

Architectuur NL

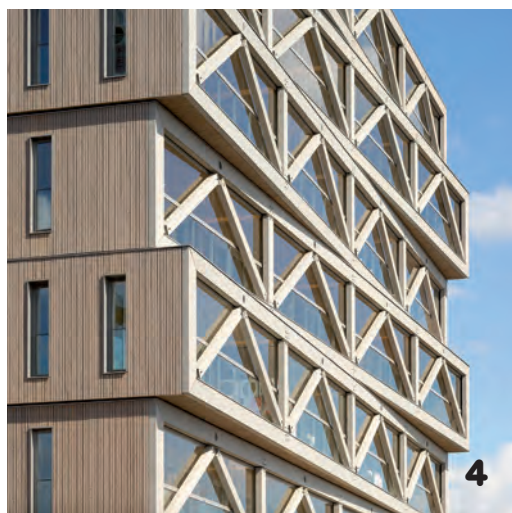
WATERPLEINEN + EDWARD
VAN VLIET + CHV-TERREIN
VEGHEL + THUIS BIJ JEANNE
DEKKERS + KRANEN/GILLE +
BOUDEWIEN VAN DEN BERG +
RITSWAND + LOUNGE 2
SCHIPHOL + PATCH 22 +
CAROLINE BIJVOET + ARNA
MACKIC & LORRIEN BEIJAERT
+ MUSEUM VOORLINDEN

The image shows the exterior of a modern building. The upper part features a facade of vertical wooden slats with three narrow, vertical rectangular windows. Below this is a horizontal band of textured concrete. The lower part of the image is dominated by a large glass facade that reflects the sky and surrounding environment. The text 'Patch 22' is overlaid on the glass section in a large, white, sans-serif font.

Patch 22

Extravagantie en economisch rendement

Dat economische doelstellingen een autonoom ontwerp niet hoeven uit te sluiten, bewijst architect Tom Frantzen met het woon-werkgebouw Patch22 in de nieuwe wijk Buiksloterham in Amsterdam Noord. Extravagantie en economisch rendement – dit project heeft het allemaal. Patch22 is het eerste project dat Frantzen met zijn bedrijf Lemniskade Projecten in eigen beheer heeft ontwikkeld. Voor de financiering bedacht hij een slimme deal met de aannemer.



1. Op de begane grond van Patch 22 zijn 6,5 meter hoge commerciële ruimten. 2. Het gebouw staat aan het Johan van Hasseltkanaal en is ontworpen als een stapel houten dozen op een betonnen plint. 3. Patch 22 ligt in Buiksloterham in Amsterdam, een voormalig industrieel gebied dat wordt herontwikkeld tot nieuwe woonwijk. 4. De dozen zijn aan twee zijden opengewerkt tot enorme balkons, die hun stijfheid ontleen aan de houten kruisverbanden.

Handel en architectuur – het is een ingewikkelde relatie. Doorgaans worden ontwerp en ondernemerschap gezien als zaken die los van elkaar staan, vertegenwoordigd door twee verschillende typen architecten. Exemplarisch is Ayn Rand's beroemde 'architectenroman' *The Fountainhead* (1943). De hoofdpersoon is het creatieve genie Howard Roark, die krachtige, innovatieve ontwerpen maakt maar door zijn compromisloze houding niet aan de bak komt. Daar tegenover zet Rand Roark's studiegenoot en rivaal Peter Keating, die zich dienstbaar opstelt naar zijn opdrachtgevers (u vraagt een neo-classicistische villa? Wij draaien!) en met zijn succesvolle bureau bakken met geld verdient. Roark is de held, Keating de loser.

Sinds de economische crisis in 2008 insloeg, geldt commercie niet langer als een vies woord. De tijd dat je als bureau kon wachten tot een opdrachtgever belde is voorbij; architecten moeten tegenwoordig zelf op zoek naar werk en komen met allerlei nieuwe initiatieven – denk aan de deels met crowdfunding bekostigde Luchtsingel in Rotterdam van ZUS of Webuildhomes, de door Space and Matter bedachte online bibliotheek met 'onder architectuur gebouwde' cataloguswoningen. De Bond van Nederlandse Architecten is in 2013 omgevormd tot een Brancheorganisatie, die zich sterk maakt voor professionalisering van ondernemerschap in de architectuur. Het Rijk richtte zich met de *Actieagenda Architectuur en Ruimtelijk Ontwerp 2013-2016* nadrukkelijk op architectuur als onderdeel van de creatieve industrie en design als exportproduct. Inmiddels rijst de vraag: slaat de Hollandse handelsgeest niet door? Is er in al die businessplannen en economische doelstellingen (vooral bezuinigingen) nog wel voldoende ruimte voor het autonome ontwerp, voor architectuur als culturele daad?

Dat het een het ander niet hoeft uit te sluiten, bewijst architect Tom Frantzen (45) met het woon-werkgebouw Patch22 in de nieuwe wijk Buiksloterham in Amsterdam Noord. Extravagantie en economisch rendement – dit project heeft het allemaal.

Het gebouw staat aan het Johan van Hasseltkanaal en is ontworpen als een stapel houten dozen – steeds iets verdraaid ten opzichte van elkaar – op een betonnen plint. De dozen zijn aan beide zijden opengewerkt tot enorme balkons, die hun stijfheid ontleen aan de houten kruisverbanden. Het markante gebouw is een mooie oppepper voor het voormalige industriegebied. 'Ik moest denken aan een tot op de draad versleten spijkerbroek', vertelt Frantzen over de eerste keer dat hij over het rommelige terrein rondliep, vol met oude bielzen en met onkruid overwoekerde spoorrails. Hij zag het niet als iets negatiefs. 'Met een goed verstellde jeans kun je je zelfs kleden voor een feest. Het is maar net hoe je de stof repareert. Je kunt een scheur met een zigzagsteek dichtnaaien, maar met een patch is die broek ineens hip.' Daarbij klinkt de naam – een verwijzing naar het bouwkvael, nummer 22, en Joseph Heller's beroemde roman *Catch22* – als een klok.

In eigen beheer

Patch22 is met dertig meter het hoogste houten gebouw van Nederland, energieneutraal, en het eerste project dat Frantzen met zijn bedrijf Lemniskade Projecten in eigen beheer heeft ontwikkeld. Het voelde als een logische stap, vertelt hij. Al tijdens zijn studie bouwkunde in Eindhoven werkte hij aan een bouwproject, een vogelobservatiehut, die hij na zijn afstuderen met een subsidie liet uitvoeren en verkocht. In 2000 begon hij samen met Jeroen van de Ven bureau Tarra in Den Bosch, dat hij na twee jaar verliet om in Amsterdam voor zichzelf te beginnen. Hij werd door ontwikkelaar Multi Vastgoed gevraagd om als vormgever mee te denken over exploitatiemodellen en ontdekte hoe leuk hij dat vond. 'Wat mij beviel is dat er geen opdrachtgever is die zegt: ik wil zoveel m² van dat en dat type gebouw. Je kunt zelf onderzoeken wat extra winkels of woningen ruimtelijk opleveren, of wat een grotere bouwhoogte voor de winst betekent. Je hebt meer variabelen tot je beschikking, en kunt daardoor andere beslissingen nemen. Ik ontdekte dat er heel veel kwaliteit valt te halen op dat gebied.'

Ondertussen probeerde hij bijzondere opdrachten binnen te halen via prijsvragen. Tevergeefs. 'Voor de uitbreiding van de bibliotheek in Stockholm hebben we in 2005 een prachtig plan gemaakt. We waren kansloos. Er waren meer dan 1000 inzendingen, het juryrapport ging over categorieën oplossingen, en ons plan zat niet eens in een categorie. Ik ben gaan uitrekenen wat zo'n inzending kost: 30.000 euro aan manuren! Frantzen besloot om niet langer tijd te investeren in prijsvragen, maar in de ontwikkeling van vastgoed. Zijn eerste project was de herontwikkeling van een carréboerderij in Maastricht, in het Gelderse Heerde ontwikkelde hij een plan voor acht woningen, dat hij verkocht aan een aannemer.

Hoogste GPR score

De duurzaamheidstender die de gemeente Amsterdam in 2009 uitschreef voor Buiksloterham, bedacht als een proeftuin voor duurzaam bouwen, bood de kans om het grootser aan te pakken. Anders dan gebruikelijk won niet degene met het hoogste grondbod, maar het plan met de hoogste duurzaamheidsscore (GPR, Gemeentelijk Praktijkrichtlijn, zie gprgebouw.nl). Zo lukte het Frantzen in samenwerking met Claus Oussoren om de grote ontwikkelaars te verslaan en richtten zij samen Lemniskade Projecten op om Patch22 in eigen beheer te ontwikkelen. Hij is er niet overdreven trots op. 'Het ging niet over architectuur; het ontwerp werd niet eens beoordeeld. De hoge GPR-score (8,9 op een schaal van 1 tot 10) danken we aan de goede isolatie, de pelletketels, zonnepanelen en WTW-installatie. Claus en mij interesseert dat alleen niet zo veel, over vijftien jaar zijn die installaties verouderd. En tegen die tijd zijn zonnepanelen zo efficiënt dat groene energie geen issue meer is.'

Herbruikbaarheid en flexibiliteit

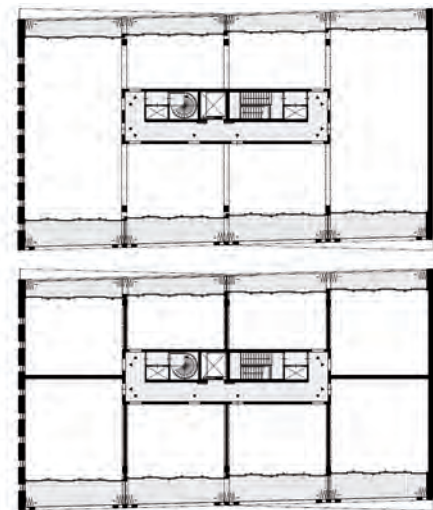
Frantzen vindt dat we duurzaamheid op een veel langere termijn moeten bekijken, vanuit het hergebruik van gebouwen en materialen. Daarom besloot hij om de toren te bouwen met hout – de enige zichzelf vernieuwende grondstof. En vandaar dat het gebouw zo flexibel mogelijk is ontworpen, opdat het in de toekomst ook gebruikt zou kunnen worden als kantoor, winkel of school. De flexibiliteit zit 'm allereerst in de verdiepingshoogte – vier meter – waardoor de ruimtes voor zowel wonen als werken geschikt zijn. Daarnaast speelt de wc-afvoer een hoofdrol. 'We kwamen erachter dat kantoorgebouwen nauwelijks tot woning om te bouwen zijn doordat je die afvoer nergens kwijt kunt.' Er moeten dan gaten in vloeren en muren geboord worden, of koven getimmerd rond dikke buizen – kostbaar en ruimtelijk ongewenst. Hier zijn de leidingen in de verhoogde vloer van de centrale gang gebundeld, van waaruit je op elke plek in de woningen kunt aantakken. Zodoende hebben bewoners de vrijheid om hun (casco) woning in te delen zoals zij dat willen.

Slimme financiering

Het enige probleem aan het plan was het geld. 'Dat hadden we niet. Als je won, moest je de grond van de gemeente kopen. We wisten dat er geen bank was die ons een lening zou geven; we zaten midden in de crisis.' Tegelijk bood dat een kans; aannemers hadden geen werk, Frantzen kon een mooie klus aanbieden. 'We wisten dat zij 10% van de bouwsom voor algemene kosten reserveren, waarvan 10% voor acquisitie bestemd is. We hebben een voorstel gedaan: jullie sluiten voor de opstartfase een lening af bij de bank en financieren die door aan ons. Wij betalen met het 'acquisitiegeld' de rente, en lossen de lening af op het moment dat we de woningen verkocht hebben.' Als tegenprestatie kreeg de aannemer de opdracht tegen een vooraf bepaalde prijs. 'Zo'n redenering is voor mij ook een vorm van ontwerpen: hoe creëer je geld? Dat vind ik zo leuk aan alles in eigen hand hebben.'

Lofts deelbaar in appartementen

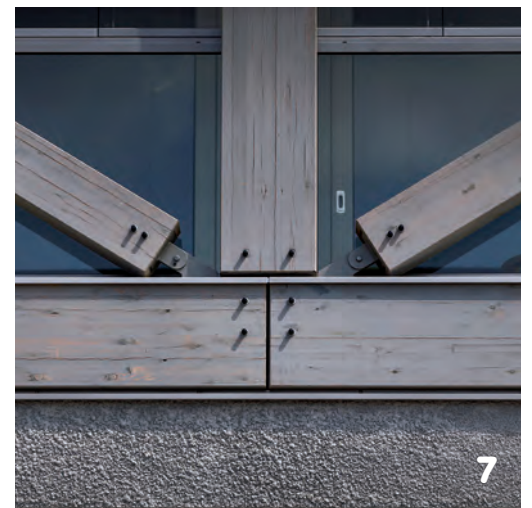
Nu de financiering rond was, moesten Frantzen en Oussoren de woningen nog verkopen. 'Naast het idee om in hout te bouwen, hadden we meteen al bedacht dat we grote woningen zouden maken. De huizenmarkt was ingestort, de middenklasser die een standaardwoning van 100 m² zocht, kwam niet meer aan een hypotheek. Het leek ons daarom makkelijker om in Amsterdam twintig 'gekken' te zoeken dan veertig 'normale' kopers.' Het bleek te werken: de zestien lofts (prijs: 5,5 ton voor 200 m²) werden allemaal verkocht. Wat



5



6



7



5. Per verdieping zijn vele indelingen mogelijk, van twee tot acht units. 6 en 7. De vakwerken in de gevels zijn zorgvuldig gedetailleerd en uitgevoerd in geïmpregneerd hout en staal.

8. Verdiepingshoge glazen schuifpuien naar ruime balkons. De balkons zijn met enkel glas beglaasd, bij mooi weer kun je het glas helemaal openklappen, 's winters fungeert de ruimte als klimaatkas. 9. Vanuit het noordwesten. De zijgevels zijn bekleed met douglas. In de laagbouw zijn vijf woon-werkunits.

daarbij hielp, is dat de woningen verdeeld zijn in appartementsrechten. 'Als je zo'n forse investering doet en de buurt bevalt niet, is dat wel een groot risico. Op deze manier kun je je huis opknippen in stukken van 70 m², die makkelijk verkoopbaar zijn. Je kunt kleiner gaan wonen als de kinderen uit huis gaan. Het maakt het gebouw nog flexibeler.'

Zelf kocht Frantzen de halve vijfde verdieping. Het eerste dat opvalt als je het (nu nog lege) appartement binnenstapt, is de royaliteit van de ruimte. Dat komt door de grote hoogte, maar ook door de verdiepingshoge glazen schuifpuien, die weids uitzicht over het water bieden. Frantzen schuift de deuren opzij en stapt het balkon op. 'Het nadeel van appartementen vind ik het gebrek aan buitenruimte. Ik wilde laten zien dat het anders kan; dit balkon is 60 m², het kleinste is 18 m².' De balkons zijn met enkel glas beglaasd, tegen de wind en het geluid uit het omringende industriegebied. Bij mooi weer kun je het glas helemaal openklappen, 's winters fungeert de ruimte als 'klimaatkas'. De opgewarmde lucht wordt dan benut voor de WTW-installatie. Het tweede dat de aandacht trekt, is het alomtegenwoordige hout: vuren voor de draagconstructie, grenen voor de vakwerken en douglas voor de gevels. Het geeft de woningen warmte, de levensduur is onbeperkt, en het vergt beperkt onderhoud. 'Schilderen is niet nodig', vertelt Frantzen, 'het hout is geïmpregneerd. Maar je moet wel letten op de detaillering; hout moet altijd kunnen ventileren en verbindingen mogen nooit in het water staan', wijst hij op een stalen kolomvoet.

Details

Aandacht voor details is belangrijk voor Frantzen. 'Ik las ooit een stukje in NRC Handelsblad van architectuurcriticus Bernard Hulsman, waarin hij schreef over zijn teleurstellende verhuizing naar een nieuwbouwwoning. De architectuur kende geen details waaraan hij zich kon hechten. Dat artikel heeft mij geschoold. Sindsdien hanteer ik de regel dat elke ruimte minimaal een detail moet bevatten. Zoals de huisnummers die als perforaties in de voordeuren zijn aangebracht. Verder is de hal heel gewoon: spuitwerk, betegels, een kale betontrap. Maar de belijning is strak, de stiksels van de 'spijkerbroek' zitten goed.'

Oké, noem hem een detailfreak. Toen de brandweer de door hem ontworpen 'onzichtbare' brandscheidende deuren afkeurde (deze klappen vanuit de muren tegen de lift), heeft hij het gespeeld tot aan de adviescommissie praktijktoepassing brandveiligheidsvoorschriften, die de minister adviseert over regelgeving en gelijkwaardigheid, en hij kreeg gelijk. 'Ik wil niet overal brandsluizen in de gangen, het is toch raar dat je eerst een mooie ruimte maakt om hem vervolgens in hokjes op te delen?'

Ander voorbeeld: toen hij ontdekte dat de aannemer gangbare scharnieren van gegalvaniseerd staal had gebruikt – het bestek was kennelijk niet eenduidig genoeg geformuleerd – stond hij erop dat ze allemaal vervangen zouden worden door RVS exemplaren. 'Ik durf te wedden dat je het verschil merkt, dat de sfeer beter is. En wat scheelt het? 2700 euro op een heel gebouw!'

Top-up

Terwijl in Patch22 volop getimmerd wordt aan de interieurs, is de architect alweer bezig met zijn volgende project, Top-Up: het naastgelegen gebouw, dat hij gaat optoppen met zeven verdiepingen. 'We willen het volgens hetzelfde principe ontwikkelen: in hout, met flexibele ruimtes'. 'Maar dan nog houderiger' zegt hij met gevoel voor zelfspot. 'In Patch22 hebben we om budgettaire redenen uiteindelijk een aantal constructieve elementen van beton gemaakt. Door de verdiepingen iets lager te maken – 3,5 meter, nog steeds riant – maken we bij Top-Up geld vrij om echt alles van hout te kunnen maken.' De bouw moet lente 2017 beginnen.

Projectgegevens Patch22

Programma: 33 woon-werkwoningen, 600 m² commerciële ruimte, 37 parkeerplaatsen. **Adres:** Johan van Hasseltkade 202-306, Amsterdam Noord. **Opdrachtgever:** Lemniskade Projecten BV (Tom Frantzen & Claus Oussoren). **Architect:** Frantzen et al. **Projectteam architect:** Tom Frantzen, Karel van Eijken, Laura Reinders. **Adviseur installaties:** H2O Bouwmanagement. **Adviseur constructies:** Pieters Bouwtechniek. **Adviseur bouwfysica:** LBP | sight. **Adviseur brand:** BVeJ. **Aannemer:** Hillen en Roosen. **Leverancier Houtconstructie:** Korlam. **Ontwerp-uitvoering:** 2010-2016.