

Haalbaarheidsonderzoek naar de herontwikkeling Woon- Leefcentrum Mahlerstraat Tilburg

Opdrachtgever: Stichting Woon- en leefcentra Tilburg
 Projectnummer: 16490

Het gebouw Mahlerstraat te Tilburg, een complex voor beschermd wonen, was aan een nieuwe toekomst toe. De wooneenheden waren verouderd. De uitstraling van het gebouw was weinig uitnodigend en ouderwets. Aanpassing aan de eisen van deze tijd, zowel qua uiterlijk als qua indeling en comfortniveau leek gewenst. Daarvoor is een haalbaarheidsonderzoek opgezet dat heeft aangetoond dat een grondige renovatie het gewenste resultaat kan opleveren. Zodoende is de eigenaar in staat een volwaardige afweging te maken tussen de opties: sloop en nieuwbouw, dan wel renovatie.

Uitgangspunt

Inzicht verkrijgen in mogelijke toekomstscenario's voor het gebouw en het opstellen van een eerste voorstel voor herontwikkeling. Inzicht verkrijgen in de verwachte investeringen op een aantal hoofdaspecten van de herontwikkeling. Het complex telt in de oude situatie 25 kleine wooneenheden. Het heeft een eenvoudige opzet, een heldere plattegrond en is daarmee zeer geschikt voor herontwikkeling. Daarbij dient niet alleen de situatie binnen verbeterd te worden maar juist ook buiten. Voor de toekomst van het complex is het essentieel dat het gebouw de uitstraling krijgt van een woongebouw zonder het huidige 'zorg-beeld'. Dit is dan ook een eerste vereiste binnen het opgestelde Programma van Eisen. Andere belangrijke eisen zijn onder meer:

- verbeteren binnen het bestaand volume

- bestaande kleine wooneenheden renoveren tot marktconforme tweekamer-appartementen
- een aantal gebouwdelen blijft behouden voor collectief gebruik
- Het hele gebouw dient een meer eigentijds en aantrekkelijk uiterlijk te krijgen
- De nieuwe woonvorm moet voldoen aan alle gangbare toegankelijkheidseisen

Methode

Onderzoek bestaande situatie; opstellen Programma van Eisen (PvE) (in overleg met opdrachtgever en met het oog op verschuivingen in de woon/zorgmarkt); ontwikkelen nieuwe opzet (conceptplan en functieschema); ramen kosten herontwikkeling.

Conclusies

Op basis van het PvE is gezocht naar een nieuwe toekomst voor het gebouw aan de Mahlerstraat. Na analyse is gekozen voor een opzet waarbij op zo efficiënt mogelijke wijze de 25 bestaande wooneenheden worden teruggebracht tot een kleiner aantal zelfstandige volwaardige appartementen (minimaal 11). De woningen worden twee aan twee samengevoegd. Bij oneven reeksen blijft drie maal een unit over die, na een interne opknopbeurt, kan worden ingezet als logeereenheid.

Tevens wordt op relatief eenvoudige wijze door aanpak van de entrees en het dakvlak de uitstraling van het gebouw gewijzigd en gemoderniseerd. De extreem lage gevel in combinatie met de dakhelling geeft het gebouw wel erg weinig aanzien. Door de gevel 'op te tillen' met een nieuw dakvlak en te voorzien van een tijdloos attractief dakvlak in bijvoorbeeld zink met roeffen, krijgt het gebouw een eigen en meer eigenwijs karakter. De twee hoofdentrees worden onder een nieuwe schuine luifel wat meer naar buiten getrokken via nieuwe puien. De bestaande muurdelen worden daarbij (eventueel geschilderd) opgenomen in het ontwerp. Dit verbetert het aanzien en vergroot de zichtbaarheid van de entrees wat de oriëntatie van het gebouw ten goede komt.

Meer informatie

Ing E. Kalle

Tel. 076-5213080

e-mail: e.kalle@soab.nl

www.soab.nl