



BASECAMP, ROTTERDAM

## VAN VERGETEN WERKPLAATS TOT BRUISEND BASECAMP

Dat karaktervolle oude gebouwen zich goed lenen voor een nieuwe toekomst is een bewezen concept. Maar wat betekent dat voor de onopvallende gebouwen, de grijze muizen die nauwelijks tot de verbeelding spreken? De transformatie van Basecamp gaat over precies zo'n gebouw. Een oude werkplaats op een vergeten stukje van de haven. De locatie aan de Sluisjesdijk ligt in het Rotterdamse havengebied, een plek die wordt gekenmerkt door anonieme bedrijfsloodsen, garages en utilitaire hallen zonder duidelijke identiteit. Toch was het een plek met potentie, en ontstond juist hier de ambitie om verandering te brengen. Voor de opdrachtgever Den Hartogh Logistics en het Havenbedrijf Rotterdam werd Basecamp meer dan een transformatie van één gebouw. Het project zou een vliegwiel kunnen zijn voor de ontwikkeling van het gebied; een steen in de vijver.

Aan deze herontwikkeling te uitdaging om te laten zien dat kwaliteit, vergroening en inspirerende nieuwe vormen van werken ook hier mogelijk zijn. Wat begon als een anoniem gebouw met weinig opgeschijnde kwaliteiten bleek bij nadere beschouwing een robuuste structuur met potentie. De bestaande betonnen draagconstructie, royale overspanningen en industriële schaal vormden het uitgangspunt voor een nieuwe toekomst. In een integrale samenwerking tussen Braaksma & Roos Architectenbureau, Bremen Bouwadviseurs en Pieters Bouwtechniek werd het gebouw getransformeerd tot Basecamp: hét nieuwe hoofdkantoor van Den Hartogh inclusief eigen restaurant, bar, sportvoorzieningen en academy. En, een campus, die klaar is voor andere geïnspireerde gebruikers.

Met de integrale samenwerking konden we het industriële karakter en de vereisten voor de moderne werkplek in optimale balans brengen.

### Van rauwe werkplaats naar een dynamische campus

Voor de transformatie was het gebouw een gesloten structuur met een verhoogd interieur en versteend buitenterrein. Toch zag opdrachtgever Pieter den Hartogh het potentieel: niet alleen om zijn bedrijf te huisvesten, maar door een plek te creëren waar verschillende organisaties elkaar kunnen versterken. Het gebouw is dan ook niet alleen herontwikkeld tot hoofdkantoor van Den Hartogh, maar biedt nog 4000m<sup>2</sup> extra ruimte voor andere bedrijven. Daarnaast ligt nog eens 12.000m<sup>2</sup> van het gebouw klaar voor een volgende fase in de transformatie. Zo kan het complex stap voor stap doorgroeien en ontwikkelen.



De transformatie begon met het terugbrengen van het gebouw tot zijn essentie, en de intrinsieke schoonheid weer te onthullen. Decennia aan inbouw en verlaagde plafonds werden verwijderd zodat de ruimtelijkheid van de structuur weer tevoorschijn kwam. De oude ingang voor vrachtverkeer is getransformeerd tot royale verwelkomende entree en het oude expeditiehof is nu een groene binnentuin. Door het introduceren van een omloop rond het expeditiehof creëerden we een heldere gebouwstructuur en logische ontsluiting. Gesloten kantoorruimtes maakten plaats voor een open werklandschap met diverse werkplekken en voorzieningen. Oude daklichten zijn weer geopend waardoor licht tot diep in het gebouw reikt. Door het introduceren van twee vides ontstaan lange zichtlijnen die de schaal en royale verdiepingshoogte van het gebouw opnieuw voelbaar maken. Grote ramen geven zicht op de Maas en voorbij varende schepen enerzijds, en zicht op de binnentuin aan de andere zijde.

De rauwe betonnen bouwstructuur is het decor voor het nieuwe werklandschap met een warme uitstraling; eikenhouten wandafwerking, warme stoffen zoals vilt en tapijt, zitelementen en het groen verrijken het palet van beton en staal. Een gelaagd kleurenpalet met verschillende schakeringen rood is een knipoog naar het merk-DNA van Den Hartogh. Opvallende elementen zijn een grote tribune, een houten spiltrap en een binnentuin met overlegplek. Via een metershoog eiken letterbord maak je kennis met alle gezichten die bij het bedrijf werken: de Den Hartogh Family heet je welkom op hun Basecamp - *home away from home*.



Dwarsdoorsnede van het werklandschap van Basecamp



### Community als motor van het gebouw

Waar de ontwikkeling van een nieuw hoofdkantoor vaak gepaard gaat met iconische nieuwbouw en architectonische statements, koos Den Hartogh bewust een andere route. Niet het spektakel van een nieuw gebouw, maar een diepe binding met de haven, Rotterdam, en de no-nonsense dynamiek van de plek. Door intensieve ontwerpessies en scenario's werd het karakter van de plek vertaald naar een werkomgeving waarin de mens centraal staat: een plek waar medewerkers zich onderdeel voelen van een groter geheel. De Den Hartogh-visie op fun in business kreeg een ruimtelijke vertaling in een gebouw waar werken, ontmoeten en ontspannen elkaar vanzelfsprekend afwisselen. Verspreid door het gebouw liggen informele ontmoetingsplekken, sportvoorzieningen en karakteristieke vergaderruimtes, elk geïnspireerd op een facet van de Den Hartogh-cultuur. Samen vormen ze een gelaagd interieur dat praktisch én persoonlijk aanvoelt – als een tweede thuis. Het effect is zichtbaar: medewerkers die voorheen

grotendeels thuis werkten kiezen er weer voor om vaker naar kantoor te komen.

### Vergroening in een gelaten omgeving

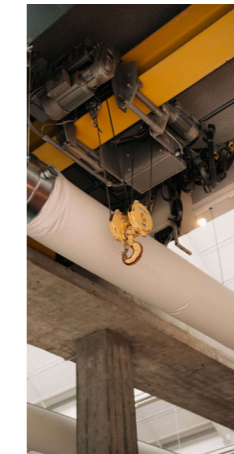
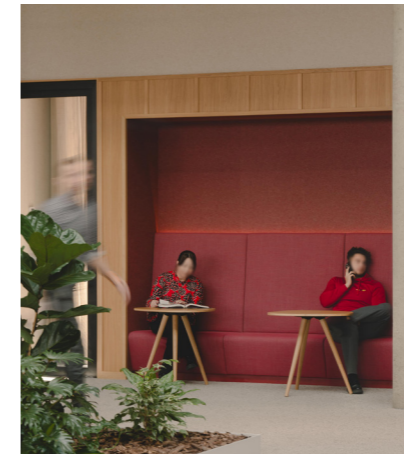
Een belangrijk onderdeel van de transformatie ligt buiten het gebouw. In een havengebied dat traditioneel wordt gedomineerd door infrastructuur en verharding, is juist gekozen voor vergroening. Het expeditiehof is getransformeerd tot een luwe verblijfstuin met terras voor het restaurant en flexibele buitenwerkplekken. Verborgen midden in het gebouw ligt deze plek in de luwte van de wind en volop in de zon. Rondom het gebouw is het terrein ingericht met inheemse beplanting en robuuste materialen zoals basalt. Geïnspireerd op het contrast tussen de harde kades en de weelderige slikken van de oude rivier is kruist de natuur nu dwars door de betonplaten, en verzacht het harde havenlandschap. Daarmee sluit het project aan bij de bredere ambities van het Havenbedrijf Rotterdam om het havengebied toekomstbestendiger en aantrekkelijker te maken.

### Synergie in samenwerking

Vanaf de eerste ontmoeting is nauw samengewerkt aan deze transformatie, waarbij de zoektocht naar synergie tussen gebouw, gebruiker en omgeving centraal stonden. Onze analyse van het bestaande pand en de visie van Den Hartogh kwamen samen in één masterplan voor hun nieuwe Basecamp - een home away from home. Tegelijkertijd is er met het oog op de bredere impact met het Havenbedrijf Rotterdam en het Q-team intensief gezocht naar een gezamenlijke visie voor de plek aan de Sluisjesdijk. De transformatie had daarbij als ambitie om te laten zien hoe bestaande gebouwen een nieuwe betekenis kunnen krijgen, en ook weer gezicht en betekenis aan een plek kunnen geven. Ook binnen het integraal ontwerpteam en met de uitvoerende partijen werd nauw samengewerkt om architectuur, techniek en uitvoering op elkaar af te stemmen. Zo zijn de installaties bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel van de industriële beleving van het gebouw en in het zicht gehouden. Het is onderdeel van het architectonisch concept, waarbij de ritmiek van de gevel wordt voortgezet in installatietechniek aan de plafonds. Het resultaat is een consistent aanzicht waarin de techniek en architectuur elkaar versterken in hetzelfde ritme; een subtiele verwijzing naar het industriële verleden van de plek. Door ook tijdens de uitvoering op zoek te gaan naar solide en inventieve partners werd het mogelijk om het gebouw stap voor stap te transformeren tot een samenhangend geheel.

### Lange termijn visie als motor voor duurzaamheid

Omdat het bedrijf eigenaar blijft van het gebouw is er bewust geïnvesteerd in oplossingen die zich op de lange termijn (pas) terugverdienen. Het gebouw is volledig gasloos en voorzien van uitgebreide PV-installaties. Door zorgvuldig onderzoek naar de bestaande constructies konden zelfs op de karakteristieke sheddaken zonnepanelen worden geplaatst. Het gebouw behaalt energielabel A+++, een GPR-score boven de 8 en voldoet naar verwachting ruim aan de Paris-Proof norm. Daarnaast is gekozen voor robuuste en duurzame materialen die lang meegaan en intensief gebruik kunnen doorstaan. Zo creëren we een gebouw waar mensen graag werken en dat op lange termijn zijn waarde behoudt.



### Vliegwiel voor de plek

Anonieme of leegstaande gebouwen betekenen op termijn vaak moeilijkheden voor een plek, die ook de waarde van het gebied naar beneden brengt. Met de transformatie van Basecamp krijgt de punt van de Sluisjesdijk opnieuw betekenis. Waar ooit een anonieme werkplaats stond, is nu een plek ontstaan waar mensen werken, ontmoeten en verblijven. Basecamp laat zien hoe bestaande gebouwen in de haven kunnen uitgroeien tot plekken met nieuwe energie, en een katalysator kunnen zijn voor een gebiedstransformatie. Een op eerste gezicht onopvallend gebouw kan daarmee het begin zijn van een grote verandering.



voor transformatie

