



FENIXLOODS II BIEDT TIJDELIJK ONDERDAK AAN DE CIRCUSOPLEIDINGEN CODARTS EN ROTJEKNOR





# Van leeg kantoor naar levendig broeiness

TEKST: KARIN SPILLENAAR-KOOLEN © BEELD: LUTFI UZUN

**Transformatie is *hot & happening* binnen de architectuur en stedenbouw. Rotterdam - architectuurstad van Nederland - loopt voorop. Kantoren worden creatieve broeinessen, oude fabrieken bieden ruimte aan kleine ondernemers. De gemeente stimuleert dit onder het motto: de binnenstad als citylounge.**

De gemeente Rotterdam startte in 2011 met het zogenoemde transformatieplatform. Doel: de leegstand van kantoren structureel terugbrengen. Sindsdien is er 150 duizend vierkante meter aan leegstaande kantoren, tijdelijk of permanent, omgebouwd. Zo vond The Student Hotel onderdak in het voormalige bedrijfsverzamelgebouw aan de Oostzeedijk, is Rotterdam Science Tower (biomedische industrie) gevestigd in één van de Marconitoren en vormt het Schieblock een levendig laboratory for urban development. Andere bekende voorbeelden van gebouwtransformaties zijn De Machinist, het Nieuw Rotterdams Café in het voormalige kantoor van NRC Handelsblad en de Superkubus, omgebouwd tot woonruimte voor ex-gedetineerden in de laatste fase van detentie.

## Eén loket

Leegstand is kostbaar en komt het stadsgezicht en de leefbaarheid niet ten goede, zo redeneert de gemeente. Om de binnenstad aantrekkelijk te houden en jonge, hoogopgeleiden te verleiden om er te blijven, moeten ondernemers makkelijk in bijvoorbeeld een leeg kantoorpand kunnen trekken. De gemeente heeft een loket in het leven geroepen om dat allemaal soepel te laten verlopen en de bureaucratie tot een minimum te beperken. Daarbij geldt: de gemeente coördineert en faciliteert, maar het initiatief komt van ondernemers met

investeringsmogelijkheden. Of dat nu een startende, creatieve ondernemer is of een vastgoedprofessional.

## Citylounge

Belangrijk uitgangspunt bij deze transformaties, is het idee van de binnenstad als citylounge. De beleidsnota hierover stelt dat het straatleven belangrijker is dan de skyline. Gebouwen moeten het leven op straat ondersteunen, bijvoorbeeld door het gebruik van een glazen plint en een begane grond waar allerlei publieke functies mogelijk zijn. Binnen en buiten moeten met elkaar verbonden raken. En met relatief eenvoudige, architectonische ingrepen moet het gebouw in de toekomst weer een nieuwe functie kunnen krijgen. De gemeente toetst nieuwe plannen aan bovenstaande criteria.

## Gezelliger

Rogier van den Berg, van SmartCityArchitects, was als projectarchitect betrokken bij de omvorming van het voormalige hoofdkantoor van Eneco naar de Hogeschool Rotterdam. "Bij de transformatie van oude panden kom je altijd dingen tegen die niet op de tekeningen stonden. Je kunt nooit om regels en nationale wetgeving heen, maar wat je nodig hebt is een overheidsdienst en een bouwinspecteur die ter plaatse met je meedenken. Anders strandt een initiatief op een bureaucratische afvalberg."

In Rotterdam lijkt dit meedenken, zo bevesti-

gen ook andere ondernemers, best goed geregeld. En dat biedt kansen. Van den Berg: "In de jaren '90 werden veel bedrijven naar de randen van de stad gedwongen. Het centrum was voornamelijk het domein van financiële dienstverleners. Nu zien veel ondernemers weer kans zich in de binnenstad te vestigen. Dat zijn vaak ondernemers die ook echt gebruik willen maken van de stad. Ze komen op de fiets en vieren dat er broodjes om de hoek zijn. Het wordt gezelliger op straat. Bovendien: architecten, stedenbouwers, maar ook financierders en subsidieverstrekkers, denken langer en slimmer na over concepten die een bijdrage aan de stad kunnen leveren. Op deze manier ontstaat er ontzettend veel kennis op het gebied van het veranderen van gebouwen."

Kortom: er is kennis, beleid, een platform, er is één loket, en - afgemeten aan vierkante meters - er zijn resultaten. De economische crisis heeft Rotterdam veel leegstand opgeleverd, maar creëert daardoor ook kansen. Bewoners en ondernemers zoeken de ruimte en krijgen nu de kans hun initiatieven en ideeën in de praktijk te brengen. Wonen, ondernemen, zorg en onderwijs vinden daardoor meer en meer hun weg terug naar de (binnen)stad.



## De Fruitvis

**“Toen ik hier voor het eerst kwam kijken, zag ik niks in deze plek”,** bekent Martin van Rijn, initiatiefnemer en oprichter van de Fruitvis. **“Eén grote gribusbuurt, allemaal vage handeltjes hierachter. Totdat ik ergens door een spleetje kon kijken. Ik zag een heel mooi licht en dacht: misschien is het wel wat.”**

Van Rijn heeft veel tijd en geld geïnvesteerd om de oude opslagloods in de Fruithaven te veranderen tot wat het nu is. Kunst, theater, muziek, film en eten & drinken komen hier samen. “Een Parade-sfeertje op een stoere, oer-Rotterdamse locatie!” Die locatie is de Marconistrip, een buurt die wel een opknappertje kon gebruiken, maar waar de gemeente geen budget voor had. De leegstaande loods, oorspronkelijk eigendom van het Havenbedrijf, werd opgekocht door de gemeente. Van Rijn kreeg de loods voor tien jaar tot zijn beschikking op basis van een creatief ondernemersplan. De loods onderging een ingrijpende verbouwing. Van Rijn: “De grootste uitdaging is om van niets weer iets te maken. Er was geen gas, water, licht, niets.”

Vorig jaar waren de eerste exposities al te zien in de Fruitvis en gaf Rutger Hauer er een masterclass. Try-outs, events, workshops, een oefenruimte voor bandjes: de Fruitvis staat open voor creatieve uitpattingen van allerlei aard. Van Rijn: “Ik wil een ziel in dit pand, het moet een plek worden waar iedereen met zijn creatieve ideeën terecht kan. Met z’n allen wat leuks van de grond krijgen: dat is waar het allemaal om draait.”





## Circusopleiding Codarts

Fenixloods II biedt tijdelijk onderdak aan de circusopleidingen Codarts en Rotjeknor. Marc Jonkers, directeur van Codarts Circus Arts, is blij met de verhuizing van de locatie in Vijfsluizen naar de loods in Katendrecht. “Het is een prachtlocatie en het pand leent zich uitstekend voor onze doeleinden.”

De loods, die voorheen dienst deed als op- en overslag van koffie, thee en cacao, moest flink verbouwd worden. Jonkers: “We hadden een vrije hoogte van minimaal twaalf meter nodig voor evenwichtskunsten en acrobatiek met trapeze en trampoline.” Om aan deze wens te voldoen werd het plafond van de eerste etage naar de tweede opgebroken. Rondom de centrale oefenhal liggen containerunits die fungeren als ruimte voor dansles, kleedkamers en theorielokalen. Daar bovenop bevinden zich de kantoren.

“We hebben hier zestig studenten, uit alle windstreken van de wereld”, vertelt Jonkers. “De toelatingseisen zijn streng en de studenten werken stuk voor stuk keihard. Op dit moment doen twee van onze studenten mee aan de talentenjacht Holland’s Got Talent. Eerder deden er al studenten mee met X-factor.” De verbouwing loopt deels vooruit op de definitieve bestemming: over vijf à tien jaar wordt de loods een parkeergarage. De circusopleiding verhuist dan permanent naar Fenixloods I, waar theater Walhalla huist. Perfect, vindt Jonkers, want de panden zijn identiek en de relatie met Walhalla is goed. “Dan hebben we dus ook een eigen locatie voor voorstellingen!”





## Classic Apartments

**Van kantoor naar luxe onderkomen voor zakenreizigers, interim-managers en expats. Een uitdaging, zeker als het om een rijksmonument gaat. Jean Paul van Wijk, eigenaar van Classic Apartments, gaf een oud pand aan de Mauritsweg een nieuw leven.**

Acht gemeubileerde appartementen telt het pand nu. De prachtige voorgevel, een marmeren trap en de hoge plafonds in de hal zijn de typische karakteristieken van een monumentaal pand. De appartementen echter zijn modern en luxe. “Een gespreid bedje en een gevulde koelkast”, zo omschrijft Van Wijk zijn concept, “een on-Nederlands servicemodel waarin klanten echt gepamperd worden.”

Een monument verbouwen vereist een lange adem. “Je krijgt te maken met bouwkundigen, met de Rijksdienst en hier in Rotterdam met Bureau Monumenten.” Dankzij jarenlange ervaring met vergelijkbare projecten verliep de verbouwing soepel. In drie maanden was de klus geklaard. Van Wijk: “De gemeente was coöperatief. Sommige zaken kosten nu eenmaal tijd. Maar de gemeente dacht actief mee en faciliteerde zoveel mogelijk. Ook zij heeft natuurlijk belang bij de zorg voor monumenten. En leegstand is nooit goed.”

Door middenin het centrum luxe woonruimte te creëren, krijgt Rotterdam een nieuwe dynamiek. “Onze klanten hebben ook wel wat te besteden. Het zijn vaak mensen die lekker uit eten gaan, of een theatervoorstelling bezoeken.”