

Nieuwbouw omarmt bestaande bouw op de Koestraat in Tilburg

Vandaag de dag wint herbestemming het steeds vaker van nieuwbouw, waarbij oude, karakteristieke panden weer bruikbaar worden gemaakt naar de huidige maatstaven en normen. Onder andere scholen, kantoorgebouwen en industriële panden worden veelal omgebouwd tot appartementen. Zo ook in Tilburg, waar M2M Architectuur al diverse projecten heeft begeleid.

Tekst: Lieke van Zuilekom | Publicatie: De Woningbelegging

M2M Architectuur kent een lange geschiedenis. Eigenaren Frank Martens en Zoran Mravunac werken al sinds de jaren '90 samen, destijds voor architecten- en adviesbureau Versantvoort te Middelbeers. In 2000 nemen beiden heren Versantvoort over en besluiten om samen verder te gaan onder de naam M2M Architectuur. De eerste jaren wordt nog gewerkt vanuit het vertrouwde pand aan de St. Annastraat te Middelbeers, maar in 2009 verhuizen ze naar het nieuwe Dorpshart aan de Doornboomstraat te Middelbeers, dat zij zelf hebben ontworpen. In dit pand zijn tevens het 'Huis van de Brabantse Kempen', Zuidzorg en ontmoetingscentrum 'Ons Mevrouw' gevestigd.

M2M Architectuur verzorgt sinds jaar en dag het teken- en advieswerk in zowel de woning- als de utiliteitsbouw, zowel voor nieuwbouw- als voor verbouw- en renovatieprojecten. "We werken veel voor particuliere opdrachtgevers, maar ook voor bijvoorbeeld gemeentes en woningcorporaties", vertelt Zoran Mravunac. "Voor onze opdrachtgevers verzorgen wij het complete traject, van haalbaarheidsonderzoek en schetsplan tot en met de bouwvergunning en alles wat daar tussen zit. Naar wens verzorgen wij ook de bouwbegeleiding. Turn-key projecten zijn ons niet vreemd."

Herbestemming Koestraat

Voor partner W&D Vastgoed B.V. begeleidt M2M Architectuur sinds 2010 alle projecten. "Eén van de eerste projecten die we samen hebben uitgevoerd, betreft de herbestemming van het pand op de Koestraat 164 in Tilburg. Een oud schoolgebouw dat enkele jaren onderdak heeft geboden aan Stichting Jeugd- en Jongerenbeweging Loven-Besterd, maar voor de gemeente verre van rendabel was." W&D Vastgoed B.V. wilde het pand graag kopen, maar vroeg Mravunac eerst een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Een vraag die de architect vaker krijgt. "Vastgoed- en projectontwikkelaars moeten vaak binnen enkele uren of dagen weten of het pand dat zij op het oog hebben, rendabel te maken is. Voor hen controleren wij in een vroeg stadium al het bestemmingsplan en de bouwvoorschriften, waarna we een schets maken van de beoogde bestemming. Aan de hand van deze schets kan de projectontwikkelaar vervolgens zijn begroting maken." Ook in het geval van de Koestraat 164 bleken de schets en analyse van Mravunac doorslaggevend. "W&D Vastgoed B.V. heeft het pand gekocht en vervolgens volledig gestript, opnieuw ingedeeld en flink uitgebreid. De loodsen achter het schoolgebouw zijn gesloopt, waarna een moderne uitbreiding is gerealiseerd." De uitbreiding staat volledig in contrast met de bestaande bouw, vertelt hij. Een bewuste keuze. "De aanbouw is in 2010 en 2011 gebouwd, niet in 1940. Dat wilden we ook laten zien, door te kiezen voor tegenstellingen: een plat dak naast een schuin dak en lichtgrijs gevelstucwerk naast roodbruin metselwerk geven beide bouwdelen hun eigen identiteit." Een kwart van de bestaande bouw bleek bouwkundig te slecht om te renoveren. "Dat deel hebben we gesloopt en bij de aanbouw betrokken, waardoor de aanbouw als het ware de bestaande bouw omarmt."

Duurzaamheid en energiezuinigheid

De Koestraat 164 biedt nu onderdak aan 26 appartementen in afmetingen van 23 tot 75 m², met een totale bruto vloeroppervlakte van 1.689 m². Tijdens het ontwerp en de bouw speelden duurzaamheid en energiezuinigheid een belangrijke rol, vertelt Mravunac. “Niet alleen de bouwsnelheid, maar zeker ook de kwaliteit van de bouw waren speerpunt in dit project. De appartementen aan de Koestraat zijn gebouwd conform de eisen voor nieuwbouwprojecten. Het pand is goed geïsoleerd, er wordt gebruikgemaakt van warmteterugwinning en overal is dubbele beglazing voorzien.” Dat de herbestemming een succes is, blijkt wel uit het feit dat alle appartementen vanaf het begin verhuurd zijn.