



Een opmerkelijke transformatie in **hartje** Rotterdam



The Lobby is echt een aanwinst voor de binnenstad van Rotterdam.

‘Het is een prachtig project, waar je met recht trots op mag zijn. Ook al door de lastige bouwomstandigheden’

An de Kruiskade in hartje Rotterdam vond de afgelopen twee jaar de opmerkelijke metamorfose plaats van een winkelgebouw, Crystal House, tot een nieuw complex met winkels, horeca en een daktuin. The Lobby, zoals het vernieuwde pand nu heet, voorziet de binnenstad van Rotterdam van nieuwe allure. Directeur Henk van Waning van hoofdaannemer [Van Waning Bouw BV](#) is trots op wat er is neergezet.

De transformatie vond plaats in opdracht van ontwikkelende belegger [Manhave Vastgoed](#). Uitgaande van het bestaande casco ontwierp architectenbureau [KAAN](#) een compleet nieuwe jas voor het pand, met grote raampartijen, natuurstenen gevels en een daktuin met paviljoen. Op straatniveau is een open, uitnodigende gevel ontstaan, waarachter zich high-end retail zaken gaan vestigen en waar zich ook de ingang naar de horeca bevindt: die mondt uit in het glazen paviljoen op het dak, omringd door een daktuin. Een door [Beersnielsen](#) ontwikkeld verlichtingsplan zorgt ervoor dat het pand ook aantrekkelijk oogt in de avonduren.

Snel schakelen

De transformatie met behoud van het bestaande casco had voor aannemer Van Waning Bouw de nodige voeten in de aarde. Van Waning: “Allereerst kon de originele dakvloer niet behouden blijven. Die voldeed niet vanwege het paviljoen en de daktuin die daarop zouden komen. Toen is besloten om de eerste verdieping gelijk maar een stuk hoger te maken, om het gebouw nog meer cachet te geven. We hebben het resterende casco heel secuur ingemeten en in een 3D model gezet. Dat was het uitgangspunt om samen met de leveranciers van de aanvullende staal-



Van Waning:

‘The lobby voorziet de binnenstad van Rotterdam van nieuwe allure’

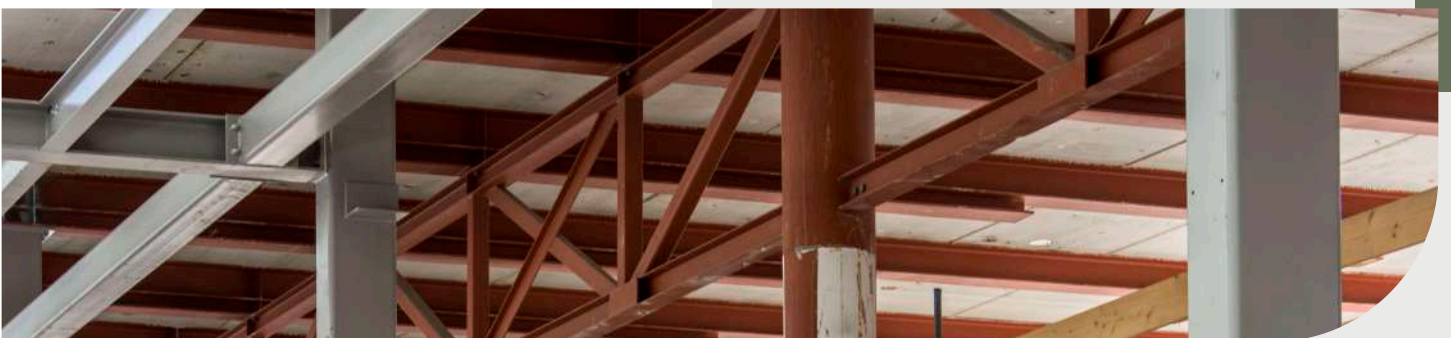
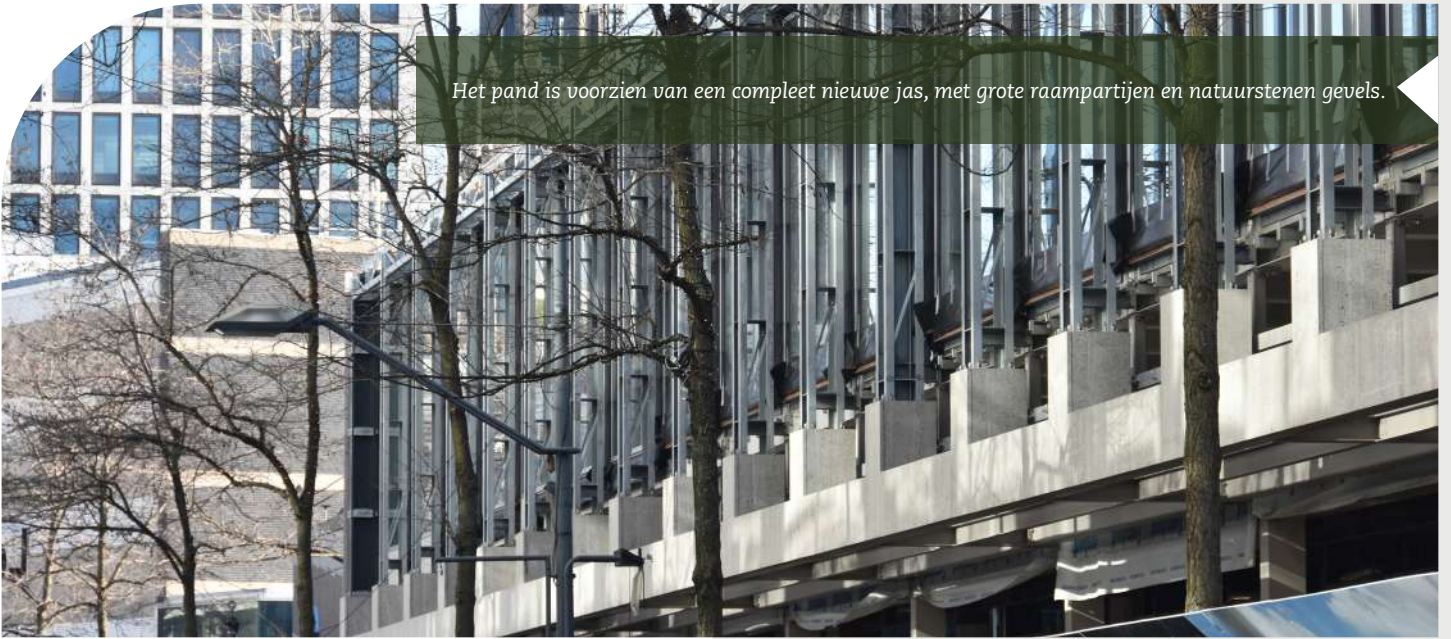
constructie, de natuurstenen gevel en de aluminium puien de nieuwe gevels vorm te geven.” Maar je kunt nog zo secuur inmeten, bij de uitvoering van dergelijke projecten kom je altijd verrassingen tegen. Dan is het zaak daar op een goede manier mee om te gaan. Van Waning: “Je moet dan snel schakelen en oplossingsgericht handelen. Dat is samen met onze bouwpartners en de uitvoerders heel goed gelukt.”

Samenwerking

Die goede samenwerking tijdens de uitvoering, maar ook in de voorbereidende fase, is Van Waning heel goed bevallen. “Opdrachtgever Manhave Vastgoed en MBM Advies, dat namens hen het

projectmanagement en het bouwtoezicht verzorgde, hebben van meet af aan veel betrokkenheid getoond en ze hebben ook echt verstand van zaken. Ontwerpknelpunten en problemen konden we meteen aankaarten, om dan samen de beste oplossing te bedenken. We werkten echt als één team.” Ook over de medewerking van de gemeente Rotterdam en de omliggende winkeliers is hij zeer te spreken. “Het is ook een prachtig project, waar je met recht trots op mag zijn. Ook al omdat je toch onder lastige omstandigheden bouwt, midden in het centrum met een minimale bouwplaats. En dan loopt alles ook nog eens vast als Feijenoord gehuldigd wordt”, besluit hij met een glimlach.

Het pand is voorzien van een compleet nieuwe jas, met grote raampartijen en natuurstenen gevels.



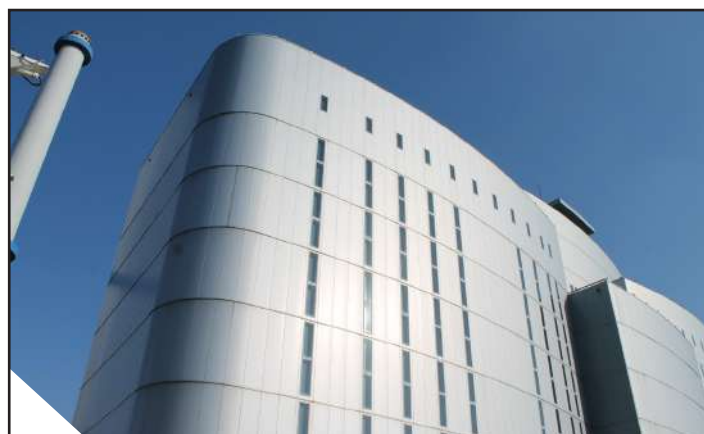
Strakke, slanke luifels in aluminium composiet

Architectenbureau KAAAN ontwierp strakke, slanke luifels ter plaatse van de eerste verdieping en voor het dakpaviljoen van The Lobby. Aan [Total Cladding](#) de taak om dat te concretiseren. Eigenaar Leo van Beek van Total Cladding legt uit hoe dat gelukt is.

“We hebben aluminium composiet beplating toegepast. Dat is een zelfdragend systeem met een kunststof kern en een binnen- en buitenlaag van aluminium. Aluminium composiet is licht en sterk. Je kunt de beplating in grote afmetingen toepassen, terwijl het geheel toch vlak blijft. Het aluminium is niet gepoedercoat maar geanodiseerd, om de door de architect gewenste industriële uitstraling te verkrijgen. De kern is in dit geval brandvertragend uitgevoerd.”

Engineering en montage

Total Cladding verzorgde zowel de engineering als de montage van de luifels, in opdracht van hoofdaannemer Van Waning. Behalve in het toepassen van aluminium composiet is het bedrijf ook gespecialiseerd in metalen dak- en gevelbeplating, sandwichpanelen, staalplaatbetonvloeren, samengestelde wanden en aluminium felsdaken. Ook verzorgt Total Cladding isolatie, dakbedekking, lichtstraten en lichtkoepels. “We hebben veel ervaring op het gebied van daken en gevels”, besluit Van Beek. “Vooral in de industriebouw hebben we veel mooie projecten mogen maken. The Lobby is daar zeker een goed voorbeeld van.”



Total Cladding voor het
Engineeren, construeren
en monteren van alle
soorten metalen en
kunststof dak- en
gevelsystemen

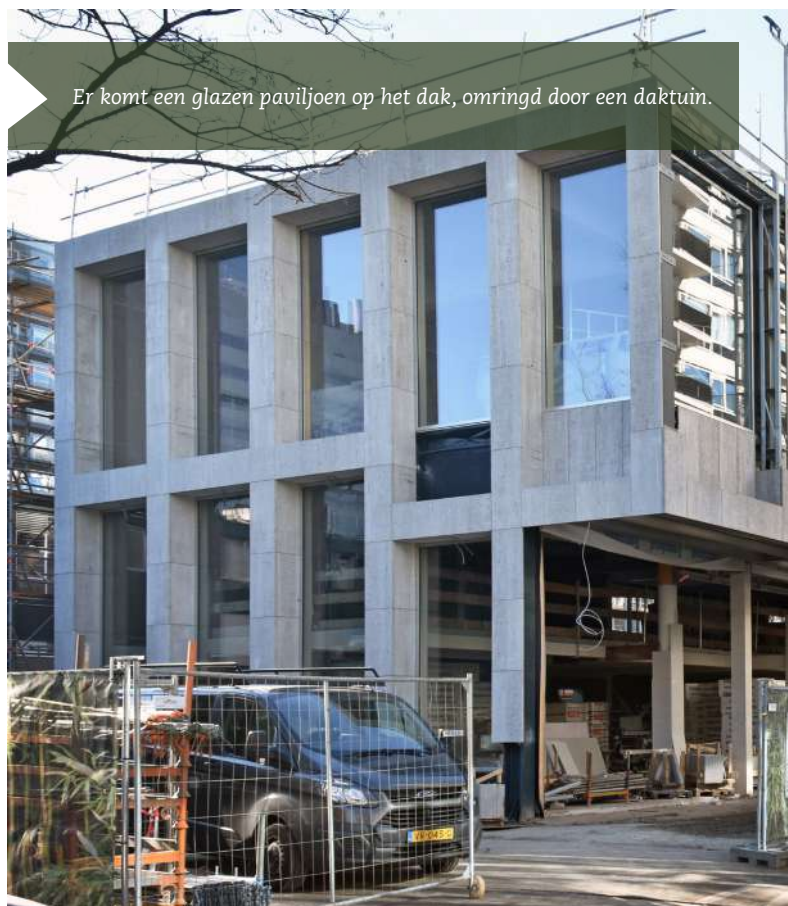
Stalen dakplaten
Staalplaat beton vloeren
Sandwichpanelen
Metalen wanden
Aluminium composiet/zetwerk

www.totalcladding.nl



Admiraal Helfrichweg 1C | 2315 VC Leiden | 071 240 06 63

Er komt een glazen paviljoen op het dak, omringd door een daktuin.



CIRCULARITEIT VAN KREET NAAR CONCREET.

Adex Groep staat voor een gedegen aanpak van uw sloop, ontmantelings- en saneringsproject. Bij renovatie of herontwikkeling van (kantoor)gebouwen en bij totaalsloop van gebouwen of industrie en logistiek.

Dankzij gespecialiseerde demontageteams en circulaire hubs realiseren wij hoogwaardig hergebruik voor onze opdrachtgever. Door digitalisering maken wij deze circulariteit concreet en meetbaar.

Lees meer over onze aanpak in deze editie van VG Visie, of kijk op www.adex.nl

ADEX
groep

Kelvinstraat 4 | 3846 BV Harderwijk



Slopen zonder afval

Veel werk, weinig tijd en weinig ruimte, dat zijn de omstandigheden die volgens Hans van Es, technisch directeur bij [Adex Groep](#) de sloopwerkzaamheden voor de herontwikkeling van The Lobby karakteriseren. Een uitgekiende planning en logistiek waren daarom essentieel voor het sloopbedrijf, dat voorheen bekend was onder de naam Beelen Sloopwerken.

Zware constructie

“We hebben het gebouw gestript”, zegt Van Es, “zodat alleen het casco overbleef. Het dak is in zijn geheel verwijderd, omdat daar vanwege het dakpaviljoen een zwaardere constructie nodig was. Voor de sloop van het dak hebben we vanwege ruimtegebrek een rupssloopkraan met lange giek ingezet. Zo hoefden er ook geen medewerkers het dak op, wat de veiligheid ten goede kwam. De grote dakplaten konden rechtstreeks in containers geladen en afgevoerd worden.”

Adex Groep recyclet 99 procent van het sloopmateriaal. Van Es: “Alleen asbest en niet sorteerbaar afval verdwijnen, de rest wordt hergebruikt. Staal gaat weer de hoogovens in, hout wordt multiplex, glas wordt omgesmolten en beton wordt vermalen tot granulaat voor nieuwe beton of gebruikt als funderingslaag onder wegen.”

Zusterbedrijf BNext

“Daarvoor voeren we het sloopmateriaal af naar ons zusterbedrijf BNext, dat beschikt over een geavanceerde scheidingsinrichting. Omdat in dit vrij recente pand geen asbest aanwezig was, kun je zeggen dat alles wat verwijderd is ook weer wordt hergebruikt.”



<< Verbouwing Radiotherapie
Erasmus MC Rotterdam

Verbouwen in de zorg

Van Waning / de betrokken Rotterdamse aannemer

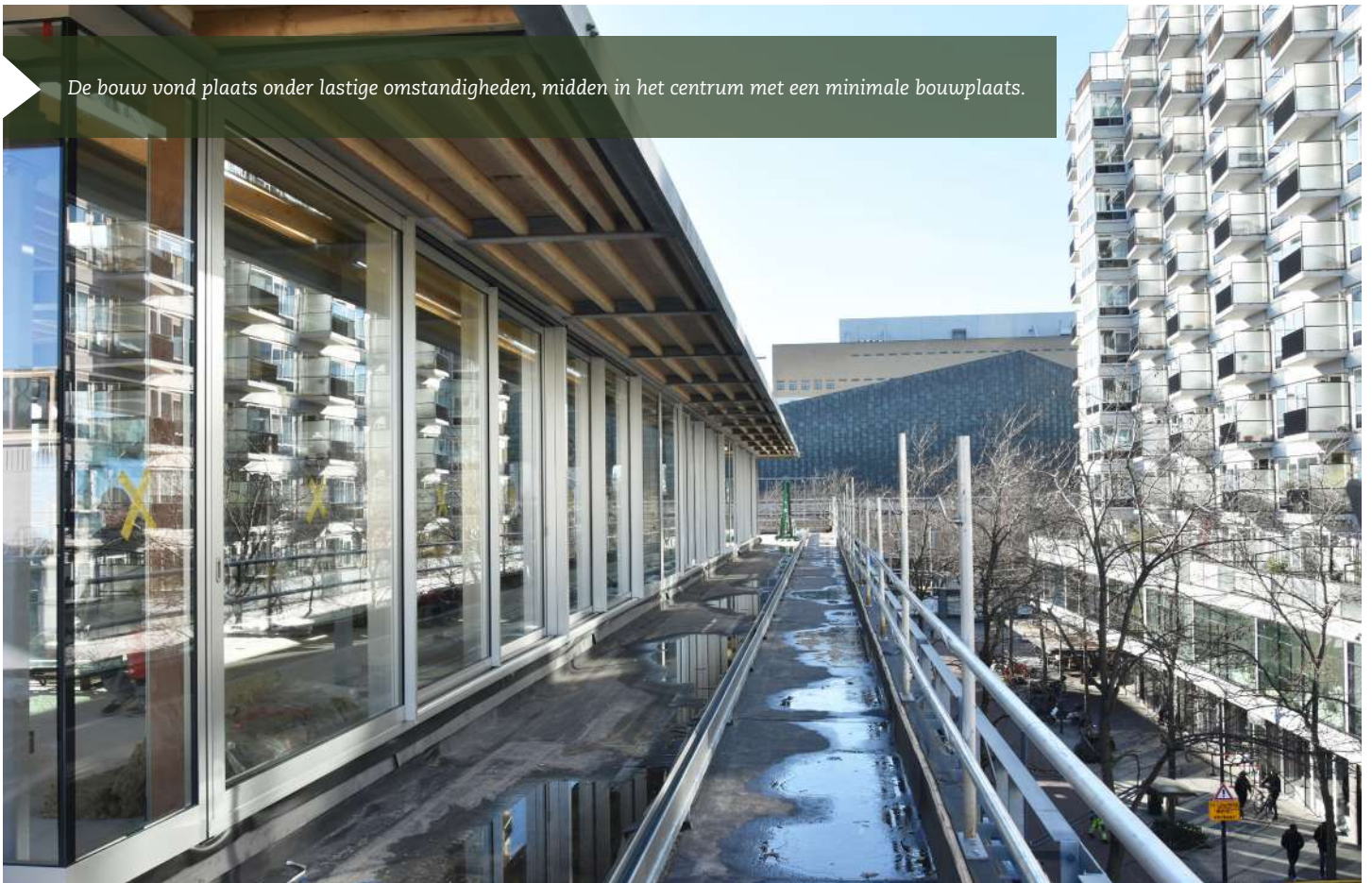
/ Zorg & Onderhoud
/ Bouwkundige brandveiligheid

Bij het moderniseren van een ziekenhuis of zorginstelling komt veel kijken. Zo mag er bijvoorbeeld zo min mogelijk overlast worden ondervonden tijdens een verbouwing. Uw complexe bouwkundige vraagstukken zijn, door onze jarenlange ervaring, van begin tot eind bij ons in vertrouwde handen! Naast (ver)bouwen zijn wij gespecialiseerd in bouwkundige brandveiligheid.

Van Waning Bouw bv / 010 79 90 100 / www.vanwaning.nl

VAN WANING
Bescheiden • Betrokken • Betrouwbaar

De bouw vond plaats onder lastige omstandigheden, midden in het centrum met een minimale bouwplaats.





Ontwikkellende belegger

Manhave Vastgoed, Rotterdam

Architect

KAAN Architecten, Rotterdam

Constructeur

Pieters Bouwtechniek, Delft

Bouwfysica & installatie advies

DGMR, Den Haag

Hoofdaannemer

Van Waning Bouw, Capelle aan den IJssel

Sloopwerkzaamheden

Adex Groep, Harderwijk

Luifels

Total Cladding, Leiden

W-installateur

Bokhorst Installatietechniek BV, Ridderkerk

E-installateur

Gouweloos Techniek, Rotterdam

Bouwperiode

Verbouwen gebouw Crystal House tot luxe winkels & horeca

Bruto vloeroppervlakte

Circa 3.500 m²

Bouwperiode

Mei 2022 – mei 202



Van Waning:
‘Bij de
uitvoering
kom je altijd
verrassingen
tegen’