

Mulderblauw architecten

# Van somber bureauwerk naar comfortabel overnachten

De crisis biedt niet alleen maar ellende in de architectenbranche. Robert Mulder laat zien hoe je als architect – in samenwerking met professionele opdrachtgevers – nieuwe en succesvolle ontwikkelingen in gang kunt zetten. In de hotelwereld heeft Mulder zijn slag geslagen met de grootschalige transformatie van lege kantoorgebouwen.

Tekst Kees van der Hoeven | Beeld Ilco Kemmere, e.a.

‘Wordt het Bik-paars of Mulder-blauw?’ Deze vraag was de ‘running gag’ onder de tekenaars bij voorliggende kleurkeuzes binnen het gezamenlijke architectenbureau van Hans Bik en Robert Mulder. Hans was na enige omzwervingen in mei 1988 (nu precies 25 jaar geleden) zijn eigen architectenbureau begonnen en ontmoette Robert – aan de TU Delft opgeleid als architect – als de kritische werktekenaar in dienst van de aannemer van een van zijn projecten. In 1995 vroeg Bik hem als medewerkend ontwerper en al snel ook als partner in het bureau, dat vanaf 1999 dan ook Bik+Mulder heette en gevestigd was in Leiden. Na acht gezamenlijke jaren verkocht Hans Bik zijn resterende aandelen en werd Robert Mulder enig eigenaar. Die kleurgrap van vroeger werd in 2007 de geuzennaam voor zijn nieuwe bureau: Mulderblauw architecten.

## Bouwen in de Beurs

Ik bezoek hem in zijn huidige kantoor in Zoeterwoude en zie tot mijn verrassing en genoegen dat ik dat bescheiden solitaire kantoorgebouw nog van vroeger ken... de realisatiefase was onderwerp van mijn eerste bouwkundestage in 1970 en het wybervormige gebouw van toen,

met zijn opgetilde begane grondvloer en puntige centrale daklicht, heeft nog niets van zijn toenmalige charme verloren. Ook Robert Mulder zelf kende ik al als actief lid van de Bond van Nederlandse Architecten (BNA), hij was immers de bedenker en drijvende kracht achter de jaarlijks terugkerende manifestatie waarin ‘kinderen en architectuur’ centraal stonden. In Berlages Beurs in Amsterdam kwamen dan op een zondag enige honderden kinderen bij elkaar om in groepen onder leiding van tientallen enthousiaste architecten hun eigen droomhuis in maquettevorm te bouwen. Met een professionele jury, mooie prijzen en landelijke bekendheid als resultaat. De door Mulder opgerichte Stichting ‘Bouwen in de Beurs’ ontving in 2007 zelfs een van de prestigieuze Prins Bernhard Cultuurfonds Prijzen voor dit zo vrolijke en succesvolle initiatief.

## Ruim voor de opdracht aan tafel

Vooraf dat plezier in het vak én in het meer professionele ondernemerschap in de architectuur zullen in ons gesprek nog regelmatig komen bovendrijven. Want kreeg het bureau traditioneel zijn opdrachten via vaste relaties uit het eigen netwerk, Mulder ging al vroeg op zoek naar

Robert Mulder, eigenaar van Mulderblauw architecten.





de echt professionele opdrachtgever, waarmee hij al ruim voor de formulering van een mogelijke opdracht aan tafel kon zitten. En als het dan klikte met een dergelijke beslisser, bleek er via hun gecombineerde denkkracht en intensieve samenwerking veel meer invloed mogelijk op het tot stand te brengen resultaat dan in de eerder genoemde, meer traditionele architectenrol. Mulder geeft daarvan enkele pakkende voorbeelden, zoals zijn succesvolle ontwerpwerk in de projectmatige woningbouw in opdracht van Huib Bakker Bouw uit Heemstede, maar ook en vooral zijn kennismaking met The Vincent Hotel Group (TVHG) uit Amsterdam.

### Grote hotelketens

Na een eerder succesvol hotelproject in de hoofdstad leert Mulder de CEO van TVGH persoonlijk beter kennen en enkele jaren lang praten ze samen diepgaand over opzet en realisatie van nieuwe hotelopties. Gedurende die denktijd bezoeken ze tientallen hotels en potentiële locaties en scherpen hun ideaalvisie op het gekozen middensegment (dat de zes wereldspelers op hotelgebied juist nu willen uitbreiden) stapsgewijs aan. De uiteindelijk toe te passen formule is inventief en verbluffend eenvoudig. Uit de vele leegstaande kantoorgebouwen in de belangrijkste steden wordt een geschikte



selectie gemaakt. Vervolgens wordt er voor een gekozen gebouw een verbouwingsplan tot hotel voorbereid en krijgt de eigenaar een langjarig huurcontract voorgelegd. Die gebouweigenaar is in de meeste gevallen enthousiast over zo'n kansrijke toekomst en dit leidt tot huurovereenkomsten die de start van een project van Mulderblauw betekenen. Aansluitend vindt de feitelijke ombouw en inrichting plaats, liefst in zo kort mogelijke tijd en gesteund door de goed geoliede machine die opdrachtgever en architect inmiddels hebben opgezet en die nu zijn vruchten afwerpt.

### Gekozen hotelformule

Hoewel elke grote hotelketen zijn eigen specifieke 'brands' kent, nemen we hier de Intercontinental Hotels Group als voorbeeld. Naast de bekende tophotels (met vijf-zes sterren gewaardeerd) van deze keten, zijn ze ook actief in het 'upscale'-segment met bijvoorbeeld de Holiday Inns en het 'midscale'-segment met als belangrijk merk Holiday Inn Express (drie-vier sterren). En ook daar vliegen de Engelse termen voor meer precieze duiding je weer om de oren, het betreft dan een 'premium budget, selected service'-hotel. Die hotels hebben geen restaurant aan huis (en ook geen peperdure hotelkeuken) en je moet dus in de directe omgeving kunnen lunchen of dineren. De aandacht is hier vooral

gericht op de standaard voor de hotelkamer, een perfecte kwaliteit bed en een bescheiden badkamer met vooral een ruime en goed geoutilleerde douche. Verder zitten het ontbijt en vrij dataverkeer via wifi altijd standaard in de prijs, die in Nederland zo beperkt kan blijven.

### Holiday Inn Express The Hague Parliament

Inmiddels zijn er volgens bovengenoemde formule al hotels gerealiseerd in Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Arnhem en het moeten er totaal 25 tot 30 worden. We zoomen hier nader in op de Haagse Holiday Inn Express in een voormalig kantoorgebouw aan de Lange Houtstraat als voorbeeld van de aanpak. Het ontwerp van Prent Landman Architecten werd ooit gebouwd als 'Ten Hagen Huis' voor de voormalige uitgever, was later in gebruik bij het ministerie van Justitie en diende tot voor kort als dependance voor de Haagse afdeling van de Universiteit Leiden. De 123 hotelkamers bleken vrij gemakkelijk inpasbaar in het 1,80 meter stramien van het voormalige kantoor en de begane grond werd van voor naar achteren opengewerkt door het weghalen van enkele puien rond de overkapte binnenplaats die zelf als centraal atrium in gebruik kon worden genomen. De strenge brandveiligheidseisen van de hotelketens gaan nog uit boven ons eigen Bouwbesluit, maar

konden goed worden verwerkt door toevoeging van enkele externe trappenhuizen. Meest opvallende ingreep is het verwijderen van het bestaande hoofdtrappenhuis, zodat vier extra hotelkamers gemaakt konden worden.

### Ontwerp, bouw en organisatie

Mulderblauw werkt in deze ombouwprojecten in een getrappt bouwteamverband. In het eerste bouwteam schuiven de constructeur, de installatieadviseur en de beoogde bouwer aan tafel. Samen gaan ze op zoek naar de meest economische oplossing en bereiden de prijsvorming en het vergunningtraject voor. Na de onderhandse aanbesteding werkt een tweede bouwteam onder leiding

dus weinig zin had, moest alle aan- en afvoer in de nacht plaatsvinden. Mede daarom werd voor de badkamers een traditionele opbouw gekozen van metalstud, brandwerende (gips) plaat en in situ tegelwerk.

### Elk hotelproject vraagt eigen aanpak

Nu er door Mulderblauw inmiddels negen hotels zijn gerealiseerd en er nog vele op stapel staan, is er voor Robert Mulder wel een trend te herkennen. Hoewel de hotelkamer zelf bijna minutieus vastligt, blijkt elk project weer zijn eigen aanpak te vragen. Soms is er een nieuwe gevel nodig, die in voorkomende gevallen door hemzelf of door de oorspronkelijke architect van het gebouw

het architectenwerk tegenwoordig per fase vooral afneemt, ziet Mulder bij hem juist een uitbreiding. Vanwege die vroege inschakeling in het voortraject tot en met het leveren van onderhoudsplannen via BIM, doet hij soms al meer dan honderd procent van een 'volledige opdracht' in het kader van DNR.

### Onverwachte spin-off

Tenslotte blijkt de succesvolle transformatie naar hotels onverwachte bijkomende voordelen te hebben. Toevoegen van een 24-uurs programma in de vorm van een hotel blijkt inmiddels gunstig voor de verhuur van omliggende gebouwen en voor de sociale kwaliteit van de omgeving te zijn. Een oudere dame met rollator complimenteerde Mulder laatst nog door te vertellen dat ze na de komst van het hotel in Buitenveldert nu ook 's avonds weer de straat op durft... Maar ook financieel blijkt het succes groter dan gedacht. Met de gerealiseerde hotelprojecten als tastbaar voorbeeld lukte het zijn opdrachtgever om nieuwe investeerders aan te trekken met als doel om Europa in te gaan, te beginnen in België, Luxemburg en Frankrijk. Na een geslaagd distributiecentrum voor Prénatal in Almere bouwde Mulder trouwens al eerder in Frankrijk, dus die contacten komen nu goed van pas. En ook in China zijn de eerste distributie- en hotelcontacten gelegd... Rest dan nog slechts één vraag: Blijft het Mulderblauw of wordt het MulderBlue?

*'Waar het architectenwerk tegenwoordig per fase vooral afneemt, ziet Mulder bij hem juist een uitbreiding'*

van Mulderblauw verder aan de technische uitwerking en de begeleiding van de bouw. Naast de architect, de constructeur en de bouwer zitten nu ook de elektrotechnische en werktuigbouwkundige aannemers aan tafel. In dit specifieke Haagse geval bleek de logistiek van de bouw leidend te zijn, ook voor een aantal bouwtechnische keuzes. Omdat er in de beperkte verkeerssituatie geen vrachtwagens mochten parkeren en een bouwkraan

wordt verzorgd. Maar ook in nieuwbouwsituaties komt het voor dat hij samenwerkt met gespecialiseerde collega's, zoals bij een groot (LEED-platinum) hotel dat hij nu samen met Paul de Ruiter ontwerpt. Vanwege zijn groeiende hotelexpertise heeft hij zelf bij de ombouwprojecten ook het interieurontwerp ter hand kunnen nemen, zodat zijn opdrachtgever die interieurs nu bij meerdere uitvoerende partijen kan aanbesteden. Waar

