

Transformatieproject
Bomansplaats Eindhoven
genomineerd voor Gulden Feniks

Van kantoor naar studenten- woning

Karin Vissers, Jan Roelands en Niels Hermans,
Vissers & Roeland architecten & ingenieurs

Architectenbureau Vissers & Roelands maakte een ontwerp voor de transformatie van een kantoorcomplex aan de Bomansplaats in Eindhoven naar studentenhuisvesting. Met een enorme kantorenleegstand en een onverminderd grote vraag naar studentenhuisvesting voorziet het ontwerp duidelijk in een behoefte. Het werd genomineerd voor de Gulden Feniks, een prijsvraag die zich richt op hergebruik van de bestaande gebouwde voorraad.



Het gebouw na oplevering.



De uitgangspunten

Voor het ontwerp zijn een aantal uitgangspunten van belang:

- Het realiseren van een gemêleerd woningbestand, met daarbij circa 80 procent zelfstandige en 20 procent onzelfstandige wooneenheden
- Het zoveel mogelijk respecteren en in stand houden van de structuur van het gebouw
- Het verhogen van de kwaliteit van het gebouw in zowel (woon)comfort, duurzaamheid en uitstraling
- Het door de opdrachtgever gestelde budget

Het ontwerp

De basis van het ontwerp bestaat uit een gang, met aan weerszijden de verschillende appartementen. Tussen de gang en de woningen, is een facilitaire strook aangebracht, waarin de meterkasten, leidingen en overige installaties zijn voorzien. De entrees zijn gepositioneerd aan de kopse zijden van het gebouw, zodat er een spreiding van bewoners en bezoekers plaatsvindt over het gebouw. Op de begane grond zijn enkele facilitaire ruimten geplaatst, zoals een minder-validentoilet en een wasserette. Buiten het gebouw is een overdekte fietsstalling voorzien.

Werkzaamheden tijdens de transformatie.



Het bestaande gebouw

In het centrum van Eindhoven, gelegen aan de rand van het 'villapark', staat een samenhangend complex van gebouwen, daterend uit de jaren '60. Kenmerkend voor deze bebouwing is de orthogonale opbouw, een veelheid aan repetitie en de uitgewassen betonnen gevels. Het complex is gelegen rondom een parkeerplaats, de Bomansplaats.

Het betreffende bestaande kantoorpand heeft een betonnen skelet, dat bestaat uit kolommen, een drietal kernen en vloeren. Binnen de kernen is het verticaal transport geregeld. Het interieur bestaat uit een centraal gelegen gang, met aan weerszijden daarvan kantoren. De wanden bestaan uit niet-dragende binnenwanden en -elementen. De gevels hebben een zeer horizontaal karakter door de metselwerk plint met daarboven afwisselend enkele horizontale stroken kozijnen en uitgewassen betonpanelen.



Impressie van het interieur.



De Gulden Feniks

Gulden Feniks is een prijsvraag die zich exclusief richt op het hergebruik van de bestaande gebouwde voorraad. De onafhankelijke stichting Nationaal Renovatie Platform (NRP) looft deze prestigieuze prijs ieder jaar uit voor de beste renovatie- en transformatieprojecten van Nederland. De Gulden Feniks is de opvolger van de Nationale Renovatie Prijs, die sinds 1985 is uitgereikt. Het is een integrale prijs. Het gaat om de culturele waarde, duurzaamheid, functionele kwaliteit, maatschappelijke waarde, economische aspecten, innovatie en technische uitvoering.

De herbestemming van het kantoorcomplex aan de Bomansplaats is één van de drie genomineerden in de categorie Transformatie. Daags na verschijnen van dit nummer van Stadswerk magazine, op 6 juni, wordt op de vastgoedbeurs PROVADA het winnende ontwerp bekend gemaakt.



In verband met de gewenste woningdifferentiatie, zijn voor 91 appartementen een zevental woningen ontwikkeld. Elk met een eigen kwaliteit, die samenhangt met de indeling, de oppervlakte, alsmede de mate van zelfstandigheid van het type. Elke zelfstandige wooneenheid is voorzien van de volgende onderdelen: een meterkast, een eigen voordeur (huisnummer), hal, woonkamer en keuken, badkamer en bergruimte.

Een grote kwaliteit van de appartementen bestaat uit de kamerbrede kozijnen die aanwezig zijn, die een wijds uitzicht over de stad geven. De verrijking van de gevels is bereikt door de plaatsing van enkele kleurrijke kaders, die ad

random zijn geplaatst binnen de horizontale betonbanden. Eveneens krijgen de trappenhuisen een opwaardering door het creëren van een verticaal element, waarin de entree is opgenomen. Dit verticaal element bestaat uit de bestaande kolommen en de voormalige trapborden, die in één element zijn gevat, passend binnen de nieuwe karakteristiek van het gebouw.

Het proces

Voorafgaand aan de transformatie is een QuickScan uitgevoerd door Vissers & Roelands architecten & ingenieurs. Hierbij worden de beleidskaders, de ruimtelijk-functionele mogelijkheden en de daarbij horende financiële

consequenties verkend. Eveneens wordt hierbij contact gelegd met de gemeentelijke instellingen, waardoor mogelijkheden en knelpunten in een vroeg stadium worden onderkend.

Vanuit deze positie is een snelle doorstroom gerealiseerd naar de verschillende ontwerp- en uitwerkingsfasen en de daarmee samenhangende vergunning en aanbestedingsfase. Hierdoor is het totale voorbereidingstraject zeer snel doorlopen, in dit geval 10 maanden. Het gebouw is opgeleverd op 22 juli 2011, de eerste huurcontracten zijn op 1 augustus 2011 ingegaan. Momenteel is er een wachtlijst voor nieuwe bewoners.

Specifiek voor bestaande bebouwing is het van belang duidelijkheid te hebben over de toe te passen regelgeving door de gemeente. Dit geldt niet alleen op het gebied van bouwen, maar ook parkeren, groenvoorziening en andere facilitaire zaken. Dit kan alleen worden meegenomen, indien tijdige afstemming plaatsvindt met de betreffende afdelingen van de gemeentelijke instanties. <<

Woningplattegronden, bovenaanzicht.



Websites

www.guldenfeniks.nl

www.provada.nl

www.vissersroelands.nl

STADS

8
Extreme neerslag in de stad

16
Bomen en infrastructuur gaan prima samen

WERK

27
De VNG-handleiding VTH

32
Van kantoor naar studentenwoning

MAGAZINE
2012 - NR.05

Wateroverlast tegengaan met beperkte middelen



Extra
Special
Daktuinen en
Groene gevels

