



Low budget, high impact

Inspirerende transformaties

De massa lege gebouwen in Nederland blijft maar groeien terwijl de vastgoedsector nog steeds in de dip zit. Bouwbudgetten staan onder druk terwijl er wel degelijk vraag is naar ruimte. Wat doe je dan? Onder zulke moeilijke omstandigheden duiken er gelukkig toch altijd weer creatieve ideeën op. Dat blijkt ook uit de inzendingen voor NRP Gulden Feniks. Van mobiele tuinen tot tijdelijke theaters en huisvesting voor studenten.

TRANSFORMATIE



1. Eerste winnaar van de extra prijs voor *Low budget, high impact* was in 2014 de Fenixloods II. De 100-jaar oude Fenixloodsen op Katendrecht vormen nu de nieuwe onderkomens van de circusopleiding van Codarts en Circus Rotjeknor. 2 en 3. MoesMobiel vormde een geslaagde invulling van een tijdelijk braakliggend terrein in Haarlem.

Bij de komende editie van de NRP Gulden Feniks wordt opnieuw een extra prijs uitgereikt met de naam *Low budget, high impact*, voor inzendingen die met een bescheiden budget grootse effecten bereiken. Deze extra prijs is ingesteld om meer aandacht te vragen voor de pareltjes onder de renovatie- en transformatieprojecten, die met weinig geld zorgen voor nieuw leven in oude panden. Zulke, vaak innovatieve, projecten zijn de afgelopen jaren diverse keren ingediend. De actualiteit van het vraagstuk is groot; ook de budgetten voor renovatie en transformatie staan immers onder druk. Woningcorporaties zijn afwachtender geworden en de roep om een circulaire economie en de bijbehorende aanpak van het vastgoed wordt steeds luider. En circulair betekent in dit verband toch vooral: het langer in de keten houden van gebouwen en bouwmaterialen. Ook tijdelijk gebruik kan hieraan bijdragen. Ter inspiratie volgen hier een paar voorbeelden uit de inzendingen van de NRP Gulden Feniks van de afgelopen jaren.

MoesMobiel in Haarlem

GIDZ heeft in 2013 samen met Pré Wonen het creatieve project MoesMobiel ingediend: een mobiele moestuin voor en door de bewoners, het zorgcentrum Reinaldahuis en twee basisscholen. Om te voorkomen dat het terrein na sloop van de bebouwing in de achterstandswijk Parkwijk langdurig braak zou komen te liggen, heeft initiatiefnemer GIDZ een plan gemaakt voor mobiele moestuinen in houten fruitkisten. Deze staan verhoogd omdat er asbest zat in de gesloopte garageboxen. De oude houten kisten staan op pallets, die transport naar nieuwe sloopterreinen vereenvoudigen. Extra verhoogde bakken maken het mogelijk voor de bewoners van het Reinaldahuis om er met hun rolstoel onder te rijden.

Bij MoesMobiel is een zeecontainer geplaatst waar de bewoners met de oogst kunnen koken, elkaar kunnen ontmoeten en waar opslag is voor het tuingereedschap. Er staat een grote watercontainer om te begieten. Op het tweede terreintje, 50 meter verderop, is een fruitgaard gemaakt, fruitbomen in puntassen van 1m³. In het midden hiervan staat een picknicktafel en alles staat op een ondergrond van houtsnippers. Iedere laatste zaterdag van de maand organiseerden de mensen met een moesbak en de bewoners een MMMM (maandelijks MoesMobiel maaltijd) met barbecue en producten uit eigen bak. En iedere laatste woensdagmiddag van de maand was er een miniMMMM voor de kinderen uit de buurt. Zelf kruidenboter maken, stokbroodjes bakken boven open vuur etc.

Bewoners hebben, boven de sla, met elkaar kunnen praten over de veranderingen in de wijk, verhuisproblemen, de aanvraag van een nieuwe woning. Alles wat deze periode zo verwarrend maakt, konden ze zo op informele wijze met elkaar delen. Een waardevol project in een buurt waar de sociale cohesie aanvankelijk zeer zwak was. Het hele project heeft, inclusief participatie en begeleidingskosten van GIDZ, nog geen € 50.000 gekost.

Tramwerkplaats in Haarlem

De Tramwerkplaats is een tijdelijk theater in een oude loods aan de haven van Winschoten. Het vervangt het oude theater, dat door brand is verwoest en vervangen wordt door een nieuw Cultuurhuis in 2015. Aanvankelijk was de transformatie van de Tramwerkplaats bedoeld om alleen de vier jaar tussen sloop van het oude theater en nieuwbouw van het Cultuurhuis te overbruggen, maar vanwege het succes zal de Tramwerkplaats ook na 2015 blijven functioneren als theater voor amateurgezelschappen en (jeugd)theatereducatie, waarmee het een impuls geeft aan de revitalisering van het havengebied.

De oude rijtuigenloods is in 2011 omgetoverd tot een theatervoorziening met 350 plaatsen. Naast de grote gelijkvloerse theaterzaal zijn er loges, kleedruimtes en een brasserie, die tevens als entree functioneert. De theaterzaal is flexibel in opstelling, zodat er kleine en grote optredens kunnen plaatsvinden en de zaal als vergader- en oefenruimte kan dienen. Architectenbureau KAW vertaalde het basisidee vertaald in een zorgvuldig architectonisch, bouwtechnisch en financieel onderbouwd plan. Binnen één jaar na het initiatief om de tramwerkplaats als theater te verbouwen vonden al de eerste voorstellingen plaats. Door veel materiaal uit het oude theater opnieuw te gebruiken zijn kosten bespaard voor de inrichting. Dit geldt voor theaterattributen zoals verlichting, gordijnen en meubilair, maar ook bouwkundige zaken als deuren, sanitair, keukeninrichting en zelfs een deel van de radiatoren. Het project is enthousiast ontvangen door de bevolking. Het project heeft echt een andere kijk op het cultureel erfgoed en stadsontwikkeling aangejaagd. En dat voor slechts € 500.000 aan bouwkosten (680m²).

Bomansplaats in Eindhoven

Er zijn al heel wat voorbeelden van oude kantoren die zijn omgebouwd naar studentenhuisvesting. Met een slimme aanpak, prefab bouwdelen, en zoveel mogelijk hergebruik van het bestaande casco en de gevels, kan dat op een kosteneffectieve manier. Zo bewees het project Bomansplaats in Eindhoven, dat in 2012 door Camelot is ingediend, dat je voor een gering bedrag complete studentenwoningen kunt realiseren. Het totale oppervlak van het kantoorgebouw uit de jaren zeventig was 3376 m² en hier zijn 98 woningen gerealiseerd.

Het uiterlijk wordt nog steeds bepaald door de uitgewassen grindtegels in de gevelbanden, nu in combinatie met nieuwe felgekleurde ramen. In het ontwerp is een aantal innovatieve oplossingen toegepast: zo zijn er via de buitenkant gebruiksklare prefab badkamers naar binnen getakeld en is er een facilitaire strook met onder andere wasmachines en een invalidetoilet aangebracht tussen de gang en de woonruimtes. Het gebouw voldoet aan de eisen van de huidige tijd terwijl de totale stichtingskosten beperkt zijn. De lichte scheidingswanden kunnen eenvoudig verwijderd of vervangen worden waardoor er makkelijk voor andere woonvormen kan worden gekozen. De verbouwing was binnen een bouwtijd van circa 7 maanden klaar. De voorbereidingstijd was met circa 6 maanden eveneens kort, mede dankzij de goede samenwerking met de gemeente Eindhoven.

ACTA in Amsterdam

Dat het nog goedkoper kan bewijst de tijdelijke ombouw van ACTA naar studentenwoningen, die in 2013 is ingezonden. De voormalige universiteitskolos is voor de komende tien jaar geschikt gemaakt voor studenten in combinatie met een culturele broedplaats. De Alliantie heeft in op deze wijze de leegstand vertaald naar een maatschappelijke functie. De totale kosten bedroegen € 4,5 miljoen voor 460 woningen plus enige voorzieningen, hetgeen resulteert in investeringskosten per woning van slechts € 9.782 (€ 116/m²). Samen met het TransformatieTeam en VASPRO bouwmanagement is het plan ontwikkeld, waarbij de studenten zelf ook een belangrijk aandeel in de uitvoering hebben genomen. Onder begeleiding van de uitvoerders van bouwbedrijf Plegt Vos plaatsten zij onder andere tussenwandjes en isolatie. Collegezalen worden nu gebruikt als bioscoop of evenementenlocatie voor ondernemers, wachtkamers zijn algemene ruimtes en de mensa is een restauratieve voorziening gebleven.

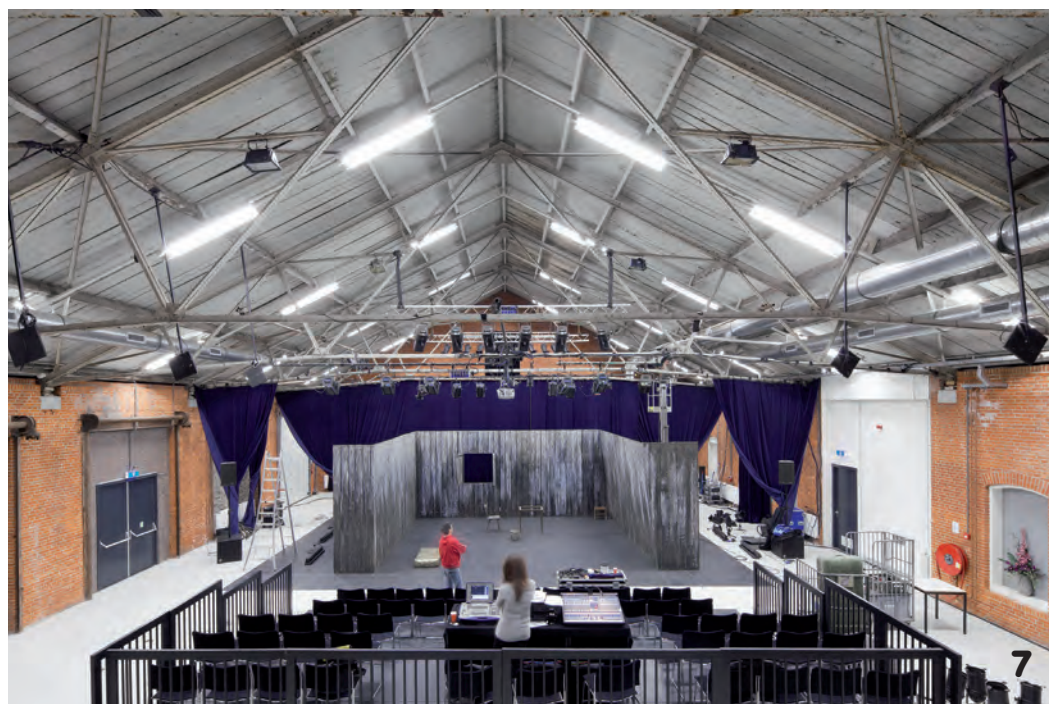
De studentenwoningen worden beheerd en bestuurd door STW NL. Dit zelfbestuur past in de visie op herbestemming van de Alliantie; kosten van bouw en beheer worden gedrukt om te zorgen dat de investeringen verantwoord blijven voor de corporatie. In dit kader zijn ook zoveel mogelijk bouwmaterialen hergebruikt. Een dergelijke tijdelijke aanpak is niet 1 op 1 te vergelijken met een meer langdurige herbestemming maar kan juist wel een goede oplossing zijn als de tijd nog niet rijp voor een grotere ingreep.

Fenixloods II in Rotterdam

Eerste winnaar van de extra prijs voor *Low budget, high impact* was in 2014 de Fenixloods II. De 100-jaar oude Fenixloodsen op Katendrecht vormen nu de nieuwe onderkomens van de circusopleiding van Codarts en Circus Rotjeknor. In afwachting van de definitieve bestemming van de loodsen heeft Van Schagen architecten in opdracht van de eigenaar van de loodsen, de gemeente Rotterdam, een ontwerp voor de tijdelijke huisvesting van beide instellingen gemaakt en de uitvoering ervan begeleid. Dit is een voorbeeld van hoe met beperkte mogelijkheden en budgetten tijdelijke huisvesting kan worden geboden aan twee instellingen. Tegelijkertijd wordt met de transformatie een belangrijke impuls gegeven aan de verdere ontwikkeling van het Deliplein en omgeving in Katendrecht. De 3.000 m² gebruikruimte met een hoogte van 12 meter is met behulp van sobere en doelmatige ingrepen geschikt gemaakt. Het interieur is demontabel. Er zijn minimale, maar wel rake ingrepen aan de gevel gedaan, zodat deze is voorbereid op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst. Gulden Feniks juryvoorzitter Karin Laglas zei over dit project: 'Ook inventiviteit wordt beloond: daar is de eerste winnaar van de nieuwe prijs categorie *Low budget, high impact* Fenixloods II een sterk voorbeeld van. Hier zie je dat een ingreep niet waanzinnig veel hoeft te kosten, wanneer je precies de goede partijen bij elkaar zet en samen het balletje aan het rollen houdt.' Dat is niet eenvoudig. Sterker nog, het vraagt om de bekende wegen te verlaten en op zoek te gaan naar onconventionele oplossingen, vaak met andere samenwerkingsvormen en verdienmodellen.

Inzenden NRP Gulden Feniks 2015

Heeft u ook een goed project in de bestaande voorraad uitgevoerd dat voorbeeldwaardig en inspirerend is voor anderen? Dan kunt u inzenden voor de NRP Gulden Feniks 2015. Het project moet in 2014 zijn opgeleverd. De inzendtermijn loopt tot 31 januari 2015. De inzendcategorieën zijn: Renovatie, Transformatie en Gebiedstransformatie. En natuurlijk is ook dit jaar weer een extra prijs voor inzendingen die uitblinken in *Low budget, high impact*. De winnaar van deze extra prijs wordt gekozen uit alle inzendingen. Het is uiteraard wel van belang dat inzenders de kostengegevens bekendmaken. Zie voor de voorwaarden en criteria www.nrpguldenfeniks.nl.



4. Het voormalige gebouw van Tandheelkunde in Amsterdam ACTA huisvest nu 460 studentenwoningen en voorzieningen in de plint.

5. Bomansplaats in Eindhoven, 98 complete studentenwoningen in een kantoorgebouw uit de jaren zeventig.

6. Winnaar *Low budget, high impact* 2014: Fenixloods in Katendrecht, Rotterdam.

7 en 8. De Tramwerkplaats is een tijdelijk theater in een oude loods aan de haven van Winschoten, ontwerp KAW architecten. Wegens succes zal de Tramwerkplaats blijven functioneren als theater voor amateurgezelschappen en (jeugd-) theatereducatie • Foto's Gerard van Beek.