

De Generaal, Rijswijk



Van leegstaande kantoortoren naar lichtbaken met unieke woningen

opdrachtgever:

Aertgeerts Bouwgroep, IBB Kondor, KondorWessels Projecten

programma:

200 appartementen, 23.631 m2 BVO

team Mei:

Robert Winkel, Michiel van Loon, Robert Platje, Ed de Rooij, Geert Krusemann, Yan Hang Lo, Anja Lübke, Roberto Magnanini, Kasia Ephraim, Frank Huibers

constructeur:

IMD Raadgevende Ingenieurs

uitvoering:

IBB Kondor

bouwfysica:

Peutz

locatie:

Steenvoordelaan, Rijswijk

fotografie:

Ossip van Duivenbode

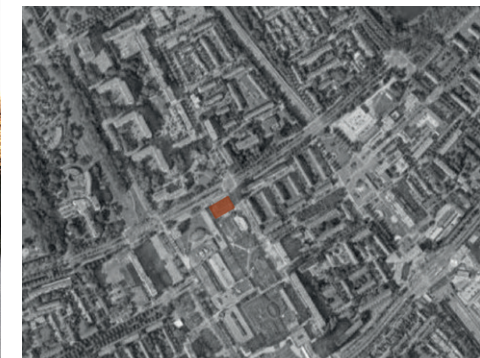
bouwkosten:

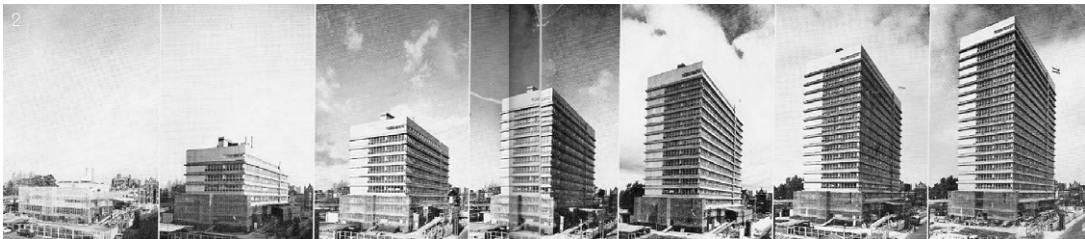
€18.700.000,-

realisatie:

maart 2021

Het oudste Jackblockgebouw van Nederland, het voormalige hoofdkantoor van de Belastingdienst, is getransformeerd tot woongebouw 'De Generaal'. Op initiatief van Aertgeerts Bouwgroep heeft Mei architects and planners een inventief plan ontworpen om deze centraal gelegen kantoortoren te transformeren tot een royaal, flexibel en duurzaam woongebouw met zowel huur- als koop appartementen voor een mix aan bewoners, van jonge mensen tot senioren. Een nieuwe inventieve glazen gevel met verdiepingshoge ramen en expressieve balkons geeft het gebouw een krachtige uitstraling en biedt de bewoners uitzonderlijk comfort en een verbluffend uitzicht over de regio.





Jackblockstelsel

Het voormalige kantoorpand aan de Steenvoordelaan in Rijswijk is ontworpen door Jan Lucas van Lucas & Niemeijer. De eerste gebruiker van het gebouw was het Ministerie van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk in 1966. Later trokken de Belastingdienst en de FIOD in het gebouw.

De Generaal is gebouwd volgens een zeer vernieuwende betonbouwconstructie, het zogenaamde Jackblockstelsel. Een 'Jackblockgebouw' wordt omgekeerd gebouwd. Men begint bij de dakverdieping die vervolgens via hydraulische vijzels omhoog gedrukt wordt. Verdieping na verdieping wordt zo gebouwd en opgejzeld totdat het bouwwerk op hoogte is.

De Generaal is het eerste gebouw in Nederland dat middels het Jackblockstelsel is gebouwd. Momenteel zijn er in Nederland slechts 10 gebouwen die volgens deze methode zijn gebouwd. In de fietsenkluis van De Generaal zijn de originele details, de kenmerken van dit stelsel (De Jack blocks) ook na de transformatie in het zicht gelaten.

Nieuwe identiteit voor Rijswijk

Het woonproduct in Rijswijk kenmerkt zich door een veelheid aan eengezins-rijwoningen en galerijflats. Veelal gebouwd in de jaren 60/70, opgetrokken uit baksteen, met relatief gesloten gevels. De Generaal ligt aan de voet van een jaren 60 winkelcentrum, dat in de komende jaren herontwikkeld zal worden. Bij de transformatie van De Generaal is gekozen om een optimistisch tegengeluid te bieden voor het huidige woningaanbod in Rijswijk, waarmee een nieuwe tijd wordt ingeleid.

figuur 1 historische foto van het voormalige kantoorpand

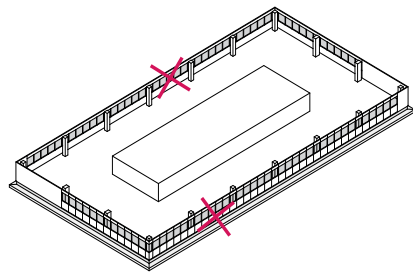
figuur 2 het Jackblockstelsel in werking

figuur 3 zichtbare Jack blocks in de getransformeerde fietsenstalling

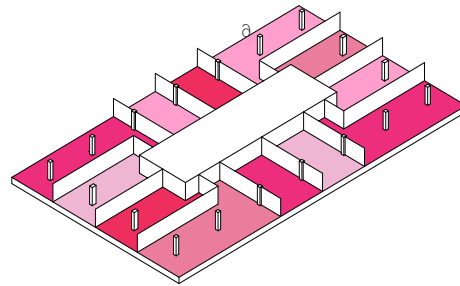
figuur 4 luchtfoto situatie 2016, De Generaal met daarachter het winkelcentrum In De Bogaard

figuur 5 situatie: faciliteiten rond De Generaal

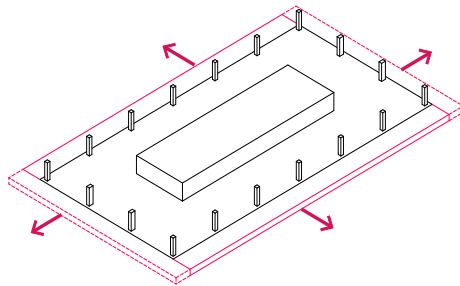




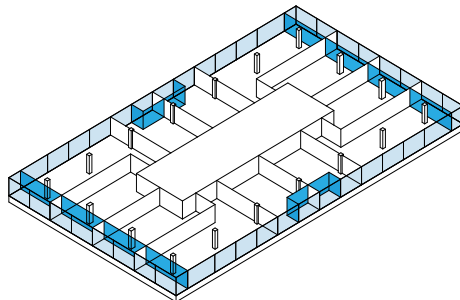
A | bestaande gevel verwijderen



C | woningindeling



B | opdikken en aanhangen balkons



D | nieuwe glazen gevel met buitenruimtes



Van gesloten kantoorgevel naar maximaal transparante glazen huid

De argumenten voor het behoud en herontwikkeling van het bestaande kantoorgebouw waren even simpel en ijssterk. Naast de cultuurhistorische waarde van het Jackblockgebouw boden de plek, het volume en de ontsluiting goede uitgangspunten. Daarnaast bood de kolommenstructuur en de verdiepingshoogte van ruim 3 meter veel flexibiliteit. Zonder al te grote ingrepen konden woningen van diverse afmetingen gecreëerd worden. De grootste uitdagingen zaten hem in de huid van het bestaande gebouw: een hoge borstwering, nauwelijks te openen delen, geen buitenruimtes en een relatief gesloten en slecht geïsoleerde gevel. Dit leidde tot de rigoureuze beslissing om de bestaande gevel volledig te verwijderen.

Tijdens het constructief onderzoek van het gebouw bleek dat de omtrek van de kelder onder het gebouw groter was dan de omtrek van de bestaande toren. Hierdoor was het mogelijk om het gebouw op te dikken en daarmee vierkante meters woonoppervlak op de verdiepingen erboven toe te voegen. De buitenschil van de bestaande kantoorstoren is volledig verwijderd en vervolgens zijn de bestaande verdiepingvloeren verlengd. Om de verlengde vloerranden heen, is een nieuwe huid van glas aangebracht. Deze nieuwe gevel, met glazen puien van vloer tot plafond, is geconstrueerd met gebruik van eenzelfde type kozijnprofiel voor zowel de horizontale schuiframen ter plaatse van de balkons, als de verticale schuifpuien, erkens en vast glas.



Het herkenbare verloop van smalle en brede balkons zorgt voor een tussenschaal, die de hoogte van de toren verbindt met het maaiveld. De horizontaliteit van de uitstekende balkons loopt overhoeks door in het gebruik van kleine en grote vensters. De combinatie met de dieptewerking van erkerramen resulteert in een subtiele tactiliteit in de gevel. Tegelijkertijd draagt de expressiviteit van de balkons bij aan een sterke uitstraling, die refereert aan de naoorlogse architectuur. Het resultaat is een krachtig, karaktervol en maximaal transparant woongebouw, dat zowel in woonproduct als in uitstraling een verrijking is voor Rijswijk.

figuur 6
De Generaal in 2016 met originele gevel

figuur 7, 8
De Generaal in 2018-2020, verwijdering bestaande gevel, vloer verlenging en nieuwe gevel

figuur 9
De Generaal in 2021, oplevering

figuur 10,11
Bouwfoto's tijdens de gevel verwijdering



14

Uniek woonproduct

De Generaal biedt ruimte aan bijna 200 woningen met portiekontsluiting, met oppervlaktes variërend van 70 tot 100 m² verdeeld over 17 bouwlagen. Het gebouw bestaat voor 1/3 uit koop- en 2/3 huurwoningen. Het betreft twee- en driekamerappartementen voorzien van veel comfort en een individuele ruime balkons. Met een verdiepingshoogte van 3 meter en glas van vloer tot plafond hebben de appartementen een unieke ruimtelijke kwaliteit gekregen. Met verdiepingshoge ramen van plaatselijk 5 meter breed, zonder tussenstijlen, genieten de bewoners van een fascinerend uitzicht van Rotterdam tot aan de zee. De Generaal biedt met deze eigentijdse appartementen voor jonge stellen en senioren een uniek en nieuw woonproduct voor Rijswijk.

Een deel van de begane grond is bestemd voor commerciële voorzieningen, zoals een horecagelegenheid. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk en actieve plint die zorgt voor een verbetering van de openbare ruimte en de aansluiting op de omgeving. In de bestaande kelder zijn de individuele bergingen en een collectieve fietsenstalling gerealiseerd.



figuur 12,13

De expressiviteit van de balkons bij aan een krachtige uitstraling

figuur 14

plattengronden verdieping 11 t/m 16 en verdieping 17



De Generaal X Conny Janssen Danst

Na de oplevering van De Generaal gaf Conny Janssen Danst een unieke performance in één van de appartementen van het getransformeerde gebouw. De samenwerking tussen Mei en Conny Janssen Danst is een ode aan de culturele sector, die hard is getroffen tijdens de coronacrisis. Tijdens een improvisatiesessie brachten de dansers de ruimte tot leven. De Generaal toonde zich met de overdadig grote raampartijen en het verbluffende uitzicht de perfecte setting voor de haast filmische dansbewegingen van de professionele dansers. De video is te bekijken op ons Vimeo account.