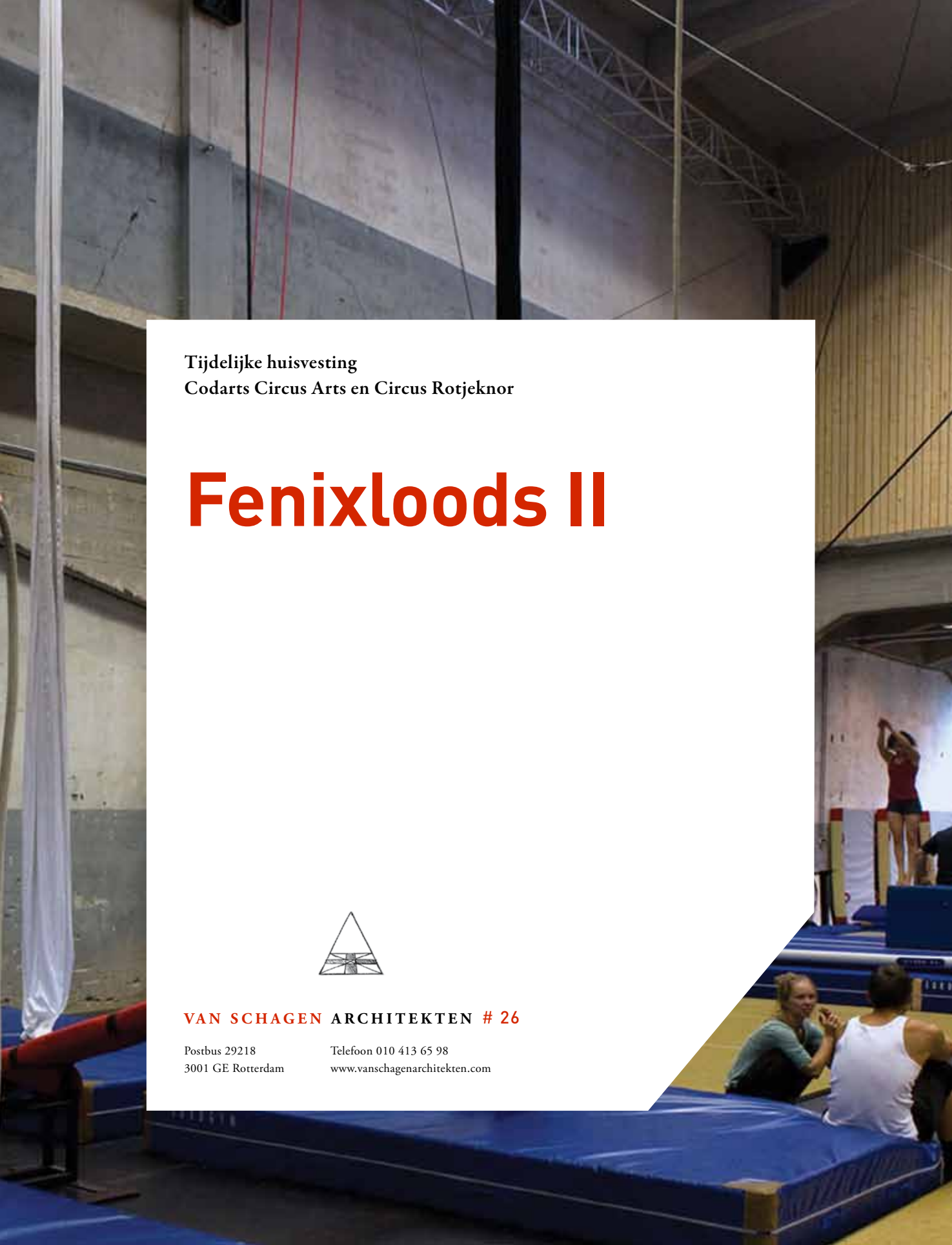


Tijdelijke huisvesting
Codarts Circus Arts en Circus Rotjeknor

Fenixloods II

VAN SCHAGEN ARCHITEKTEN # 26

Postbus 29218
3001 GE Rotterdam

Telefoon 010 413 65 98
www.vanschagenarchitekten.com

Fenixloods II

Zomer 2013 zijn in de 100-jaar oude Fenixloodsen op Katendrecht de nieuwe onderkomens van de circusopleiding van Codarts en Circus Rotjeknor in gebruik genomen. In afwachting van de definitieve bestemming van de loodsen heeft Van Schagen architekten 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.
Het is een prachtig voorbeeld van hoe partijen elkaar vinden om met beperkte mogelijkheden en budgetten tijdelijke huisvesting te bieden aan twee instellingen en tegelijkertijd een belangrijke impuls te geven aan de verdere ontwikkeling van het Deliplein en omgeving in Katendrecht.

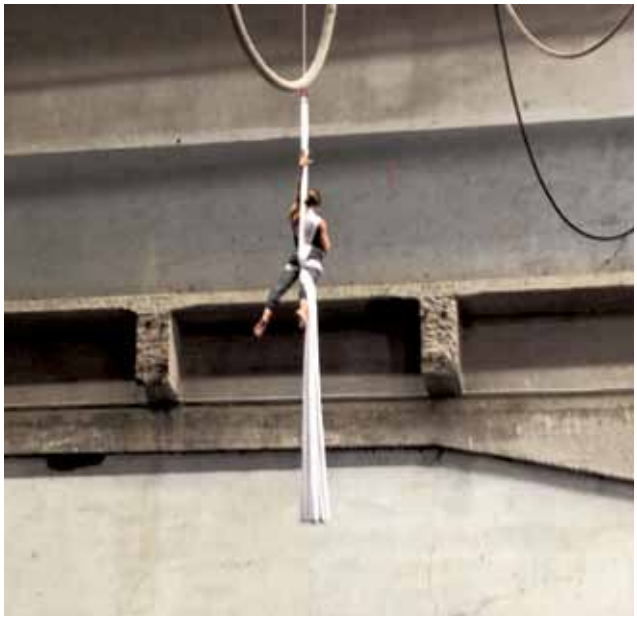


situatietekening

Fenixloods 2 gezien vanaf de Sumatraweg







PROJECT TIJDELIJKE HUISVESTING CODARTS CIRCUS ARTS EN CIRCUS ROTJEKNOR

Opdrachtgever Stadsontwikkeling Gemeente Rotterdam, afdeling Vastgoedontwikkeling
Programma 3073 m2 aan onderwijs- en bijeenkomstfuncties
Opgeleverd juli 2013
Ingreep 5 traveeën van een 100 jaar oude loods zijn voor een duur van in eerste instantie 5 jaar getransformeerd tot een circusschool

Aannemer bouwkundig Van Wijnen Stolwijk B.V.
Aannemer sloopwerk Van Eijk Sloopwerk, Leiden
Constructeur Bouwkundig Adviesburo Baas B.V., Rotterdam
Installatie en Bouwfysica Adviesbureau VanderWeele, Groningen
Bouwdirectie en toezicht ORCA Projects, Breda
Kostendeskundige R&V Adviseurs, 's-Gravenpolder
Foto's Joop Reijngoud

Impuls in de gebiedsontwikkeling

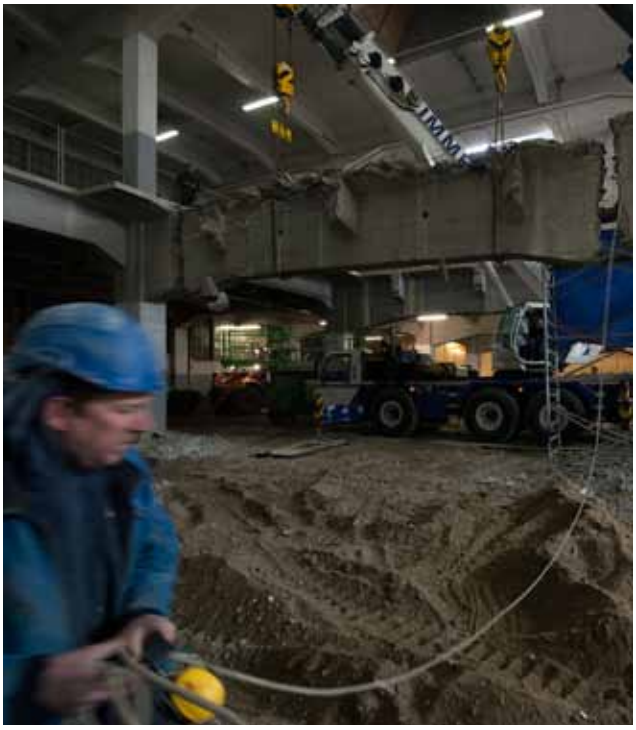
Katendrecht is sterk in ontwikkeling. De voormalige havengebieden maken plaats voor grote aantallen nieuwbouw en ook de bestaande bebouwing uit de eerste helft van de 20ste eeuw krijgt langzaam een upgrading. Het Deliplein ontwikkelt zich tot een belangrijk centrum voor zowel het oude als het nieuwe Katendrecht en geheel Rotterdam op creatief, culinair en cultureel vlak (de drie c's). De twee pleinwanden zijn restauratief gerenoveerd en op de begane grond hebben bergingen en louche bedrijven plaats gemaakt voor aantrekkelijke café's, restaurants en winkels. Het ook in de oudbouw ondergebrachte Theater Walhalla speelt hierin een belangrijke rol. De nieuwe Rijnhavenbrug met de Wilhelminapier, die aanlandt tussen loods I en loods II, levert een belangrijke bijdrage aan de ontsluiting van het plein en van heel Katendrecht.

Tot voor kort waren de Fenixloodsen een dode dichte wand aan de noordzijde van het plein in bezit van Firma Steinweg en in gebruik ten behoeve van opslag en overslag van onder andere thee, cacao en koffie. Met de vestiging van Codarts Circus Arts, een hbo-opleiding , en Circus Rotjeknor, gericht op kinderen en jeugd, is een start gemaakt met het 'openbreken' van de loodsen ten behoeve van verdere invulling van het gebruik van het Deliplein en ten behoeve van een aantrekkelijke uitstraling van deze pleinwand zonder dat het zijn stoere Katendrechtse karakter verliest.

Fenixloods 2 aan de Veerlaanzijde









Fenixloods gezien vanaf de Rijnhaven



Tijdelijkheid en match making

Sinds een paar jaar heeft de gemeente Rotterdam de Fenixloodsen I en II in bezit. Op termijn wil de gemeente Rotterdam de loodsen herontwikkelen ten behoeve van grootschalige functies inclusief nieuwbouw van woningen boven op de loodsen. Gezien de grootte van de loodsen (totaal ca. 27.500 m2) zal deze herontwikkeling jaren in beslag gaan nemen. Daarom zoekt de gemeente tijdelijke functies voor de loodsdelen die nog niet definitief herontwikkeld worden. Het alternatief, langdurige ongebruik en leegstand is voor niemand aantrekkelijk. De tijdelijke functies bedruipen zichzelf financieel, terwijl de waarde van het vastgoed intact blijft en toeneemt door het hoogwaardige gebruik.
Tijdelijkheid maakt de bestemmingsplan procedure eenvoudiger. Voor een tijdelijk bouwwerk liggen de eisen ten aanzien van ruimtelijke onderbouwingen, milieurapportages en dergelijk lager dan bij nieuwbouw of een definitieve invulling. Er is een ontheffing voor vijf jaar aangevraagd op een deel van het vigerende bestemmingplan. De oorspronkelijke bestemming van de loods was industrie, voor het deel van Codarts is ontheffing verleend om onderwijs- en bijeenkomstfunctie mogelijk te maken.
Tijdelijkheid betekent ook dat met de plannen haast gemaakt moest worden: in één jaar tijd is het plan van initiatief tot oplevering uitgevoerd.
Cruciaal voor een geslaagd project is de match tussen de vraag van een gebruiker en het aanbod van vastgoed. Zeker in het geval van een tijdelijke oplossing moeten er niet al te veel licht zitten tussen wensen van de gebruiker en mogelijkheden van het gebouw. Patrick Kramers en Max Merx van Codarts waren op zoek naar een nieuw onderkomen voor hun circusopleiding, met o.a. de specifieke wens van een ruimte met een minimale vrije hoogte van 12m.!
Met deze vraag hebben zij ook aangeklopt bij de gemeente Rotterdam, die op haar beurt de vraag weer intern heeft uitgezet. Peter Zwart en Richard van Bladel van de Dienst Stadsontwikkeling zagen direct de mogelijkheden in de loodsen op Katendecht: de juiste functie op de juiste plek in



detail glaspui


19

het juiste gebouw. Zij hebben met Codarts de bouwkundige en financiële mogelijkheden afgetast en zijn tot de conclusie gekomen dat hier voor beide partijen een aantrekkelijke mogelijkheid lag. Op dat moment is ook Johan Both met Rotjeknor enthousiast aangehaakt. Rotjeknor is voor de jeugd tot 18 jaar wat Codarts voor de oudere jeugd is; de twee instellingen zijn daarmee bijna perfect complementair aan elkaar.
Op basis van deze conclusie is het plan voor huisvesting voor ca. 3.000m2 voor Codarts en Rotjeknor (huurcontract, aanpassing van het gebouw) verder uitgewerkt en is Van Schagen architekten met Sander Brand bij de planontwikkeling betrokken geraakt.







Sober en doelmatig

Honderd jaar geleden vormde de loodsen één geheel onder de naam ‘San Fransciso’ en daarmee op dat moment de grootste loods ter wereld. Aanvankelijk waren de loodsen opgetrokken in staal die een heftige storm in 1913 echter niet hebben overleefd.
Op de oude fundamenten zijn de loodsen herbouwd in gewapend beton, een unicum in die tijd en op deze grote schaal.
In 1945, vlak voor de capitulatie van de Duitsers, werd de Rijnhavenkant platgebombardeerd. En nadat ook nog een brand in 1947 het middendeel verwoestte, verbouwde gemeentewerken Rotterdam de loodsen om tot zoals we ze nu kennen; Fenixloods I en II, met in het midden het kantinegebouw.
De loodsen zijn in essentie een utilitaire bouwkundige structuur van kolommen, balken en vloeren. Deze essentie hebben we met de recente ingreep overeind gehouden. De constructie laten we ongemoeid; daar waar de structuur wel is aangepakt, wordt dat zichtbaar gemaakt. Bij het maken van de grote gaten hebben we er voor gekozen de resterende betonbalk-koppen in het zicht te laten, de oude betonkolommen en balken en de bestaande wanden blijven ruw en onbehandeld. Toegevoegde onderdelen (nieuwe wanden ruwe vurenhouten latten en de rode golfplaten als bekleding van de prefab container- units) onderscheiden zich duidelijk van de bestaande constructie maar vormen samen één geheel.
De gesloten architectuur van de gevels is uitgangspunt. Daarbij hebben we gebruik gemaakt van bestaande openingen en deze weer open gemaakt en voorzien van nieuwe terugliggende kozijnen. De oude stalen kozijnen, te kromgetrokken om te voorzien van glas, blijven gewoon gehandhaafd.
Daklichten worden opnieuw geopend zodat



3D dwarsdoorsnede van de loods met de grote trainingsruimte



3D langsdoorsnede met links Codarts en rechts Rotjeknor

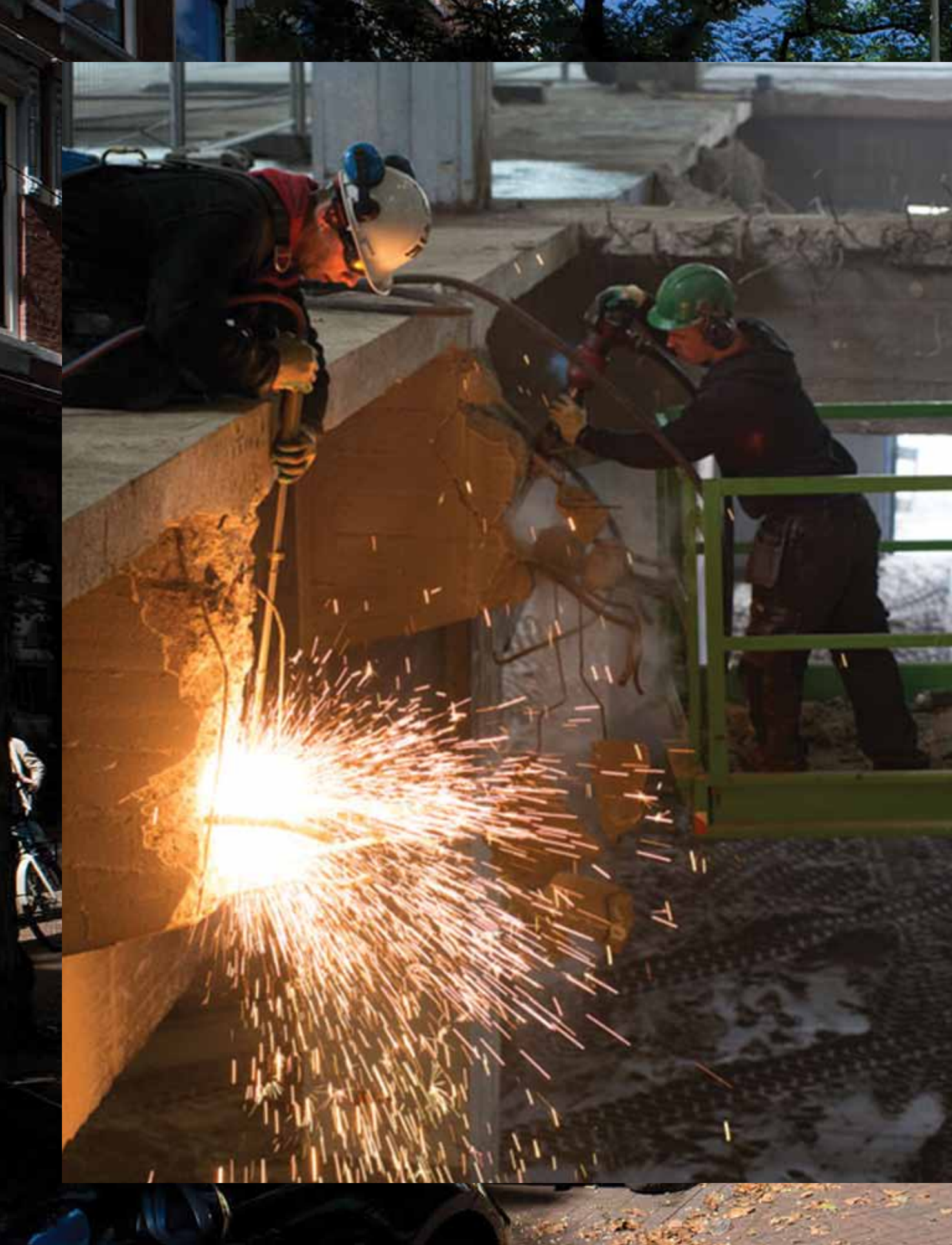
daglicht ook goed toe kan treden in het hart van het gebouw. De grote schuifdeuren worden in de huidige staat geopend, erachter komt een grote glaspui met grote dubbele deuren. Door een nuchtere organisatie van plattegrond en entrees vangen voorbijgangers op het Deliplein weer een glimp van het water aan de andere zijde van het gebouw.
De kantoren en klaslokalen worden voorzien van voldoende daglicht door de plaatsing bij aanwezige gevelgaten. Het maken van een geheel nieuwe verdieping in de vorm van een entresol bood hiervoor uitkomst.
De aanwezige lichtstraat in de gevel biedt vanuit de kantoren ook nog eens fenomenaal uitzicht op de Wilhelminapier.
Sober en doelmatig is een echte sociale woningbouwterm. Voor de aanpak van de loodsen beschouwen we 'sober en doelmatig' eerder als een geuzennaam. Duidelijk is dat met een exploitatietermijn van vijf jaar de investeringsruimte niet groot is en dat de bouwkundige ingrepen dus minimaal moeten zijn. Dit streven naar minimalisme was voor Van Schagen architekten geen belemmering, maar paste goed in het streven de rauwheid van de loodsen overeind te houden: geen afwerking van het beton, de gevels, de binnenwanden, etc., etc.
De gebruikers en de aannemer had hier nog wel eens moeite mee: "Zullen we daar toch nog niet even een afdeklatje op zetten?" Nee dus.

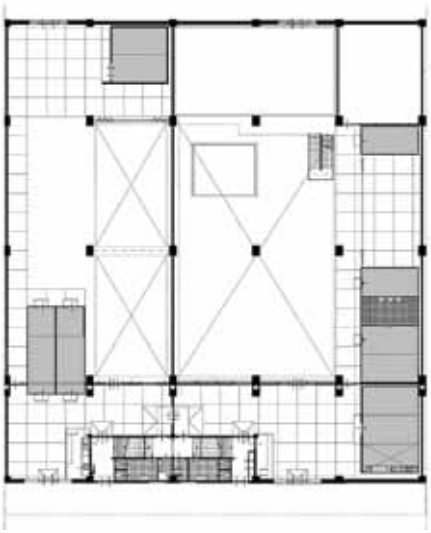




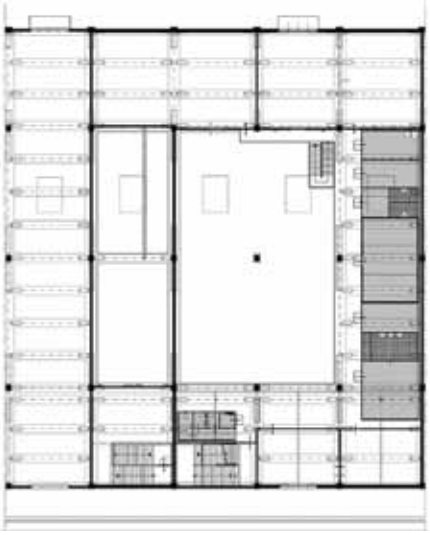
Hergebruik

Gebruik van de loodsen voor Codarts en Rotjeknor in plaats van de bouw van een nieuw gebouw voorkomt al een hoop milieubelasting. Hergebruik van afgedankte onderdelen in de verbouwing van de loodsen vormen een extra bijdrage aan de beperking van bouwafval. Zo zijn niet meer in gebruik zijnde prefab-containerunits, waarvan delen nog afkomstig zijn uit de oude 'Villa Zebra' en daarna jarenlang dienst gedaan voor een tijdelijke school in Hoogvliet, aan hun derde leven begonnen in de Fenixloods! Maar ook oude gevelbeplatingen, een stalen vluchttrap en een deel van de verlichtingsarmaturen zijn opnieuw gebruikt in de loodsen.

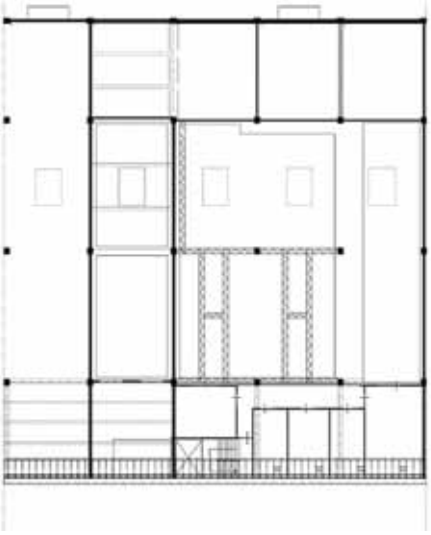




begane grond



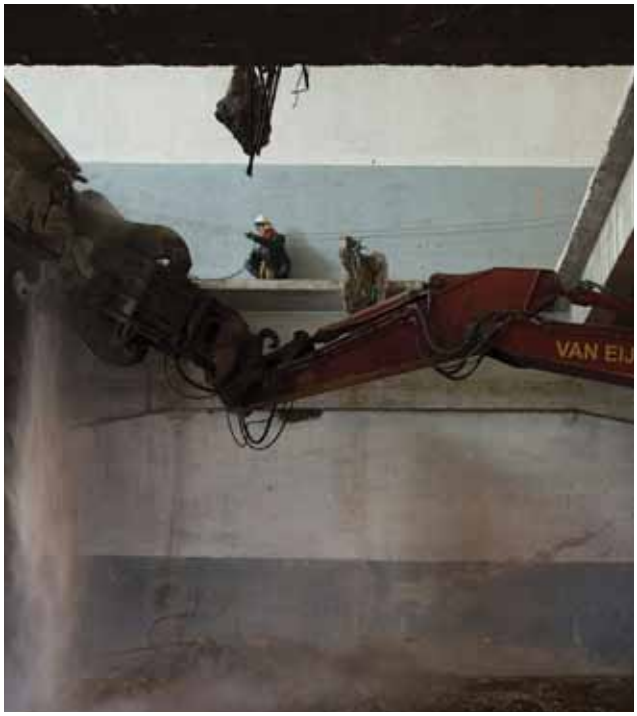
1e verdieping



2e verdieping

Financiering

De kosten van het bouwkundige werk bedragen ca. 360 euro per vierkante meter (aanneemsom ex. btw). Circa 25% van dit bedrag wordt versleuteld in definitieve herontwikkeling van de loodsen, omdat het een ingreep betreft die ook voor de definitieve herontwikkeling van waarde is. De sparingen die in de vloeren van de 1e verdieping zijn gemaakt dienen ook ter ontsluiting van de parkeerlaag op de 1e verdieping in de definitieve bestemming. Het resterende deel van de investering wordt terugverdiend uit de huuropbrengsten. Onderdeel van de deal tussen gemeente Rotterdam en de huurders is dat het gebouw sober wordt opgeleverd wat betekent dat de huurders zelf moeten investeren in bijvoorbeeld gebruiksvloeren, trapeziumconstructies, enz. Een deel hiervan was al aanwezig in de inventaris van de huurders. Nieuwe onderdelen zoals het grid en de sportvloeren zijn demontabel en dus goed verhuisbaar na vijf jaar.





Prachtig project

De gemeente Rotterdam is zeer tevreden met het resultaat. De ontwikkelaars van de gemeente, Peter van Veldhoven en Ronald Cabout, roemen de ruimtelijkheid van de ingrepen, het hergebruik van de verschillende onderdelen, het instandgehouden rauwe karakter van de loodsen en het tempo van de plan-ontwikkeling en uitvoering.
Zij zijn van mening dat een belangrijke succesfactor hierin een klein en hecht team van mensen is geweest dat over zijn eigen grenzen heen kon denken.
Toch nog onverwacht waren bij de ingebruikname de bijna poëtische spanning tussen de elegantie van de circusartiesten en de rauwheid van het gebouw. In aanvulling op de upgrading van het Deliplein is hier een prachtig project gerealiseerd en hebben Katendrecht en Rotterdam weer verder aan kracht gewonnen.



