk ook een grondkoopbod uitbrengen voor het Oranjeboomterrein. Door het feit dat op de begane grond extra m2 vrij kwamen voor de ontwikkeling van extra woningen en kantoren, was het groundbod zeer gunstig voor Unilever.

Creation Unilever geloofde niet dat wij Hollanders een dergelijk “luchtkasteel” konden bouwen. Een bezoek aan Londen gaf de doorslag: hier werd met hulp van professor Berenbak en staalconstructiebedrijf Hollandia het millenniumwiel opgelost en werd een wolkenkrabber met een constructie van Hollandia gebouwd. Vervolgens werd in een door Gerard Smits, bouwmanager bij Unilever, belegde “bouwvergenningsvergadering” vooraf commitment gevraagd om mee te werken aan de realisatie. Iedereen, incl. brandweer, beloofde mee te werken. Onderzijde kantoor De Brug functioneert bij brand in de Blue Band fabriek als een sprinklerdak; water wordt door de poten uit de Maas gezogen. Bij brand in De Brug vliegen de glazen gevels eruit en wordt de brand “als vanzelf” gedoofd. Mede dankzij transportbedrijf Mammoet en de inzet van bevolgen adviseurs, architecten,

concept creation combinism complex developments chair to city

constructeurs en bouwvakkers, met een positieve medewerking vanuit de gemeente, werd het project in de periode okt. 2002 – voorjaar 2007 gerealiseerd.

City belangrijk onderdeel van de prijsvraaginzending was de “Koopmansstad”: individuele panden en herenhuizen met in aanvang 7 vrije kavels waarop men het ideale droom woonwerkpand kon realiseren. Dit deel van het plan moet nog gerealiseerd worden.

Combinism samenwerking tussen vele partijen, waaronder:

Dura Vermeer Groep NV (DVSO - Rob Vester, Max Visser, Reinald de Vlieg; Dura Bouw Rotterdam – Dick van Well, Job Dura, Dick Boelen, Arnold Klaren; Vermeer Infrastructuur – Wim de Rijke; Verom – Robert Eujen); JHK Architecten – Chris de Jonge, Louis Hoogveld, Ad van Aert, Judith Grutzbauch; West 8 – Adriaan Geuze, Henk Hartzema, Edwin van der Hoeven, Giambattista Zaccariotto, Riika Tuomisto, Rudolph Eilander, Marco van der Pluijm; Reijers Communicatie; Hollandia (staalconstructie i.s.m. prof.ir. Jacques Berenbak); Aronsohn raadgevende ingenieurs (constructie); Deerns raadgevende ingenieurs (installaties); DGMR raadgevende ingenieurs (bouw fysica); Basalt Bouwadvies (bouwkosten); Made by Mistake (maquette); Vertex Visualisaties (artist impressies); New Directions (interieurarchitectuur).

Combi van De Brug met idee van een Koopmansstad heeft goed gewerkt.

Coördinaten gebouw is gelegen op het Oranjeboomterrein, Kop van Zuid, Rotterdam. De Brug is 32 meter breed, 133 meter lang en 4 verdiepingen, circa 15 meter, hoog (i.p.v. ontworpen 3 verdiepingen). Het aantal m2 bedraagt 16.000 m2 (i.p.v. ontworpen 11.000 m2). Onderzijde bevindt zich op 25 meter hoogte (maximale bouwhoogte volgens bestemmingsplan was 25 meter); bovenzijde 40 meter boven maaiveld.

Complex development Unilever eiste dat de bouw het bestaande 24 uren productieproces van Becel margarine in de Blue Band fabriek niet zou verstoren. Daartoe is de constructie van De Brug gebouwd op het terrein van Lubbers en Hollandia in Krimpen aan de IJssel. Brug is vervolgens in 12 delen over de Maas, onder de Brienoordbrug heen, getransporteerd naar het Oranjeboomterrein. Vanaf een ponton is de 2400 ton wegende constructie op een onderstel geplaatst. Na de prijsvraaginzending kwam het verzoek om het gebouw in 4 lagen uit te voeren i.p.v. 3. Het oorspronkelijke effect van een ‘scheermes in de lucht’ werd daardoor enigszins teniet gedaan, maar Rotterdam heeft wel er een extra icoon bij gekregen.

Communication ontwerpteam onder leiding van MVRDV (Max Visser & Reinald de Vlieg) communiceerde met de vele betrokkenen op een open en enthousiaste manier, waardoor het Dura Vermeer – West 8 – JHK team het won van de meest gevreesde concurrent HBG – MVRDV. In 2002 kreeg De Brug de status van IFD-demonstratieproject.

Conflict de rode kaart voor het buiten de kaders treden van de prijsvraagkaders is niet gegeven. Maximale bouwhoogte volgens bestemmingsplan was 25 meter: onderzijde van de ‘zeppelin’ bevond zich op 25 meter. Quality Team en welstand konden zich vinden in afwijkende oplossing: in hun ogen paste kantoor De Brug goed in de bruggen omgeving van Rotterdam. Juridisch zou een gebouw in de lucht automatisch eigendom worden van de grondbezitter hieronder; dit is met hulp van een jurist voorkomen door het eigendom te beschrijven in de lucht. Bij eventuele sloop van de Blue Band fabriek zou het terrein onder en naast de brug een woningbouwbestemming krijgen (in de prijsvraag is dit model mee ontworpen).

Contact Vanwege gevoelige proces van nieuwe producten ontwikkelen, is gebouw niet toegankelijk voor het publiek. Idee om een openbaar grandcafé op de kop van het gebouw te realiseren, zijde Maas, is om deze reden gesneuveld.

concept creation combinism complex developments chair to city

Chair belegger Siemens Kapitalanlagegesellschaft mbH durfde het aan eigenaar te worden van dit bijzondere gebouw en bleef niet zitten op een "luie stoel", zoals vele beleggers en banken op dit moment doen. Gebouw heeft een flexibele indeling gekregen, waarbij niemand op een vaste kantoorstoel zit, zelfs de bestuursvoorzitter van Unilever Bestfoods heeft geen vaste werkplek! Naar zeggen van Gerard Smits, bouwmanager Unilever en de bevolgen opdrachtgever van De Brug, heeft het open kantoorconcept voor 10% meer ideeën gezorgd; mensen komen sneller in contact met elkaar, bewegen meer door het gebouw, hoewel het ontworpen basketbalveld in de lucht er (nog) niet is gekomen.

