

Denk verticaal

Terwijl overheden en de bouwsector dagelijks proberen de nieuwste innovaties en duurzaamheidsprojecten te realiseren, staat er in Moerwijk een prachtig voorbeeld van wat mogelijk is op dit terrein. Het kenmerkende gebouw aan de Televisiestraat heet The New Farm.

Philips

De bouw van dit gebouw begon in 1959 en werd voltooid in 1963. De architect was Dirk Roosenburg, de grootvader van Rem Koolhaas. Het gebouw heeft een heldere structuur met kolommen en vliesgevels. Een vliesgevel, ook wel gordijngevel genoemd, is een niet-dragende gevel of afscheiding tussen exterieur en interieur van een gebouw. Ze wordt opgebouwd uit lichte materialen, zoals glas en aluminium, waardoor op gewicht bespaard kan worden. Het gebouw van The New Farm was destijds één van de eerste in Nederland waar vliesgevels werden toegepast. Ook de betonconstructie is bijzonder, omdat het een van de eerste constructies was zonder het gebruik van 'kolomkoppen'. Hierdoor was meer wapening nodig in de vloer, die met 1000 kilo per m² belast moest kunnen worden.

Het gebouw heeft een vloeroppervlakte van ongeveer 9000 m², en met de kas erbij kom je op ruim 10.000 m². Philips gebruikte dit gebouw 25 jaar lang, tot midden jaren '80, voor de productie van telecomapparatuur. Het gebouw was oor-



The New Farm Sox2Sox. Foto: Michael Toorop

spronkelijk ontworpen als een gestapelde productiefabriek voor verticale productie, wat destijds innovatief was. Er zijn twee enorme liften, waarvan er één 12 m² groot is voor de extra grote stukken. Door de verticale productiestructuur moest de vloer extra dik zijn, soms wel een halve meter. Toen Philips het gebouw verliet, werd het tijdelijk gebruikt door haar Amerikaanse collega ATT.

Sociale functies

Midden jaren '90 kwam het in handen van de gemeente Den Haag, die besloot het volledig om te vormen tot kantoorruimte, met name voor sociale voorzieningen zoals de Sociale Dienst en de GGZ. Ten behoeve van de kantoren werden helaas de plafonds verlaagd. Later kwamen er onder andere een boksschool en een kringloopwinkel, maar dat kon niet voorkomen dat het gebouw langzaam in verval raakte.

Stadslandbouw

In 2015 werd besloten om een duurzame oplossing te zoeken. Urban Farmers AG uit Zwitserland werd erbij betrokken en zij bouwden een kas op het dak waarin ze sla en tomaten gingen verbouwen. De gemeente besloot als gevolg hiervan om het gebouw opnieuw te ontwikkelen, waarbij alle kantoren werden verwijderd en de focus werd gelegd op voedselvoorziening voor de stad. Helaas ging het bedrijf Urban Farmers na anderhalf jaar failliet. Het gebouw werd verder ontwikkeld voor circulaire, innovatieve en sociaal georiënteerde bedrijven.

Een van de eerste nieuwe huurders was i-did, een bedrijf dat oude bedrijfskleding vermaakt tot vilt. Bij i-did werken – net als bij andere bedrijven in het gebouw – veel mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Ongeveer 40% van de 150 werknemers komt uit de wijk Moerwijk, wat ideaal is voor zowel de werknemers als de werkgevers. De Haagse maakindustrie richt zich op circulariteit, innovatie en sociaal ondernemerschap.

In 2017 werd er een architectenselectie gehouden, waarbij drie architecten op de shortlist belandden. Het ontwerp van Corine Keus Architect was geheel anders dan dat van de andere twee architecten. Haar no-nonsense advies was om het gebouw zo transparant mogelijk te maken en per verdieping te verbouwen, zodat er gaandeweg geleerd kon worden van de gebruikers en aanpassingen konden worden gemaakt waar nodig. Dit bottom-up concept werd gekozen, en tot op de dag van vandaag is Corine Keus nog steeds betrokken bij de verbouwing van het gebouw per verdieping.

Men begon op de begane grond, vervolgens de eerste verdieping, toen de zesde, en sindsdien werkt men richting het



The new Farm gevelaanzicht © The New Farm



The New Farm kas op dak © The New Farm

midden van het gebouw. Momenteel is men bezig met de vijfde verdieping. Op de tweede en derde verdieping zijn een aantal kantoorruimtes te vinden die opgebouwd zijn uit circulaire systemen. De ruimtes zijn gescand en vervolgens is er een houten prefab bouwsysteem als een legopakket aangeleverd. De functie van het gebouw is volledig veranderd: van kantoorruimte naar industriële functie. Corine heeft alle milieueisen, hinderwetgeving en juridische aspecten getackeld. Op de zesde verdieping is een bierbrouwerij gevestigd. Doordat deze zich op een hoogte van 38 meter bevindt, veroorzaakt deze minimale overlast voor de omgeving. In het hele gebouw is maximaal 1200 m² kantoorruimte beschikbaar, terwijl 90% van het gebouw een industriële bestemming heeft.

Tijdens de rondleiding leer ik een van de eigenaren van Eiber bier kennen, maar ook die van Sox2Sox, de Volkskeuken c.q. Volksbakkerij en De Haagsche Cacaofabriek (chocolade). Het valt op dat ze allemaal enthousiast zijn en gepassioneerd spreken over hun bijzondere en duurzame producten. Op veel plaatsen zijn dubbele gevels geplaatst, en gelukkig is de vraag naar bedrijfsruimte in Den Haag enorm groot. “We richten ons vooral op starters, en daarom worden lage huurprijzen aangeboden”, aldus Tanja Berntsen – Community Manager van The New Farm. “We willen dat deze starters een goede basis hebben, en sommige bedrijven groeien zelfs door naar een volgende fase. Twee bedrijven zijn inmiddels verhuisd naar grotere ruimtes. Er zijn momenteel ongeveer 50 ondernemers actief in het gebouw, met in totaal 150 werknemers”.

Hechte gemeenschap

Er wordt actief geprobeerd een community op te bouwen voor de bedrijven, zodat er kruisbestuiving kan plaatsvinden. Zo werkten Eiber Bier en de Haagse Zwam samen aan een speciaal bier en Yespers en Dusk aan producten met appel-

stukjes en chocolade. De community van The New Farm richt zich ook op het publiek. Elk jaar is er een open dag, waarbij iedereen langs kan komen. Daarnaast wordt op de laatste vrijdag van de maand een borrel georganiseerd door Haags Hoog op de bovenste verdieping, en er worden op aanvraag rondleidingen en workshops aangeboden waarvoor men zich kan inschrijven. Bezoekers kunnen er onder andere lunchen, rondleidingen boeken voor groepen, of kantoorruimtes huren voor een dag. En een deel van de Kas is beschikbaar voor bruiloften, feesten en partijen.

De structuur van het gebouw is open en transparant gemaakt. De hele plint van het gebouw is nu voorzien van glas, waardoor het gebouw veel opener en toegankelijker is geworden, iets waar Corine Keus trots op is. Er wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor de kas bovenop het gebouw. De kas is ongeveer 1000 m² groot, maar het probleem is dat er te weinig vluchtwegen zijn om grote aantallen mensen toe te laten. Momenteel kan slechts een klein deel van de kas verhuurd worden voor evenementen. De kas werd in 2016 opgeleverd en in 2019 alweer buiten functie gesteld. De verticale industriële bouw van The New Farm is uniek in Nederland. In Amsterdam komt er een kleinere versie, en in Hongkong wordt veel meer aandacht besteed aan verticale stapelbouw voor de industrie.

Door het ruimtegebrek in ons land zal de vraag naar verticale industriële bouw alleen maar toenemen. Een prachtinitiatief in Moerwijk, en open voor iedereen.

Michael Toorop

The New Farm
Televisiestraat 2. <https://thenewfarm.com>