

# Internationale prijswinnaar

## Fenixloods 1 Rotterdam

TEKST Wilbert Leistra FOTO'S Wilbert Leistra en Ilja Huner

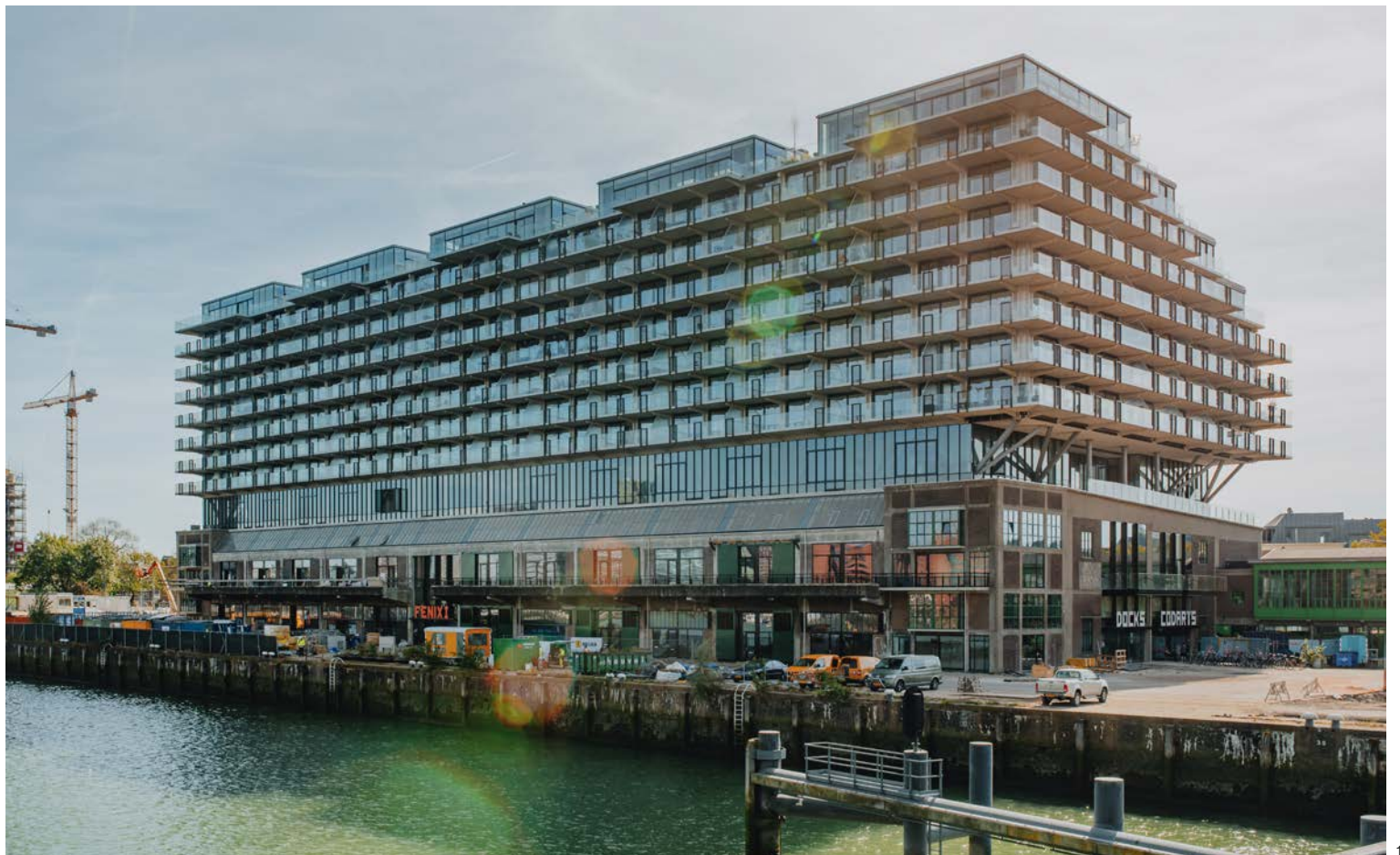
**Eén van de grootste bouwprojecten van Nederland – bijna 45.000 m<sup>2</sup> – heeft de internationale prijs Future Projects Awards 2019 gewonnen. Het gaat om de bouw en transformatie van Fenixloods 1 in Rotterdam. Bovenop de bestaande loods zijn 212 loftappartementen gebouwd. De oude loods is getransformeerd tot Fenix Docks, die onderdak biedt aan drie culturele instellingen. Kwakman Afbouw uit Volendam verzorgde een groot deel van de afbouw van het megaproject.**

Het vroegere Chinatown van Rotterdam en waar de dames van de nacht woonden en werkten, is nu een van de meest gewilde hippe buurten van Rotterdam. Veel bedrijven hebben zich er gevestigd, maar ook de appartementen schieten als paddenstoelen uit de grond. Meest recent is Fenixloods 1 opgeleverd, met een totaal oppervlak van 45.000 m<sup>2</sup> één van de grootste bouwprojecten van Nederland. Volgens architect Robert Winkel van Mei Architecten uit Rotterdam was het

ook het meest complexe bouwproject van Nederland. Het was gemakkelijker geweest om alles plat te gooien en iets compleet nieuws te bouwen, aldus de architect.

### Koffers

De Fenixloods is in 1922 gebouwd toen de Holland-Amerikalijn fors uitbreidde met een aantal extra lijnen. De 360 meter lange loods – destijds hypermodern en





2

de grootste van Europa – ligt tussen de Rijnhaven, de Rijnhavenbrug en de Veerlaan en werd gebruikt om koffers van emigranten op te slaan, voordat ze aan hun lange reis naar de Verenigde Staten begonnen. Toentertijd heette de loods nog de San Fransicoloods. Tijdens de Tweede Wereldoorlog liep het gebouw flinke schade op en werden delen van de kade vernield. Eind jaren veertig van de vorige eeuw zorgde een enorme cacaobrand ervoor dat het pand in tweeën werd gedeeld. In 1954 is de kade herbouwd en hebben de overgebleven loodsen de naam Fenix 1 en 2 gekregen.

### Huzarenstukje

Fenixloods 1 is als eerste aangepakt. De oude loods is getransformeerd tot Fenix Docks en biedt onderdak aan drie bekende Rotterdamse culturele instanties, Conny Janssen Danst, Codarts en Circus Rotjeknor. Bovenop de loods zijn 212 loftappartementen – 134 koop- en 78 huurappartementen – gebouwd in een getrappt en transpa-

- 1 De bouw en transformatie van Fenixloods 1 in Rotterdam heeft de internationale prijs Future Projects Awards 2019 gewonnen.**
- 2 De wijze waarop de appartementen op de oude loods zijn gebouwd, is een bouwkundig huzarenstukje te noemen.**
- 3 De woningen vormen een bijzondere mix. De woonoppervlakte varieert namelijk van 40 m<sup>2</sup> tot en met 250 m<sup>2</sup>, waarbij de kopers zelf de breedte en hoogte mochten bepalen.**

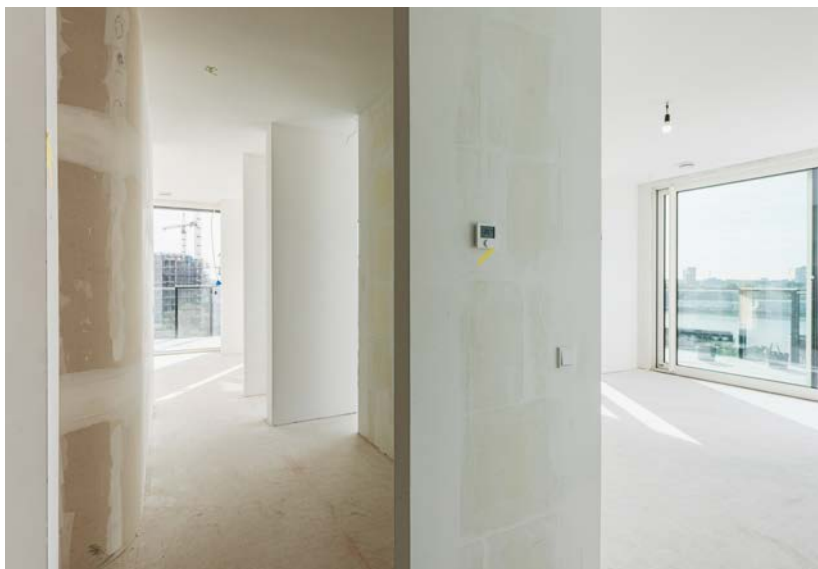
rant gebouw dat oploopt tot acht verdiepingen. De wijze waarop de appartementen op de oude loods zijn gebouwd, is een bouwkundig huzarenstukje te noemen. De fundering van de loods was niet toereikend om de nieuwbouw te dragen. Daarom is er een geheel nieuwe fundering gemaakt tussen de bestaande constructie. Bovenop de nieuwe fundering is een soort stalen tafel geplaatst ter ondersteuning van het appartementencomplex.

### Bijzondere mix

Architect Winkel maakte het ontwerp voor de Fenixlofts. De woningen vormen een bijzondere mix. De woonoppervlakte varieert namelijk van 40 m<sup>2</sup> tot en met 250 m<sup>2</sup>, waarbij de kopers zelf de breedte en hoogte mochten bepalen. De bewoners konden bovendien kiezen tussen alle varianten van een casco-oplevering tot en met compleet ingericht. “Deze bijzondere mix zorgde ervoor dat ons werk erg gevarieerd was, het was zeker geen repeterend werk”, lacht John de Heij, werkvoorbereider bij Kwakman Afbouw uit Volendam.

Het afbouwbedrijf was niet direct vanaf de ontwerpfase bij het megaproject betrokken. De Heij legt uit: “Aannemer Heijmans zat met heel wat technische vragen, onder andere welke wanden toegepast moesten worden. Er werden toen door een technisch adviseur allerlei adviezen opgesteld, vooral op het gebied van brandwerendheid en akoestiek. Toen wij bij het project betrokken raakten, hebben we op de bouw gekeken of de prestaties wel behaald werden.

3



4 Voor de woningscheidende wanden zijn Metal Stud-scheidingswanden met een dubbel gescheiden skelet met dubbele isolatie en een dubbele beplating aan weerszijde toegepast.

5 De oude loods is getransformeerd tot de Fenix Docks, het onderkomen van de Hoge School voor Kunsten, Codarts, de circuschool van Circus Rotjeknor en de dansschool Conny Janssen Danst.



4

Dat bleek niet het geval. Daarom hebben wij ook advies gevraagd. Samen met de technisch adviseur kwam Saint-Gobain Gyproc Nederland met oplossingen.” De werkvoorbereider noemt een voorbeeld: “Er was bijvoorbeeld in het ontwerp een keuken geplaatst met een voorzetwand ervoor.

De vraag was of deze wand wel of niet vastgekoppeld moest worden aan de woningscheidende wand. Akoestische bureaus twijfelden hierover. Heijmans Woningbouw heeft daarom geluidsmetingen uit laten voeren. Vervolgens is een opbouw voor de wanden gekozen die aan de eisen voldeed. Voor de woningscheidende wanden zijn Metal Stud-scheidingswanden met een dubbel gescheiden skelet met dubbele isolatie en een dubbele beplating aan weerszijde toegepast. Aan weerszijde van deze woningscheidende wand is vervolgens een voorzetwand geplaatst ten behoeve van de technische installaties.”

### Industriële look

Uitvoerder Ben van Run van Kwakman Afbouw geeft een rondleiding door het appartementencomplex. Hij begint op een soort tussenlaag. “Dit noemen wij de incisielaag”, legt hij uit. “Het vormt de overgang van de loods naar de loftappartementen. Hier zijn alle schoren en stalen kolommen en blaken in het zicht gebleven. Dit geeft de ruimten een industriële look.” Het uitzicht vanuit de woningen is spectaculair, aan de ene kant water zover je kunt kijken en aan de andere kant ligt het beroemde Hotel New York. Elke woning is anders, sommige hebben zelfs een vide of lopen via een lager deel naar het balkon. De woningen op de incisielaag komen uit op een binnenplaats. Die speelde tijdens de bouw een belangrijke rol voor het afbouwbedrijf

5



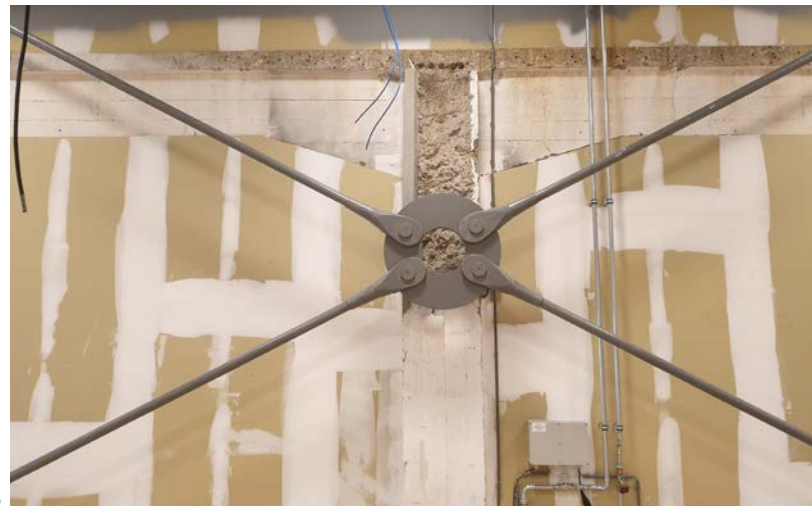
**6 Werkvoorbereider John De Heij van Kwakman Afbouw. “In de Fenix Docks hebben we de plafonds akoestisch ontkoppeld. Daarnaast zijn op sommige plekken Metal Stud-wanden gemonteerd die wel uit vier plaatlagen bestaan.”**

**7 Het uitzicht vanuit de woningen is spectaculair, aan de ene kant water zover je kunt kijken en aan de andere kant ligt het beroemde Hotel New York.**

uit Volendam, vertelt Van Run. “De logistiek van het project was een behoorlijke uitdaging, met name de bevoorrading. Delen van het pand werden zo lang mogelijk open gehouden, waardoor we door het gebouw de benodigde materialen op de juiste plaats konden brengen. Maar toen die ook dichtwaren, moest alles met een kraan over het gebouw naar de binnenplaats worden getakeld.”

### Docks

Weer terug op de begane grond is te zien hoe de oude loods is getransformeerd tot de Fenix Docks, het onderkomen van de Hoge School voor Kunsten, Codarts, de circusschool van Circus Rotjeknor en de dansschool Conny Janssen Danst. Ook hier zijn de stalen kolommen en balken in het zicht gebleven. De akoestische eisen waren erg hoog, met name bij de dansschool, vertelt werkvoorbereider De Heij. “We hebben de plafonds akoestisch ontkoppeld. Daarnaast zijn op sommige plekken Metal Stud-wanden gemonteerd die wel uit vier plaatlagen bestaan. Niet alleen vanwege de geluidseisen, maar ook vanwege de stabiliteit van de constructie. Hier hebben we hoofdzakelijk DuraGyp- en Gyproc dB-platen van Saint-Gobain Gyproc Nederland toegepast.” In de trappenhuizen van het enorme complex is een relatief nieuw product van Saint-Gobain



6

Gyproc Nederland toegepast, aldus De Heij. “Hier hebben we de inbraakwerende Gyproc Habito-wandsystemen gemonteerd. Deze wanden kunnen tegen een flink stootje.”

### Internationale prijs

Het project Fenixloods 1 heeft een internationale prijs gewonnen, de Future Projects Awards 2019. Het project won de prijs in de categorie Old & New. De jury roemde de manier waarop historie en elementen van de oude overslagloods zijn verweven met de realisatie van bijzondere appartementen en commerciële ruimten. De internationale vakjury verkoos de Fenixloods 1 boven prestigieuze projecten in Toronto, Hamburg, Stockholm en Shanghai. “Er is heel veel internationale belangstelling geweest voor dit project, sommige appartementen zijn ook aan buitenlanders verkocht. Zo’n internationale interesse is wel een leuk dingetje. Dat hadden we ook toen we aan de Markthal hier in Rotterdam werkten”, lacht uitvoerder Van Run.

#### Bouwpartners

**Opdrachtgever: Heijmans Vastgoed, Rotterdam**  
**Aannemer: Heijmans Woningbouw, Rotterdam**  
**Architect: Mei Architecten, Rotterdam**  
**Fabrikant plafonds en wanden: Saint-Gobain Gyproc Nederland, Vianen**  
**Montage: Kwakman Afbouw, Volendam**



7