Transformatietour



10 september 2026
Terugblikverslag

air
architectuur instituut rotterdam

Terugblik: Transformatietour

Op donderdag 10 september organiseerde AIR en architect Carolien Schippers (-C-A-S-) de Transformatietour door Rotterdam. Een gemengde groep van zo'n vijftien professionals uit de werkvelden water en bodem, duurzaam en circulair bouwen, sociaal bouwen en ontwerp bezocht vier gebouwen die na transformatie van hun oorspronkelijke kantoorfunctie een nieuwe toekomst hebben gekregen.



Waarom transformeren?

De vier gebouwen laten zien wat transformatie kan opleveren, maar maken ook duidelijk waarom de opgave steeds relevanter wordt. Nieuwbouw vraagt veel grondstoffen en veroorzaakt een grote hoeveelheid CO2-uitstoot. Tegelijkertijd zit er in bestaande gebouwen al veel materiaal en daarmee veel 'ingebouwde' CO2. Bij sloop gaat die waarde grotendeels verloren. Nu het beschikbare CO2-budget voor Parijs-proof bouwen steeds verder onder druk staat, wordt het daarom belangrijker om niet alleen te kijken naar hoeveel nieuwe ruimte we nodig hebben, maar ook naar de ruimte die al aanwezig is. Transformatie kan nieuwe woon- en gebruiksruimte opleveren met een fractie van de CO2-uitstoot van volledige nieuwbouw. De bestaande constructie, het volume en de positie in de stad vormen daarbij het vertrekpunt. Tijdens de tour werd dit omschreven als 'gratis vloeroppervlak': ruimtelijke capaciteit die al bestaat en opnieuw kan worden benut.

Die opgave komt bovendien steeds vaker terug. Verdichting in Rotterdam verschuift naar de flanken van de stad, waar relatief veel jonge kantoorvoorraad staat. Prins Alexander is daar een duidelijk voorbeeld van, maar ook delen van Zuidplein en mogelijk M4H kennen een vergelijkbare opgave. De vraag wat we met bestaande gebouwen kunnen doen, wordt daarmee steeds minder een incidentele vastgoedvraag en steeds meer onderdeel van de stedelijke ontwikkeling.

Van kantoor naar wonen

De tour begon bij de Lee Towers, waar Theo Hauben van diederendirrix vertelde over de transformatie van het voormalige gemeentelijke kantoor naar 886 shortstay-appartementen. Boven op het bestaande gebouw werden twee lagen toegevoegd, waarmee per toren 44 extra woningen ontstonden. De ligging naast de infrastructuur bracht onder meer uitdagingen op het gebied van geluid met zich mee. Hier wordt de rol van de architect belangrijk. Maatschappelijke en de omgeving meenemen en integreren in het ontwerp is van belang om een gebouw bewoonbaar te maken. Op de Westblaak bezochten we Westblaak 24. Het bestaande gebouw uit 1954 blijft behouden en wordt uitgebreid met woningen. Door de bestaande constructie opnieuw te benutten en twee lagen toe te voegen, ontstaan in totaal 98 woningen. Ook het voormalige expeditiehof wordt onderdeel van het nieuwe woonmilieu, door aan de achterkant van het gebouw balkons toe te voegen opent de achterkant van het gebouw. Zo stelt de architect het gebouw open naar de omgeving.

Bij Blakeburg aan de Blaak staat juist het bestaande volume centraal. Joost Ector (Ector Hoogstad Architecten) en Lillian Bijloos (ERED) leidden ons rond door het brutalistische gebouw uit 1977, dat Flow Real Estate, ERED en Ector Hoogstad transformeren tot appartementenhotel. Een nieuw atrium brengt daglicht diep in het gebouw. Optoppen bleek financieel

Foto's: Jop van Haaff



te risicovol, waardoor de transformatie binnen het bestaande volume blijft. Wat technisch mogelijk is, is daarmee niet automatisch financieel haalbaar.

De tour eindigde bij The Betz in Alexander, waar Rodrigo Bandini van Mecanoo ons rondleidde. Het voormalige kantoorgebouw uit 1992 krijgt 169 woonunits, balkons, een gemeenschappelijke binnentuin, een dakterras en voorzieningen in de plint. De gesloten relatie tussen gebouw en openbare ruimte wordt opnieuw vormgegeven.

De ruimte tussen beleid en ontwerp

De vier projecten maken duidelijk dat transformatie niet alleen een technische of architectonische opgave is maar ook een systemische. Parkeernormen, bestemmingsplannen, eisen aan buitenruimte en geluidsbelasting bepalen mede wat mogelijk is. Ook financiële belangen, eigendomsverhoudingen en de bereidheid van investeerders spelen een belangrijke rol.

Daarbij verschilt transformatie van nieuwbouw. Nieuwbouw is relatief goed ingebed in publieke processen en instrumenten voor gebiedsontwikkeling. Transformatie wordt nog vaak gezien als een marktinitiatief op pandniveau. Een project ontstaat wanneer op een specifieke plek veel voorwaarden tegelijk gunstig zijn: er moeten extra vierkante meters mogelijk zijn, de bestemming moet passen, de constructie moet geschikt zijn en een eigenaar of belegger moet perspectief zien op voldoende rendement. Het bouwbesluit is vastgelegd ten tijde van de initiële bouw. Voor een transformatie beïnvloedt de ‘oude’ omgevingsvergunning de bestemming van een gebouw. Een afgewaardeerd pand kan voordelig worden opgekocht en met simpele aanpassingen weer op de markt komen doordat het aan weinig eisen hoeft te voldoen.

Hierdoor blijft transformatie gemakkelijk incidenteel en pandsgewijs. De vraag is dan vooral of een individueel gebouw kan worden getransformeerd, in plaats van wat transformatie op gebiedsniveau kan betekenen. De invloed van de architect en ontwerpers moet hier niet vergeten worden, sturing op transformatie en het tonen van de mogelijkheden zijn initiatieven die genomen kunnen worden door ontwerpers. Daarbij kunnen zij verder kijken dan het domein van het individuele gebouw en zo de omgeving ook betrekken in het ontwerp om aansluiting met de buurt te vinden.

Van pand naar gebied

Juist in gebieden met veel jonge kantoorvoorraad, zoals Prins Alexander, kan een gebiedsvisie of waardestelling voor transformatie helpen om die versnippering te voorkomen. Door vooraf in beeld te brengen welke gebouwen kansrijk zijn, welke kwaliteiten behouden kunnen blijven en waar verdichting mogelijk is, kan transformatie een volwaardige gebiedsontwikkelingsstrategie worden. Dat vraagt om stedenbouwkundige expertise aan de voorkant van het proces. Niet pas wanneer een marktpartij met een concreet initiatief komt, maar eerder: om samen met eigenaren, ontwikkelaars en andere betrokkenen te onderzoeken welke ontwikkelrichtingen er voor een gebied zijn. Zo wordt transformatie niet alleen een antwoord op een individuele vastgoedvraag, maar onderdeel van de ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

Een dergelijke aanpak zou ook stadsbreed kunnen worden georganiseerd. Een kader, vergelijkbaar met de manier waarop een hoogbouwvisie richting geeft aan de ontwikkeling van hoogbouw, kan helpen om de bestaande gebouwvoorraad systematischer te bekijken. Daarmee ontstaat meer samenhang tussen afzonderlijke initiatieven en wordt duidelijker waar transformatie kan bijdragen aan verdichting, verduurzaming en ruimtelijke kwaliteit.
De rol van ontwerp blijft daarbij essentieel. De architect kan onderzoeken waar binnen een bestaande



Foto’s: Jop van Haaff

structuur ruimte zit en hoe nieuwe eisen kunnen worden gecombineerd met de kwaliteiten van het gebouw en de omgeving. Juist omdat bestaande gebouwen ieder hun eigen constructie, geschiedenis en context hebben, vraagt transformatie om maatwerk. Maatschappelijke functies en de omgeving kunnen hierin door de architect worden meegenomen en geagendeerd in een transformatie.

Bestaande gebouwen als nieuwe stad

De vier gebouwen laten verschillende manieren zien waarop de bestaande stad opnieuw kan worden benut. Soms worden nieuwe lagen toegevoegd, zoals bij de Lee Towers en Westblaak 24. Soms blijft het volume grotendeels intact, zoals bij Blakeburg. Bij The Betz wordt juist de relatie tussen gebouw en openbare ruimte opnieuw vormgegeven.

De Transformatietour maakt daarmee zichtbaar dat de vraag niet alleen is wat er aan een gebouw kan worden veranderd, maar vooral hoe we omgaan met wat er al is. Bestaande gebouwen vormen een ruimtelijke voorraad die opnieuw kan worden ingezet. Naarmate Rotterdam verder verdicht en de ontwikkelopgave zich meer naar de flanken van de stad verplaatst, wordt het steeds relevanter om die voorraad als onderdeel van de stedelijke ontwikkelstrategie te beschouwen.

De uitdaging is om transformatie niet uitsluitend afhankelijk te laten zijn van individuele marktinitiatieven, maar ook op gebieds- en mogelijk stadsniveau ruimte te maken voor deze manier van ontwikkelen. De bestaande stad biedt daarvoor niet alleen fysieke ruimte, maar ook materiaal, geschiedenis en ruimtelijke kwaliteiten die bij volledige nieuwbouw verloren kunnen gaan.

Buitenstad: Prins Alexander

AIR organiseerde deze tour in samenwerking met architect Carolien Schippers (-C-A-S-). In het kader van de gebiedsontwikkeling van Prins Alexander selecteerde AIR inspirerende Rotterdamse voorbeelden van het hergebruik van bestaande gebouwen en het werken met de bestaande stad. Carolien Schippers is betrokken bij de ontwikkeling van Prins Alexander en doet vanuit haar bureau onderzoek naar bestaande gebouwen in het gebied.
Binnen het programma Buitenstad kijkt AIR daarom niet alleen naar de toekomstige ontwikkeling van de wijk, maar ook naar het dagelijks leven in het Lage Land en Prins Alexander. Wat is er al aanwezig, welke kwaliteiten kunnen worden benut en hoe kan de bestaande stad richting geven aan de ontwikkeling van de wijk?



Foto's: Jop van Haaff