

🔒 Alsjeblieft, dit artikel krijg je cadeau van Cobouw

Je kunt iedere maand 1 artikel lezen. Meer lezen? Maak gratis een profiel aan.

[Gratis profiel aanmaken](#)

[Inloggen](#)

Nieuws

1 jun

Hollandse herbestemming voor afgedankte Sovjetreus

label: [utiliteitsbouw](#)

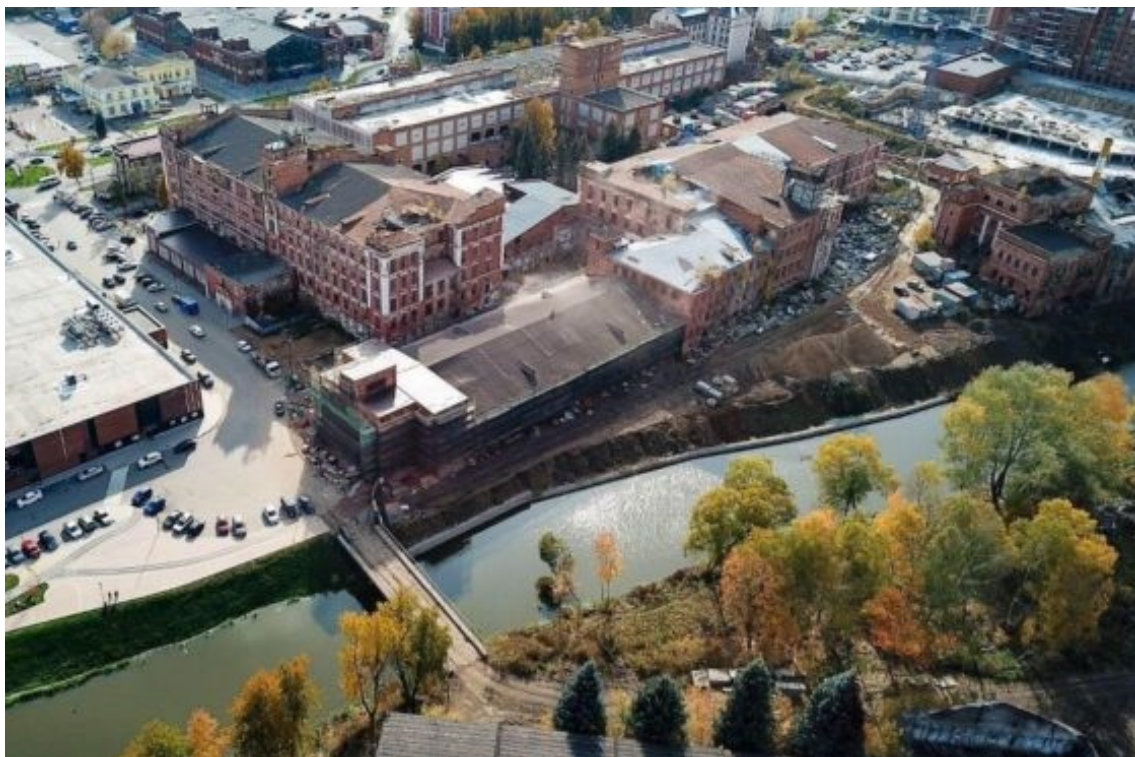


Foto: Mei Architects and planners

Het leven in het Russische stadje Naro-Fominsk draaide altijd om de machtige zijdefabriek. Totdat hij failliet ging. Een Nederlands herbestemmingsplan brengt nieuw leven. Het portret van redder 'Robert the Great' hangt inmiddels boven het bureau van de burgemeester.

In Nederland blies Mei Architecten al menig industrieel monument nieuw leven in, maar de omvang daarvan verbleekt bij de megaopgave in de forenzenstad op 40 kilometer van Moskou.

Ten minste 50.000 vierkante meter fabrieksruijme krijgt hier een nieuwe functie. En het kan nog meer worden: het hele fabriekscoplex meet wel 100.000 vierkante meter. “Ze hebben eerst geprobeerd de hele boel te slopen, maar moesten het halverwege opgegeven”, vertelt Robert Winkel van het Rotterdamse architectenbureau. “De muren zijn wel een meter dik!”

Toen de zijdefabriek in Naro-Fominsk in 2004 de deuren moest sluiten was dat een drama van jewelste voor het stadje. In de typische Sovjetfabriek verdienden ruim 15.000 mensen hun brood. Ze stonden in één keer allemaal op straat. Het nieuws dat Nederlanders een revitaliseringsplan hadden voor het industriecoplex was in Rusland daarom groot nieuws. [In dustrieel erfgoed verdwijnt meestal onder de slopershamer](#), zeker in provinciesteden.

Sleutelstuk

De burgemeester ontbood Winkel direct op de thee, om uit te leggen wat hij voor de stad ging doen. Het plan om het historische gebouwencomplex te transformeren tot een sleutelstuk in het oude stadshart, met winkels, woningen, een bioscoop en andere ontmoetingsplaatsen, werd met gejuich ontvangen. Winkel heet op het stadhuis inmiddels ‘Robert the Great’. “Als je daar als architect laat zien dat je je best doet om een stad beter te maken, ben je een held. Niks meer of minder. Moet je in Nederland mee aankomen.”

De regioarchitect van oblast (bestuursdistrict) Moskou was al even enthousiast. “Geen plastic”, was zijn enige opmerking”, zegt Winkel. “Verder is het niet zoveel anders dan in Nederland. Rusland is gewoon Europa, met fijne, hardwerkende mensen met verstand van zaken. Heel transparant en professioneel.”

Herbestemmen van buitengewone gebouwen



[Daar is Mei architects and planners goed in →](#)

Kunstje

Het feit dat uitgerekend een Nederlands architectenbureau het ontwerp levert, bevestigt nog eens: de Hollandse manier van herbestemmen is hot, het is een exportproduct geworden. Wat is er eigenlijk typisch aan die methode? “We zoeken naar de kernwaarden van het gebouw en gebruiken die als uitgangspunt voor het vinden van een nieuwe functie”, zegt Winkel. “In andere landen is het óf een monument dat behouden moet blijven óf ouwe troep die gesloopt moet worden.”

De huidige eigenaar, ontwikkelende bouwer Ostov Group, kende het Rotterdamse bureau van transformaties van onder meer het [Kaaspakhuis Gouda](#) en het monumentale Jobsveem in Rotterdam. Deze industriële gebouwen werden verbouwd tot loftwoningen, soms door stevige ingrepen zoals het maken van grote insnijdingen. Dat kunstje herhaalt Mei nu in Rusland.

Blikvanger

Grote blikvanger van het complex aan de oevers van de Nara is een gemetseld hoofdgebouw, dat stamt uit 1899. Het heeft rode metselstenen, geornamenteerde dakranden en fraaie raampartijen. Uit de Sovjettijd stamt een enorm socialistisch mozaïek, waarop Lenin met gebalde vuist de zijdearbeiders aanvuurt. ‘We zullen een nieuwe wereld bouwen’, roept een strijdbaar opschrift. Rondom zijn later delen bijgebouwd. Sommige met betonnen gevels en ook een eigen elektriciteitsfabriek en ketelhuizen.



Op de gevel van het imposante hoofdgebouw de mozaïek met Lenin. Foto: Mei Architects and planners

Op foto's zag het er vooraf uit als een puinhoop, rijp voor de sloop. "Toen we langsgingen zagen we pas de schaal ervan. Alles is dubbel zo groot als bij ons", zegt Winkel. "Dat schept ruimte voor hergebruik." Behalve de 'kasteelmuren' die bescherming bieden tegen het barre winterweer, heeft het gebouw plafonds van 5 tot 6 meter hoog en vloeren die zo'n 30 meter diep zijn. De ramen meten 2,5 bij 4 meter.

Dramatisch effect

Een paar maanden geleden begon het strippen van het eerste gebouwdeel van 6.000 vierkante meter. Op de begane grond komen winkels, erboven 200 loftappartementen. De entree is een 25 meter hoge, donkere schacht, met helemaal bovenin een lichtopening. In vroeger tijden hing hier zijde te drogen. "Lijkt onbruikbaar, maar je hebt meteen een heel dramatisch effect. Je loopt door die schacht via een bruggetje naar binnen, met spooklicht van bovenaf", vertelt Winkel enthousiast. "Kijk welke kwaliteit je hebt en gebruik het. Dáár draait het om bij herbestemmingen."

Projectgegevens

- Ontwerp: Mei architects and planners
- Opdrachtgever: Ostov Group
- Constructief advies: Pieters Bouwtechniek
- Programma: 50.000 m² mixed-use
- Nederlandse businesspartner: Irina Chernobrovkina
- Programmering: Liuba Devyatkina en Igor Dobrovolsky

Winkel schuwt niet om flink te hakken in het historische gebouw. Doorbraken op strategische plekken zorgen voor extra daglicht en een nieuwe stedenbouwkundige verbinding tussen rivier en stad – je kunt er ook in de strenge Russische winter comfortabel op een bankje zitten. Twee nieuwe vides die worden uitgebroken bieden ruimte aan stalen trappenhuisen die vanaf de winkels naar de lofts voeren. Het vergde de nodige discussie met de brandweer. De tekeningen tonen ook een bioscoopzaal die half in een van de vides bengelt. In een ketelhuis ziet Winkel ruimte voor een banja, een traditionele Russische sauna waar bezoekers elkaar in de verzengende hitte met berkentwijgen afranselen. Pieters Bouwtechniek onderzocht of het uitzagen van muur- en vloerdelen niet teveel vergt van de stabiliteit van het gebouw. Dat bleek mee te vallen.

Wehrmacht

Zoals bij elke herbestemming stuiten de bouwers overal op verrassingen, omdat in de loop der tijden is bijgebouwd en verbouwd. Het hoofdgebouw verrees rond 1900, de rest in de decennia erna, met telkens een eigen maatvoering, constructiemethode en materialisatie. Zware schade die de Duitse Wehrmacht aanrichtte tijdens de slag om Moskou, werd opgelapt, maar met andere bouwmaterialen dan het origineel. "Het is een wirwar van historische elementen en dat maakt het ingewikkeld, maar ook leuk", zegt Winkel. "Je ziet telkens iets nieuws als je er doorheen loopt."



Het historische gebouwencomplex wordt getransformeerd tot een complex met winkels, woningen en ontmoetingsplaatsen. Foto: Mei Architects and planners

Lokale experts hielpen bij onderzoek naar de sterkte van funderingen, vloeren, staaldelen en de ranke kolommetjes – die deels van beton, deels van gietijzer zijn. Russische onderaannemers bouwen verschillende typen proefkozijnen in en maken een paar proefvakken voor het gevelwerk. Mei bekijkt vervolgens wat het best past of wat beter kan. Winkel: “Je moet met de makers in gesprek gaan. Zij weten hoe het moet.”

Puzzel

Mei moet nóg een puzzel oplossen met Ostov: die van het ontwikkelen en afzetten van de woningen. De ontwikkelaar bouwt op risico, de Nederlandse architect denkt mee over de verkoopstrategie. Het is een kolfje naar de hand van Mei, dat in Nederland soms ook eigen projecten op poten zet. In Naro-Fominsk onderhoudt een eigen verkooporganisatie nauw contact met de kopers. Ontwerpaanpassingen gebeuren in nauwe samenspraak met de kopers – een makelaar komt er niet aan te pas.

Als in 2023 de eerste, behapbare opgave klaar is, wacht gebouw nummer 2. Dat is zo'n 15.000 vierkante meter groot. “Dat moet je faseren, nauwkeurig afgestemd op een specifieke doelgroep. Wij zijn nog lang niet klaar in Rusland.”

Herdenkingsvlag van de Opperste Sovjet

De geschiedenis van de stad Naro-Fominsk begon in 1840 met de bouw van een papierfabriek op de plaats van het huidige complex. Eind negentiende eeuw schakelde de spinnerij 'Skuratov & Co' over op de productie van zijde. Eromheen ontstond een compleet fabrieksdorp.

De fabriek groeide na de revolutie van 1917 uit tot een van de reuzen van de Sovjetindustrie, met zelfs een eigen elektriciteitscentrale. Tijdens de oorlog raakte de

fabriek zwaar beschadigd, maar hij werd volledig gerestaureerd. Bij de vijftigste verjaardag van de Oktoberrevolutie werd de zijdefabriek door de Opperste Sovjet beloond met een herdenkingsvlag voor zijn hoge productieprestaties. Het industriecomplex bestond toen uit installaties voor spinnen, weven en verven van zijde en diverse hulpindustrieën.

In 2004 sloot de fabriek de deuren. Investeringsmaatschappij Ostov kocht het terrein stukje bij beetje op. Het bedrijf ontwikkelt er in drie fasen nieuw openbaar gebied, woningen en vrijetijdsvoorzieningen en nieuwe bedrijfsruimten.

Dagelijks op de hoogte blijven van de belangrijkste ontwikkelingen in de bouw? Meld je dan aan voor de Cobouw-nieuwsbrief en ontvang elke werkdag omstreeks 13:00 uur het laatste nieuws.

Email

Ik ga akkoord met het ontvangen van vakinformatie op mijn interessegebieden van de titels van Vakmedianet en heb kennis genomen van het [Privacy en Cookie Beleid](#) van Vakmedianet groep. Ik kan deze toestemming op ieder gewenst moment intrekken.

Eerste publicatie door [Edo Beerda](#) op 1 jun 2020

Laatste update 1 jun 2020

