

JP

DATE IN DE KEET

**Kopers van
De Wij op de koffie**

Het
Rijksmuseum
vier jaar
later

SLIM BEZIG!
**Werken met
de iPad app
BIM 360 Field**

BOSTON & SEATTLE

ICOON

IN WORDING



jp van eesteren | TBI

jp van eest

VOORWOORD

Alstublieft!

Geachte relatie,

Met gepaste trots presenteren wij u ons nieuwe 'JP Magazine'. Het is niet helemaal nieuw, want al jaren brengen wij voor onze medewerkers een personeelsmagazine uit. De verhalen over onze projecten en de reactie van onze opdrachtgever die we daarin vertelden, hielden we eigenlijk altijd voor ons zelf. In een tijdperk waarin openheid, transparantie en communicatie erg belangrijk zijn, is dat best wel zonde. Daarom brengen we deze zomer een speciale editie uit voor u als gewaardeerde relatie. Wij hopen dat het JP Magazine een goed beeld geeft van wat wij als moderne proactieve bouwer doen. Ook kunt u zich alvast abonneren op onze digitale nieuwsbrief JP Today, die vanaf september verschijnt. Hiervoor gaat u naar www.jpvanesteren.nl/nieuwsbrief.

Mocht u naar aanleiding van dit magazine contact willen opnemen, dan ben ik bereikbaar op ton.vaags@jpvanesteren.nl.

Langs deze weg wens ik u alvast een goede vakantie en veel leesplezier.

Hartelijke groet,

Ton Vaags
Directievoorzitter



In dit nummer:

COVERSTORY

BOSTON & SEATTLE

Icoon in wording 3

"Alles wat we anders wilden, bleek mogelijk" 5

"Wij hebben een band met deze plek" 6

SLIM BEZIG!

iPad app BIM 360 Field bewijst zich bij bouw HollandPTC 7

DATE IN DE KEET

Kopers van De Wij op bezoek 10

IN UITVOERING

Open communicatie en open boekhouding 12

VIER JAAR LATER

Het Rijksmuseum 15

VAN TOP TOT TEEN

Bart van Lunteren, financieel directeur J.P. van Eesteren 18

IN ONDERHOUD

Verbouwing mensa Erasmus MC 20

WAT HEBBEN ZIJ MET ELKAAR TE SCHAFTEN?

Architect en ontwerpmanager aan de lunchtafel 22

CLOSE-UP

24



BOSTON &
SEATTLE

ICOON in wording

De Rotterdamse Wilhelminapier is 'hot' en wordt nog 'hotter' als in september 2017 de torens Boston & Seattle worden opgeleverd. Want naast 220 koop- en huurappartementen biedt dit complex aan de Rijnhaven 1.440 m² commerciële ruimte voor cultuur, winkels en horeca boven een openbare ondergrondse parkeergarage. Over de totstandkoming van dit toekomstige icoon praten we met Michel Leferink (rechts), projectmanager van mede-opdrachtgever/ontwikkelaar BPD en Peter Schouten (links), projectmanager bij J.P. van Eesteren.

Michel, hoe is het plan voor deze torens ontstaan?

Michel Leferink: "Sinds 2008 hebben we een grondpositie op deze locatie. We, dat is VOF Pier III, een samenwerkingsverband van BPD Ontwikkeling en Synchroon Ontwikkelaars, een dochtermaatschappij van TBI Holdings. Er lag toen een zeer ambitieus ontwerp van het Spaanse architectenbureau Cruz y Ortiz, bekend van de verbouwing van het Rijksmuseum in Amsterdam. Maar dit plan, met fraai golvende buitengevels waardoor alle appartementen op het water waren gericht, was financieel niet rond te krijgen. Daarop vroegen we de architecten Frits van Dongen en Patrick Koschuch om te komen met een rationeel, bouwbaar ontwerp."

Lees verder op volgende pagina >





**BOSTON &
SEATTLE**

De crisis was inmiddels een feit. Hoe haal je in zo'n situatie de voorverkoopdrempel?

Michel Leferink: "Dat losten we op door met grote partijen in zee te gaan. Het openbaar parkeren was een verantwoordelijkheid van de gemeente Rotterdam. De gemeente wilde hier zelf geen exploitatierisico in dragen. Wij wisten de Holland Immo Group te interesseren om in de ondergrondse openbare parkeergarage te investeren. Zij verhuren de inmiddels geopende tweelaagse garage aan Q-Park. Stichting HAL Wonen was bereid 110 appartementen af te nemen voor verhuur aan deelnemers van de Stichting Pensioenfonds HAL: oud-medewerkers van de Holland-Amerika Lijn en hun familie. Belegger Vesteda wilde 48 woningen afnemen. Daarop besloten wij als VOF Pier III zelf het risico te dragen voor de verkoop van de resterende 62 koopappartementen."

Peter, wat zijn de uitdagingen voor de bouw van Boston & Seattle?

Peter Schouten: "De gevel is heel interessant. Die wordt namelijk opgebouwd uit dragende prefab elementen. Normaal bouw je eerst de constructie en 'plak' je daar later de gevels tegenaan, maar in dit geval zijn gevelelementen onderdeel van de constructie: ze dragen de vloeren. Dat vraagt heel veel detailengineering. Om die reden besloten we alles in BIM te realiseren. Dat betekent dat we alle tekeningen naar 3D moesten modelleren. De uitwerking hiervan kostte ons 13 maanden. Die tijd hadden we gelukkig, omdat dat ook de tijd was die de bouw van de ondergrondse parkeergarage vroeg."

Waarom werd voor dragende gevelelementen gekozen?

Peter Schouten: "Dat heeft met het ontwerp te maken. De gevelelementen zijn opgebouwd uit grove bakstenen in dikformaat, dus niet in het bekende waalformaat. Dat is robuust en passend bij de omgeving. Het metselwerk is ook niet halfsteens maar in tegelverband, dus recht op elkaar en dit zowel horizontaal als verticaal. Alleen zeer hooggekwalificeerde metselaars kunnen deze verbanden fraai metselen en daarvan zijn er onvoldoende in de markt aanwezig. Verder kunnen wind en regen het resultaat nadelig beïnvloeden. Dus al met al zou ambachtelijk metselen de bouwtijd zo'n driekwart jaar verlengen. Daarom laten we de gevelelementen in Duitsland maken. Daar worden in een fabriek elementen van ca. 7 x 3 meter op een tafel samengesteld. Eerst worden alle bakstenen tussen latjes neergelegd. De ruimten voor kozijnen worden hierbij uitgespaard. Daarna wordt er een wapeningsnet opgelegd en daarover wordt 10 cm beton gestort. Dan volgt een isolatielaag en worden de stelkozijnen ingemonteerd. Daaroverheen wordt een zwaar

constructief wapeningsnet gelegd dat ook weer wordt volgestort. Het element is dan zo'n 60 cm dik en moet een week drogen voordat het metselwerk gevoegd wordt. Zo worden er 40 tot 50 elementen per week gemaakt. En we hebben er totaal 760 nodig."

Het resultaat wordt een aanwinst voor dit populaire gebied.

Michel Leferink: "Dat is absoluut de bedoeling. Er is veel oog voor detail. Dat geldt ook voor de lamellen van de private parkeergarage boven de plint. Die krijgen fraaie afbeeldingen uit de geschiedenis van de Holland-Amerika Lijn. Boston & Seattle wordt een van de architectonische trekpleisters van de pier!" ■

Arno van Arendonk en Tina 't Lam vonden in woontoren Boston alle mogelijkheden voor het realiseren van hun woonwensen: een onder architectuur ingerichte loft met domotica.

Tina 't Lam: "In 1996 gingen wij samenwonen in voormalig pakhuis het Entrepotgebouw in Rotterdam. Dat was in een heel brede loft van één verdieping met uitzicht op de jachthaven. Dat beviel ons prima, maar in 2009 waren we toe aan iets anders. We zetten onze woning te koop en die was binnen zes weken verkocht, terwijl we nog niets anders hadden. Dat was even paniek. Toen kwam er iets vrij in hetzelfde pakhuis, dus dat kochten we maar. Die woning was aan de pleinkant, had drie verdiepingen en een dakterras. Je keek uit op de Hef, dat was fraai maar je was toch verder van het water verwijderd dan wij wilden. Dus we bleven zoeken. Op de Müllerpier, in het Timmerhuis, De Rotterdam... maar het probleem dat we overal tegenkwamen, was dat je niets kón met die woningen. Je moest de indeling nemen die werd aangeboden. Maar wij willen geen muren en

deuren, wij willen op maat gemaakte kasten die de verschillende ruimten deurloos afschermen."

En dat kon hier wel?

Arno van Arendonk: "Ja, dat hadden we vooraf gelezen. Dus wij zijn met een eigen binnenhuisarchitect aan de slag gegaan en, eigenlijk tot onze verbazing, bleek elke keer weer mogelijk wat wij voorstelden. We krijgen dus helemaal de woning die we willen. Ook onze 100 jaar oude kast van 5.00 bij 2.60 meter krijgt hier een plek en dat was een absolute must. Ik heb zelfs geregeld dat alles wordt voorbereid voor een centrale unit waarvandaan ik alle lichtpunten kan bedienen."

Dus dit wordt echt jullie droomwoning?

Tina 't Lam: "Ja, want de punten waar we niets aan kunnen veranderen, zijn al ideaal. Zo heeft de woning heel veel glas, we zitten aan sunny side, aan het water en we hebben een gedeeltelijk overdekte buitenruimte. Het water zorgt dat je ver kunt kijken, je hebt allerlei culturele voorzieningen letterlijk naast je deur en een eigen parkeerplaats. Wat wil je nog meer?"

"ALLES WAT WE
ANDERS WILDEN, BLEEK
MOGELIJK"





Bekijk de film van
Theo's bezoek aan
de bouwplaats:
[jpvaneesteren/
theo](#)

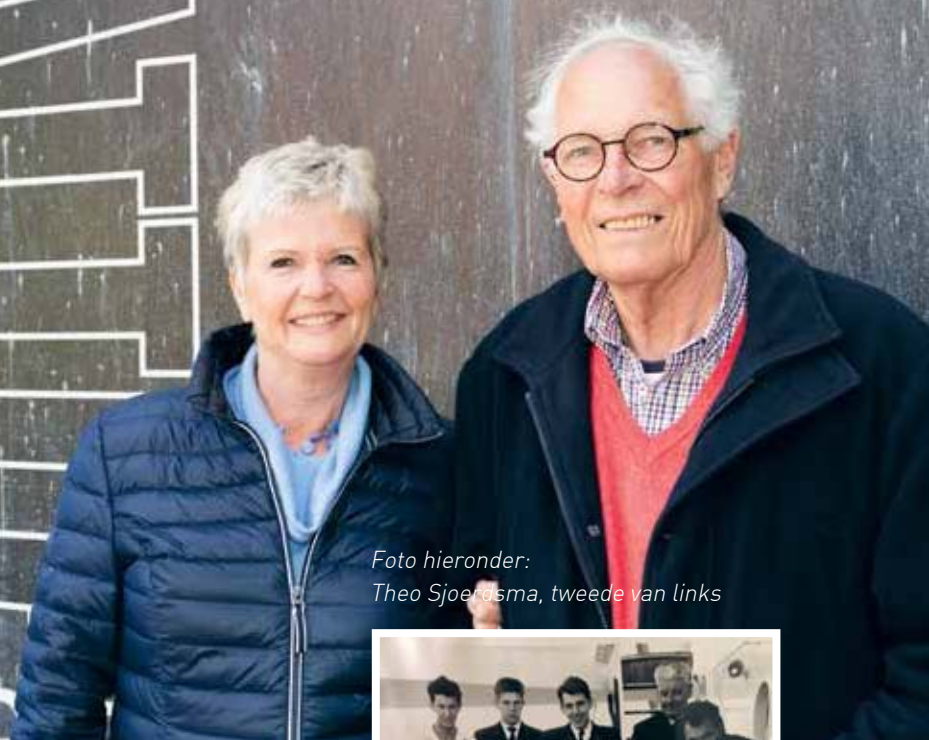


Foto hieronder:
Theo Sjoerdsma, tweede van links



“Wij hebben een band met deze plek”

Woontoren Seattle wordt straks bevolkt door de deelnemers aan het Pensioenfonds van de Holland-Amerika Lijn (HAL). De eerste die hiervoor opteerden waren Marry Heemskerk en Theo Sjoerdsma die van 1958 tot en met 1968 als scheepswerktuigkundige voor de lijndienst voer.

Theo Sjoerdsma: “Het plan van de HAL stamt al uit 2006. Het ging toen om een mogelijke locatie bij Stadion Feyenoord, maar daar zag ik mezelf niet wonen. In 2012 hoorden we van de bouw van Boston & Seattle. We schreven ons meteen in en konden precies het appartement kiezen dat we wilden.”

Marry Heemskerk: “Dat werd op de achtste verdieping. Je kijkt dan net over Las Palmas heen naar de Maas zodat je een cruiseschip kunt zien als dat aanmeert. Verder heb je nog precies genoeg contact met de straat.”

Kunt u iets vertellen over uw HAL-verleden?

Theo Sjoerdsma: “Op mijn achttiende ging ik naar het gebouw dat we nu kennen als Hotel New York om te solliciteren bij de HAL. Ik ging door dezelfde draaideur als waardoor

je nu naar binnenstapt. Tien jaar voer ik op de oost- en westkust van de Verenigde Staten, de Golf van Mexico en Zuid-Amerika. Daarna ben ik overgestapt naar de haven om negen jaar te werken in de scheepsreparatie. Toen de crisis in de Nederlandse scheepvaart toesloeg werd ik hoofd gebouwendienst bij de Laboratoriumschool in Delft, nu onderdeel van de Hogeschool Rotterdam, en daar ontmoette ik mijn tweede vrouw Marry.”

Heb jij ook iets met scheepvaart, Marry?

Marry Heemskerk: “Inmiddels zeker. De HAL is echt een fantastisch pensioenfonds dat heel veel organiseert voor de leden. Dit jaar was er nog een feest in De Doelen. Dus het was onvermijdelijk dat ik ook werd aangestoken door het

virus. We zitten nu ook samen in de evenementengroep. De onderlinge band is heel sterk. Dat maakt het extra leuk dat er in het gebouw ook een sociëteitsruimte komt.”

Theo Sjoerdsma: “Die band heeft te maken met het feit dat je het op zee samen moet redden. Je maakt dus veel mee met elkaar. Bijvoorbeeld dat ik een telegram krijg dat mijn zoon geboren is. Hij kwam vroeger dan was uitgerekend. Dan leeft iedereen aan boord mee.”

Zijn jullie tevreden over de communicatie vanuit J.P. van Eesteren over de bouw?

Theo Sjoerdsma: “Zeker. Ik waardeer de vele nieuwsbrieven die we krijgen en check elke dag de webcam. Die beelden gebruik ik ook voor mijn eigen dagboek over de bouw.” ■

iPad app BIM 360 Field bewijst zich bij de bouw van HollandPTC

Gebouwen slimmer maken is het motto van J.P. van Eesteren. Voor dit artikel leggen we de nadruk op 'maken' in deze dubbelzinnige slogan. Want de zeer slimme protonenkliniek HollandPTC (Particle Therapy Centre) in Delft wordt op slimme wijze gebouwd. Eén voorbeeld hiervan is het gebruik van de applicatie Autodesk BIM 360 Field op dit project. Hiermee worden papierloze kwaliteits- en opleveringscontroles een fluitje van een cent, wordt de communicatie tussen de betrokkenen enorm gestroomlijnd en komt een schat aan managementinformatie beschikbaar. En dat allemaal op een iPad.

*Eric van Nes (links)
en Tom de Jong (rechts)*



Eric van Nes

Het idee om de mogelijkheden van Autodesk BIM 360 Field in de praktijk te onderzoeken komt van TBI kennisLAB, het kennisnetwerk binnen TBI. Proces engineer Tom de Jong werd door TBI kennisLAB gevraagd om te onderzoeken of de app geschikt is voor een breed gebruik binnen J.P. van Eesteren. Na goede ervaringen bij de bouw van het European Patent Office (EPO) in Rijswijk, wordt deze applicatie nu op meerdere bouwplaatsen ingezet waaronder die van HollandPTC in Delft.

Je bespaart al heel snel heel veel tijd

"Het blijkt eigenlijk al heel snel een enorm tijdbesparende tool voor de uitvoerders", vertelt Eric van Nes, hoofduitvoerder bij HollandPTC. "Je hebt namelijk altijd de complete bibliotheek van 3D-modellen en documenten van het HollandPTC op de bouwplaats bij je, in je iPad. En je beschikt altijd over de laatste versies omdat de tekeningen uit de cloud worden gehaald. Zie je op de bouwplaats een afwijking, dan kun je dat in de applicatie registreren en koppelen aan een actiehouder zodat hij dat kan oplossen. Daarnaast vul je keurformulieren in die je vervolgens digitaal ondertekent. Bij alles kun je ook foto's ter informatie toevoegen. Op de foto kun je zelfs een tekstje typen, een pijl ergens naar laten wijzen of ergens een cirkel omheen tekenen. Verder kun je taken toewijzen: iemand moet bijvoorbeeld een keuring of dagrapport maken. Zodra je iets hebt ingevuld, wordt dat voor alle gebruikers beschikbaar zodra ze in de keet hun app via wifi synchroniseren."

Zeer behulpzaam bij kwaliteitsborging

"Maar er is nog een reden die het gebruik van BIM 360 Field bij HollandPTC extra handig maakt. Dat is de kwaliteitsborging op dit bijzondere project. Vanuit het bestek is voorgeschreven dat we heel veel aan verificatie en 'commissioning' (inbedrijfstelling) doen. In BIM 360 Field kun je alle vereiste checklists snel invullen. Van elke betonstort maak je een foto van de betonbon en daarmee toon je aan dat het juiste beton is toegepast."



Meer weten over
HollandPTC? Kijk op
www.hollandptc.nl



Datzelfde geldt voor de mantelbuizen die in de twee tot vier meter dikke betonnen wanden worden gestort. We hebben alle maten van de in- en uittredende buizen uit het BIM-model gehaald met x-, y- en z-coördinaten. Op de bouw hebben we een maatvoerder dit uit laten zetten, waarna we het door een andere maatvoerder weer hebben laten controleren. Vlak voor de stort lieten we nog een derde controle doen. Al die controles leg je vast in de app. Het vastleggen kost dankzij de app nauwelijks tijd en de controles deed je evengoed.”

Ook voor nazorg en het terugdringen van faalkosten

Eric van Nes: “Ook voor de nazorg is de app handig. Wij zijn nu natuursteen op de gevels aan het monteren. Stel, er ontstaat over tien jaar een lekkage. Aan de hand van de tekeningen krijg je nooit een exact beeld van hoe de gevel precies is gebouwd: je moet die openmaken om dat te ontdekken. Nu leggen wij in de app foto's vast van alle bouwfasen. Dus je ziet dat er een ingeplakte hoeklijn zit, dat de naden zijn afgeplakt en dat er een opstand is tot een bepaalde hoogte. Dat is heel waardevolle informatie.”

Maar het meest waardevol is wellicht de management-informatie die BIM 360 Field biedt. Tom de Jong: “Doordat er zoveel informatie wordt geregistreerd, is het mogelijk om op een computer geheel geautomatiseerd analyses te laten maken. Zo kun je in grafieken of tabellen zichtbaar maken welke afwijkingen er zijn. Op deze wijze zijn we in staat om trends te ontdekken. Als je die in beeld hebt, kun je de oorzaak onderzoeken en faalkosten terugdringen. Wij doen nu op verschillende projecten ervaring op met BIM 360 Field. Het zijn nog pilots en het is nog te vroeg om te zeggen wat onze standaard applicatie gaat worden, maar dat dit soort tools een vaste plek gaat krijgen in ons werk staat vast. Iedereen die één keer met een dergelijke applicatie heeft gewerkt is er enthousiast over.” ■



Tom de Jong





DATE IN
DE KEET

In deze rubriek nodigen we een directe belanghebbende bij een project uit voor een ontmoeting in de bouwkeet. In dit nummer verwelkomen wij Hans en Listy Eckhardt. Zij kochten een twee-onder-een-kapwoning in project De Wij in Utrecht, dat een eigen ontwikkeling is van J.P. van Eesteren. Zij kwamen op de koffie bij werkvoorbereider Pelle van Oost die benieuwd was naar hun mening over de geboden mogelijkheden voor maatwerk en de manier van communiceren met de aanstaande bewoners.

29 UNIEKE WO

Alles kon worden veranderd

Hans Eckhardt: "Met drie kinderen groeien we uit onze huidige woning, een paar straten verderop. Om hen op dezelfde school en buitenschoolse opvang te kunnen laten, schreven we in op De Wij. En werden uitgeloot! Dat was wel even balen. Gelukkig werden we bij een tweede lotingsronde ingeloot en kwamen we in contact met kopersbegeleider Laurens Boldewijn. Met hem namen we de tekeningen door om tot onze blijde verbazing te ontdekken dat er van alles kon worden veranderd. Zo wilden wij vanuit onze woning naar de garage kunnen, maar liever niet via de woonkamer. Kon dat niet via de gang? Dat bleek mogelijk door de trap naar boven te verleggen. Ook wilden we de wasmachine en wasdroger niet op, maar naast elkaar. Dat kon door een wand te verschuiven en toen we toch bezig waren, verschoven we er nog meer."



Bekijk de bouw
van De Wij:
[jpvaneesteren.nl/
timelapse](http://jpvaneesteren.nl/timelapse)

NINGEN!

Enorm veel creativiteit

Pelle van Oost: "Uiteindelijk is geen enkele twee-onder-een-kapwoning of herenhuis ongewijzigd gebleven. We hadden al een zeer ruim aanbod aan opties, maar uit de kopersgroep kwam echt heel veel creativiteit. Dat vroeg weliswaar extra aandacht, maar het was ook precies wat we wilden. J.P. van Eesteren is van huis uit een utiliteitsbouwer: elk project dat we realiseren is uniek. Het was onze ambitie om ook De Wij utilitair te benaderen. Doordat de kopers zelf meedachten - ongehinderd door kennis van bouwkunde en regelgeving - kwamen er heel bijzondere voorstellen. Voorstellen die we, door te werken met BIM, ook serieus konden nemen. Zonder BIM zou dit ondoenlijk dan wel onbetaalbaar zijn geweest, maar nu staan hier straks 29 unieke woningen."

Iedereen een iPad met een kopersportaal

Ook de bewonerscommunicatie was uniek. Zo ontvingen de kopers een iPad met daarop een link naar een app met artist impressions (later ook foto's), mededelingen, voorgeïnstalleerde Gmail-accounts en alle beschikbare documenten. In een later stadium konden de bewoners daar zelf een 3D-model van de woningen en een BIM-viewer downloaden. Hans Eckhardt: "Ik heb dat model regelmatig gebruikt om schermafbeeldingen te maken. Om aan anderen te laten zien maar ook voor mezelf als hulp bij het nemen van bepaalde beslissingen. Bijvoorbeeld toen ik een woonkamerdeur moest kiezen. Toen kon ik snel even checken hoe mijn voordeur eruit ziet, zodat ik dezelfde stijl kon behouden. Inmiddels is de iPad met de app ons vaste communicatiemiddel voor De Wij." ■

OPEN COMMUNICATIE EN OPEN BOEKHOUDING



Al vijftien jaar weten ontwikkelaar Provast en J.P. van Eesteren elkaar te vinden in de realisatie van unieke projecten. Na hun laatste wapenfeit, de internationaal bejubelde Rotterdamse Markthal, is nu Amsterdam aan de beurt. Naast het Amstelstation staat volgend jaar de 100 meter hoge Amstel Tower. Een gesprek over het geheim van een succesvolle samenwerking.





Amstel Tower is een 100 meter hoge woon- en hoteltoeren naast station Amsterdam-Amstel. Het gebouw krijgt 192 appartementen en 186 hotelkamers.



Jurjen Thomas (links) en Theo Jansen (rechts) op de bouwlocatie van Amstel Tower

“Wij realiseren nu alweer ons zesde project met J.P. van Eesteren en ze zijn merendeels onderhands aanbesteed. Ook de Amstel Tower doen we weer in bouwteam”, vertelt projectontwikkelaar Jurjen Thomas van Provast. “Door voor bouwteam te kiezen, smeed je een positieve samenwerking waarbij je hetzelfde doel nastreeft: een gebouw met de hoogst mogelijke kwaliteit. Natuurlijk heb je oog voor tijd, geld en risico’s, maar onze primaire ambitie is een gebouw neerzetten waarvan mensen zeggen: wauw!”

Vanuit wederzijds begrip met elkaar meedenken

“Je gezamenlijke belang is zorgen dat het project er komt”, vult directeur Projectrealisatie Theo Jansen van J.P. van Eesteren aan. “Dat betekent dat je begrip hebt voor elkaars situatie. Je hebt er niets aan om bij problemen te zeggen: dat is jullie zaak.” Jurjen Thomas: “Je moet elkaar juist de ruimte geven. Sommige zaken in een ontwikkeling laten zich niet vangen in een planning. Dat gold bijvoorbeeld voor de kabelnetgevel van de Markthal. Zoiets van deze omvang was in Nederland niet eerder gemaakt dus we wisten vanaf het eerste moment dat die door alle fasen heen zou lopen. Het gold ook voor de boogconstructie van de Markthal. Het storten van het ‘sluitstuk’ zou meer bouwtijd vragen dan de planning toeliet. Dat was een fors probleem, maar J.P. van Eesteren loste dit binnen de kaders van het ontwerp op door een slimme, verrijdbare ondersteuningsconstructie te bedenken.”

‘J.P. van Eesteren deed onze oplevering’

“Een ander mooi voorbeeld van hoe fluide onze samenwerking bij de Markthal verliep, is dat we op een gegeven moment besloten om J.P. van Eesteren ook een deel van de oplevering te laten doen. Dat is in principe onze verantwoordelijkheid en een cruciaal moment voor ons, maar de mensen van J.P. van Eesteren hadden inmiddels ook nauw contact met onze afnemers dat het logisch was dit aan hen uit te besteden. Dat durf je alleen als je erop vertrouwt dat alle afspraken die wij hebben gemaakt ook door J.P. van Eesteren worden nagekomen. En vertrouwen kun je niet bij een aanbesteding inkopen. Dat moet je in een aantal projecten bij elkaar opbouwen. Dat vertrouwen is er. Via allerlei dwarsverbanden en op alle niveaus hebben Provast en J.P. van Eesteren nauw contact met elkaar: via de raad van bestuur, de directie, het management en de uitvoering.”

[Lees verder op volgende pagina >](#)

'Je behoedt elkaar voor zeperds'

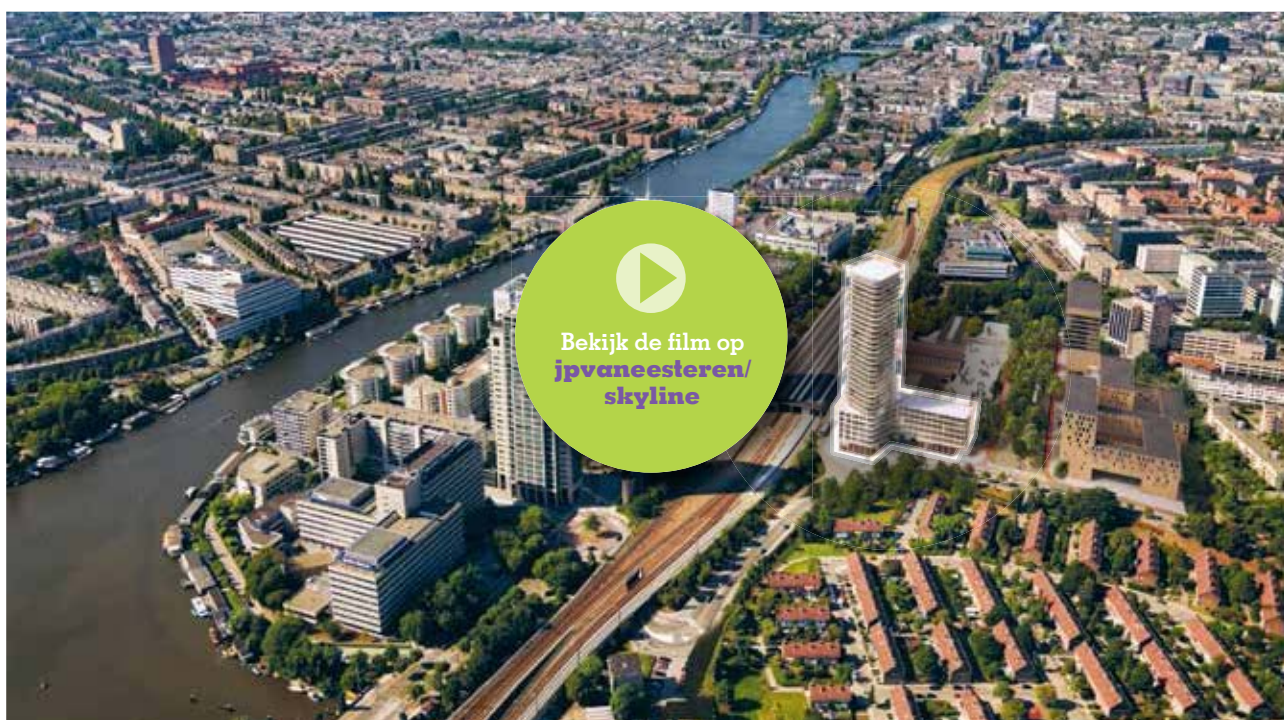
Theo Jansen: "Kenmerkend voor onze samenwerking is dat geschillen worden opgelost op basis van argumenten, niet op basis van macht. We bereiken consensus. Ook bij de prijsvorming. We werken met open communicatie en een open begroting. Onze beide kostendeskundigen zitten bij elkaar en weten wat er in de begroting is opgenomen. Ze nemen bepaalde zaken van elkaar over als de ander ergens geen tijd voor heeft. Je behoedt elkaar ook voor zeperds. Zo gebeurt het dat de kostendeskundige van Provast ons erop wijst dat we iets vergeten zijn of te laag hebben afgeprijsd. En als één van de twee zich ergens in heeft vergist, dan wordt dat in goed overleg gecorrigeerd. Wij hebben geen claimcultuur."

Meer dan standaard

Jurjen Thomas: "Door met open begrotingen te werken, kunnen we met een scherp budget meer kwaliteit leveren dan standaard het geval zou zijn. Door het geld te steken in zaken die er toe doen. Normaal zou je bij een project als de 100 meter hoge Amstel Tower een enorm fundatieblok en bouwput moeten maken. Veel geld zou daarmee onzichtbaar in de grond verdwijnen. Dus wij stelden voor om de wanden van de toren



direct op - zeer dicht bij elkaar gepositioneerde! - palen te zetten. Palen in twee delen die samen een lengte van 51 meter zouden hebben. Dit kan alleen met voorboren en prefab betonpalen met een speciale koppeling. J.P. van Eesteren werkte zeer recent in Amsterdam al met dit gepatenteerde systeem waarbij TBI-zusteronderneming Voorbij de expertise levert. Hiermee weten we een diepe ontgraving en dure bouwput te voorkomen, waardoor we extra budget kunnen besteden aan een mooiere entree en gevel. Een andere kostenefficiënte innovatie is de tunnelbekisting waar ook de ophangconstructie van de balkons wordt ingestort. Dat is een systeem dat J.P. van Eesteren voorstelde en waarmee je sneller en goedkoper werkt. Hierdoor is geen tweede bouwstroom en steiger nodig om de balkonplaten op te hangen. Toen de koper van de huurwoningen Vesteda luxere badkamers verwachtte dan begroot, wisten we een besparing op de bergingen te realiseren waardoor we dit alsnog mogelijk kunnen maken. Zo maken we het samen mooier. Een volgende stap is dat ik J.P. van Eesteren ook graag aandraag voor de afbouw en inrichting van het Meininger Hotel in de Amstel Tower. Omdat ze zich ook daarin al meermalen als betrouwbare partner hebben bewezen." ■





HET RIJKSMUSEUM vier jaar later

“Een fraai gebouw opleveren is niet het moeilijkst. Zorgen dat alles jaren later nog steeds werkt en even prachtig is, dát is de kunst”, vertelt Stefan Meegdes. Vijf jaar lang werkte hij als projectmanager van J.P. van Eesteren aan de ingrijpende verbouwing en renovatie van het Rijksmuseum. Een operatie die in totaal tien jaar langer duurde dan de oorspronkelijke bouw en driehonderd keer meer kostte. Vier jaar na de oplevering keren we terug naar het 131 jaar oude gebouw om de stand van zaken op te nemen.

Lees verder op volgende pagina >



"De eerste twee keer dat ik het Rijksmuseum na de heropening bezocht, keek ik alleen maar naar het gebouw en hoe onze vernieuwingen er bij stonden. Pas de derde keer kreeg ik oog voor de tentoongestelde kunst. Maar goed, het gebouw is zelf ook een kunstwerk. Het is gebouwd in een veel oudere stijl dan wat in 1880 gebruikelijk was. Architect Cuypers wilde hier een soort kerk maken die je tegelijk een wandeling door de Nederlandse bouwkunst biedt: van Romaanse naar Gotische stijl, naar barokke elementen. Daarnaast zijn er invloeden uit Nederlands-Indië in verwerkt. Daar wordt hij nu om geroemd maar destijds ondervond hij veel weerstand. Vooral de kerkelijke opzet van het ontwerp - met de Nachtwacht als altaar aan het eind van het middenschip - werd door het gereformeerde Amsterdam niet gewaardeerd."

Is het gebruikelijk dat je dit soort dingen weet als projectmanager van een bouwbedrijf?

"Als je niets weet over het verleden, hoe kun je dan met respect voor dat verleden renoveren? Sommige dingen moet je weten. Stel, je wilt een lamp ophangen. Dan zou je in het plafond een gat boren. Maar dat kan hier niet. De ruimten hier zijn opgetrokken als gemetselde gewelven. Je krijgt dus allemaal scheibogen met daartussen een soort omgekeerde piramides. Daar werd dan een vloer op

gemaakt en om de onderliggende ruimten zo goedkoop mogelijk te vullen werden ze aan de bovenkant volgestort met zand, puin of hoogovenslakken. Boor je een gat in zo'n boogplafond dan loopt die vulling eruit als een zandloper en stort de vloer erboven in. Dat soort dingen moet je weten, daarnaast ben ik zelf ook een echte bouwfiel. Dus ik verdiep me met plezier in de geschiedenis."

Wat trof je aan toen je hier in 2008 bij betrokken werd?

"Je zou kunnen zeggen dat het interieur van het Rijksmuseum in de loop van haar geschiedenis een soort witte doos was geworden die geheel dienstbaar was aan de kunst. Die ontwikkeling startte al direct na de oplevering in 1885 want de directie van het museum vond het idee van een kerk helemaal niets. De gedetailleerde wandschilderingen en de prachtige terrazzo vloer met de fraaie mozaïeken zouden maar afleiden van de kunst. Dus werden de wandschilderingen al na twee jaar in een egale kleur overgeschilderd en over de vloer werd marmoleum gelegd. In de tweede helft van de vorige eeuw, toen de terrazzovloer begon te scheuren, werd die er in zijn geheel uitgeschept. Er werd beton gestort en parket gelegd. Het doel van de verbouwing was om de opzet van Cuypers in ere te herstellen en tegelijk het gebouw en de installaties aan te passen aan de eisen van nu."

*Als je niets weet
over het verleden,
hoe kun je dan
met respect voor
dat verleden
renoveren?*

Het reconstrueren van de vloer was een van de taken van J.P. van Eesteren?

"Dat klopt. Onder leiding van Van Hoogevest Architecten hebben we de bestaande documentatie van het Nederlands Architectuurinstituut (NAi) gebruikt om het ontwerp van de vloer vast te stellen. Maar toen we dat wisten, was het nog gissen wat de exacte kleur moet zijn geweest. We zijn daarop naar Italië gegaan om aan de hand van wat er aan marmeren steentjes bestaat, die tinten te vinden die het meest passen bij de wandschilderingen. Omdat we in de vloer ook een hypermoderne elektrotechnische installatie wilden leggen voor data en audio, hebben we de mozaïekmedaillons als techniekluiken uitgevoerd waardoor het onderliggende systeem van 'pots and pipes' bereikbaar is. Er ligt nu een vloer met het uiterlijk uit 1880, maar met de kwaliteit van nu. En het ligt er nog steeds perfect bij. Zo heeft alles wat je hier ziet een verhaal. Zo zijn er wel honderd verhalen."

Ik wil nog wel een verhaal.

"Nou, neem de houten heipalen waarop het museum rust. Die hangen in veengrond. Veengrond werkt als een spons. Bij extra belasting zakt de paal dieper en bij ontlasting veert de paal omhoog. Deze verbouwing leidt tot een heel nieuwe gewichtsverdeling van het bestaande gebouw, terwijl de nieuwe kelders en tunnels nauwelijks zettingen doordat die op een moderne fundatie staan. Het zettingen van het bestaande gebouw gaat zich in de loop der jaren manifesteren. Daar moesten wij rekening mee houden door de aansluitingen tussen de verschillende gebouwen te ontkoppelen. Tussen de vloer van de overdekte binnenplaats en de wanden is rekening gehouden met het zettingen, ofwel zakken, van het gebouw met 5 cm. Doe je dat niet, schuiven bijvoorbeeld de natuurstenen wandpanelen in de binnenplaatsen er straks af."

Nog een?

"De constructie van de wanden. De meeste kunst hangt aan een montageconstructie boven de wand, maar de directie van het Rijksmuseum wilde dat de kunst ook direct aan de wand zou kunnen hangen en eiste een belastbaarheid van 100 kilo per m². Dan ga je in de tabellenboekjes van de leveranciers kijken en ontdek je dat hier geen standaardoplossing voor bestaat. Dus wij bedachten zelf een constructie en bouwden een proefopstelling waar we een aantal maanden lang vier zakken cement aan hingen. En dan aan dezelfde schroeven en pluggen die het museum gebruikt. Voor bijna alles dat we hier deden gold dat er geen standaardoplossing voor bestaat. Ook de vele beveiligingspoorten voor brand en inbraak zijn geen poorten die je ergens kunt kopen. Die hebben we zelf stuk voor stuk voor het Rijksmuseum ontwikkeld, tot en met de certificering. Van de circa 100 poorten zijn er misschien drie hetzelfde. Dat maakt een project als dit zo boeiend. Zeker als je nu ziet dat het allemaal werkt en er nog steeds goed uitziet." ■



"Absolutely beautiful!"

James en Elizabeth Bell uit Alabama, Verenigde Staten, blijken verrassend goed op de hoogte van het Rijksmuseum. Zelfs de datum van de oorspronkelijke bouw en tijdsduur van de verbouwing noemt James moeiteloos in zijn enthousiasme.

"Het Rijksmuseum is een van de highlights in onze cruise over de Rijn die eindigt in Bazel. We hadden niet eerder van het museum gehoord, maar we kenden natuurlijk wel de werken van Rembrandt. Dus we wilden hier zeker naar toe. Wat een fantastisch gebouw is dit! Oud en nieuw tegelijk, alles oogt zo fris. We konden onmogelijk alle kunstwerken zien, er is zoveel. Maar de Nachtwacht hebben we mooi binnen. Was Obama hier twee jaar geleden ook? Nee, dat hebben we gemist."

Sinds februari 2016 is hij de nieuwe financieel directeur van J.P. van Eesteren: Bart van Lunteren. Maar nieuw bij de TBI Groep is hij, met een carrière van 13 jaar, bepaald niet. Net zo min is hij een onbekend gezicht bij Hockeyclub Houten waar hij eveneens al 13 jaar een jeugdteam coacht. We praten met hem over werk en privé.

Je werkt al dertien jaar bij TBI. Bij welke bedrijven?

"Ik werkte vier jaar bij kabellegger Baas in Waddinxveen, één jaar bij Bouwbedrijf De Vries in Emmeloord om orde op zaken te stellen, acht jaar bij TBI Infra en nu dus bij J.P. van Eesteren. Al mijn aanstellingen betroffen controllerfuncties, bij TBI Infra werd ik na drie jaar financieel directeur. Mijn banenwissels hebben te maken met de filosofie van de TBI-groep dat het gezond is om de algemeen directeur en financieel directeur na een tijdje weer uit elkaar te halen. Dat voorkomt bedrijfsblindheid, mogelijke belangenverstrengeling en teveel begrip voor situaties die niet wenselijk zijn. Daarnaast stelt het je in staat om best practices mee te nemen naar andere TBI-bedrijven."

Is, vanuit jouw functie gezien, J.P. van Eesteren een heel ander bedrijf dan TBI Infra?

"Jazeker. TBI Infra werkt veel voor Rijkswaterstaat en ProRail, twee opdrachtgevers vanuit de overheid met vergelijkbare procedures en processen, die je op een

Wanneer en waarom begon je als hockeycoach?

"Dat was 13 jaar geleden toen mijn dochter Mariecke (19) begon met hockeyen. Ze was toen zes. Ik dacht, als ik haar toch moet halen en brengen, kan ik daar ook zelf wel iets doen. De club gaf me vervolgens een opleiding en ik ging aan de slag. Mariecke is een jaar geleden gestopt maar twee jaar eerder begon mijn zoon Benjamin (9). Dus ik bleef coachen, nu begeleid ik, samen met twee andere ouders, het team waar hij deel van uitmaakt."

Hoe is het om een eigen kind in je team te hebben?

"De meeste tijd maakt dat voor niemand iets uit. Maar bij Mariecke merkte ik dat ze het op een bepaalde leeftijd niet meer prettig vond door haar vader te worden gecoacht. Dat is het moment dat je moet stoppen of van team wisselen. Misschien staat me dat met Benjamin ook te wachten. We gaan het ervaren."

Wat is er leuk aan?

"Het is prachtig als je ziet dat ze groeien, dat ze beter gaan samenspelen en hun plek in het veld en het team innemen."

"HET IS PRACHTIG ALS JE

gegeven moment heel goed kent. J.P. van Eesteren heeft met veel meer partijen te maken en dus ook met zeer uiteenlopende werkwijzen en met voortdurend veranderende contractvormen. Neem een contract met 'geen meerwerk garantie', alles wat je daarin vergeet te begroten, betaal je zelf. Dit maakt de risico's bij J.P. van Eesteren groter terwijl het risicomanagement – als gevolg van de diversiteit van opdrachtgevers – een kortere ontwikkelgeschiedenis heeft dan bij TBI Infra. Gelukkig zien we risicomanagement zich goed ontwikkelen bij J.P. van Eesteren."

En de verschillen in karakters zijn boeiend. Er zitten echte mannetjes bij die graag op de voorgrond staan of alleen maar op één bepaalde positie willen spelen. Daar goed en standvastig mee omgaan is een mooi spel. Maar er gooit wel eens een speler zijn stick boos naar het hek. Wat dat betreft is het net een bedrijf. Je wilt het beste uit je mensen halen, maar je moet tegelijkertijd zorgen dat het team, dan wel het bedrijf, op de eerste plaats komt."

Hoe doe je dat?

"Zowel als coach als financieel directeur heb je een positie waarin naar je geluisterd wordt. Maar zodra je onzin gaat vertellen, ondergraaf je die positie. Ik vind daarom dat je moet oppassen met snel oordelen of al vroeg denken dat je weet hoe het zit. Stel liever een vraag teveel dan te weinig. Daarnaast moet je weten wanneer je tussen de mensen moet staan en wanneer erboven, want er moeten ook knopen worden doorgehakt." ■



ZIET DAT ZE GROEIEN"

*"Stel liever
een vraag
teveel dan te
weinig"*



VERBOUWING MENSA ERASMUS MC: een uitdaging in tijd en geld

Twee jaar stond de mensa (restaurant en keuken) van het Erasmus Medisch Centrum leeg. Half april veranderde dit. In elf weken verbouwde de afdeling Verbouw, Onderhoud en Renovatie van J.P. van Eesteren de 1.879 m² in een nieuwe werkruimte. Hier gaan ruim 100 medewerkers uit tal van disciplines de nieuwe werkwijzen voorbereiden en implementeren die in het nieuwe Erasmus MC van 2018 zullen worden gehanteerd.

Het 50 jaar oude hoofdgebouw van het Erasmus MC krijgt in 2018 een gloednieuwe opvolger op het eigen terrein. Maar voor het zover is worden in fasen allerlei afdelingen geherhuisvest, oude delen van gebouwen gesloopt, nieuwe gebouwd en in gebruik genomen. Zo werd in 2014 het nieuwe bedrijfsrestaurant opgeleverd waardoor de bestaande mensa leeg kwam te staan. "Lange tijd hadden we hier geen bestemming voor, maar dat veranderde eind 2015", vertelt projectmanager Clemens Heijs van het

Erasmus MC. "In het nieuwe ziekenhuis zullen namelijk niet alleen de stenen nieuw zijn, maar ook de processen. Dit betekent dat er nieuwe procedures moeten worden ontwikkeld en dat ook de automatiseringssystemen moeten worden aangepast. Dat is een enorme klus en de groep mensen die dit gaat klaren, wilden we in dezelfde ruimte zetten zodat de heel verschillende disciplines optimaal met elkaar kunnen samenwerken."



Iets te fors prijskaartje

"Eén van de grootste uitdagingen voor ons als bouwbedrijf was het realiseren van een ingrijpende bezuiniging op het gevraagde ontwerp", vertelt projectleider Marcel Moerenhout van J.P. van Eesteren. "De kosten daarvan bleken veel te hoog, ook omdat het hier om een tijdelijke bestemming gaat. Daarop hebben wij voorgesteld de bestaande dekvloer niet te verwijderen en de stroom- en datavoorziening voor de werkplekken niet in de stenen vloer weg te werken maar in kabelgoten met flexibele slangen naar de bureaus. Het betonnen plafond zou met een vier centimeter dikke akoestische laag worden bespoten. Het ging om 1.000 m², maar de berekeningen lieten zien dat je met de helft waarschijnlijk ook de gewenste geluidsdemping kon behalen. Wij hebben toen voorgesteld alleen de helft te bespuiten, na inrichting opnieuw te meten en wanneer nodig de overige demping met panelen te realiseren. Die meting moet nog plaatsvinden maar de gebruikers zijn nu al heel tevreden, dus de verwachting is dat we het hiermee redden. Ook wisten we te besparen door bijvoorbeeld de pantry met underlaymentplaat uit te voeren en door maatmeubilair te vervangen voor standaard oplossingen van onze leverancier. Zo drongen we de kosten met zo'n 30% terug

terwijl de functionaliteit en uitstraling van het oorspronkelijke ontwerp behouden bleven."

Het voordeel van 'kind aan huis zijn'

Clemens Heijs: "Omdat J.P. van Eesteren hier al 25 jaar onderhoudt en verbouwt, kent men ons bedrijf door en door. Hun eerste voorstel voor het plan van aanpak was dan ook al meteen haalbaar. Ook weten ze welke gebieden gevoelig zijn voor overlast en op welke tijden. Boven de mensa bevinden zich collegezalen van de medische faculteit. Overlastgevende activiteiten hebben ze om de colleges heen gepland. En toen door de onverwachte vondst van asbest de bouw bijna twee weken vertraging ondervond, wist J.P. van Eesteren dit in te halen met overwerk, maar ook door de bouwvolgorde flexibel aan te passen."

Marcel Moerenhout: "Het gebeurt niet vaak dat je het plafond, de vloer, de wanden en het schilderwerk op een kleine ruimte gelijktijdig onder handen neemt zonder dat er conflicten op de werkvloer ontstaan, maar in dit geval wel. Er stonden zo'n 60 spelers tegelijk in het veld die daarbinnen allemaal hun eigen verschuivende gebiedje hadden. Maar projectvoorbereider Wim Boesveld en uitvoerder Leo van der Veeke wisten dit in perfecte harmonie te begeleiden. Het resultaat is een geslaagde renovatie, op tijd en binnen budget, in een gebouw dat J.P. van Eesteren 50 jaar geleden bouwde." ■

"Overlastgevende activiteiten werden om de colleges heen gepland"

projectmanager Clemens Heijs
van het Erasmus MC



Clemens Heijs (links) en Marcel Moerenhout (rechts)



Noud Paes begon tien jaar geleden, meteen na zijn studie aan de TU, bij Paul de Ruiter Architects, waar hij sinds begin dit jaar ook partner is. "Ons architectenbureau is in de markt bekend vanwege onze aandacht voor duurzaamheid. Dit maakt onze projecten heel gevarieerd, van woningen tot kantoren, van een vliegveld tot de afsluitdijk."

Marieke Schopmeijer werkte bij een adviesbureau tot ze een jaar geleden overstapte naar J.P. van Eesteren. "Ik zette die stap omdat je horizon als bouwer verder reikt. Omdat J.P. van Eesteren en TBI meer en meer met geïntegreerde contracten gaan werken en ook daarin topspeler willen worden, krijg ik hier zowel met ontwerp als realisatie te maken. Daardoor ga je anders kijken naar je ontwerp, naar hoe je de processen inricht en welke kennis je inbrengt."

In deze rubriek zetten we twee disciplines aan de lunchtafel om hen te vragen naar hun samenwerking. Dit keer zijn dat Noud Paes, architect bij Paul de Ruiter Architects en Marieke Schopmeijer, ontwerpmanager bij J.P. van Eesteren. Ze werkten intensief samen aan de tender voor de nieuwe terminal voor Lelystad Airport. En met succes! Dit ambitieuze design-build-maintain-project werd 30 juni aan de TBI-bouwcombinatie J.P. van Eesteren en Croonwolter&dros gegund.

WAT HEBBEN ZIJ MET ELKAAR TE SCHAFTEN?

Wat was de vraag van Lelystad Airport?

Marieke Schopmeijer: "Schiphol Airport raakt aan de grenzen van zijn capaciteit. Lelystad Airport zal daarom vaker de alternatieve luchthaven worden voor vluchten naar Europese, toeristische bestemmingen. Maar daar is het bestaande vliegveld nog niet geschikt voor. Er is onder andere een nieuwe terminal nodig. Daarbij heeft Lelystad Airport de ambitie om de beste leisure airport van Europa te worden. Wij hebben daarop voorgesteld om uit te gaan van de vakantieganger en een concept te ontwikkelen dat hem centraal stelt en het gehele logistieke proces om hem heen plooit. Elders gebeurt het eigenlijk altijd andersom."

Wat is jouw rol als architect hierin, Noud?

Noud Paes: "Ik zorg voor de operationele kant. Er moet bijvoorbeeld worden uitgezocht wat de afmetingen van de verschillende functies en ruimten in het gebouw moeten zijn. Die vraag breng ik dan in, in ons architectenteam. In de inschrijvingsfase hebben we een visie neergelegd, zowel voor de architectuur als voor de gebruikskwaliteit van het gebouw. Om erachter te komen of we dit binnen budget kunnen realiseren, moesten we de eisen van de opdrachtgever gaan interpreteren en met heel beperkte informatie toch ook al wat ontwerpschetsen maken. Meer om te laten zien dat we snappen wat ze willen. Tegelijkertijd moest alles heel grof en globaal blijven want in de tenderfase werd nog geen ontwerp gevraagd, alleen een procesmatige aanpak die zou bewijzen dat wij dit kunnen."

"Wij vinden elkaar in de ambitie om de beste functionaliteit te realiseren."

Wat is jouw rol Marieke, als ontwerpmanager bij een aannemer?

Marieke Schopmeijer: "Voor de opdrachtgever ben ik het aanspreekpunt voor de hele contractfase, wat eigenlijk ongebruikelijk is. Meestal zijn dat verschillende personen

voor de ontwerp-, bouw- en onderhoudsfase, maar deze opdrachtgever kiest daar niet voor, vanuit het oogpunt van continuïteit." Noud Paes: "Samen zijn we verantwoordelijk voor het ontwerp. Daarbij werken we van grof naar fijn. Bij een bouwbedrijf zit veel technische kennis die men liefst meteen wil inbrengen, maar in de ontwerpfase moet je het niet al over de exacte fundering of gevelconstructie gaan hebben. Marieke is zowel schakel als filter tussen de ontwerpende en uitvoerende partijen."

En hoe verloopt jullie samenwerking?

Marieke Schopmeijer: "Prima. Wij werken graag met Paul de Ruiter Architects omdat ze niet ontwerpen voor een foto op de cover van de architectuurbladen. Hun duurzame achtergrond maakt dat ze oog hebben voor veel meer randvoorwaarden dan esthetiek. En dat levert evenwichtige gebouwen op. De passagier die straks door de terminal loopt, moet voelen dat alles klopt."

Noud Paes: "Wij vinden elkaar in de ambitie om de beste functionaliteit te realiseren. Deze opdracht is terug te brengen tot een knoop met een dak erop. Je moet eerst die logistieke knoop ontwarren. De esthetiek moet daaruit volgen."

Waar hielden jullie je mee bezig gedurende de tenderfase?

Marieke Schopmeijer: "Met het concretiseren van onze inschrijving naar een plan. Daarin laten we zien hoe wij dit project succesvol gaan doorlopen en hoe dit de prestaties oplevert die overeengekomen zijn. Dit plan hoort bij de Best Value werkwijze die de opdrachtgever heeft gekozen. Deze werkwijze gaat ervanuit dat de opdrachtnemer het beste zicht heeft op de waardeketen en dus de aangewezen partij is om het plan van aanpak op te stellen. Deze aanpak bood ons veel vrijheid - én veel werk - maar daarmee ook de kans om te laten zien wat we kunnen! Met als gevolg dat we dit project, met een LEED Gold ambitie, nu ook mogen ontwerpen, bouwen en onderhouden." ■

Close UP



JP is een uitgave van J.P. van Eesteren B.V.

Hanzeweg 16
2803 MC Gouda

Postbus 8
2800 AA Gouda

T 088 - 823 01 00
E info@jpvaneesteren.nl
www.jpvaneesteren.nl

Het nieuwe kantoor voor European Patent Office in Rijswijk wordt geheel door middel van een stalen hoofdconstructie opgetrokken. Uniek in Nederland, gezien de omvang en staalkwaliteit, hoogte en slankheid (circa 107 meter hoog, 150 meter lang en slechts 12,6 meter breed). Het plaatsen van de stalen spanten en kolommen, waarvan de zwaarste onderdelen wel 40 ton wegen, gebeurt uiterst secuur. Het gebruik van verschillend gekleurde hijsogen is dan ook niet bedoeld om de boel op te vrolijken, maar om aan te duiden wat de maximale belasting van de hijsogen is.