

Kaaspakhuis Gouda Loftwoningen

Transformatie van rijksmonument tot loftwoningen

Iconic Awards 2018 Innovative Architecture Selection

Nationale Staalprijs 2018 nominatie

opdrachtgever: White House Development BV

aannemer: Vergeer Bouw

programma:

52 loftappartementen, verhuurbare bedrijfsruimte

team Mei:

Robert Winkel, Robert Platje, Martin van der Werf, Anja Lübke, Roy Wijte, Riemer Postma, Kasia Ephraim, Ed de Rooij, Marloes Koster

historisch onderzoek: SteenhuisMeurs

constructie: Pieters Bouwtechniek

brand: Hamerlinck adviesbureau

bouwfysica: DGMR

realisatie:

april 2016 - september 2017

adres: Wachtelstraat 52 / Westerkade 2, Gouda

publicaties o.a.: De architect, C3 Special Korea, Architectenweb Magazine, Houtblad, Bouwwereld



De nieuwe lokale ontwikkelaar White House Development en Mei architects and planners, expert in transformatieprojecten, zagen samen direct enorme potentie in kaaspakhuis De Producent in Gouda. De meeste partijen vonden in de crisistijd de ontwikkeling van het wegwijnende pakhuis te risicovol i.v.m. bouwkundige gebreken, ingrijpen in een rijksmonument, en de conservatieve kopersmarkt in Gouda. WHD en Mei hebben de kaasmakers van coöperatie De Producent ervan kunnen overtuigen dat zij het gebouw nieuw leven in konden blazen met behoud van het unieke karakter. De architect maakte deel uit van het initiatief als aandeelhouder van WHD.

Vanaf de eerste kennismaking waren WHD en Mei architects verliefd op het gebouw en de rijke historie. Voorop stond daarom het behoud van het gebouw als getuige van de geschiedenis van kaasmaken. Het gebouw leende zich perfect voor transformatie naar loftwoningen, waarmee zij een nieuw woonproduct in Gouda wilden introduceren.

In het pakhuis zijn 52 loftappartementen gerealiseerd rondom een royaal atrium en met een verhuurbare kantoorruimte op de begane grond. De hoofdvraag bij de transformatie naar woongebouw bestond uit het creëren van daglicht, ontsluiting en buitenruimte. De loftappartementen vormden een nieuw woonproduct op de Goudse markt: vrij indeelbaar, flexibel in afmetingen en met een authentieke uitstraling. Alle lofts zijn anders, variërend in grootte van 60 m² tot 180 m², en naar individuele wensen ingedeeld. Bij aankoop kreeg iedere koper een persoonlijk adviesgesprek met de architect aangeboden. Omdat de architect betrokken was bij de ontwikkeling en verkoop was dit goed te organiseren.



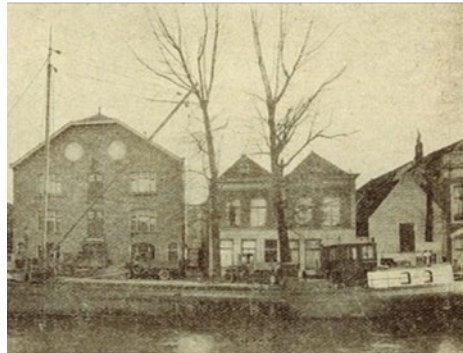
1



2



3



4



7



5



6



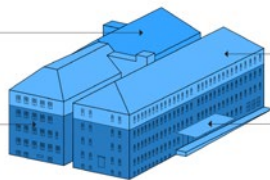
8



9

1929

1919



1949

1949 ?

1
kaaspakhuis aan Kromme Gouwe na 1919

2
gevel Wachtelstraat na 1919

3
complex na 1919 - anderhalf pakhuis

4
pakhuis en kantoren in 1928

5
aanzicht van de hoofdgebouwen na verbouwing 1929

6
complex na uitbreiding 1949

7, 8, 9
historische foto's van het kaaspakhuis in gebruik



9



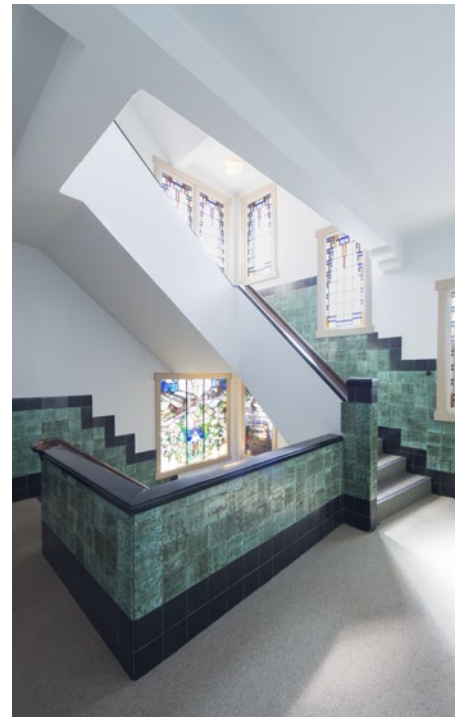
14



10



11



15



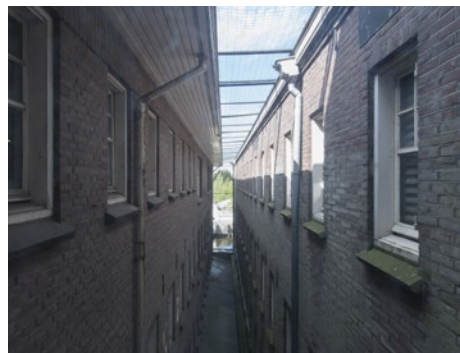
16



17



12



13



18

9, 10, 11, 12
exterieur situatie 2014

13
bestaande steeg tussen twee kaaspakhuisen

14
bestaand transportplatform oostgevel

15
bestaande trappenhuis naar kantoor De Producent

16
kaaspakhuis bestaande opslag

17
kaaskolommen (kaasplanken verwijderd)

18
begane grond (2014)



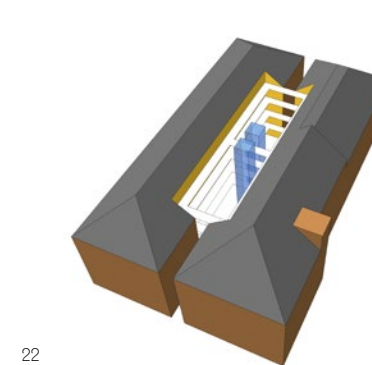
19



21



20



22

19, 20
Impressie van het atrium en het eindresultaat

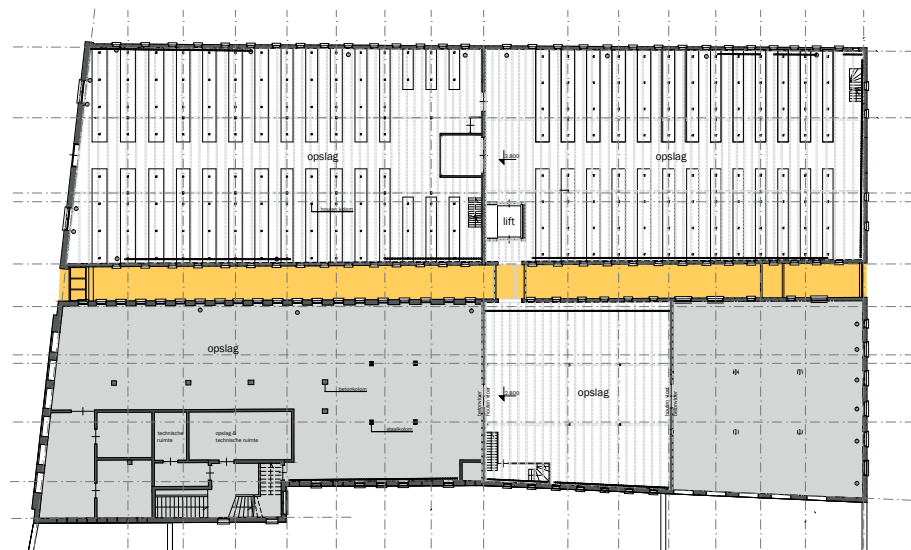
21
Impressie ontwerp transformatie

22
design-principle: bestaande steeg wordt atrium

Het Kaaspakhuis Gouda is een prachtig gebouw met een rijke geschiedenis dat door de transformatie tot loftwoongebouw is behouden voor de stad. De kopers zijn blij met hun unieke woning, de wijk is blij met de positieve impuls die de ontwikkeling heeft gegeven aan de buurt, en de stad Gouda is trots op het behouden gebouw als getuige van de rijke kaas-geschiedenis.

De architectonische ingreep om de bestaande ventilatiesteeg tussen de twee pakhuizen om te toveren tot een royaal, licht atrium bleek de belangrijkste vondst om het Kaaspakhuis Gouda te kunnen behouden en transformeren tot woongebouw, zonder de monumentale gevels aan te tasten.

De nieuwe hoofdentree bevindt zich in de oorspronkelijke steeg. De ervaring bij het binnenkomen in het atrium vanuit deze donkere steeg is overweldigend. Wat een licht, ruimte en sfeer. Uniek is dat stukken steegwand in het atrium overeind zijn blijven staan als liftschacht. Ze zijn volledig 'rauw' en onafgewerkt gebleven, en getuigen direct van de geschiedenis van het gebouw. Op de originele kaasplanken - onderdeel van het rijksmonument!- die worden gebruikt als wandafwerking zijn de slijtplekken van kaas nog zichtbaar. Aan de onderzijde van de nieuwe betongalerijen zijn eigentijdse 'kaasafdrukken' toegevoegd als ronde sparingen in het beton. Deze combinatie van eigentijdse en 100 jaar oude kaasafdrukken illustreert de sublieme schoonheid in dit project.



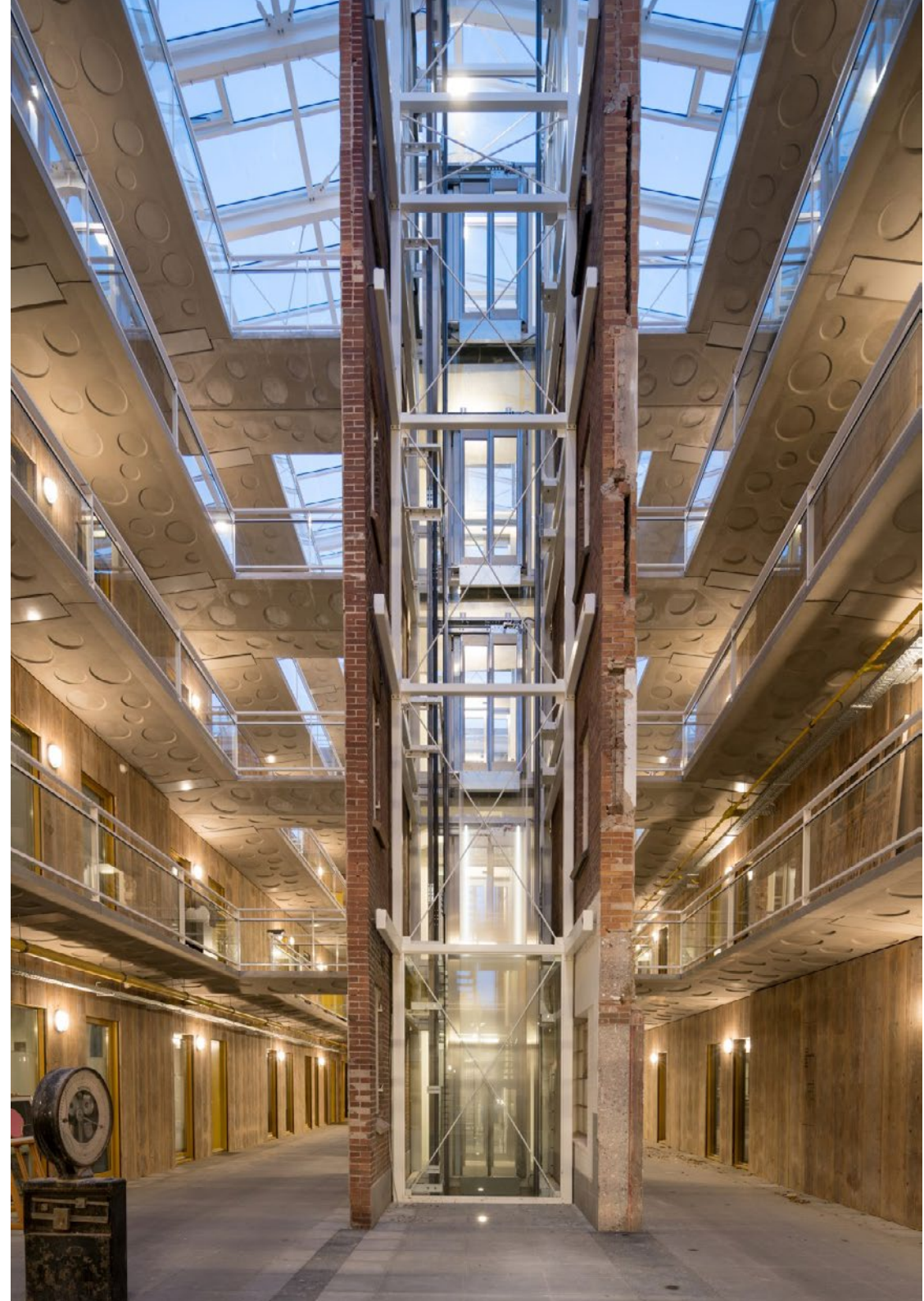
23

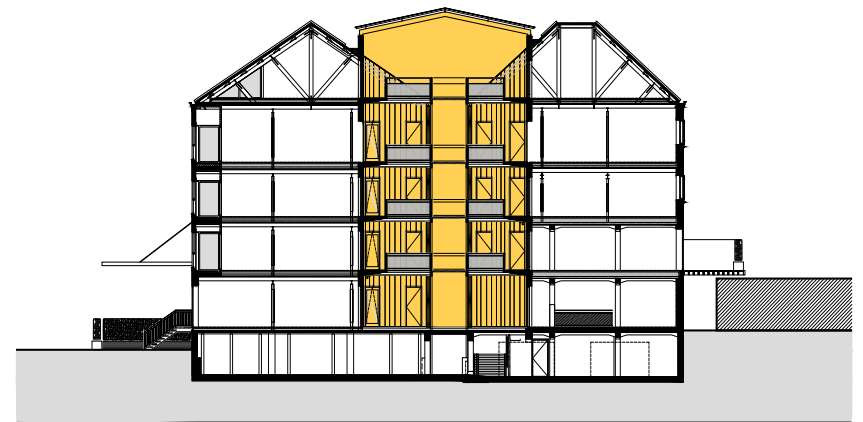


24

23
plattgrond 2e verdieping bestaand

24
plattgrond 2e verdieping nieuw







Strategisch geplaatste loggia's

Aan de gemetselde buitengevels is goed de geschiedenis van het gebouw en het gebruik als pakhuis af te lezen. Aan de oostgevel is ter plaatse van de oorspronkelijke luifel boven het transportplatform een nieuwe, transparante, luifel teruggebracht. In de westgevel zijn nog de kenmerkende, wit geschilderde, contouren zichtbaar van de niet-monumentale bijgebouwen die bij de transformatie zijn gesloopt.

De nieuwe functie als woongebouw vroeg om extra daglichtopeningen en buitenruimte. Daarvoor zijn in de gevel op strategische plekken loggia's toegevoegd. Deze loggia's zijn zodanig gepositioneerd dat de kenmerkende ritmische indeling, met kleine te openen ramen voorzien van houten luiken, niet is verstoord. Het ritme van de, volledig gerestaureerde, luiken is in het ontwerp met witte kaders doorgezet ter plaatse van loggia's. Door strategische plaatsing van de buitenruimtes waren verschillende woningindelingen mogelijk, met lofts variërend in grootte van ca. 60 m² tot 180 m².

27
westgevel

28
fragment oostgevel

29
exterieur zijde Westerkade



28



29



proces

Kaaspakhuis Gouda is tot stand gekomen in een proces van 'korte-lijnen' en dankzij een continue dialoog met alle stakeholders. Ontwikkelaar WHD heeft in het pakhuis zelf kantoor gehouden tot de start bouw. Hierdoor leerden ze het gebouw zelf goed kennen, maar belangrijker nog: door op locatie alle overleggen te voeren met potentiële kopers, aannemers, omwonenden etc. kregen ze al snel alle neuzen dezelfde kant op.

Tot slot hebben ontwikkelaar en architect zoveel mogelijk zelf gedaan. Zo hebben ze de verkoopcampagne met fraaie brochure, verkoopwebsite, videos en social media kanalen gemaakt.

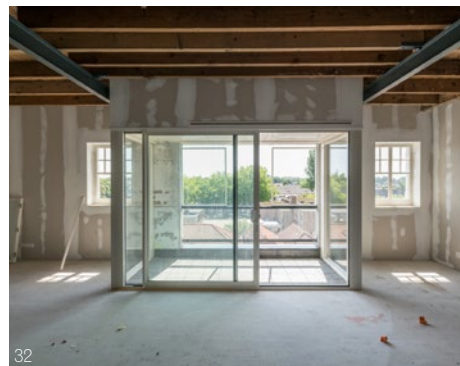
trots

De komst van de nieuwe groep enthousiaste bewoners heeft een positieve impuls gegeven aan de wijk Kort Akkeren. Er is meer levendigheid, overdag en 's avonds, en de WOZ-waarde in de buurt is flink gestegen. Het succes van Kaaspakhuis Gouda straalt ook uit naar de hele stad. Kaasstad Gouda is erg trots op het feit dat dit unieke pakhuis is behouden voor de stad.

De uitgesproken identiteit van het pakhuis trekt een bepaald soort bewoners aan. Daardoor is een hechte gemeenschap ontstaan, een community. De bewoners zijn bijzonder trots en laten hun woning graag aan iedereen zien.



31



32



33



34



geschiedenis blijft voelbaar

Mei heeft bij de transformatie zoveel mogelijk elementen uit het oude pakhuis een tweede leven gegeven. Zo zijn de planken waarop ruim 100 jaar kaas heeft liggen rijpen hergebruikt als wandafwerking van het atrium. De slijtplekken van de kaas zijn hierop nog goed zichtbaar. In de kaasplanken zijn als extra betekenislaag enkele 'wijze lessen voor het personeel' gegraveerd, afkomstig uit een ganzenbordspel uit het bedrijfsarchief van De Producent (ca. 1960). De opletende bewoner of bezoeker zal straks worden verrast door deze knipogen naar de geschiedenis.

Ook de originele bakjes die aan de planken hingen om het rijpingsproces van de kaas te administreren zijn hergebruikt; als huisnummerbordjes. En in het atrium staat nog de oude weegschaal.

Ronde sparingen aan de onderzijde van de betonnen galerijplaten vormen als zogenaamde 'kaasafdrukken' een in het ontwerp toegevoegde verwijzing naar 100 jaar kaas maken.

34 fragment atriumwandafwerking met 'wijze les'

36 ganzenbordspel De Producent (ca. 1960)

37 eerste kaasplank overhandigd aan VVE



economische waardecreatie

De ontwikkeling van het Kaaspakhuis heeft een enorme impuls gegeven aan de 'Vogelaarwijk' Kort Akkeren. De onroerend goed prijzen in de wijk zijn flink gestegen. Ook de loftappartementen in het kaaspakhuis zelf zijn al veel in waarde gestegen ten opzichte van de verkoopprijs.

Een belangrijke eye-opener die de ontwikkeling van het Kaaspakhuis mogelijk maakte, was de verkoop van een deel van de grond aan de naastgelegen supermarkt. Het feit dat parkeren op maaiveld kon worden opgelost door de gedempte watergang op het perceel was ook gunstig voor de business case.

De ontwikkelaar heeft het risico durven nemen om in deze wijk woningen in een hoger prijssegment te ontwikkelen. En met succes: Alle woningen waren binnen drie maanden verkocht, ook aan mensen van buiten Gouda.

Doordat de architect mede-ontwikkelaar was konden de investeringskosten in de planvorming laag worden gehouden.



The Making Of

klik hier voor
The Making Of
video

