



De ronde kopgevel bood forse uitdagingen in ontwerp en engineering.

Tekst | Jan-Kees Verschuure Beeld | Aldowa

# BOUWORGANISATIE OP MAAT VAN UNIEKE TRANSFORMATIE

Op een zichtlocatie langs de A20 wordt eind dit jaar het nieuwe Porsche Centrum Rotterdam opgeleverd. FixPlan voert in opdracht van gebouweigenaar Frame Vastgoed de ruwbouwwerkzaamheden uit. De specialist in bouw en onderhoud neemt in de gebouwtransformatie de bouwkundige uitvoering en coördinatie op zich, tot en met het wind- en waterdicht maken. "De hedendaagse aannemer is steeds meer manager van een bouwproces", aldus algemeen directeur Dennis Noppen van FixPlan.

Het bestaande pand, direct gelegen aan de A20 in de Spaanse Polder, was al langer een herkenningspunt in Rotterdam-West: als de Mercedes-showroom van importeur John van Dijk. Het Delftse cepezed, huisarchitect van de autofabrikant, ontwierp het nieuwe Porsche Centrum Rotterdam als trans-

formatieproject met behoud van het casco. Ruwbouwaannemer FixPlan maakt het nieuwe pand wind- en waterdicht; de installatie- c.q. afbouw-technische contractdelen van de transformatie aan de Schuttevaerweg zijn aangenomen door HOMIJ Technische Installaties en To Build (totale afbouw).

## CORPORATE IDENTITY

"Porsche Centrum Rotterdam heeft een specifieke invulling en strikt voorgeschreven corporate identity", vertelt Noppen over de projectopzet. "Transformatie met behoud van het casco is sowieso niet de gemakkelijkste weg. Een dergelijke aan-

pak vraagt specialistische partijen in het gehele traject, ook in het kader van risicospreiding. Wij opereren in bouwteamverband en doen waar wij goed in zijn: de opdrachtgever volledig ontzorgen in de ruwbouwfase. In feite transformeren wij hier de gehele constructie: een donker gebouw uit het einde van de 20e eeuw is onder meer voorzien van een atrium en lichtstraten." Om dit te realiseren, zijn vloerdelen verwijderd en bestaande vloeren constructief versterkt. Ook is de constructie opnieuw vormgegeven in staal.

## ORGANISATIE RUWBOUWPROCES

Een opsomming: FixPlan voert een deel uit van het sloopwerk, het grondwerk, de terreininrichting, het geschikt maken van de riolering, het betonwerk, de realisatie van de staalconstructies, het aanbrengen van de lijmwapening ter versterking van de bestaande betonvloeren, de realisatie van compleet nieuwe gevels, het monteren van bedrijfsdeuren en dak- en wandbeplating. Daarnaast richt FixPlan de bouwplaatsvoorzieningen in voor alle nevenaannemers. Op het achterterrein wordt een nieuwbouwdeel gerealiseerd, met onder andere een wasstraat. De organisatie van het gehele ruwbouwproces is dus in handen van FixPlan. "Wij hebben bijvoorbeeld ook het ketenpark ingericht en verzorgen een groot deel van de kranen voor alle onder- en nevenaannemers. Veel grotere bouwbedrijven hebben dergelijke activiteiten afgestoten de afgelopen jaren, wij zijn er juist goed in."

## OPLEVERING

Naar verwachting wordt het Porsche Centrum Rotterdam eind dit jaar opgeleverd. Een overdracht in tijd tussen nevenaannemers is er in feite niet geweest, zegt Noppen. "Er zijn geen deelopleveringen, installateurs en afbouwers zijn immers al in het gebouw actief als wij nog bezig zijn met de uitvoerende werkzaamheden. Alleen de eindoplevering telt. Wij hebben op deze kleine bouwvlek geluk gehad met de omgeving: terrein van 'buren' Van Mossel en KPN kon worden gebruikt voor opslag, een deel van de bouwplaatsinrichting is ingevuld op het terrein van GLS. Het organiseren van een bouwproject is zeker op dit soort locaties, langs de drukke A20, niet te onderschatten. De hedendaagse aannemer is steeds meer manager van een bouwproces." ■

## 'Alleen de eindoplevering telt'



Een cassettegevel met stroken glas zorgt voor een strakke uitstraling.

## Bouwinfo

<b>Opdrachtgever</b>	Frame Vastgoed
<b>Huurder</b>	Pon Luxury Cars
<b>Architect</b>	cepezed
<b>Ruwbouw</b>	FixPlan Bouw & Onderhoud
<b>Afbouw</b>	To Build
<b>Installaties</b>	HOMIJ Technische Installaties
<b>Bouwperiode</b>	2019 - eind 2021
<b>Programma</b>	circa 16.500 m <sup>2</sup>