



HERBESTEMMING HAKA GEBOUW, ROTTERDAM

6. PLANTOELICHTING

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING, 17 APRIL 2019

GEWIJZIGD: 15 APRIL 2020

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING
2. LOCATIE
3. MAAIVELDINRICHTING EN PARKEREN
4. MONUMENT
5. EEN NIEUWE FUNCTIE
6. ONTWERP
7. INTERIEUR
8. HOOFDENTREE EN ONTSLUITING
9. GEVEL
10. DAK EN DAKOPBOUW
11. BIJGEBOUW

GEGEVENS

Adres: Vierhavensstraat 38-40, het bijgebouw is nr. 42
3029 BE Rotterdam

Kadastraal bekend:

- - Rotterdam, afdeling 10, AA, 272 (bedrijvigheid, kantoorterrein, industrie)
- - Rotterdam, afdeling 10, AA, 2404 (parkeervoorzieningen)
- - Rotterdam, afdeling 10, AA, 2957 (gedeeltelijk: autowasboxen)
- - Rotterdam, afdeling 10, AA, 2965 (weg)

Bestemmingsplan: Beheersverordening Handels- en Industrieterreinen Merwehavens-Vierhavens

Rijksmonumentnummer: 524365, aanwijzingsbesluit 2 april 2002.

1. INLEIDING

Het Haka-gebouw werd in 1931/32 gebouwd in opdracht van de *Coöperatieve Groothandelsvereniging de Handelskamer (Haka)* als hoofdkantoor van deze landelijke organisatie van verbruikskoöperaties. Het ontwerp is van architect H.F. Mertens in samenwerking met J. Koeman. De Handelskamer werd in 1914 opgericht en ging in 1947 op in de Co-op. Tot de opheffing van deze organisatie in 1973 is het gebouw in gebruik geweest.

Het gebouw was gesitueerd direct aan de Lekhaven en aan de stadszijde liep het spoor. Oorspronkelijk kende het de volgende functies: kantoorruimte, fabrieksruimten, silo's, opslag en expeditie en een beheerderswoning. Het schaftlokaal voor heren zat in een kleine aanbouw aan de achterzijde. In het bijgebouw waren de garage en een schaftlokaal voor vrouwen ondergebracht.

In de jaren '80, na het vertrek van de Co-op, is het gebouw nog enkele jaren in gebruik geweest als fabriek. Na een paar jaar leegstand werd het verhuurd als kantoren en opslagruimte voor archieven.

In 1994 werd de Lekhaven voor een deel gedempt waardoor het gebouw nu niet meer aan het water ligt. Aan de stadszijde verdween het spooreplacement om plaats te maken voor de 'Bigshops Dakpark Rotterdam'.

In 2002 zijn het hoofd- en bijgebouw aangewezen als Rijksmonument. Zes jaar later werd het Haka gebouw gekocht door woningcorporatie Vestia met het idee er een campus voor 'clean tech bedrijvigheid' van te maken. In het kader van deze nieuwe functie werd in 2010 een plan gemaakt om het pand te renoveren. Deze plannen zijn echter nooit volledig doorgegaan omdat Vestia, net als alle corporaties, zich van de overheid alleen nog maar bezig mocht houden met haar kerntaak wonen. Het enige dat is uitgevoerd is de renovatie van de gevel, en vanaf 2012 stond het pand weer leeg.

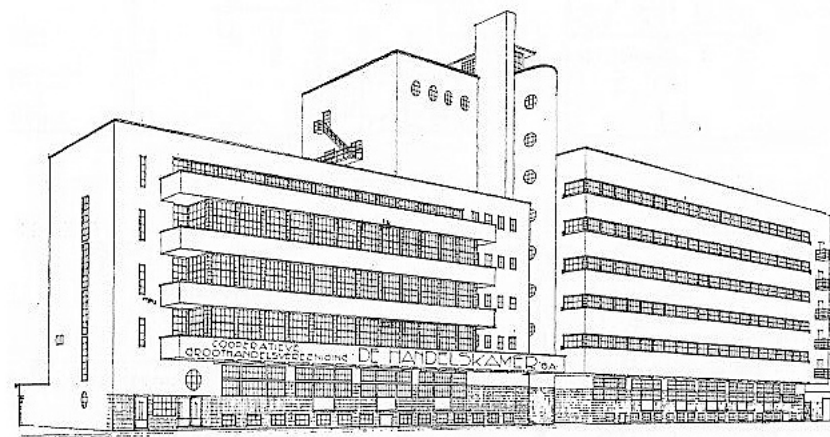
Het Haka-gebouw is recent aangekocht door Dudok Vastgoed HaKa Rotterdam, onderdeel van Dudok Groep (Dudok) te Dordrecht. Dudok is een ontwikkelaar en een belegger, en breidt haar portefeuille graag uit met veelbelovend vastgoed; de aankoop en (her)ontwikkeling van het Haka-gebouw sluit hier op aan. Dudok wil de allure van het Haka gebouw in ere te herstellen en het te lang leegstaande pand nieuw leven inblazen door het te ontwikkelen tot een bedrijfsverzamelgebouw met een multifunctionele, openbaar toegankelijke horeca in de plint en op het dak

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Deze plantoelichting is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor het plan dat is ontwikkeld voor de herbestemming. In het voortraject zijn ter voorbereiding daarop al de volgende stappen genomen:

- 18 oktober 2017: conceptaanvraag ingediend
- 9 januari 2018: presentatie aan RCE (op locatie)
- 24 januari 2018: presentatie aan Commissie Welstand en Monumenten (op locatie)
- 7 februari 2018: presentatie aan Commissie Welstand en Monumenten
- 21 maart 2018: planwijzigingen conceptaanvraag ingediend n.a.v. feedback Commissie W+M en RCE
- 4 april 2018: presentatie planwijzigingen aan Commissie Welstand en Monumenten
- 1 mei 2018: presentatie planwijzigingen aan RCE
- 17 juli 2019: presentatie planwijzigingen aan Commissie Welstand en Monumenten
- 2 oktober 2019: presentatie planwijzigingen aan Commissie Welstand en Monumenten
- 19 februari 2020: presentatie planwijzigingen aan Commissie Welstand en Monumenten
- 1 mei 2018: presentatie planwijzigingen aan RCE

In 2007 is er een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd door Suzanne Fischer. En in 2012 een kleurenonderzoek (KHO) in samenwerking met Polman, kleur & architectuur. In opdracht van Dudok heeft Fischer het bouwhistorisch onderzoek in oktober 2017 (BHO) ge-update. Beide onderzoeken maken deel uit van de aanvraag.



perspectief voorkant, gepubliceerd in *Bouwkundig Weekblad Architectura*, 1932

2. LOCATIE

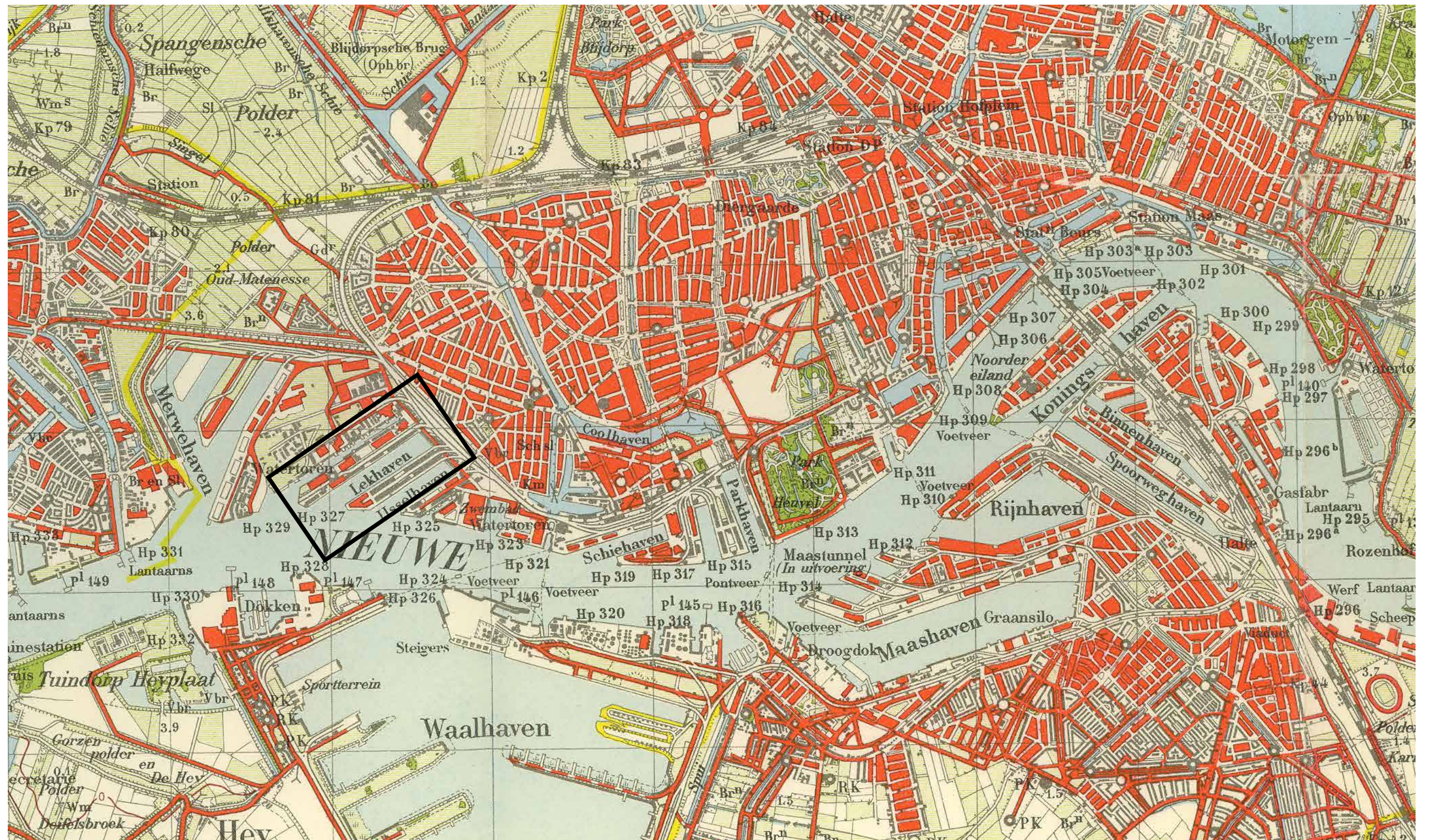
Het Haka-gebouw werd oorspronkelijk gebouwd op een zeer smal perceel direct aan de kopse kant van de Lekhaven (1912-16). Goederen kwamen aan per boot en de kraan aan de achtergevel werd gebruikt de schepen te lossen. Aan de voorzijde werden weg en spoor gebruikt om de verwerkte goederen naar de stad en het land te vervoeren.

Met het gedeeltelijk dempen van de Lekhaven en het verdwijnen van het spooreplacement is het Haka-gebouw zijn directe context in relatie tot de oorspronkelijke functie verloren gegaan. De positie op de grens tussen haven en stad is nu vooral nog te ervaren in het uitzicht vanaf de hogere verdiepingen en het dak.

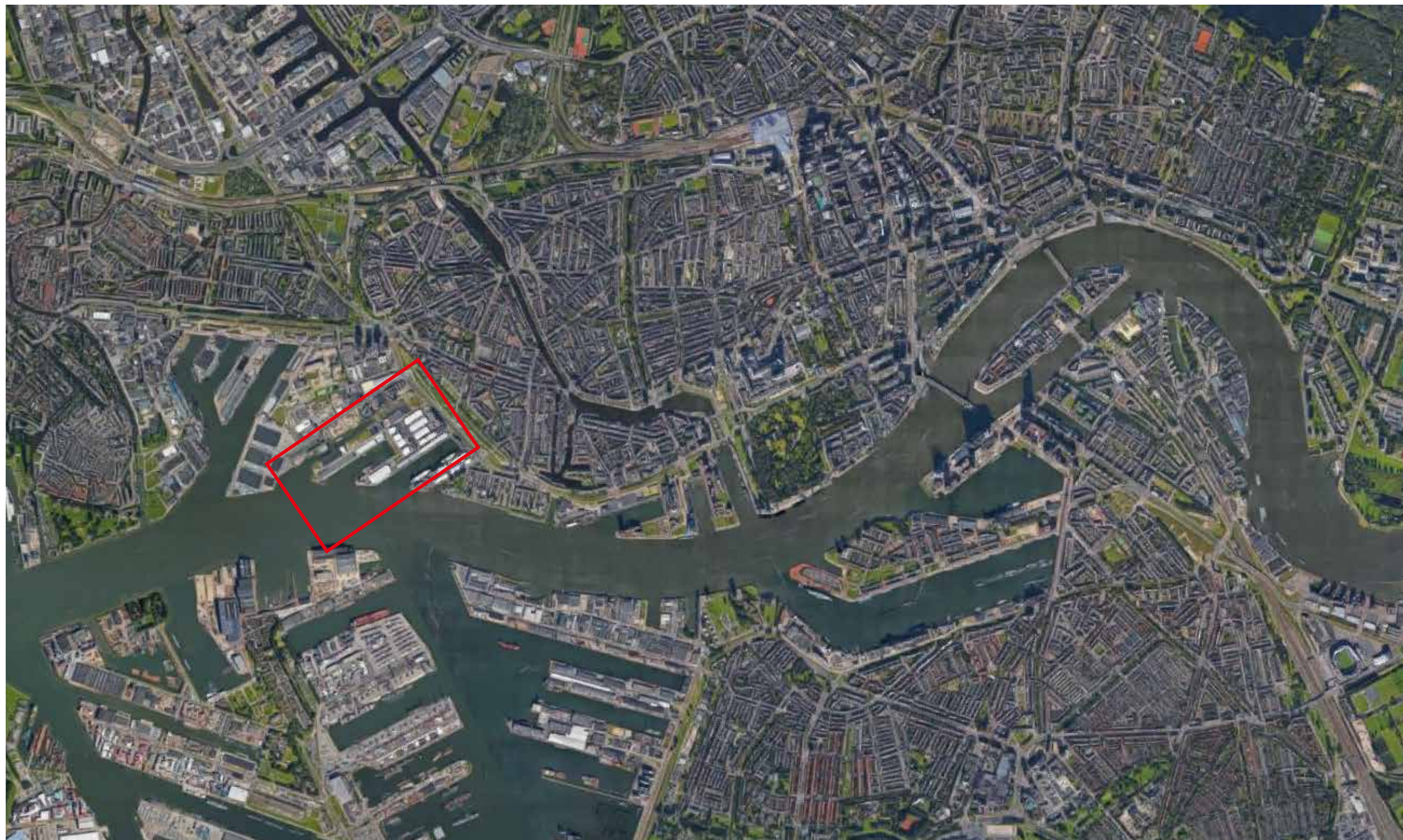
Inmiddels wordt er door Site en Delva Landscape Architects gewerkt aan het ruimtelijk raamwerk voor het gehele M4H-gebied dat in de toekomst, samen met het RDM-terrein, het Makers District zal worden. Het vernieuwde Haka-gebouw heeft hierbij, als eerste grote herbestemming in het gebied, een functie als katalysator.

Delva is ook verantwoordelijk voor de inrichting van het maaiveld rondom het Haka-gebouw.

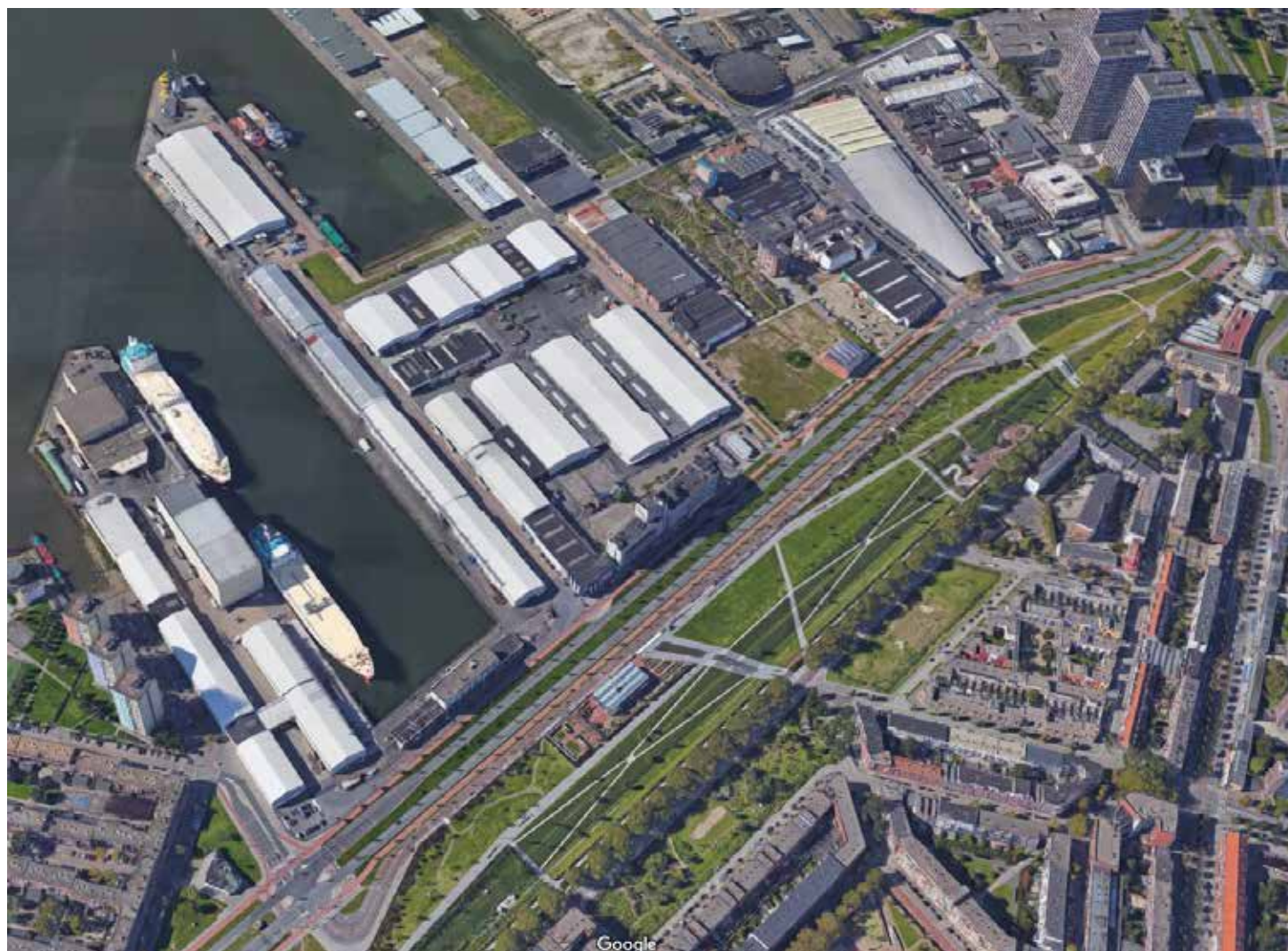




Rotterdam 1940



Rotterdam 2019



luchtfoto



zicht vanaf het Dakpark

3. MAAIVELDINRICHTING & PARKEREN

Het achterterrein, waar vroeger de haven was, zal worden uitgegraven zodat de oorspronkelijke en nog aanwezige kademuur weer zichtbaar wordt. Hier zal een half verdiepte en groene parkeervoorziening komen die tevens bij extreme regenval als waterbuffer functioneert. Een verwijzing naar het vroegere havenbekken, maar ook belangrijk in het kader van de duurzaamheidsambities voor M4H die o.a. een grote waterbuffer op eigen terrein voorschrijven.

Er zal plaats zijn voor ca. 58 parkeerplekken tussen het groen bereikbaar via de weg die achter het bijgebouw loopt. Via trappen zal de kade op straatniveau bereikbaar zijn. Voor de overige parkeerplaatsen zal gebruik gemaakt worden van de nu onderbenutte parkeergarage van de 'Bigshops Dakpark Rotterdam' aan de overzijde van de Vierhavensstraat.

In de bijlagen is de telling van het aantal parkeerplaatsen (auto's en fietsen) opgenomen. Laden en lossen van goederen zal plaatsvinden aan de achterzijde op eigen terrein of aan de voorzijde. Het zelfde geldt voor de parkeerplaatsen voor minder validen

Het huidige hek tussen hoofd- en bijgebouw blijft gehandhaafd, we zullen de dievenpunten worden verwijderd en zal het zwart geschilderd worden.

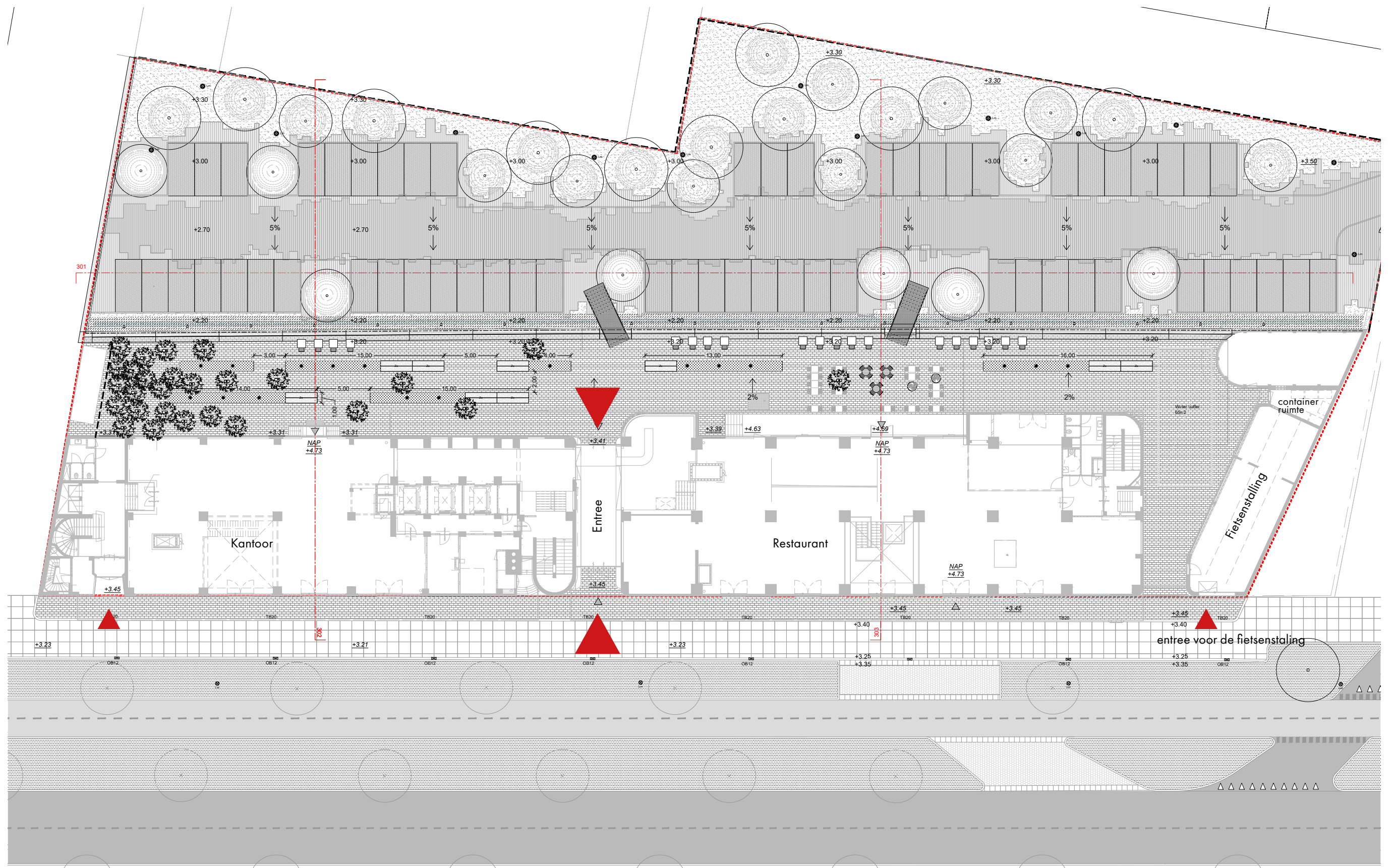
Zie voor een uitgebreidere beschrijving het Landschapsonwerp VO van Delva.



materialen



doorsnede landschapsonwerp



4. MONUMENT

MERTENS IN ROTTERDAM

Het Haka-gebouw is één van drie grote gebouwen in Rotterdam die door H.F. Mertens zijn ontworpen. De andere twee zijn het (eerste) Unilever-hoofdkantoor uit 1929/30 aan het Museumpark en het hoofdkantoor voor de Rotterdamsche Bankvereniging uit 1941/49 aan de Coolingsingel. Haka werd vlak na het Unilevergebouw opgeleverd.

Ofschoon ze in eerste instantie uiterlijk heel verschillend lijken zijn er veel overeenkomsten tussen de drie gebouwen. Dat geldt bijvoorbeeld de volumetrische opbouw en de combinatie van horizontale en verticale lijnen en elementen. Vooral bij Haka en Unilever is dat goed te zien in de lange raamstroken en de dramatische verticaliteit bij de hoofdentree's. Mertens paste in alle drie gebouwen betonconstructies van kolommen en (verjongende) balken op een hoofdstramien in drieën is verdeeld. De binnenzijde van de (al dan niet dragende) gevels krijgt hierdoor een gelijkmatig ritme van kleinere gevelkolommen tegenover de grotere afstand en formaat van de midden kolommen.

De voorkeur voor beton is kenmerkend voor het innovatieve karakter van Mertens ontwerpen. Zo was Haka het eerste gebouw in Nederland dat werd gebouwd met behulp van een betonpomp. Het Bankgebouw kende een verwarmingssysteem geïntegreerd in de betonnen gevel, naast bijvoorbeeld een uitgekende combinatie van kunst- en daglicht.

In de interieurs van de drie Rotterdamse gebouwen komen duidelijke verschillen naar voren in materiaalgebruik, details, sfeer en uitstraling, gebaseerd op de verschillen in functie. Het hoofdkantoor van de kersverse Brits-Nederlandse multinational Unilever is luxe en modern met een veel houten afwerking. Het Bankgebouw, als toonbeeld van de Wederopbouw van Rotterdam en herstel van vertrouwen in de economie, heeft een solide en klassieke uitstraling met een overdaad aan natuursteen en verfijnd smeedwerk. Het Coöperatiegebouw Haka kent de eenvoudigste afwerking van de drie: directievertrekken en, in mindere mate de kantoren.

zijn weliswaar luxueuzer uitgevoerd met houten lambriseringen, algemeen overheerst een sobere indruk met enkel schilderwerk dat de bekiste oppervlaktes van de beton overal zichtbaar laat.

De verschillen zijn goed te zien aan de uitwerking van de centrale hoofdtrappenhuizen in de drie gebouwen. Een overeenkomst is het gebruik van grote glaskunstwerken die de verticaliteit benadrukken.



Unilever-gebouw , Rotterdam



Bankgebouw, Rotterdam



Haka gebouw, Rotterdam



trappenhuis Unilever-gebouw, Rotterdam



trappenhuis, Bankgebouw, Rotterdam



trappenhuis, Haka-gebouw, Rotterdam



interieur, Unilever gebouw, Rotterdam



interieur (tijdens huidige renovatiefase), Bankgebouw, Rotterdam



interieur, Haka-gebouw, Rotterdam

COÖPERATIEVE GROOTHANDELSVEREENIGING DE HANDELSKAMER

Haka werd in 1931/32 gebouwd als hoofdgebouw van de landelijke organisatie van verbruikskoöperaties. Mertens ontwierp het gebouw samen met J. Koeman, de vertrouwensman van de Haka inzake bouwprojecten. Hij kende alle aspecten van de bedrijfsvoering. Vermoedelijk mede dankzij deze samenwerking werd veel aandacht besteed aan een goede, doeltreffende en functionele opzet van het gebouw. Anders dan bijvoorbeeld een Van Nellefabriek (1928) dat een groot terrein met verschillende gebouwen besloeg, werd door Mertens voor Haka één compact gebouw ontworpen waarin alle benodigde functies ondergebracht waren. Het gebouw diende als fabriek en kantoor voor Haka. De fabriek bestond uit koffie- en graansilo's, een branderij, ruimte voor 'ochtendvoer', verpakkingsruimten en de bijhorende opslag- en expeditie-ruimten. Het kantoor gaf ruimte aan de administratie, de boekhouding en de werkplek voor de directie met bij behorende vergaderruimten. Er was tevens een jeugdbibliotheek aanwezig en op de 4e verdieping bevonden zich de kantine en de dienstwoning. De gunstige ligging van het gebouw aan de haven enerzijds en aan het spoor en wegen anderzijds, was ideaal voor de aan- en afvoer van goederen.

De hoofdfuncties zijn duidelijk herkenbaar in de volumetrie van het gebouw: de (grotendeels terugliggende) onderbouw met opslag en expeditie, centraal gelegen silo's en schoorsteen en hoofdtrappenhuis, aan één zijde daarvan vier lagen kantoren, en aan de andere zijde 5 lagen fabriek. Op beide koppen zijn de beide neventrappenhuisen herkenbaar in een hoger volume.

In de gevelindeling wordt het onderscheid in functies nog verder benadrukt. Het kantoorgedeelte heeft hoge raamstroken met ruim daglicht en uitzicht voor de werkplekken. Het fabrieksgedeelte kenmerkt zich door de hoge borstweringen en lage raamstroken. Deze gebouwdelen worden van elkaar gescheiden door het gesloten volume van de silo's met boven en onder werkruimtes voorzien van grote ronde vensters. Kleinere vierkante vensters markeren de centrale toiletgroepen en ronde vensters de hoofdtrap. De expeditie-plint is herkenbaar aan de laaddeuren in beide langsegevels. Onder hijspunten en t.p.v. het kantorentrappenhuis bevinden zich langgerekte verticale raamstroken.

Een uitgebreide beschrijving van de oorspronkelijke opzet, het beeld en het functioneren van het gebouw is te vinden in het BHO.



HISTORISCHE INTERIEURAFWERKINGEN

In de interieurafwerkingen werd, net als in de gevels en het gebouwvolume, een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de verschillende functies. De kantoren waren het rijkst afgewerkt met wandtegels (borstweringen incl. vensterbanken), transparant gelakte houten deuren en lambriseringen van Okumé triplex en verlaagde Celotex-plafonds. Betonconstructies voor zover zichtbaar waren gestuukt en gesausd. Vloerafwerkingen bestonden uit kurkplaten in de kantoren en (vermoedelijk) vloerbedekking in de vergaderzaal op de 3e verdieping. In die laatste waren wanden en plafond met Palissanderhout afgetimmerd. Vergaderzaal en directievertrekken hadden een borstwering van donkergrijze natuursteen.

Het kantoortrappenhuis sloot hierop aan met een combinatie van twee kleuren wandtegels, houten aftimmeringen en gestucte en gesausde plafonds. Vloeren en trappen waren afgewerkt met resp. bruingrijze leisteen en zwartgrijze kwartsiet. Het glas-in-lood raam van Leo Visser completeerde het wat luxere beeld.

Het centrale trappenhuis en het fabriekstrappenhuis zijn soberder afgewerkt, met roodbruine tegels en vormstukken op vloeren en traptreden, en gele wandtegels met daarboven glad stucwerk op wanden en plafonds. De afwerking van de voorruimten van sanitair sluiten hierop aan. De sanitair ruimten zelf zijn uitgevoerd met vloertegels en wandtegels en vormstukken.

In de fabrieken en expeditie zijn betonnen wanden, borstweringen, kolommen, balken en plafonds eenvoudigweg alleen gesausd, met plaatselijk wit wandtegels. De vloerafwerking bestond (vermoedelijk) uit houtgranietvloeren, en plaatselijk uit vloertegels en plavuizen. Daarnaast kwamen onafgewerkte (constructieve) houten vloeren voor.

Een uitgebreide beschrijving van de historische afwerkingen is te vinden in het BHO.



oorspronkelijke interieur, kantoor

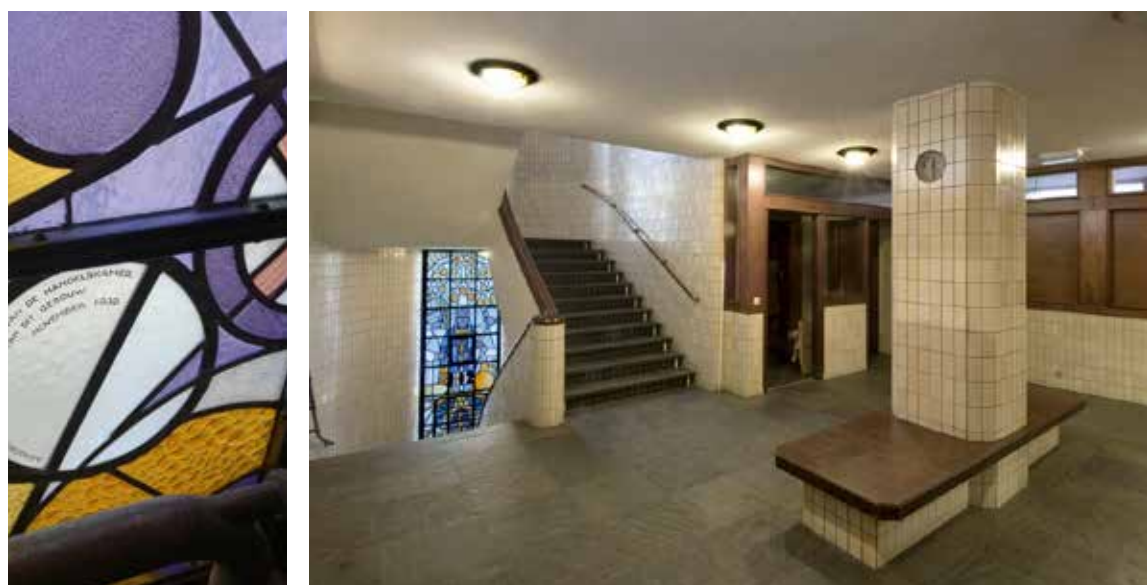


oorspronkelijke interieur, fabriek



interieur kantoor

interieur fabriek



kantoortrappenhuis

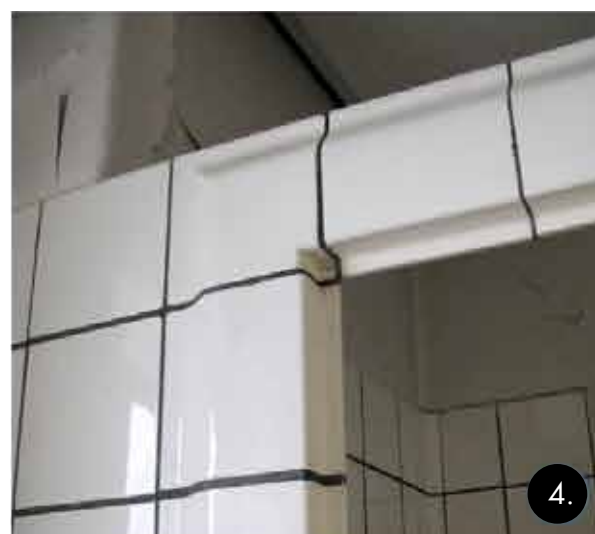
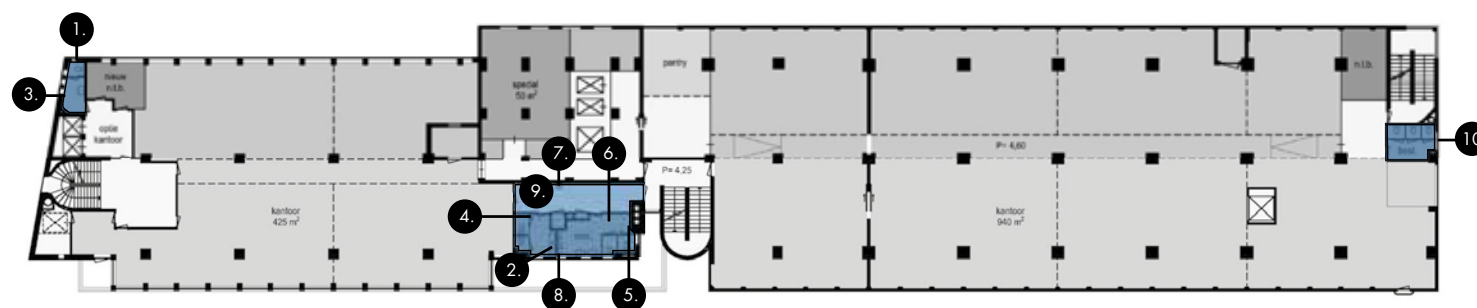


centrale trappenhuis en fabriekstrappenhuis



TOILETTEN HUIDIGE SITUATIE

1. kenmerkend kozijn
 2. wastafels:
 3. wandtegel:
 4. wandtegel:
 5. vloertegel:
 6. kozijnen en deuren:
 7. voorruimte toiletten:
 8. urinoirs:
 9. plafond:
 10. kenmerkend rond kozijn
- wit keramiek
 lichtgeel verglaasde en halfmat geel gemeleerde tegel, 7,5x15 cm
 wit verglaasde, keramische vormstukken 15x15 cm, dikte 25mm (lambrizing 2,20m)
 eindtegels met afgeronde kanten en holle plintstukken
 DHG tegel 10x10 cm donkerbruin
 lichtgele paneeldeuren
 wandtegel: lichtgeel verglaasd 15x15 cm (lambrizing 1,80m)
 uitstortgootsteen
 stucwerk plafond/geen verlichting?



5. EEN NIEUWE FUNCTIE

Doel van de herbestemming is het realiseren van een multi-tenant bedrijfsverzamelgebouw met openbaar toegankelijke horecavoorzieningen, als landmark en katalysator in het nieuw te ontwikkelen M4H-gebied. Dudok Groep zal het gebouw in eigen beheer houden als onderdeel van haar monumentaal vastgoed-portfolio. Zij kiest daarom, met waardering van de historische karakteristieken, voor een (her)ontwikkeling naar een hoger kwaliteitsniveau met veel aandacht voor duurzaamheid.

Vanuit ontwikkelings- en investeringsoogpunt zijn in het programma van eisen een aantal cruciale zaken genoemd welk (mede) als uitgangspunt voor de planvorming gelden:

- 1) i.v.m. de ontsluiting: een duidelijke en representatieve hoofdentree, die qua uitstraling past bij de nieuwe functie en deze tijd, aangevuld met een heldere routing in het gebouw, het verbinden van de verschillende functies en de introductie van liften
- 2) i.v.m. de verhuurbaarheid: uitzicht vanaf toekomstige werkplekken in het fabrieksgedeelte (borstwering nu 1,85m!)
- 3) i.v.m. gebruik en beheer: upgrade (warmte- en geluidsisolatie) van de nu niet-geïsoleerde gebouwschil om de installatiecapaciteit beperkt te houden en de gewenste comfortklasse te halen; hierbij gaat het om investeringen met het doel om voor de lange termijn lage gebruiks-/onderhoudskosten zeker te stellen
- 4) i.v.m. de haalbaarheid: vergroten van de oppervlakte aan verhuurbare kantoorruimte, en activeren/gebruiken van het dak (één van de speerpunten van de gemeente Rotterdam)

Het zijn vooral deze zaken geweest die op hoofdlijnen bepalend zijn geweest voor het ontwerp zoals dat nu in de aanvraag omgevingsvergunning is opgenomen.



6. ONTWERP

Uitgangspunt voor het ontwerp is het inpassen van de nieuwe functies met maximaal behoud van het eigen historische karakter en uitstraling van het gebouw. Dit wordt bereikt door een combinatie van zorgvuldig restauratie en renovatie van historische onderdelen (gevel, interieur) en precieze ingrepen en toevoegingen van nieuwe onderdelen (ontsluiting, dakopbouwen, installaties).

FUNCTIE & ONTSLUITING

Voor het creëren van een attractieve en afwisselende werkomgeving is het (eveneens afwisselende) oorspronkelijk gebruik van het gebouw als blauwdruk genomen. Sfeer en uitstraling van de verschillende gebouwdelen (steeds toegesneden op de oorspronkelijke functies) zijn nu bepalend voor dat van de nieuwe werkomgevingen. Deze krijgen daardoor elk een herkenbaar en eigen karakter dat verwijst naar de historie, en vormen samen de tastbare herinnering aan het multifunctionele coöperatiegebouw uit 1931.

We onderscheiden:

- *Expeditie* (v.m. opslag & expeditie) op begane grond en souterrain: multifunctionele plint met lobby en horeca/restaurant/ontmoetingsplek in directe relatie met het maaiveld (voor- en achtergevel), aangevuld met verhuurbare kantoorruimte
- *Kantoor* (v.m. kantoorgedeelte) op 1e t/m 4e verdieping en een nieuwe 5e verdieping: verhuurbare kantoorruimte
- *Fabriek* (v.m. fabrieksgedeelte) op 1e t/m 5e verdieping en op de 6e verdieping een nieuwe dakopbouw: verhuurbare kantoorruimte
- *Silo* (v.m. centrale silo's) van 1e t/m 5e verdieping, met nieuwe liften en technische installaties en daarboven op 6e en 7e verdieping een skybar met terrassen op 6e en 8e verdieping

De centrale onderdoorgang zal daarbij als hoofdentree fungeren voor alle functies in het gebouw en tegelijk de straat verbinden met het achterterrein, waar zich de parkeervoorzieningen bevinden

INTERIEUR & EXTERIEUR

De noodzakelijke verbetering van de thermische en akoestische prestaties van het gebouw zal worden gerealiseerd aan de buitenzijde van de bestaande gevel. Hier zal een dun isolatiepakket worden aangebracht met een afwerklaag met het uiterlijk van het oorspronkelijke gebouchardeerde beton. De nu ongeïsoleerde stalen kozijnen worden (grotendeels) vervangen door een geïsoleerde versie. De keuze het upgraden van de gevel voornamelijk aan de buitenzijde (de "zichtzijde") te doen is een bewuste. Enerzijds moet de huidige gevel gezien de slechte staat van wapening, beton en buitenafwerking in ieder geval aangepakt worden. Anderzijds biedt dit de kans om de nog aanwezige binnenafwerkingen te behouden en restaureren, en deze onderdeel te laten zijn van het verhaal van het oorspronkelijke gebouw met al haar verschillende functies. Deze aanpak en de argumentatie hierachter worden in het onderdeel GEVEL nog uitgebreid toegelicht.



functies oorspronkelijk



functies nieuw en sferen



7. INTERIEUR

Het bijzondere historische karakter van het Haka-gebouw en met name de verscheidenheid in het vroegere gebruik zal vooral ook (weer) zichtbaar zijn in het interieur, waar afwerkingen en vaste inrichting en installaties zullen worden gebaseerd op de oorspronkelijke diversiteit in interieurs. Uitgangspunt is daarbij allereerst het behoud van de overige nog aanwezige oorspronkelijke binnenafwerkingen waar mogelijk.

ALGEMENE RUIMTEN

In de niet verhuurbare, algemene ruimten (entree, trappenhuizen, sanitair) zijn de oorspronkelijke afwerkingen nog algemeen aanwezig. Met uitzondering van de kleine en zwaar beschadigde toiletgroepen op de koppen van het gebouw worden deze zo veel mogelijk hersteld conform oorspronkelijk: in hoofdzaak tegelwerken, stucwerk en - in het kantoortrappenhuis - natuursteen en gelakt hout. Afwijkende en ontbrekende tegels worden daarbij vervangen door materiaal uit de toiletgroepen op de kop van Fabriek, en indien nodig aangevuld met bijpassende tegels en/of op kleur gebracht. Natuursteen wordt waar nodig aangevuld, houtwerk opnieuw gelakt en stucwerk opnieuw gesausd. Hierbij worden de bevindingen uit het *KHO* aangehouden.

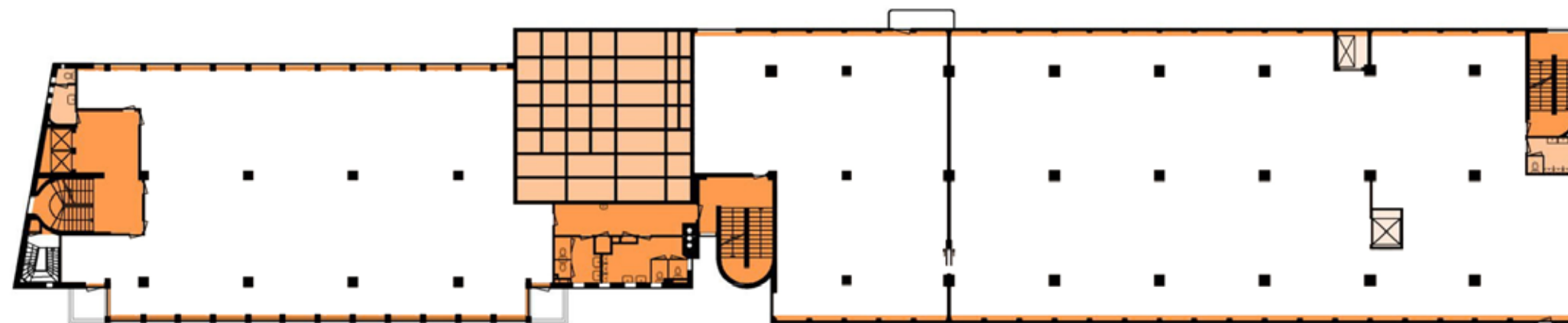
Het kantoortrappenhuis kan nog gebruikt worden als secundaire en/of separate entree voor het Kantoor, zij het zonder lift. Om de paternosterlift, nu buiten bedrijf, weer veilig in gebruik te nemen, zo bleek uit uitvoerig onderzoek, zijn ingrijpende maatregelen, zoals hekjes heel veel sensoren en op elke verdieping een liftbediende nodig om te voldoen aan de huidige regelgeving. Deze te realiseren bleek niet haalbaar. De paternosterlift blijft echter wel behouden, wordt (visueel) hersteld en gerestaureerd en zal door middel van een glasplaat afgeschermd worden.



kantoortrappenhuis, binnen



kantoortrappenhuis, buiten



binnenafwerkingem

historisch interieur

VERHUURBARE RUIMTEN

In de verhuurbare ruimten van Kantoor (kantoren), Fabriek (kantoren) en Expeditie (kantoren en restaurant) is er veel minder historisch materiaal bewaard gebleven. Oorspronkelijke lichte scheidingswanden zijn in alle bouwdelen, inclusief afwerkingen, vrijwel allemaal verdwenen met uitzondering van de wanden van trappenhuizen en sanitairgroepen.

KANTOOR

In Kantoor (de v.m. kantoren) zijn met de scheidingswanden ook een aantal typen afwerkingen uit het oorspronkelijk palet verdwenen: de Celotex plafonds, kurkvloeren en Palissander betimmeringen. (Houten betimmeringen zijn als type afwerking wel behouden in het kantoortrappenhuis).

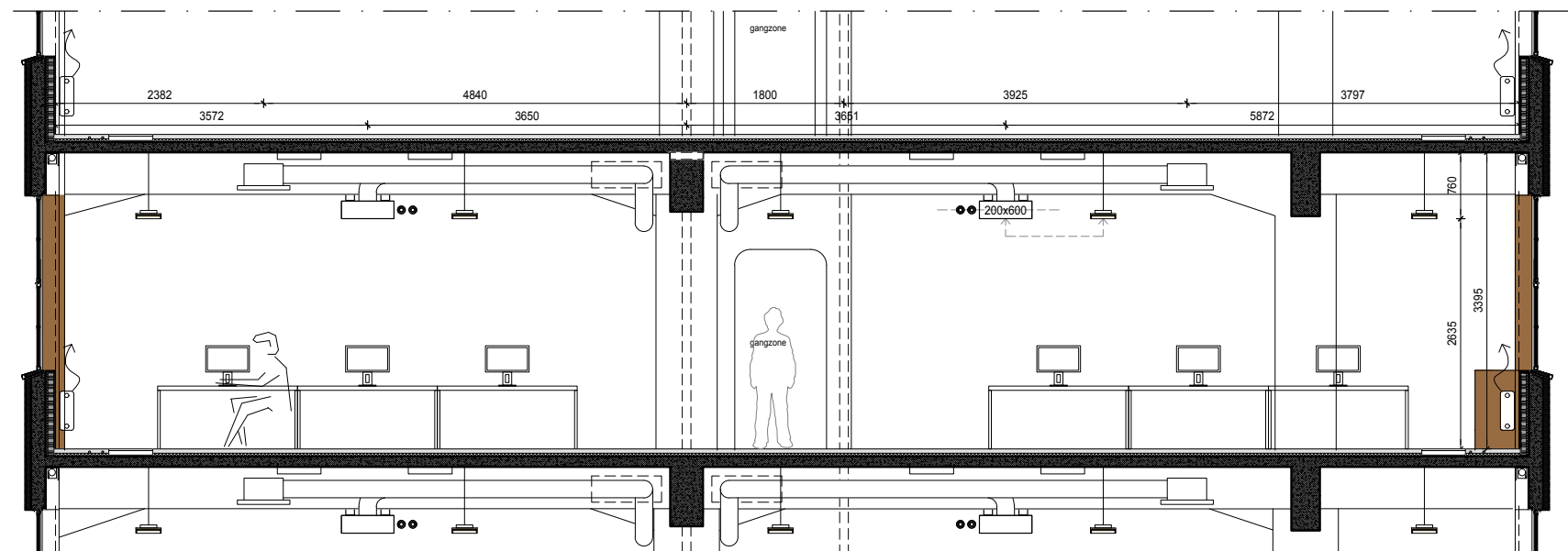
Wat nog rest is het tegelwerk en natuursteen op borstweringen en vensterbanken. Deze worden hersteld zoals in de algemene ruimten. De lambriseringen van Okumé triplex (afgewerkt met schellak) van de gevelkolommen aan de beide langsgevels worden gereconstrueerd. De huidige ledenradiatoren worden vervangen door een gelijk type ledenradiator in de oorspronkelijke grijs metallic kleur. De binnengevels krijgen hiermee hun oorspronkelijke luxere uitstraling terug. Binnen de "historische" binnengevels blijven in Kantoor kolommen, balken en plafonds as-it-is/onafgewerkt. Installaties worden vrijhangend aan het plafond en zoveel mogelijk tussen de balken aangebracht, alleen het hoofdvluchtkanaal loopt onder de balken door. Hierdoor zijn minimaal constructieve ingrepen nodig in de oorspronkelijke betonstructuur. De verlichting bestaat uit rechthoekige pendelarmaturen, verwijzend naar de oorspronkelijke TL-armaturen in het plafond van de kantoren. Langs de gevel worden opnieuw ledenradiatoren geplaatst.



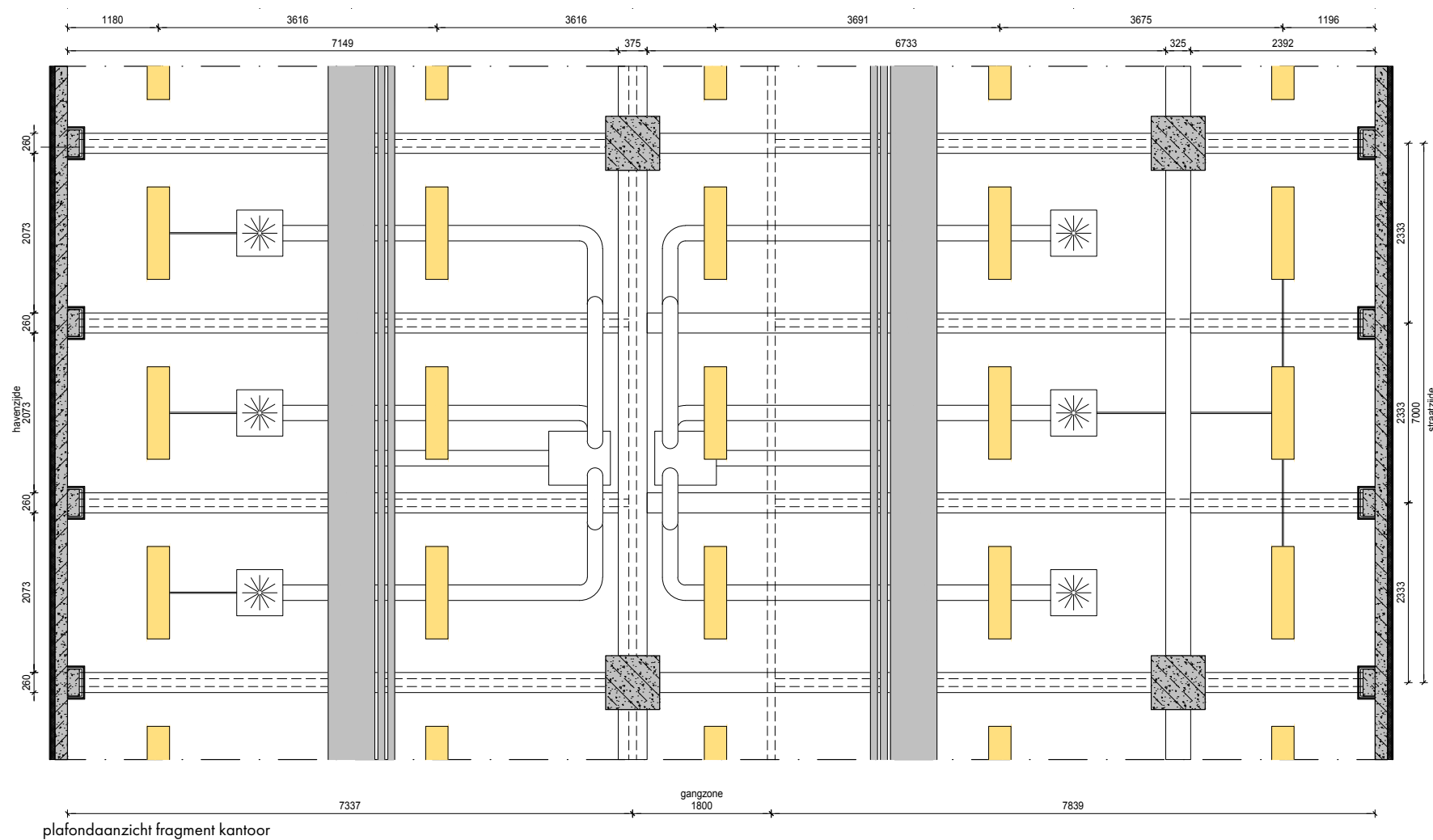
interieur kantoor, huidige situatie



kantoor, plan



doorsnede fragment kantoor



plafondaanzicht fragment kantoor

verlaagd plafond tussen de balken



kolommen omkleed met hout Okumé triplex, gelakt

tegels en ledenradiatoren tussen de kolommen (niet zichtbaar op foto)

plafond schoonmaken, beton in het zicht houden

verlaagd plafond (stucwerk) tussen de balken



OT tegels herstellen

kolommen omkleed met hout Okumé triplex, gelakt

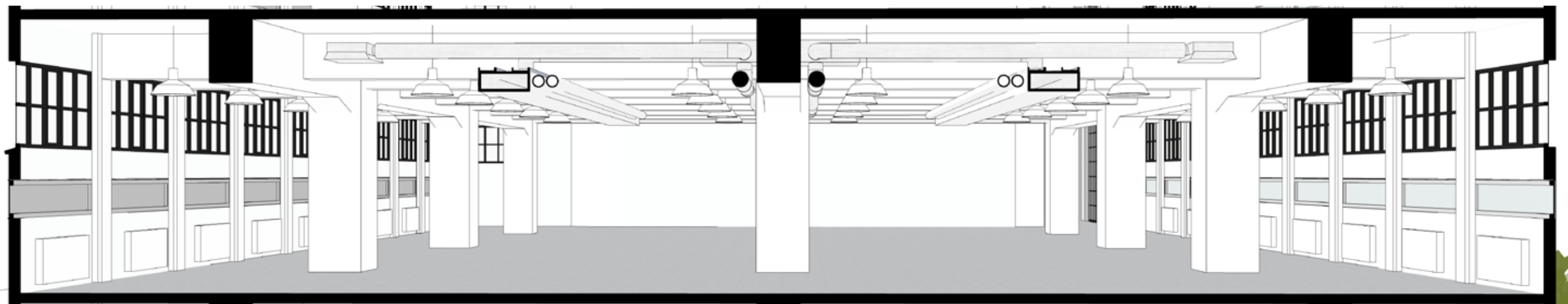
ledenradiatoren vervangen door nieuwe ledenradiatoren cf. OT, geschilderd, grijs metallic



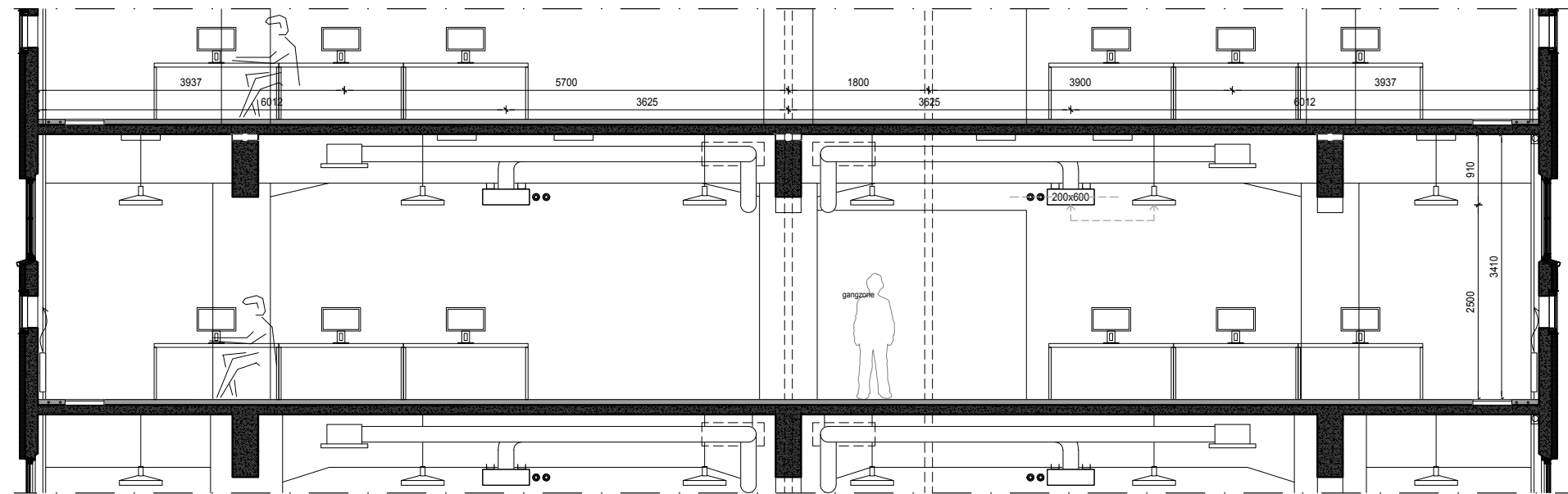
interieur fabriek, huidige situatie

FABRIEK

In Fabriek zijn naast de scheidingswanden ook de oorspronkelijke vloerafwerkingen en (na brand) de constructieve houten vloeren niet meer aanwezig. De oorspronkelijke functionele en sobere afwerking met alleen sauswerk op betonnen kolommen, balken, plafonds en, behoudens enkele delen met tegelwerk, borstweringen blijft gehandhaafd. Waarmee het onderscheid met Kantoor zeer duidelijk aanwezig blijft. De ruimtelijke kwaliteit van Fabriek ligt in de kaal- en ruwheid van de betonconstructie. De installaties worden op eenzelfde manier aangebracht als in Kantoor. Langs de gevel komen hier echter vlakke plaatradiatoren. De verlichting bestaat uit ronde pendelarmaturen. Deze verwijzen naar de armaturen die op de historische foto's van het fabrieksgedeelte te zien zijn.



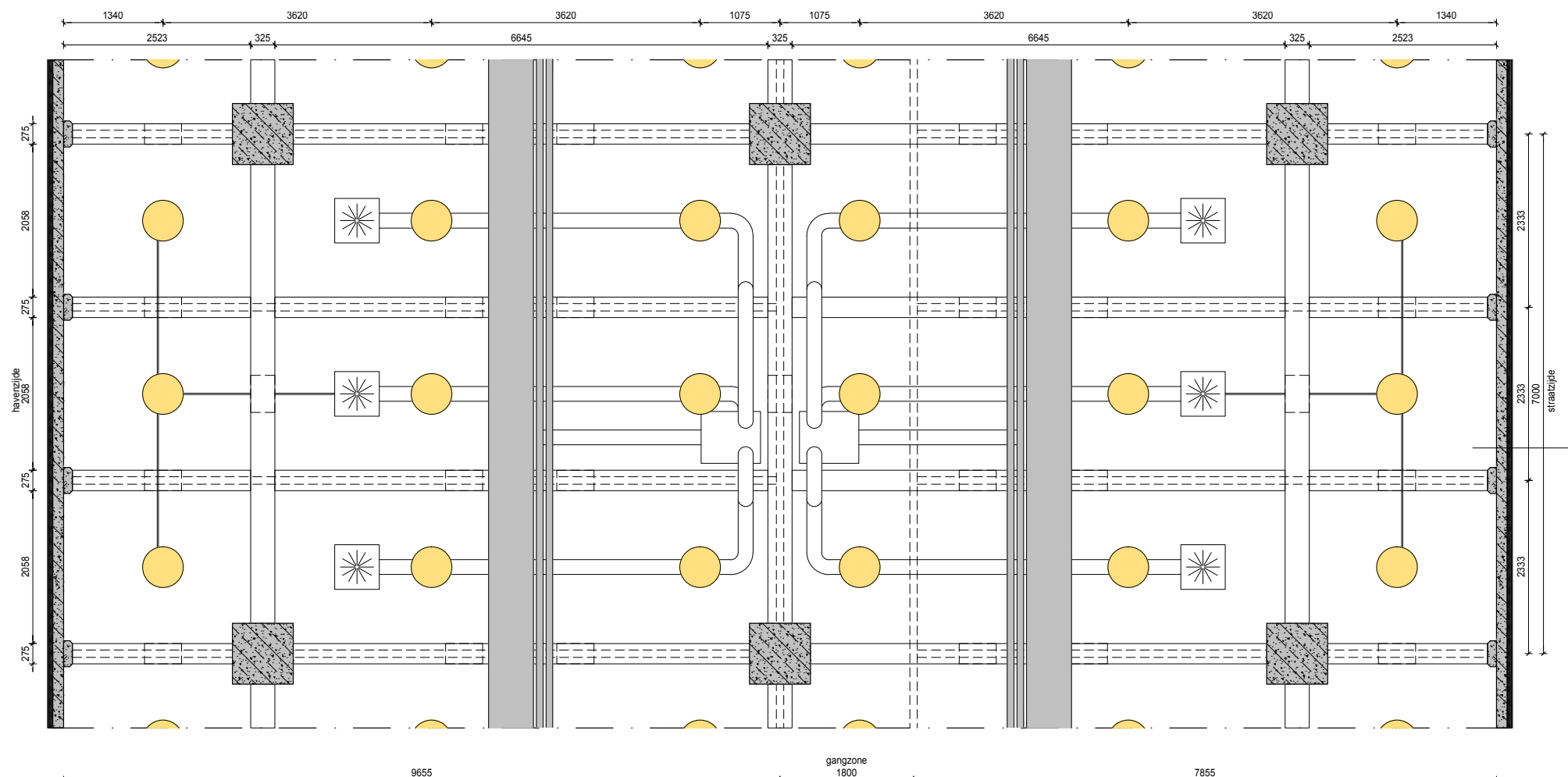
fabriek, plan



doorsnede fragment fabriek



betonnen wanden, soms afgewerkt met tegels (afhankelijk van de functie vd ruimte)



plafondaanzicht fragment fabriek



wanden schoonmaken, beton in het zicht houden

EXPEDITIE

Bij de Expeditie zijn de binnenafwerkingen gelijk aan de Fabriek: functioneel en sober. De installaties zullen aan het plafond opgelost worden. Om een ruimtelijke verbinding te maken met het souterrain is in het restaurant (onder Fabriek) een vide met trap en optioneel een lift voorzien. De positie is indicatief, in overleg met de exploitant zal definitieve positie bepaald worden. Het restaurant heeft via het voormalige laadperron aan de achterzijde verbinding met het terras op het achterterrein. Aan de straatgevel kunnen de laaddeuren geopend worden. In overleg met een exploitant zal de inrichting met bijvoorbeeld bar en al dan niet open keuken nog nader bepaald worden. Eventuele akoestische maatregelen zullen zo veel mogelijke aan het plafond komen, bij voorkeur als vrijhangende elementen.

Bij het kantoordeel (onder Kantoor) is er een optioneel een vide met trap opgenomen. De positie hiervan is nog indicatief. De verdiepingen van Kantoor kunnen als huuroptie ook onderling verbonden worden middels een trap. In verband met de maximaal toegestane grootte van een brandcompartiment kunnen steeds maximaal twee verdiepingen verbonden worden.

HUURDERSOPTIES

Om flexibel om te kunnen gaan met (toekomstige) kleine en grote huurders is als huuroptie voor Kantoor en Fabriek o.a. voorzien in het plaatsen van binnenwanden voorzien. Dit kunnen open of gesloten wanden zijn naar keuze van de huurder. Wanden dwars op de gevel worden volgens het 2,33m grid van de gevelkolommen en vloerbalken geplaatst. Evenwijdig aan de gevel zijn posities aan weerszijden van een mogelijke centrale midden gang voorzien. Zo is het mogelijk om kantoorunits te organiseren van ca. 100m² tot volledige vloervelden van ca. 500m² in Kantoor en ca. 1000m² in Fabriek. De lay-out van de hoofdinstallaties is hierop afgestemd.

Licht- en/of zonweringen zijn eveneens een huuroptie, volgens een voor te schrijven type en uitvoering. In Kantoor is hiervoor een koof boven de gevelkozijnen beschikbaar.

De verhoogde vloervelden in Fabriek kunnen eveneens als huuroptie aangepast worden, zij het binnen de randvoorwaarden van inpassing van de installaties en het vrijlaten van de oorspronkelijke verdiepingshoge gevelpuien.

SKYBAR

De Skybar met terras op de Fabriek (6e verdieping) en optioneel een uitkijkpunt op het dak/8e verdieping. De Skybar op de 6e en 7e verdieping boven de centrale Silo sluit in materialisering en sfeer aan op de Fabriek. De bestaande betonconstructie, stalen kozijnen en deuren worden schoongemaakt, hersteld waar nodig en vooralsnog niet verder afgewerkt. In de kale ruwe ruimte zijn vooralsnog alleen een liftschacht en optioneel een sanitair blok als vrijstaande nieuwe elementen voorzien. Verdere indeling en afwerkingen zullen in overleg met de exploitant nog nader bepaald worden. De Skybar heeft een eigen luchtbehandelingskast op het dak op de 8e verdieping, onder de luifel van de bestaande opbouw. Op het dak is tevens de optie een uitkijkterras in te richten in aanvulling op het terras op de 6e verdieping.



skybar, sfeerbeeld

KUNST

In het Haka gebouw waren oorspronkelijk drie kunstwerken geïntegreerd,:

- Een tegelreliëf van Hildo Krop in de gevel bij het voormalige entree van de kantoren,. Dit is in 1963 gesloopt toen de entree werd gewijzigd.
- Een wandbetimmering van M. Diemel in de voorruimte van het kantorentrappenhuis op de 3^e verdieping,. Deze is niet meer aanwezig, onbekend is wanneer deze is verwijderd.
- Een glas-in-lood raam van Leo Visser in het kantorentrappenhuis.

Dit laatste is als enige van de drie oorspronkelijke kunstwerken nog aanwezig en zal in het plan gehandhaafd blijven. Het glas is niet beschadigd, wel zullen de kozijnen geïnspecteerd worden en indien nodig hersteld. De kozijnen zullen zwart geschilderd worden conform oorspronkelijk.



tegreliëf



wandbetimmering



glas-in-lood

8. HOOFDENTREE & ONTSLUITING

De centrale onderdoorgang zal als hoofdentree gebruikt worden door alle nieuwe functies: kantoren, restaurant, skybar. Ze vormt tegelijk een semiopenbare verbinding tussen de Vierhavensstraat en het achterterrein (havenzijde) met terras en parkeren. De bestaande (niet-oorspronkelijke) pui en trap/bordes worden verwijderd en de onderdoorgang wordt weer op maaiveldniveau gebracht conform de oorspronkelijke situatie en aan weerszijden voorzien van glazen puien. Het (gelijkvloerse) doorzicht wordt zo teruggebracht en er ontstaat een centrale ontvangstlobby met receptiebalie, trappen en liften van waaruit alle functies worden ontsloten. Om dit mogelijk te maken worden een aantal gerichte ingrepen voorgesteld in de bestaande (beton)constructie van vloeren en wanden.

In de onderdoorgang worden links en rechts toegangen gemaakt in de tegelplinten naar respectievelijk kantoorverdiepingen/skybar en de horecaplint. De nieuw te maken toegangen vallen deels samen met eerder gemaakte gevelaanpassingen. De vloervelden erachter worden verlaagd zodat een lobby op één vloerniveau kan ontstaan. Het hoogteverschil van één stoeprand tussen de onderdoorgang zelf en de vloervelden in het oorspronkelijke gebouwvolume blijft daarbij bewaard.

Aan de rechterzijde komt de ontvangstbalie/receptie (als vrijstaand element) met strategisch zicht op de entree aan de straatzijde en lifthal. Een nieuwe trap en hefplatform geven toegang tot het restaurant dat zich op de oorspronkelijke vloerhoogte bevindt, met een doorkijk over de volle lengte van de v.m. expeditie.

De nieuwe opening aan de linkerzijde geeft toegang tot het centrale trappenhuis en de lifthal ten behoeve van kantoren en skybar. De toegang is afsluitbaar met een schuifdeur wanneer alleen het restaurant in gebruik is. De nieuwe schuifdeur refereert aan de oorspronkelijke schuifdeur waarvan nu alleen nog de gevelopening en rails aanwezig zijn. Een nieuwe trap leidt omhoog naar het begane grond niveau van de oorspronkelijke centrale trap. Het monumentale trappenhuis wordt vanaf de lager gelegen lobby zichtbaar gemaakt met een grote wandopening. Dieper in het gebouw bevindt zich de lifthal onder de oorspronkelijke silo's die gebruikt worden als liftschachten. In de lifthal is de extra zware kolomconstructie zichtbaar die de bovengelegen silo's ondersteunt.



entree, huidige situatie



entree, plan



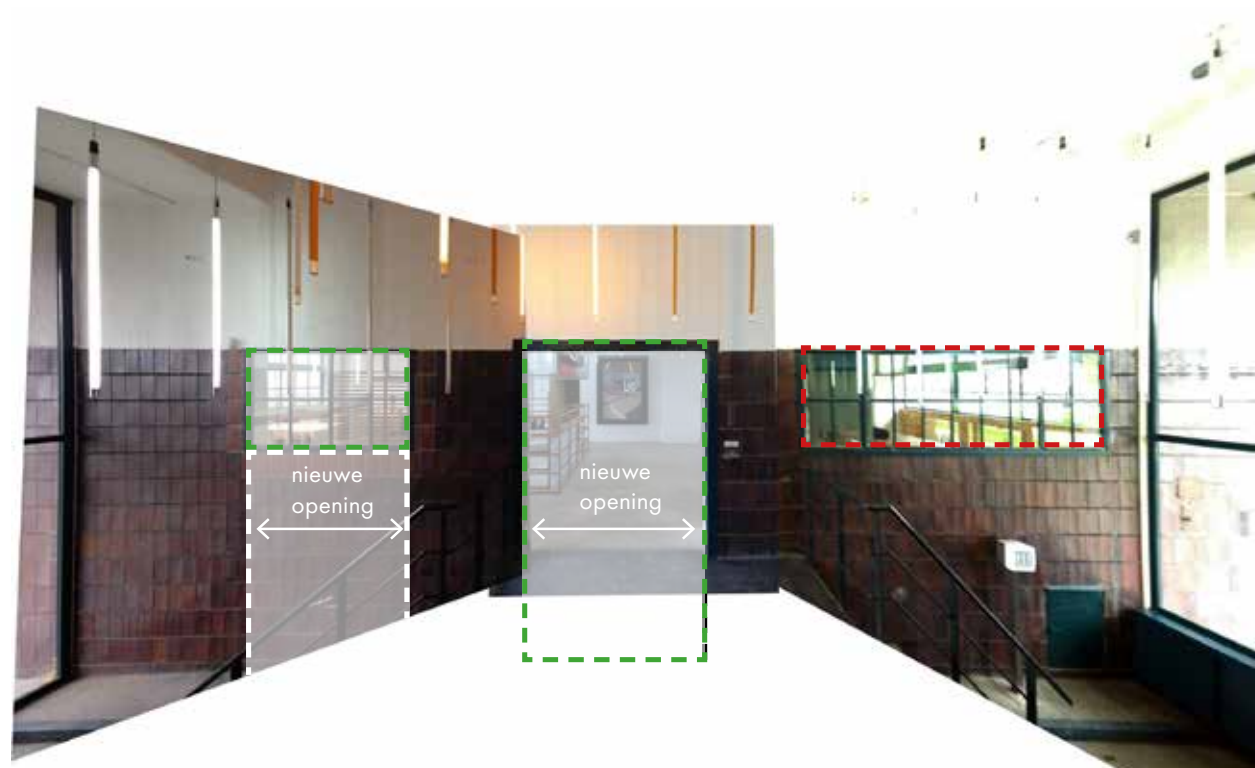
toegangen in de onderdoorgang



linkerzijde - huidige situatie



toegang links: receptie, restaurant



rechterzijde, huidige situatie



toegang rechterzijde: kantoren, skybar

De transformatie van het entreegebied is duidelijk herkenbaar door bij de ingrepen zaagranden van vloeren en kolommen zichtbaar te houden, en voor nieuwe elementen een éénduidige materialisering en detaillering te gebruiken. Nieuwe staalconstructies worden omkleed met gecoate stalen panelen in metallic brons, evenals de buitenzijde van lift- en installatieschachten. De nieuwe entreepuen aan straat- en havenzijde worden in hetzelfde materiaal en afwerking uitgevoerd. In de onderdoorgang blijft de bestaande betonvloer(afwerking) behouden inclusief stoepen en stalen randen. De nieuwe verlaagde vloer en nieuwe trappen krijgen een grijs-gemêleerde tegelafwerking. In de hele lobby wordt één type pendelverlichting toegepast. Naamsvermelding en signage wordt uitgevoerd in losse stalen letters (brons metallic) of in stalen bekledingen uit gestanst.



referentie ingreep zaagranden, Pakhuis Meesteren



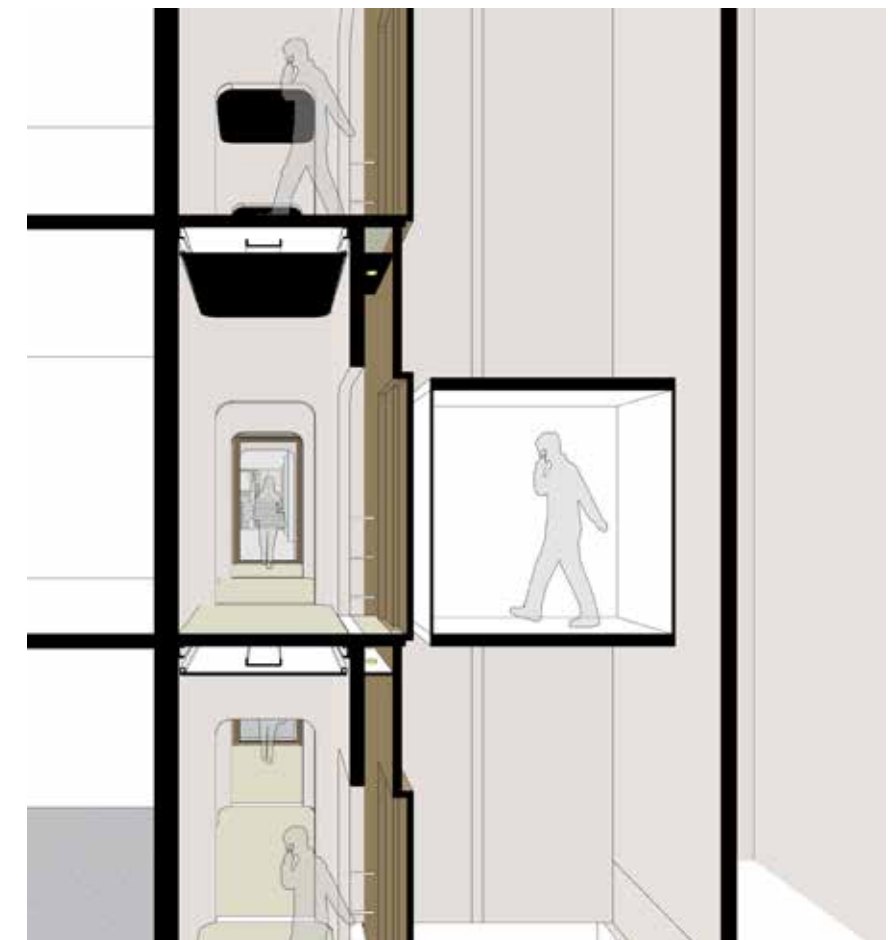
entree centrale trappenhuis met rechts liften

LIFTEN IN DE V.M. SILO'S

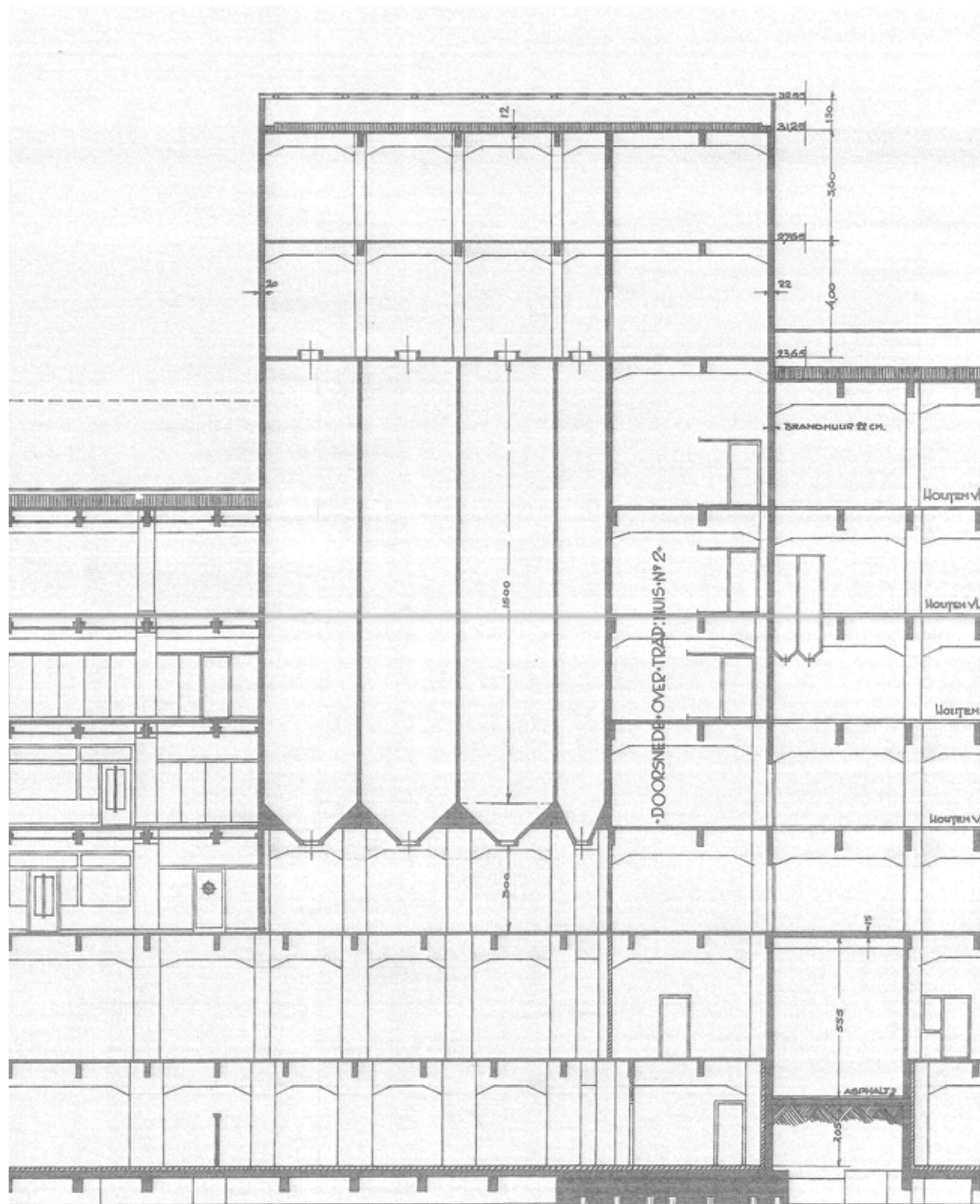
De oorspronkelijke silo's vormen een bijzonder historisch element in het gebouw, zeer kenmerkend voor het oorspronkelijk gebruik. Centraal gelegen naast het hoofdtrappenhuis bevindt de grootste groep van 42 silo's in verschillende doorsneden (vnl. voor graan). Deze silo's bestaan uit betonnen schachten van 2e t/m 5e verdieping met op de 6e verdieping vulgaten en op de 1e verdieping de aftappunten. De silo's gaan gebruikt worden voor 3 nieuwe personen/goederenliften en voor elektrische installaties (hoofdverdeling en schakelkasten). Hiervoor worden een aantal tussenwanden verwijderd om liftschachten te realiseren en toegangen tot de installatieschachten. Vanaf de entree hal op de begane grond brengen de liften straks gebruikers en bezoekers naar de lifthal/stopplaatsen in het tot nog toe ontoegankelijke en nu voor het eerst ervaarbare silovolume. Per verdieping verbindt een nieuwe vloer dwars door de silobuizen de liften met de kantoorruimten in Kantoor en Fabriek. Eén van de liften wordt doorgezet tot en met de 6e verdieping als toegang tot de skybar. Optioneel kan deze lift ook een stopplaats krijgen op de 7e verdieping met de liftuitloop geïntegreerd in de inrichting van het dakterras/ uitzichtpunt.



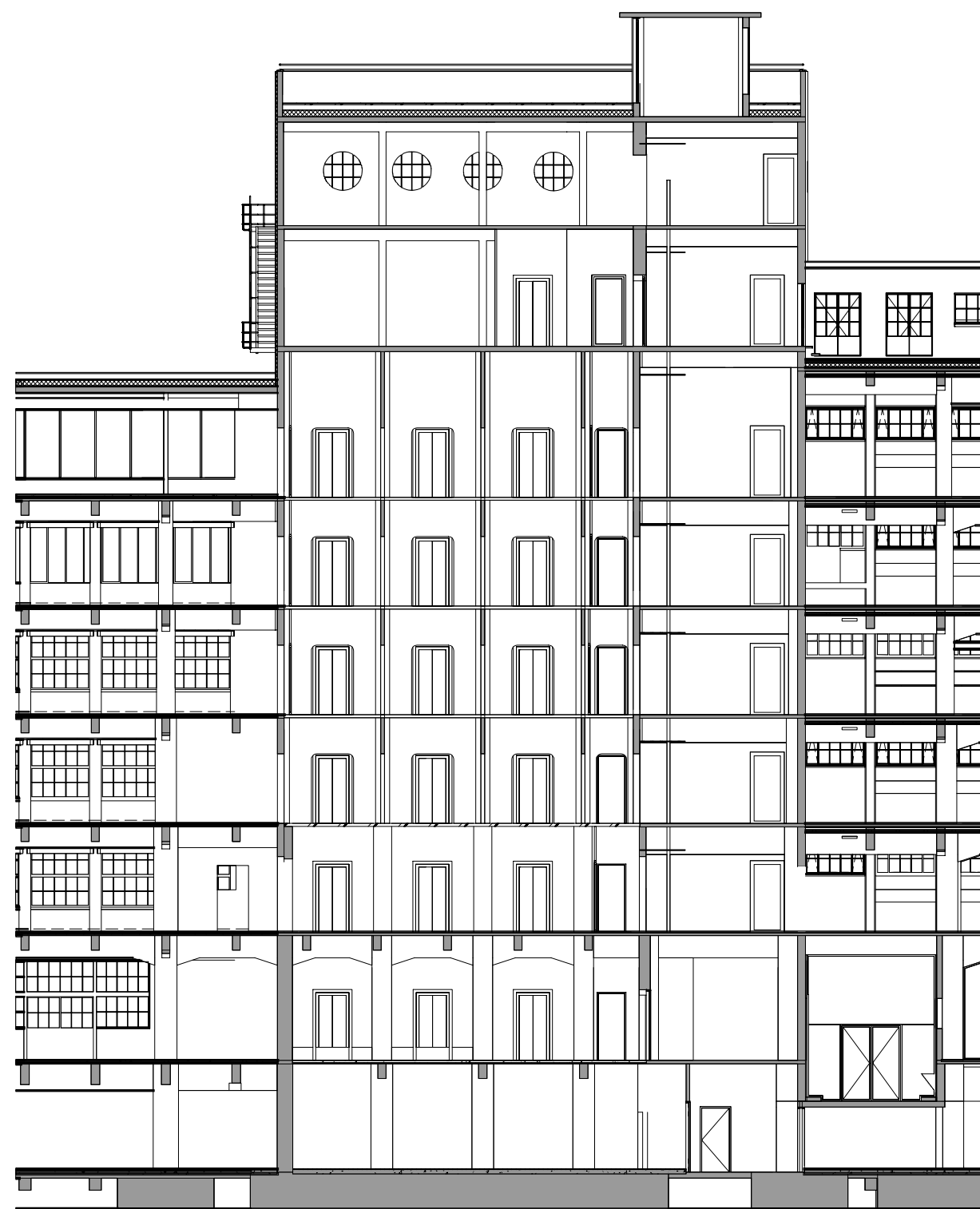
stopplaatsen lift op de verdiepingen



liftschacht in voormalige silo



silo's, oorspronkelijke situatie



silo's, plan

GEVEL

Het Haka-gebouw heeft een volledig in werk gestorte betonnen constructie: kolommen, balken, vloeren en gevel zijn gestort met behulp van een betonpomp als eerste gebouw in Nederland. Mertens liet na het storten en uitharden van het beton de volledige gevel boucharderen om stortnaden en kleurverschillen weg te werken en dichte geveldelen het gebouw een egaal en monoliet uiterlijk te geven. Alleen de plint is afgewerkt met roodbruin tegelwerk.

Voor de kozijnen koos Mertens stalen profielen. Kenmerkend is dat de kozijnen samen met de tussenliggende tegels één doorgaande strook vormen die terugligt in de betonnen gevel. Het gevelbeeld wordt zo bepaald door de repeterende horizontale "spleten" t.p.v. de belangrijkste werkruimten, afgewisseld met "losse" kozijnen t.p.v. facilitaire en verkeersfuncties.



bouchaderen van het beton

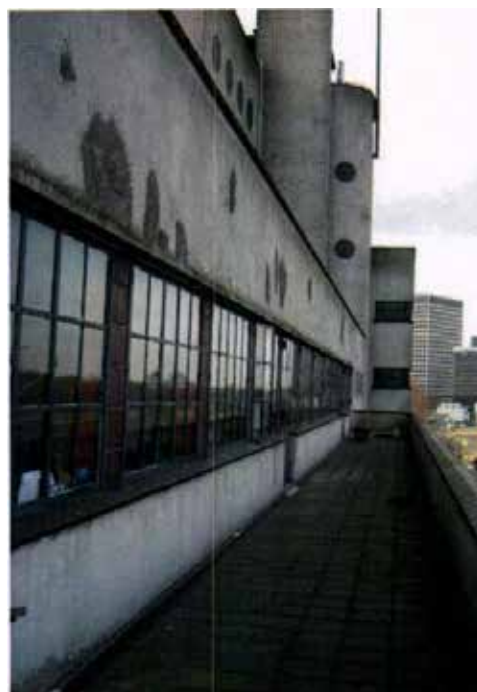
BETONGEVEL: SCHADE EN HERSTEL

Tot in de jaren '50 bleef de gevel ongepleisterd en ongeschilderd en behield het gebouw haar egale ruwe betonnen huid. Daarna zijn in de loop der tijd schades ontstaan en hebben op diverse wijzen reparatiewerkzaamheden plaatsgevonden o.a. in de vorm van betonherstel, schilderlagen en/of mortelafwerkingen. Wanneer de eerste afwerklaag over het gebouchardeerd beton werd aangebracht is niet bekend. Wat wel bekend is, door middel van de werkschrijvingen uit 2008 en 2010 voor de laatste grootschalige gevelrenovatie in 2011, is dat het beton "zeer poreus" is gebleken. Dit is mogelijk gerelateerd aan de 'harde' experimentele beton. Gevolg van deze betonkwaliteit was dat door vochtindringing het carbonatiefront de wapening bereikte. Daardoor zijn op veel plekken betonschades ontstaan: o.a. blootliggende en corroderende wapening, afbrokkelende betonschollen en geveldelen (met name t.p.v. hoeken), en vervuiling.

In de werkschrijvingen van de renovatie in 2011 wordt beschreven dat de wapening reeds diverse keren corrosie werend was behandeld en dat diverse keren plaatselijk beton was weggehakt om deze handelingen te kunnen uitvoeren. Waarna de weggehakte delen logischerwijs met nieuwe cementmortels werden gedicht om weer voldoende betondekking te realiseren. Ook werden verscheidende malen schilder-, coating- en/of mortellagen aangebracht en er is diverse keren gepoogd deze lagen weer te verwijderen. Met de aantekening dat dit nooit volledig gelukt is, gezien er altijd een resten blijven zitten op de grove textuur van het gebouchardeerde betonoppervlak.



schadebeeld 2010



schadebeeld 2010



2017, nieuwe gevelafwerking heeft al schade

BETONGEVEL: HUIDIGE TOESTAND

De huidige toestand van het gevelbeeld is het resultaat van de in 2011 uitgevoerde gevelrenovatie. Er is toen voor gekozen een nieuwe afwerking aan de buitenzijde van de betongevel aan te brengen om herstelplekken te markeren, de gevel waterdicht te maken en de egale textuur en grijze kleur terug te brengen van de oorspronkelijke gevel. Dit is gerealiseerd door het aanbrengen van een mortellaag van ca. 25 mm dikte, afgewerkt met een dekkend, waterdicht en dampopen verfsysteem. In principe zou het aanbrengen van een nieuwe buitenhuid moeten leiden tot een technisch en esthetisch goed resultaat. In de praktijk leken de gekozen aanpak en uitvoering inderdaad goed te voldoen. Er zijn weinig vochtsporen of -scheuren te bespeuren. Wel blijkt de aangebrachte mortellaag onvoldoende te hechten en is er sprake van loskomende (beton)schollen. Dit duidt er op dat de betonconstructie mogelijk onvoldoende gerepareerd is, dan wel dat er toch voortschrijdende (vocht)schades zijn ontstaan. In de aansluitingen van de betongevel op de gevelkozijnen zijn bovendien problemen te verwachten in de tocht dichting met gevolgen voor de klimaatbeheersing.

De huidige afwerking oogt weliswaar grof en egaal analoog aan het oorspronkelijk beeld, maar is 'meer plastisch' en minder 'ruw' dan initieel bedoeld door Mertens (zie BHO p 79). Ook tekenen bij strijklicht zich heel duidelijk een strokenpatroon af, vermoedelijk overeenkomend met de gebruikte isolatieplaten. Daarnaast is niet duidelijk of de dikte van de aangebrachte afwerklaag overal gelijk is, op sommige vlakken steekt deze uit t.o.v. het tegelwerk van de plint en op andere vlakken juist niet. In 2010 werd een garantie gevraagd van 10 jaar, dit zou betekenen dat rond 2020 onderhoudswerken moeten plaatsvinden. Ware het niet dat het pand na de renovatie nooit in gebruik is genomen, waardoor de (interne) klimatologische omstandigheden voor een lange periode verre van optimaal zijn geweest van de technische levensduur niet ten goede is gekomen.



BETONGEVEL: KEUZE AANPAK

Mocht het mogelijk zijn, dan zou het vanzelfsprekend het meest wenselijk zijn om het ruwe en egaal grijze gebouchardeerde betonoppervlak in ere te herstellen. Op grond van onderzoek van de beschikbare informatie over de laatste renovatie en onderzoek ter plekke blijkt dit echter een achterhaalde situatie:

- Allereerst is het cruciaal vast te stellen hoe de technische staat van de betongevel is op dit moment. Recent onderzoek laat zien dat er (nog steeds of opnieuw) sprake is van (vlieg)roest op de wapening. Ook dit duidt erop dat de renovatie uit 2011 technisch onvoldoende (duurzaam) resultaat heeft opgeleverd.

- Het volledig verwijderen van alle later aangebrachte verf- en/of mortellagen om de beton zelf goed te onderzoeken is niet mogelijk zonder het oorspronkelijke gebouchardeerde oppervlak opnieuw ernstig te beschadigen. En zelfs als zou dit wel tot de mogelijkheden behoren, bijvoorbeeld door nieuw ontwikkelde (stoom-) technieken, dan zou nog een onwenselijk beeld ontstaan ten gevolge van vroegere reparaties: de gevel als een 'lappendeken' in plaats van een egaal ruw en grijs. In de gevel zijn immers betonreparaties uitgevoerd waarbij het gebouchardeerde oppervlak plaatselijk is weggehaakt en opnieuw is aangevuld met hedendaagse cementmortels in een andere samenstelling dan de oorspronkelijke beton, volgens een andere methode en met een andere textuur en kleur.

- En los daarvan: een nieuwe afwerklaag is ook dan noodzakelijk om de wapening te beschermen en voldoende waterdichting te garanderen.

De conclusie is dat het oorspronkelijk egaal gebouchardeerde betonoppervlak (onder de huidige afwerklaag) niet meer in ere hersteld kan worden. Er bieden zich vervolgens twee mogelijkheden aan:

- 1. Ofwel de huidige situatie (toch) te accepteren en deze regelmatig te onderhouden.
- 2. Ofwel de kans grijpen om 'opnieuw' een innovatie-slag te maken door een wellicht minder voor de hand liggende gevel-aanpak toe te passen: het compleet vervangen van de laatste (niet-oorspronkelijke) afwerklaag door een nieuwe afwerking inclusief isolatielaag.

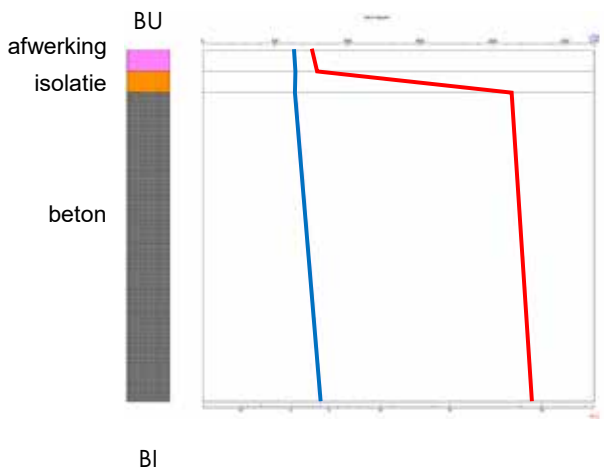
Voor deze tweede mogelijkheid is gekozen omdat deze een oplossing geeft die het gebouw echt klaarmaakt voor een duurzame toekomst. En die behalve aan monumentale eisen ook tegemoet kan komen aan de eisen die op het gebied van thermische en akoestische isolatie, beheer en onderhoud aan de gebouwschil worden gesteld.

Naast het aldus realiseren van een opnieuw egaal uiterlijk voor de betongevel is de keuze voor het toevoegen van een isolatielaag aan de buitenzijde technisch grote voordelen. De isolatie aan de buitenzijde zorgt ervoor dat het condensatiepunt in de betonnen gevel aan het buitenoppervlak zit zodat de bestaande wapening niet verder wordt aangetast door vocht in de gevel. Ook voorkomt de buiten-isolatie koudebruggen ter plaatse van vloer-gevel aansluitingen.

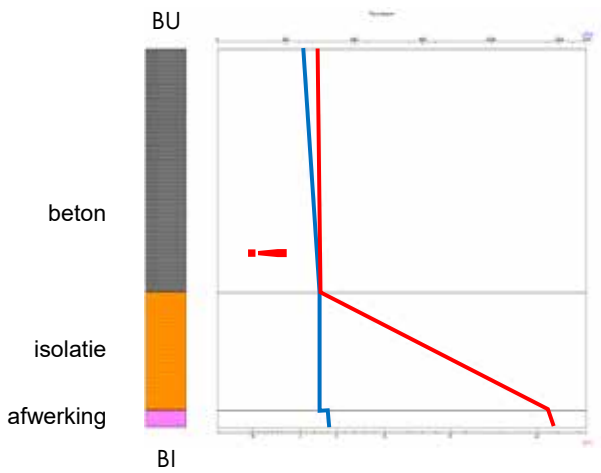
Maar bovenal biedt buiten-isolatie ten opzichte van binnen-isolatie (d.m.v. voorzetgevels e.d.) de mogelijkheid om in het interieur het oorspronkelijk karakter en de verscheidenheid in afwerkingen maximaal te behouden.

Omdat de installatie-capaciteit door buiten-isolatie met 15-20% verminderd wordt, kan ook de impact van de klimaatinstallaties in het interieur en in dakopstellingen beperkt blijven.

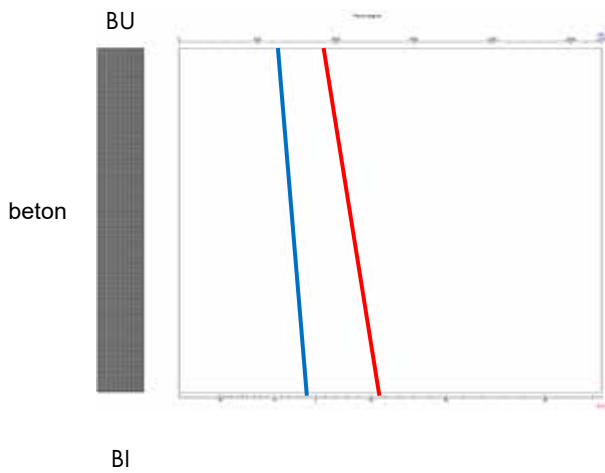
Dezelfde overwegingen hebben bij twee goed vergelijkbare referentieprojecten, de Nedinsco-fabriek in Venlo en de Villa Jongerius in Utrecht, tot dezelfde keuze van buitenisolatie en –afwerking geleid. Met zeer fraaie én duurzame resultaten en behoud van de historische interieurs.



isolatie aan de buitenzijde



isolatie aan de binnezijde



geen isolatie (huidige situatie)

gegevens Peutz

— aanwezige dampspanning
— maximale dampspanning

BU
BI

condenstatie treedt op als de
blauwe lijn de rode raakt



referentie Villa Jongerius, Utrecht, voor de restauratie...



... na de restauratie



referentie Nendinsco fabriek, Venlo, voor de restauratie



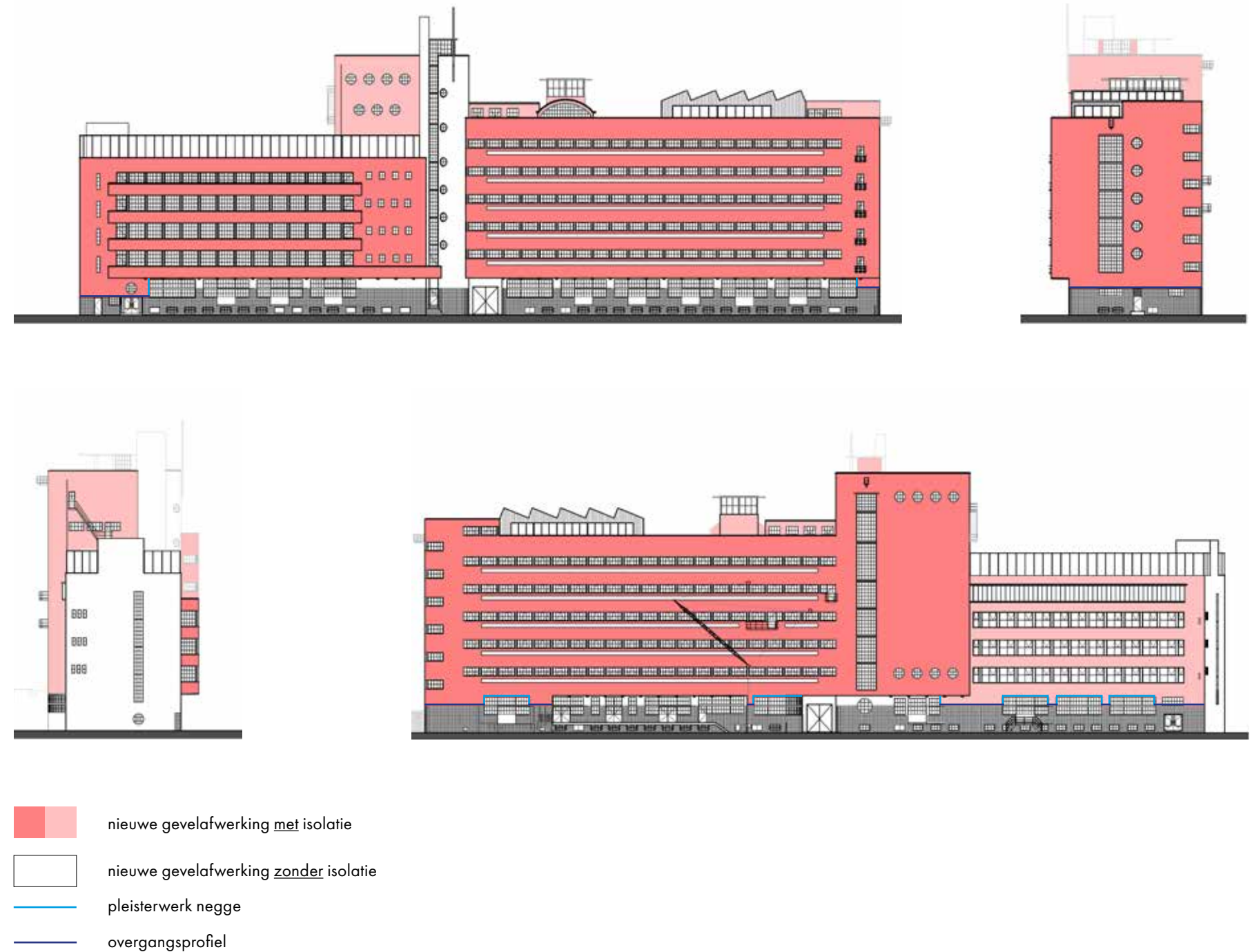
... na de restauratie

BETONGEVEL: NIEUWE AFWERKING

De oorspronkelijke schone betongevel krijgt overal een nieuwe afwerking met een textuur en kleur conform het oorspronkelijk gebouchardeerde oppervlak. Met uitzondering van het centrale trappenhuis en de kopgevel van Kantoor (zuidoost gevel) wordt hieronder eerst een dunne hoogwaardige isolatielaag aangebracht. Er is uitvoerig onderzocht hoe dit pakket in een zo minimaal mogelijk dikte uitgevoerd kan worden bestaande uit de benodigde dikte voor het realiseren van de textuur van de pleisterlaag, 10 mm, en de minimaal benodigde isolatiedikte van 60 mm. Deze laatste is gebaseerd op een Rc-waarde van 1,8 m².K/W die is bepaald in samenhang met de vereiste isolatiewaarden (U-waarden) van de kozijnen en de omvang van de installaties. Er is gekozen voor een isolatie van EPS, een isolatie met $\Lambda=0,032$ W/m.K. Aanvankelijk is een nog hoogwaardiger isolatie, Bluedec, met een $\Lambda=0,0135$ W/m.K onderzocht maar hiervan konden technische uitvoerbaarheid en kwaliteit (op termijn) niet aangetoond worden.

Omdat de bestaande afwerklaag uit 2011 van 25 mm eerst wordt verwijderd zullen de geïsoleerde en gepleisterde gevelvlakken 45 mm naar buiten komen. Het verwijderen van de huidige afwerklaag is noodzakelijk om de betonondergrond grondig te kunnen controleren, waar nodig te herstellen en gereed te maken voor het aanbrengen van de isolatielaag. De gevelkozijnen in deze gevelvlakken, zowel bestaand als nieuw, worden, met tussenliggend tegelwerk en lekdorpels (beiden niet oorspronkelijk), mee naar buiten verplaatst zodat de negge 's t.o.v. de dichte geveldelen gelijk blijven. (zie verder onder BESTAANDE GEVELOPENINGEN) De muurafdekkers zullen bij de geïsoleerde geveldelen vervangen worden omdat daar de gevel dikker wordt en er voldoende overstek moet zijn. Bij de niet-geïsoleerde gevelvlakken blijft het buitenoppervlak met de nieuwe afwerklaag onveranderd.

De plint van straatgevel, achtergevel en kopgevel Fabriek, die is afgewerkt met nog grotendeels oorspronkelijk tegelwerk, zal niet worden geïsoleerd. Verwijderen van de tegels, na-isoleren en hertegelen levert teveel risico op voor beschadigingen. Als gevolg hiervan zullen enkele aansluitingen ontstaan met een verspringende overgang tussen de plint en de nieuw geïsoleerde gevel. De horizontale overgang tussen de niet-geïsoleerde plint en de geïsoleerde gevel komt een overgangsprofiel van gezet metaal in de kleur passen bij de tegels. In de gevel aan de Vierhavensstraat betreft dit enkele meters t.p.v. de gebouwhoeken. Omdat het ronde volume van het centrale trappenhuis niet geïsoleerd zal worden blijft hier de vlakke aansluiting met de tegelplint intact. Dit geldt ook voor de penanten tussen de laaddeuren op de begane grond zodat er in de straatgevel nauwelijks een gewijzigd beeld ontstaat. Ook in de onderdoorgang blijft het beeld ongewijzigd en in de achtergevel onder de overstek van Fabriek en Silo. Aan weerszijden daarvan ontstaat wel een verspringende overgang, evenals in de kopgevel Fabriek. De wijzigingen in het beeld blijven zo tot een minimum beperkt, tegelijk is voor de oplettende toeschouwer duidelijk dat de gevel wel degelijk gewijzigd (geïsoleerd) is. Voor bijzondere gevelelementen als de stalen balkons en hijsbalken zal in het werk bekeken worden of het mogelijk is deze te demonteren en mee te verplaatsen met het gewijzigde buitenoppervlak van de gevel. Ter plaatse van de ophangpunten van de kraan aan de achtergevel zal de gevel plaatselijk niet geïsoleerd worden zodat een "venster" ontstaat waarbinnen de oorspronkelijke verbindingen zichtbaar blijven.



BESTAANDE GEVELOPENINGEN

In de renovatie van 2011 zijn de stalen gevelkozijnen deels vervangen en deels gerestaureerd, zowel in situ als in de fabriek (zie bijlage IV van het BHO). In de doorgaande raamstroken van Fabriek en Kantoor zijn hierbij de oorspronkelijke tegels en lekdorpels vervangen door replica's. Alle kozijnen bestaan nog steeds uit ongeïsoleerde stalen profielen, voorzien van enkelglas.

Kenmerkend voor de gevels zijn de doorgaande raamstroken in Fabriek en Kantoor. Er is daarbij geen onderscheid gemaakt tussen de straat- en havengevel. In de raamstroken vormen de gevelkozijnen samen met de tussenliggende tegels één doorgaande terugliggende strook. De overige 'solitaire' kozijnen liggen vlak met de gevel.

De kozijnen van de havenzijde van het Kantoorgedeelte zijn vervangen (vermoedelijk in de jaren '90) voor eveneens ongeïsoleerde stalen kozijnen met een afwijkende indeling

AANPAK GEVELKOZIJNEN

Alle in de huidige toestand aanwezige kozijnen blijven gehandhaafd (met uitzondering van de entreepui uit 1993). We stellen twee verschillende aanpakken voor van de kozijnen in de geïsoleerde gevel, afhankelijk van de wijze waarop deze (oorspronkelijk) in de gevel zijn geplaatst:

- terugliggend: dit zijn de doorgaande stroken van kozijnen en tegelwerk penanten van Kantoor en Fabriek; deze kozijnen en tegelwerk penanten handhaven op de huidige positie, door het isoleren van de gevel wordt de negge iets dieper.

- vlak in de gevel: dit zijn de overige kozijnen; deze kozijnen met het isoleren van de gevel mee naar buiten plaatsen waardoor ze vlak met de gevel blijven.

De gevelkozijnen in de niet-geïsoleerde geveldelen (plint, kop Kantoorzijde en centraal trappenhuis) blijven op de huidige positie

Door bovenstaande aanpak wordt de plastic van de gevel niet wezenlijk veranderd, blijven de bestaande (al dan niet oorspronkelijke) kozijnen gehandhaafd en kan het gebouw wel aan de buitenzijde geïsoleerd worden. En wordt in het interieur een eenduidig beeld qua type kozijn behouden. In verband met de upgrade van de gebouwschil in thermisch en akoestisch opzicht zullen, op het glas-in-lood raam van het kantorentrappenhuis en de kozijnen van zowel het centrale, als het fabriekstrappenhuis na, de bestaande gevelkozijnen in verblijfsruimten worden voorzien van dun dubbelglas.

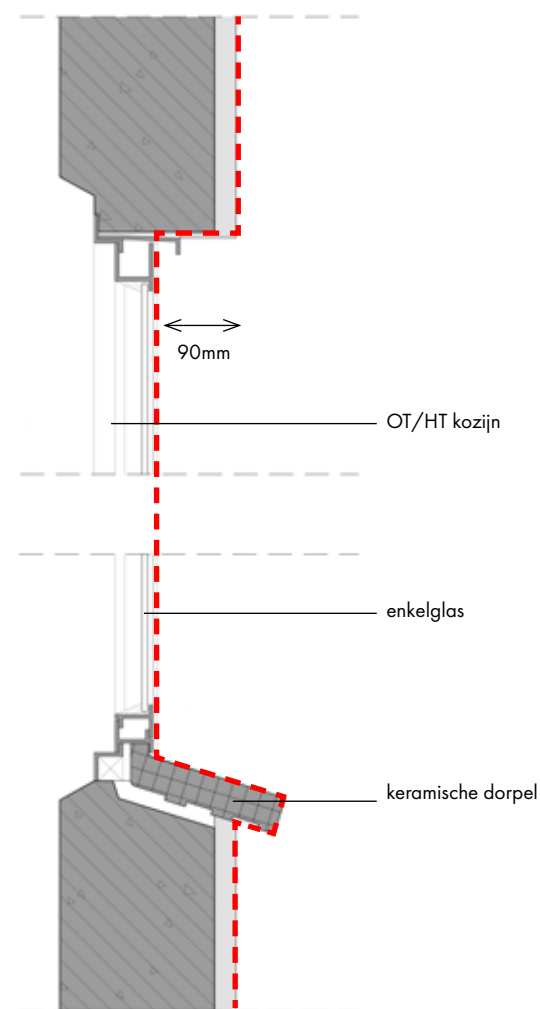
De nieuwe kozijnen zullen worden voorzien van HR++ glas. Alle kozijnen (behalve van de hoofdentree en de nieuwe dakopbouwen) worden geschilderd in de oorspronkelijke zwarte kleur overeenkomstig de bevindingen in het KHO.

Om een technische goede aansluiting op de geïsoleerde gevel te maken, zal over de bestaande lekdorpel een metalen zetwerk (in kleur passend bij de tegels) geplaatst worden.

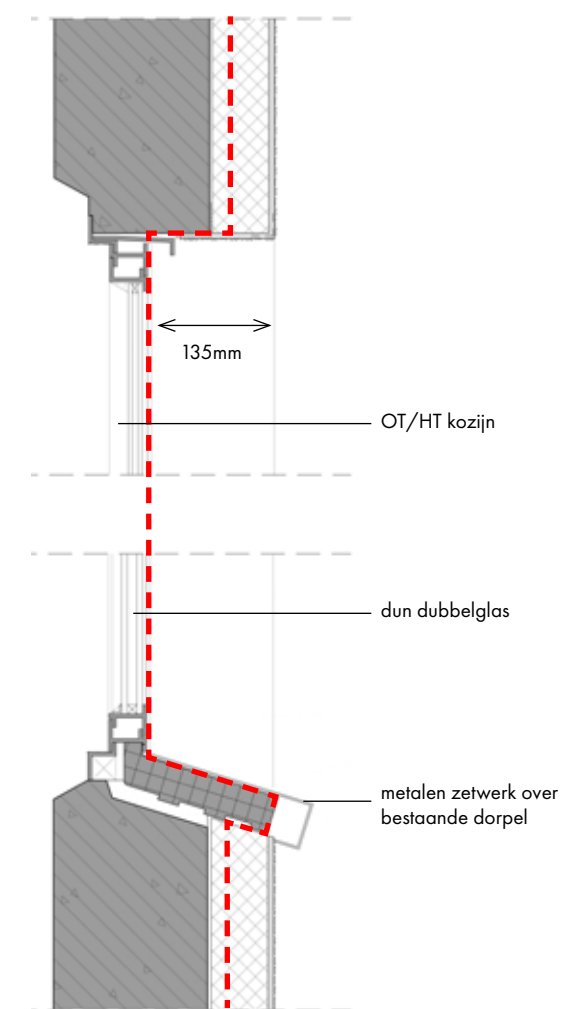
Voor de bewassing van het glas is gekozen voor een hoogwerker vanaf de straat (openbare ruimte) en achterterrein (eigen terrein).



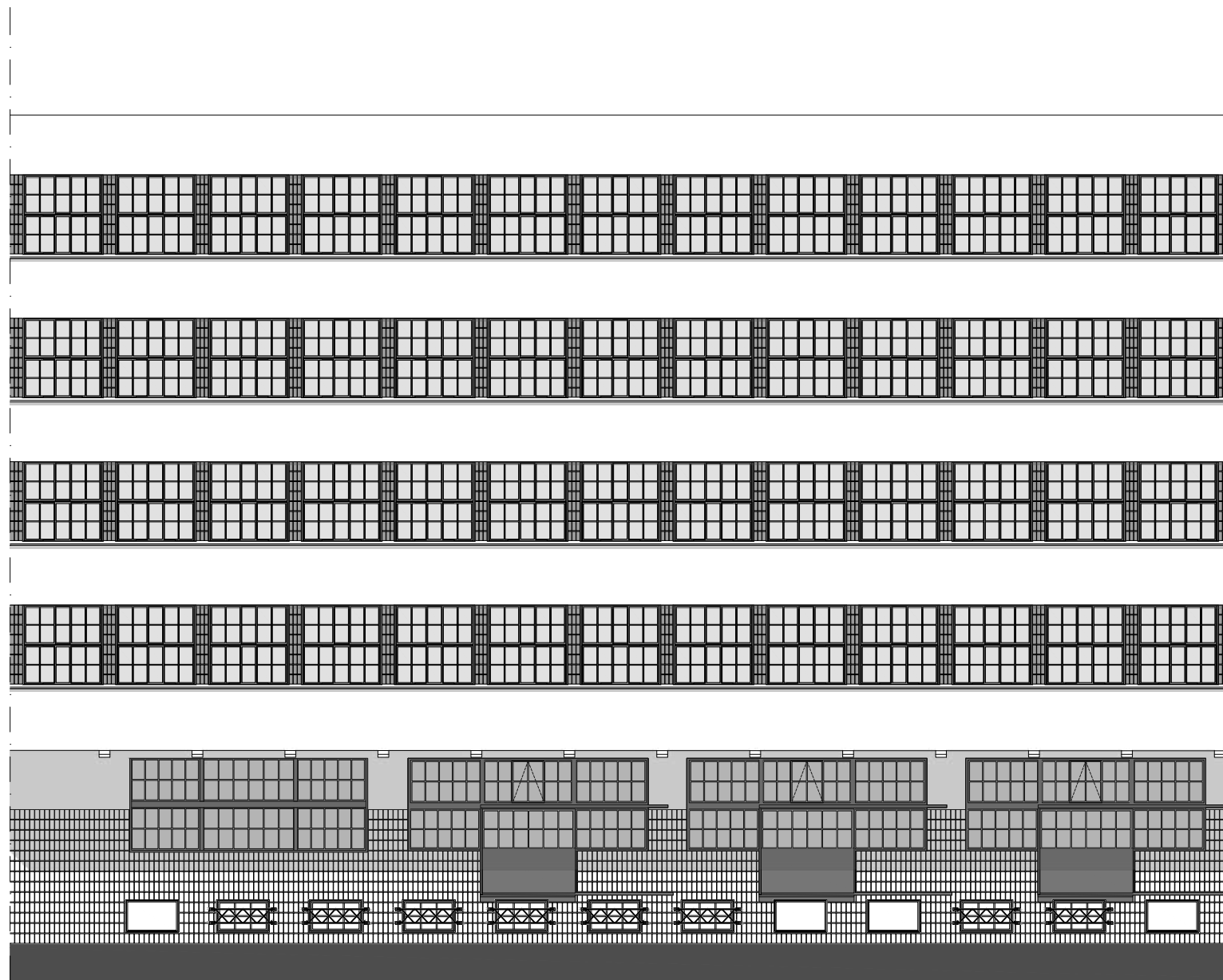
doorgaande raamstroken



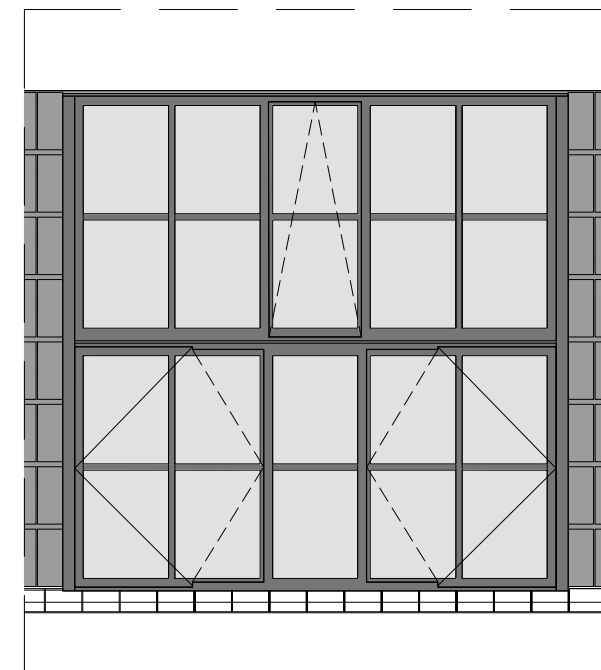
`Fabriek' OT-HT



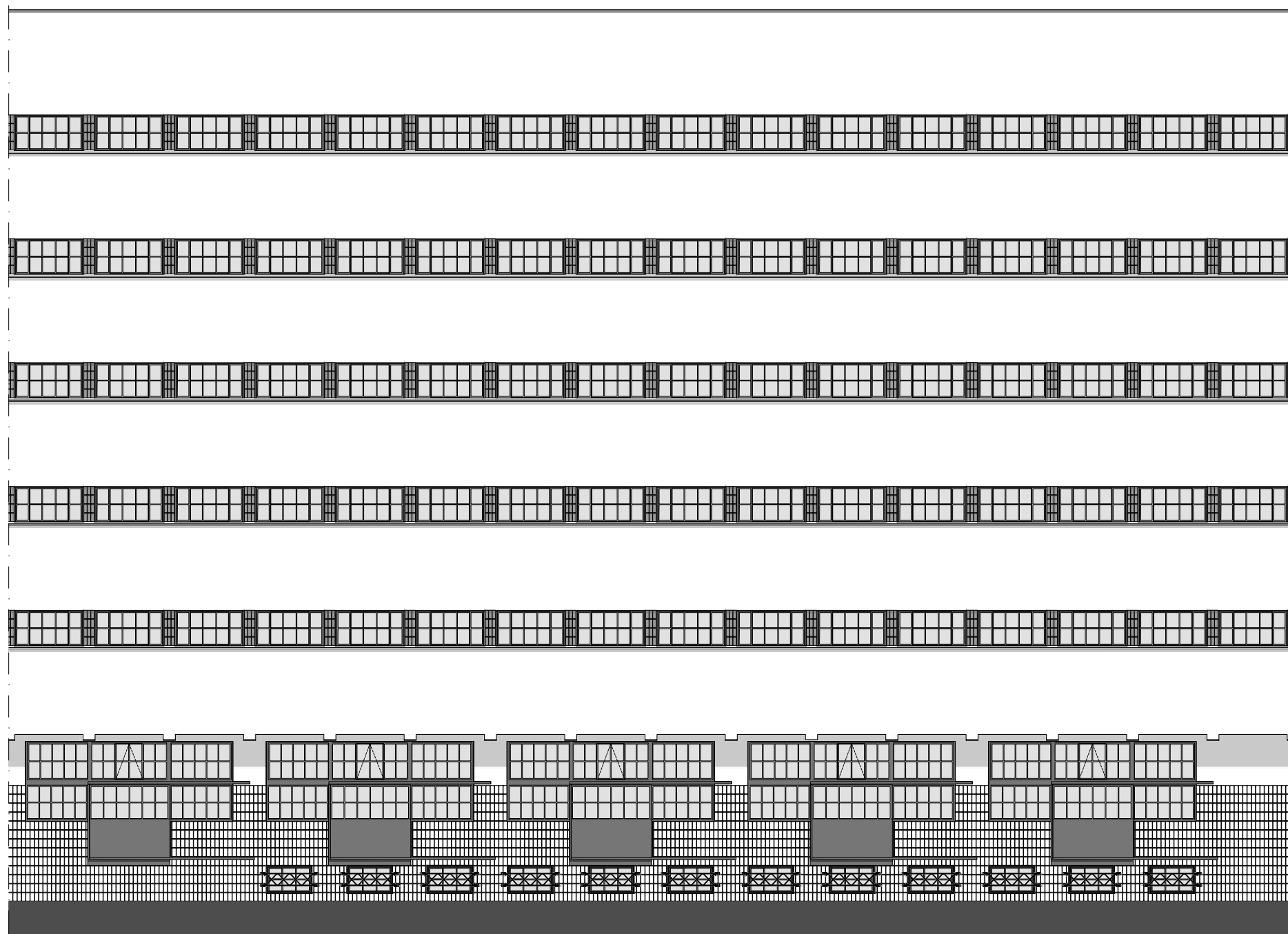
`Fabriek' Plan



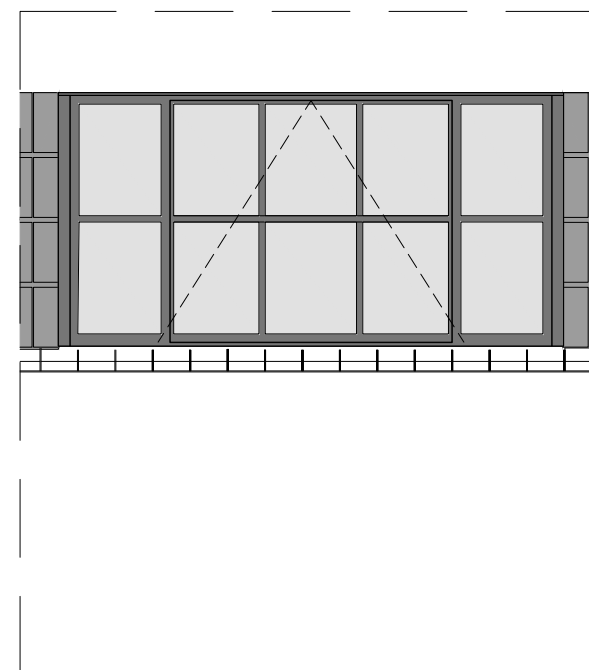
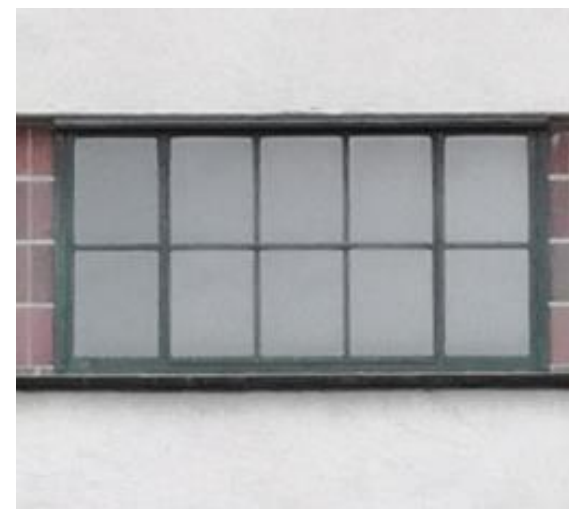
kantoor: huidige situatie



kantoor: in de huidige situatie zitten de draaiende delen vastgelast. Het bovenste kiepraam zal weer werkend gemaakt worden.



fabriek: huidige situatie



fabriek: in de huidige situatie is het draaiende deel vastgelast. Deze zal weer werkend gemaakt worden.

FABRIEK: NIEUWE STROOKRAMEN

Om voldoende uitzicht vanaf de werkplekken in Fabriek te krijgen en zo een prettige en bruikbare werkomgeving te maken, worden in de huidige hoge borstweringen nieuwe strookramen toegevoegd. Van buitenaf gezien zijn dit kaderloze glazen stroken (met achterliggende kozijnprofielen) die ononderbroken door penanten over de volle lengte doorlopen. Het glas ligt in het vlak van de gevel en is voorzien van een patroon in de kleur en textuur van het er boven- en onderliggende pleisterwerk, zodat de glasstroken zoveel mogelijk opgaan in de gevel. De stroken liggen los van de bestaande verdiept liggende raamstroken om de verhoudingen in de gevel niet aan te tasten en de oorspronkelijke raamstrook te houden in het gevelbeeld. Zittend aan een bureau is het dan precies mogelijk naar buiten te kijken.

De keuze of en op welke zijde van het glas het patroon komt, zal nog beoordeeld worden op basis van een mockup. De opties hiervoor zijn:

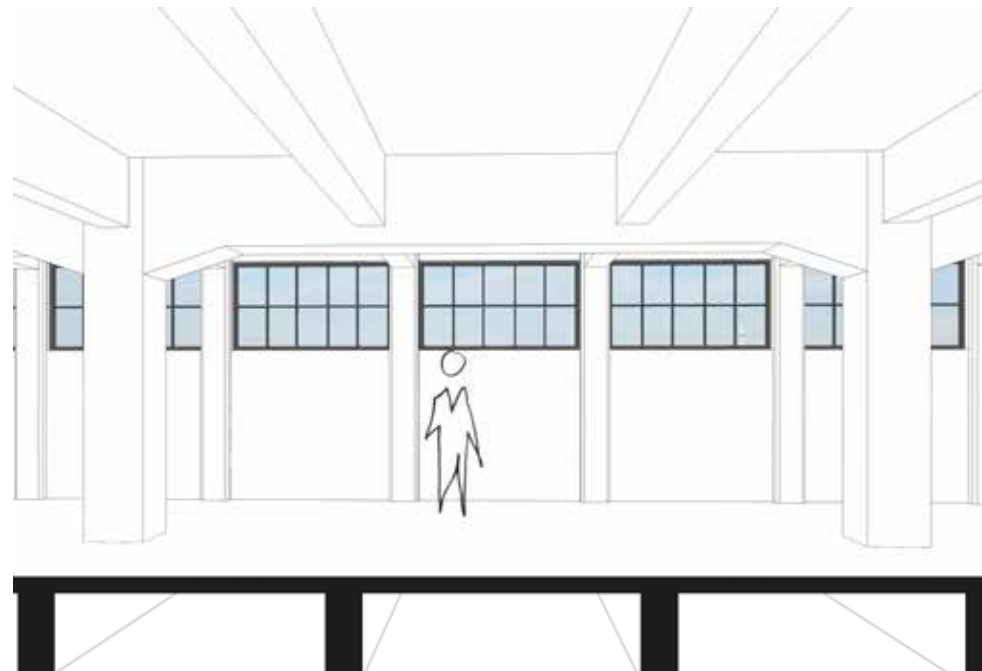
- het patroon aan de buitenzijde van het buitenste glasvlak; voordeel is dat het strookraam dan minder glanzend oppervlak heeft is en het glas geen invloed heeft op de kleur van het patroon. Het nadeel is dat er meer kans is op vervuiling en verkleuring met negatieve gevolgen voor beeld en hogere onderhoudskosten. Bij vervanging is bovendien kleurverschil in de print te verwachten.
- het patroon aan de binnenzijde van het buitenste glasvlak; minder vervuiling, maar een iets groter glanzend oppervlak en beïnvloeding van de kleur van het patroon door de kleur van het glas.

GEVELMOCKUP

Voor de beoordeling van de gevelaanpak zal een mockup gemaakt worden waarvan deel uitmaken: pleisterwerk, gevelkozijnen en het nieuwe strookraam. De mockup zal in 2 stappen uitgevoerd en beoordeeld worden.

Stap 1: een proefvlak van de nieuwe gevelafwerking op de gevel aanbrengen naast een schoongemaakt (huidige afwerking en cement laag er af) deel van de gevel, zodat de nieuwe afwerking (kleur en structuur) vergeleken kan worden met de oorspronkelijke gevel.

Stap 2: een integrale mockup met bandraam, nieuwe gevelafwerking, bestaand kozijn en overgangsdetail



huidige situatie fabriek



nieuwe strookramen op ooghoogte van een zittend persoon



9. DAK EN DAKOPBOUW

Op het huidige dak bevinden zich diverse opbouwen (zie ook *BHO*). Aan de kantoorzijde is er een opbouw op de kop van het gebouw, deze is voornamelijk bedoeld als uitloop van de paternosterliften. Verder is er op dit dakvlak nog een oorspronkelijke lichtshed en een lantaarn.

Op het dak van de Silo is een opbouw die toegang geeft het dak, de *uitleyktoren*. Deze opbouw had een luifel, maar deze is in 1947 dicht gezet (functie onbekend).

Op het dak van het fabrieksdeel zijn diverse opbouwen. Boven op de koffiesilo is een 2 laagse opbouw. Waarvan de 2e laag kleiner is dan het volume eronder en heeft een rondom een glazen gevel. Het onderste volume heeft een half rond dak en een groot kozijn wat over de stad uit kijkt. Tussen deze opbouw en de Silo is in 1947 een één laagse opbouw geplaatst. In het midden van het dak is een drietal lichtsheds, welke in de loop van de tijd af zijn geplakt en laten dus geen licht meer door. Daarnaast zijn er ook nog twee liftuitlopen; één los van de dakrand (dit is oorspronkelijke opbouw) en de andere tegen de dakrand van de achtergevel, dit is een opbouw die in 1948 toegevoegd is. Op de kop van het gebouw zit boven het trappenhuis ook een opbouw voor het *ochtendvoer*.

DAKOPBOUW KANTOOR

De contour van de opbouw op Kantoor is een verwijzing naar de opbouw die Mertens op 70-jarige leeftijd in 1954 nog zelf heeft ontworpen, maar die nooit is uitgevoerd. Het ontwerp betrof een 1-laagse opbouw in de lijn met de onderliggende gevel.

De nieuwe eveneens 1-laagse opbouw volgt ook de lijn met de onderliggende gevel, vlak met de nieuwe pleisterlaag. De opbouw heeft een staalconstructie met ranke gevelkommen en een volledig glazen gevel. De opbouw heeft aan de randen een minimale dakrand, zodat vanaf de straat nagenoeg alleen het glas te zien, als een voortzetting van het bestaande volume. Als huuroptie worden uitzetramen aangeboden, deze zijn vlak met de glasgevel gedetailleerd en verstoren dit beeld (in dichte toestand) niet.

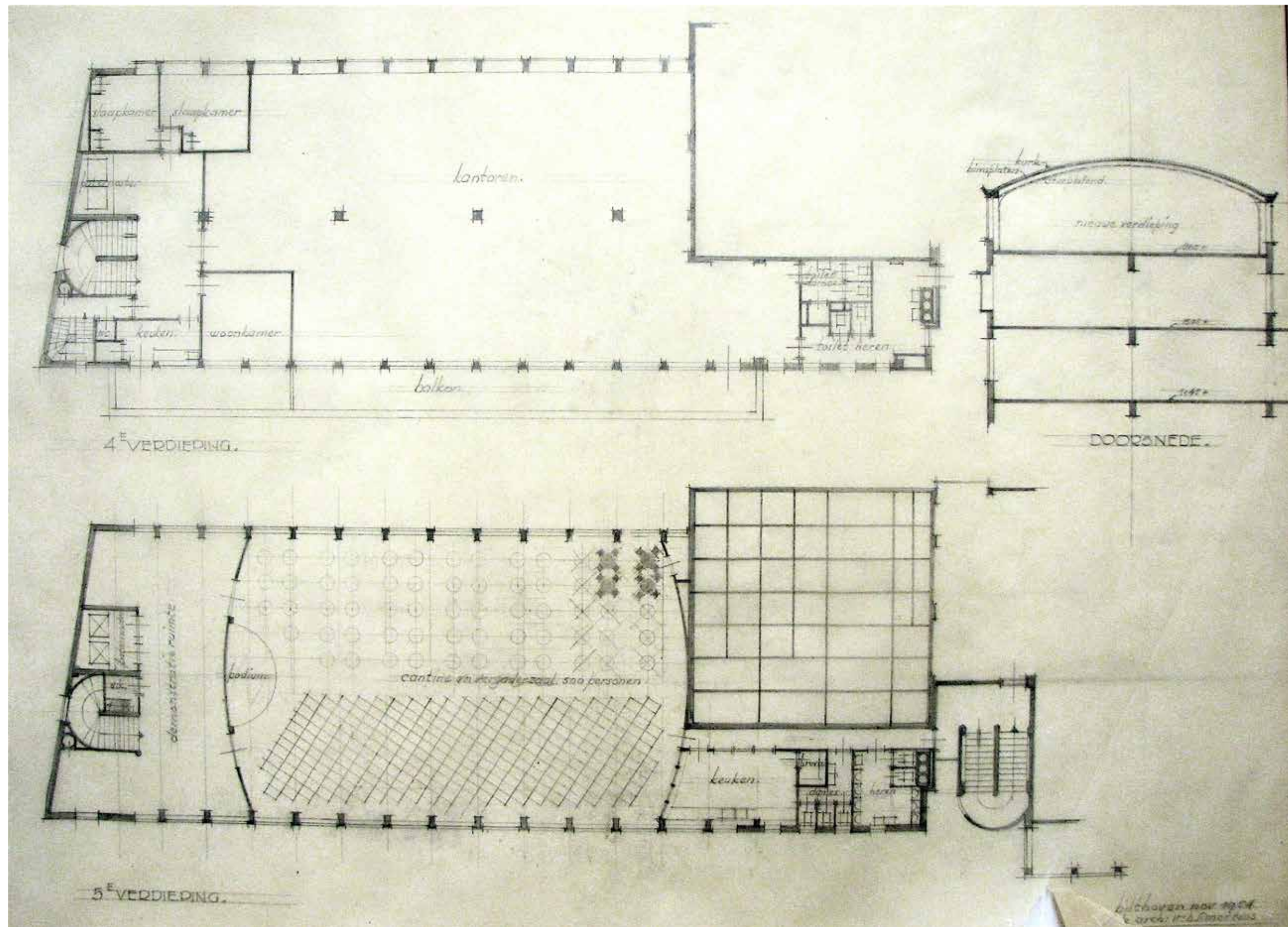
Installaties worden zo ver mogelijk van de gevel af geplaatst, zodat ze vanaf de straat nauwelijks zichtbaar zullen zijn. Van de eventuele binnenwanden (te plaatsen door huurder) zal de eerst 1,5 m (tot aan de knik in het plafond) van glas zijn, zodat de translucente beeld van de opbouw zoveel mogelijk gewaarborgd blijft. Het nieuwe dak wordt benut voor het plaatsen van installaties verborgen achter een lamellen scherm. De constructie van het dak is zo gedimensioneerd dat deze geschikt is om in de toekomst pv-panelen te plaatsen.



huidige situatie



plan



dakopbouw, Mertens

DAKOPBOUW FABRIEK

De opbouw op Fabriek is als een los paviljoen met sheddaken op het dak van de 6e verdieping gesitueerd. De sheddaken zijn een verwijzing naar de sheds die op het dak aanwezig, maar die zullen worden verwijderd voor de nieuwe opbouw. De opbouw sluit aan op de bestaande opbouw boven het fabriekstrappenhuis. Om de verbinding tussen beide te kunnen maken wordt in de bestaande opbouw één kozijn inclusief borstwering verwijderd. Optioneel kan d.m.v. een trap een direct verbinding met de onderliggende verdieping gemaakt worden.

Als gevelmateriaal is gekozen voor antraciet stalen gevelbekleding in trapeziumprofiel en verdekt gedetailleerde aluminium puien met een openslaande deuren. De sheddaken worden aan de zuidwestzijde voorzien van pv-panelen en aan de noordoostzijde van aluminium kozijnen.

De klimaatinstallatie wordt opgenomen in een verhoogde vloer en maken gebruik van een eigen luchtbehandelingskast, die op de bestaande opbouw boven het fabriekstrappenhuis komt.

DAK

Alle bestaande daken zullen worden voorzien van een nieuwe en dikkere isolatie om een hogere Rc-waarde te kunnen halen; het streven is een Rc-waarde van 6,0 m².K/W, conform de eis voor nieuwbouw. Op het dak van Fabriek wordt ingericht als terras voor zowel de kantoren als de Skybar. Met een subtiel hoogteverschil wordt er een onderscheid gemaakt tussen de twee. Op de scheiding zorgt een groenvoorziening voor meer privacy. De borstwering van het bestaande dak is zo hoog dat er geen extra veiligheidsvoorzieningen nodig zijn voor het terras.



dakopbouw kantoor



dakopbouw fabriek



referentiebeeld opbouw



referentiebeeld sheddak



referentiebeeld glazen opbouw

INSTALLATIE OP HET DAK

Voor de installaties zijn een aantal dakopstellingen vereist die op verschillende manieren in het plan zijn ingepast:

- een opstelling t.b.v. ventilatie en koeling voor Kantoor op het kantorentrappenhuis; deze wordt geplaatst binnen een scherm met de kopse zijde (zuidoost-gevel) in de letters "HAKA" en twee lange zijden in staalprofielen waardoor de opstelling vanaf Vierhavenstraat en Dakpark aan het oog is onttrokken
- een opstelling t.b.v. ventilatie en koeling voor Fabriek op het fabriekstrappenhuis; deze wordt geplaatst binnen een scherm met de kopse zijde (noordwest-gevel) waardoor de opstelling vanaf Vierhavensstraat en Dakpark aan het oog is onttrokken
- een reservering voor een luchtbehandelingskast t.b.v. de horeca in de Skybar; deze is opgenomen onder de oorspronkelijke luifel op de 8e verdieping naast de schoorsteen en centrale trap. (de huidige gevels onder de luifel zijn niet oorspronkelijk en worden verwijderd)



zicht vanaf dakpark



zicht vanaf straat

10. BIJGEBOUW

De oorspronkelijke gevel van het bijgebouw bestond net als het hoofdgebouw uit gebouchardeerd beton met een getegelde plint, met ongeïsoleerd stalen kozijnen. De toegangen aan straatzijde en zijgevel waren afgesloten met rolluiken die niet meer aanwezig zijn. Aan de straatzijde bevindt zich nu een stalen kozijn met deuren. In de zijgevel is in de openingen een borstwering gemetseld, waarboven de sparing is dichtgetimmerd.

Helaas verkeert het bijgebouw op dit moment in zeer slechte staat. Het voormalige schaftlokaal is behoorlijk scheef gezakt, en gevel en dak zijn beschadigd, zowel de tegels als het beton. Op een aantal plekken is de wapening zichtbaar. In de later toegevoegde schoorsteen zit een grote scheur.

FUNCTIE EN AANPAK

De voormalige garage wordt een fietsenstalling, de toiletruimte een containerruimte en het schaftlokaal een ruimte (conferentie, private dining) voor de horeca. Om de containerruimte te kunnen maken zal een scheidingswandje van de toiletten verwijderd worden.

Er wordt nog onderzocht hoe scheefstand het beste aangepakt, gefixeerd en/of hersteld kan worden. Doel is om het verder verval tegen te gaan, voornamelijk is geen sprake van een volledige restauratie. Ter plaatse van blootliggende wapening en andere schades zal betonherstel plaatsvinden. De gevel zal niet geïsoleerd worden, maar wel voorzien worden van een verflaag in de zelfde kleur als het pleisterwerk van het hoofdgebouw. De tegels en voegwerk zullen conform oorspronkelijk hersteld worden. De kozijnen zullen, waar nodig, worden hersteld en geschilderd in de oorspronkelijke zwarte kleur. De kozijnen van het schaftlokaal worden voorzien van enkel glas.

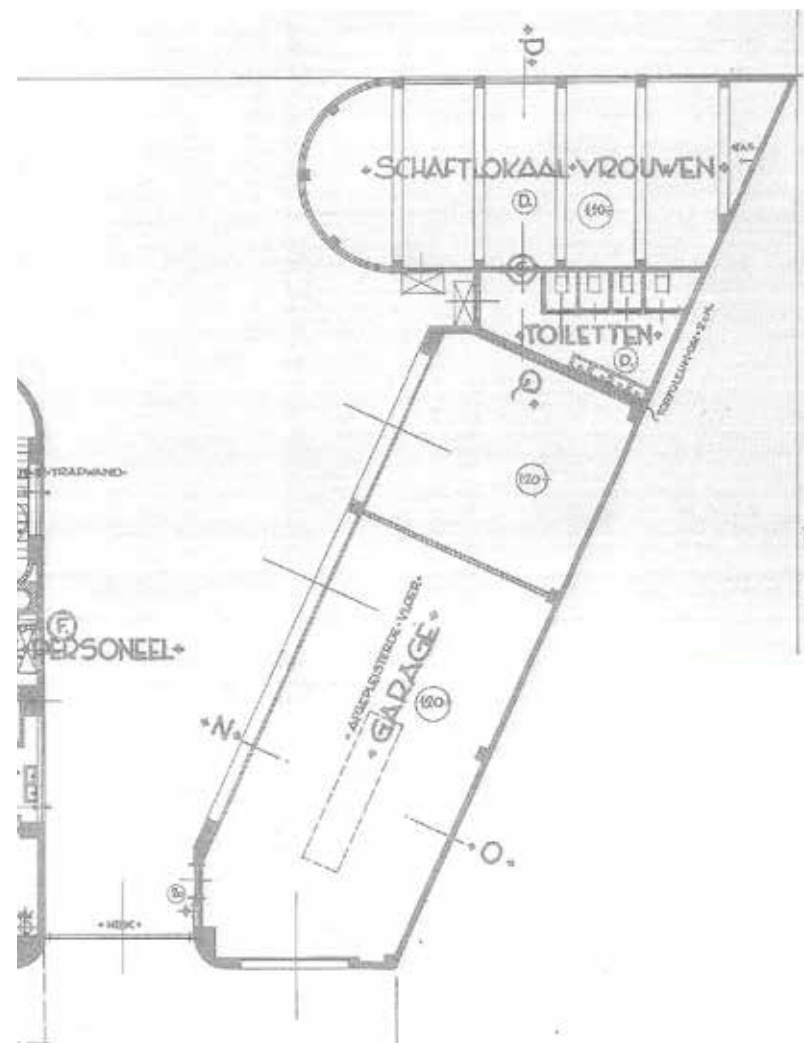
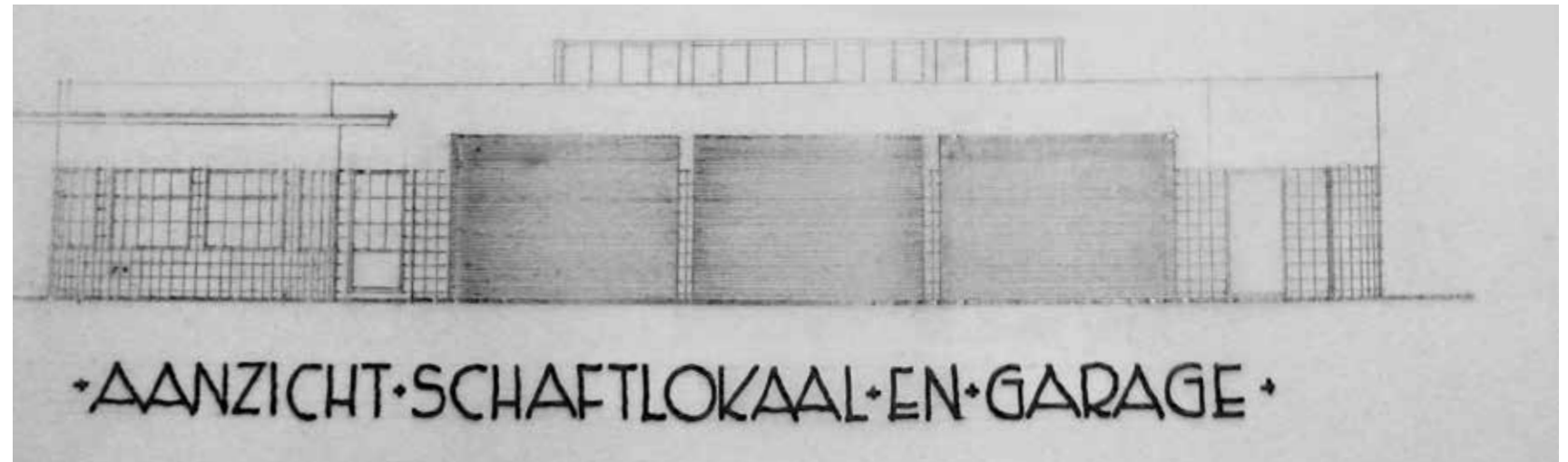
De dichtgemetselde borstwering (niet origineel) zal worden verwijderd. In de openingen wordt een stalen hek geplaatst.

Aangezien de schoorsteen niet oorspronkelijk is en de schade aanzienlijk is, zal deze verwijderd worden. Het uitgangspunt is om in de lichtstraat in het dak van de fietsenstalling weer enkel glas te plaatsen.

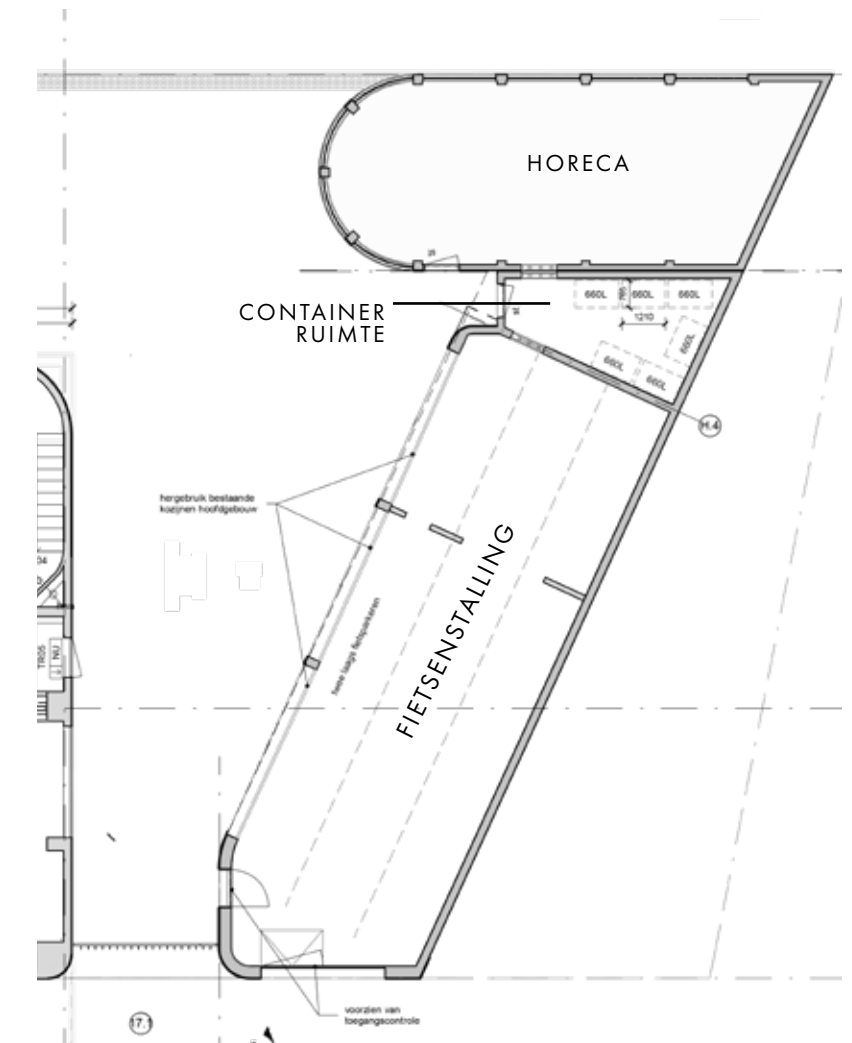
INTERIEUR

In de voormalige garage en schaftlokaal zijn de vloeren, wanden en plafond van gewapend beton. Ter plaatse van de voormalige toiletten zijn roodbruine vloer- en witte wandtegels toegepast.

Vloer- en wandafwerkingen zullen enkel schoongemaakt worden en waar nodig hersteld conform bestaand.



oorspronkelijke situatie



plan





COLOFON

HAKA GEBOUW

Vierhavensstraat 38-42,
Rotterdam

OPDRACHTEGEVER

Dudok Groep
Houttuinen 36
3311 CE Dordrecht
078 - 632 68 00

ARCHITECT

WDJArchitecten
Postbus 13330
3004 HH Rotterdam
T +31 (0)10 425 9986

AANNEMER

VORM Transformatie en Renovatie
Postbus 16
3350 AA Papendrecht
078 - 642 13 00

CONSTRUCTEUR

IMd raadgevende ingenieurs
Postbus 50521
3007 JA Rotterdam
010 - 201 23 60

BOUWFYSICA + BRANDVEILIGHEID

Peutz
Postbus 696
2700 AR Zoetermeer
079 - 347 03 47

ADVISEUR INSTALLATIES

Techniplan adviseurs
Gebouw Eurogate I
Watermanweg 102
3067 GG Rotterdam
010 - 456 23 11

INSTALLATEUR

Kuijpers Utiliteit Zuid b.v.
Postbus 358
5201 AJ Den Bosch
073 - 615 40 00

©WDJArchitecten