

Van oude gebouwen en nieuwe functies

Herbestemming voor wonen met zorg

In opdracht van

Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg en Architectuur Lokaal



ARCHITECTUUR
LOKAAL

Dirk Bergvelt
Hans van Rossum

maart 2009



RIGO Research en Advies BV
De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: P11010

Inhoudsopgave

1	DE LESSEN	1
2	PROJECTEN	7
2.1	BOERDERIJ DORPZIGT IN DE GEMEENTE KORENDIJK	9
2.2	POSTKANTOOR TE OUDENBOSCH	15
2.3	DE MEELPAKHUIZEN TE ZIERIKZEE	19
2.4	DE MAGISTRAAT TE ROTTERDAM	23
2.5	SCHEFFERSTAETE TE DORDRECHT	27
2.6	SINT ROSAKLOOSTER TE AMSTERDAM-NOORD	31
2.7	DANIËLSKERK TE NIJMEGEN	37
2.8	NIEUWE ENERGIE TE LEIDEN	43
2.9	DE OLIEMOLEN TE DELFT	49
2.10	PAVIA TE ZEIST	53
3	ONDERZOEKSVERANTWOORDING	57

1

De lessen

In dit rapport schetsen we de herbestemming van bestaande gebouwen voor de functie 'wonen met zorg' aan de hand van tien uiteenlopende voorbeelden. Als conclusie vooraf valt te melden dat deze vorm van herbestemming nog geen grote vlucht heeft genomen omdat het aantal gerealiseerde projecten niet erg veel verder reikt dan onze selectie van tien. Toch lijken er voldoende mogelijkheden te zijn gelet op het potentieel van panden als kantoren, kerken, boerderijen en bedrijfspanden dat (op termijn) in aanmerking zou kunnen komen voor herbestemming. De vraag naar huisvesting in de sector van wonen met zorg is er ook, maar komen vraag en aanbod overeen?

Een algemeen antwoord is niet op voorhand te geven. Misschien is er minder vraag dan aangenomen, of een kleiner aanbod van geschikte panden, of misschien staan we pas aan het begin van een stroom van herbestemmingen. Hoe dan ook, onze gesprekspartners zijn er onlangs in geslaagd projecten van de grond te laten komen en zij melden overwegend positieve ervaringen.

We zien dat zorgaanbieders vooral zijn geïnteresseerd in centraal gelegen panden. Kleinschalige combinaties van wonen en zorg maakt men graag letterlijk midden in de samenleving. Voor dit gebruik is het perifeer gelegen industrieel en agrarisch erfgoed niet interessant. Kerkgebouwen zijn wat locatie betreft prima geschikt en staan in elk dorp of stadswijk. Herbestemming van kerkgebouwen voor wonen en zorg is voor de eigenaar niet altijd de eerste optie. Uit religieuze overwegingen kan sloop aantrekkelijker zijn dan profaan gebruik van het gebouw. Dat geldt des te meer als de gemeente bereid is om het bestemmingsplan zo te wijzigen, dat commerciële woningbouw mogelijk wordt. In dat geval kan een locatie veel profijtelijker worden herontwikkeld via sloop en nieuwbouw. Maar als de locatie een maatschappelijke bestemming houdt en als het gebouw ook nog een monumentenstatus krijgt, valt er voor de eigenaar minder te verdienen bij verkoop en wordt herbestemming van kerken financieel haalbaar. Ook al kan dat frustrerend zijn voor de kerkelijke eigenaren die de waarde van hun vastgoed en daarmee investeringsmogelijkheden zien afnemen.

Een centrumlocatie is vaak, maar niet in alle gevallen gewenst, want de vraag is gevarieerd. Waar het accent ligt op woonkwaliteit kan er belangstelling zijn voor panden in een rustige, landelijke omgeving. Dat speelt vooral bij woonprojecten in de vrije sector. De locatiewens kan ook worden beïnvloed door het zorgconcept. Dat geldt wanneer het de bedoeling is dat cliënten een rol spelen in het boerenbedrijf. In dergelijke gevallen is misschien eerder sprake van een verandering in de agrarische bedrijfsvoering dan van een herbestemming met een nieuwe eigenaar.

Het initiatief

Herbestemmen op commerciële basis is mogelijk, maar als het om combinaties van wonen en zorg gaat niet gebruikelijk. Toen in de jaren zeventig van de vorige eeuw het wonen in gerestaureerde panden in zwang kwam, gebeurde dat meestal in de vrije sector. Bij de opgave van zorghuisvesting in bijzondere gebouwen is de hoofdrol weggelegd voor woningcorporaties. Dat heeft te maken met hun toegenomen zelfstandigheid en de mogelijkheid strategisch te investeren in leefbaarheid en gebiedsontwikkeling. Daarin onderscheiden zij zich van commerciële ontwikkelaars die meer zijn gericht op verkoop en per definitie niet uit zijn op projecten waar geld bij moet.

Er is bij herbestemmen voor wonen en zorg een voorkeur voor middelgrote complexen: een pastorie, een school, een kerk, samengevoegde pakhuizen. Dat heeft zorginhoudelijke en financiële achtergronden. Vaak wil men komen tot 'kleinschalige' huisvesting van tenminste zes bewoners met algemene voorzieningen en een zorginfrastructuur. Dat red je niet in een enkel pand. Aan de andere kant is er hui- ver voor de massaliteit van te grote complexen. Bovendien is bij grote projecten het financiële risico groter en bij de grootschalige verbouw tot woonappartementen lukt het vaak niet om het risico te beperken door voorverkoop

De lokale overheid en de corporatie werken in het algemeen samen in een gebiedsgericht kwaliteitsbeleid. Daarbij hoort het terugdringen van leegstand. Voor beide partners komen leegstaande gebouwen binnen woonbuurten en stadscentra in aanmerking voor 'wonen met zorg'. De herbestemming van het pand en de wijz- ing van het bestemmingsplan lopen door de deelname van de overheid in het algemeen soepel. Het is echter niet altijd gemakkelijk om ook de omwonenden voor het initiatief te winnen. Verschillende praktijkvoorbeelden zijn pas tot uitvoe- ring gekomen na langdurige bezwaarprocedures.

De rolverdeling

Initiatieven komen op gang vanuit het aanbod van leegstaande gebouwen of van- uit de vraag naar locaties voor wonen en zorg. Voor de herbestemming van een pand gaan ontwikkelaars (vaak woningcorporaties) op zoek naar passende gebrui- kers en van hun kant zoeken zorgaanbieders geschikte locaties. In onze voorbeel- den hebben beide partijen elkaar gevonden. Ook als dat in een vroeg stadium ge- beurt, zijn zorgaanbieders niet altijd nauw betrokken bij de planvorming, laat staan de toekomstige bewoners. Het plan wordt uitgewerkt door de opdrachtgever en de architect, waarbij er meestal wel overleg is met beoogde huurders. Zorgaanbieders hebben meestal niet de ambitie om de verbouwplannen zelf uit te werken, zij me-

nen dat anderen daar deskundiger in zijn. Het risico van deze arbeidsdeling is wel dat beslissingen worden genomen die onvoldoende rekening houden met het uiteindelijke gebruik. Een deel van de oplossing is om vooraf de gebruikseisen zo helder mogelijk te formuleren. Onze gesprekspartners geven aan dat hier op dit moment niet altijd voldoende aandacht voor is. Maar zelfs als de eisen vooraf helemaal helder zijn, is dat niet de hele oplossing, omdat een herbestemming ook afhankelijk is van de mogelijkheden van het bestaande pand. Deze worden vaak pas tijdens de uitvoering goed duidelijk. Een waarschuwing aan de nieuwkomers op dit terrein is daarom dat je voortdurend voor verrassingen komt te staan. Dat leidt ertoe dat het geplande en begrote programma vaak anders uitpakt dan in eerste aanleg met de gebruiker overeengekomen. De opdrachtgever krijgt te maken met meerwerk en wordt bij de verbouw van monumenten van twee kanten bestookt: met gebruikseisen en culturele eisen. Beide factoren hebben een prijsverhogend effect zonder dat daar meeropbrengsten tegenover staan. Het reguliere gebruik voor wonen en zorg werkt op basis van genormeerde subsidiebedragen en dat houdt tot op heden in dat er weinig speelruimte in de huurstelling is. Met de zorgpartij moeten op voorhand goede afspraken gemaakt worden zodat duidelijk is wat bijkomende eisen en kosten zijn. Dat vraagt om een vertrouwensband tussen de partners in het bouwproces.

Herbestemming berust op een bondgenootschap tussen gemeente en initiatiefnemers voor zover men samen optrekt om een pand te behouden en een nieuwe bestemming te geven. In een latere fase wordt de relatie lastiger, omdat de gemeente dan eisen gaat stellen aan de bouwplannen. Gemeente en planontwikkelaars zijn het niet altijd eens over de wijze waarop monumentale elementen bewaard moeten blijven. Meestal zijn daarbij kosten en gebruiksmogelijkheden in het geding. Bovendien zijn verschillende geledingen van de gemeente betrokken. Het historische karakter van het pand wordt bewaakt door de monumentencommissie, maar er zijn bijvoorbeeld ook brandweereisen, waaraan in een bestaand pand lastiger te voldoen is dan bij nieuwbouw. De gemeente is een onmisbare partner die ook kostbare voorwaarden kan stellen. Het vergt energie en tijd om de onderhandelingen tot een goed einde te brengen.

Behoud door ontwikkeling

Monumentenbezit kan een lust, maar ook een last zijn. In steden buiten de Randstad is er een beperkte vraag naar monumenten om te verbouwen tot woonhuis of bedrijfshuisvesting. Als dan in historische binnensteden monumentale panden leeg komen te staan, dreigt het gevaar van een vicieuze cirkel van verval. Het tij kan gekeerd worden door vervallen panden met monumentenstatus een maatschappelijke functie te geven. Dan werken gemeente vanuit het monumentenbeleid en woningcorporatie als ontwikkelaar van maatschappelijk vastgoed en de zorgaanbieder als toekomstig gebruiker samen aan de herbestemming van deze historische panden. Het kan ook zijn dat de monumentenstatus door gemeenten wordt ingezet om herbestemming af te dwingen. De kerkelijke vastgoedeigenaren klagen dat zij als eigenaar van leegstaande kerken een instandhoudingsplicht als gemeentelijk monument krijgen opgelegd waar geen compensatie tegenover staat.

Het is niet altijd eenvoudig vast te stellen welke historische elementen moeten worden behouden en welke kunnen worden aangepast. In onze brede selectie van historische panden zijn de specifieke monumentenwaarde en de daaruit volgende eisen bij herbestemming zeer uiteenlopend. In alle gevallen moet het gevelaanzicht (de schil) intact blijven of worden gerestaureerd, maar in pandig kunnen eisen variëren van geen enkele belemmering tot intact en zichtbaar laten van het gehele balkwerk en de instandhouding van verschillende stijlkamers. De nadruk ligt op de bijdrage van het bouwkundig erfgoed aan de omgeving. Opdrachtgever en architecten moeten bij de restauratie van de schil van het gebouw en de herindeling van het inpandige gedeelte deze in overeenstemming zien te brengen met in het Bouwbesluit vastgelegde eisen van akoestiek, isolatie en daglichttoetreding die vaak op gespannen voet staan met de meer conserverende cultuurhistorische eisen. Bij wonen met zorg komt daar bij dat de bruikbaarheid van de panden voor mensen met ernstige lichamelijke beperkingen aanvullende eisen stelt aan de brandveiligheid en toegankelijkheid en de daarbij benodigde brandmeld- en ontruimingsinstallaties. Soms blijkt de ernst van de lichamelijke beperkingen pas tijdens de uitvoeringsfase waardoor ingrijpende aanpassingen nodig zijn die ook het monumentale karakter van het pand raken.

De corporatie die veelal door de lokale overheid wordt aangespoord mee te werken in naam van het publieke en culturele belang krijgt van diezelfde overheid in zekere zin de rekening gepresenteerd. De eisen vanuit monumententoezicht zijn niet altijd consistent en worden net als bij welstand vooral achteraf als reactie op gekozen oplossingen naar voren gebracht. Het is daarom zaak om al in een vroeg stadium contact te leggen met de monumentencommissie over de kwaliteiten van het pand en de gewenste aanpassingen.

Het geld

Financiële aspecten zijn in dit onderzoek alleen globaal aan de orde gekomen. Een exploitatieopzet van de projecten vraagt om aanvullende studie. Op dit moment kunnen we de volgende impressies geven. Het knelpunt dat door opdrachtgevers veelvuldig wordt genoemd is de onrendabele investering. Zelfs een project als De Magistraat dat kostendekkend was opgezet moest uiteindelijk met verlies worden verkocht. Dat de projecten onrendabele investeringen vragen, is goed te voorzien. Dat geldt al bij nieuwbouw voor deze doelgroep en geldt dus dubbelop bij de herbestemming en restauratie van bestaande panden. Maar minder goed is te voorzien hoe hoog de kosten en daarmee de onrendabele investering oplopen. De verbouw is ongewis in tijdsduur, gebruikseisen en culturele eisen, ook voor architecten en opdrachtgevers die op dit terrein ervaren zijn. Oplossingen voor het financiële probleem worden soms gezocht in creativiteit met subsidies, soms slaagt men via de opbrengsten van aangrenzende nieuwbouw of een combinatie met meer draagkrachtige huurders die de gebouwexploitatie sluitend maken.

Gebruikelijk is om de financiële haalbaarheid van een herbestemming af te meten aan de kosten die op korte termijn nodig zijn voor het verwerven en verbouwen van het pand. Er gaan stemmen op, om de kosten over een langere periode te bere-

kenen. Een van de aanleidingen is de opkomst van nieuwe contractvormen, waarbij een aannemer behalve de bouw ook het onderhoud over een langere periode gaat verzorgen. Dat is een prikkel om te werken met onderhoudsarme oplossingen waarmee het project uiteindelijk goedkoper wordt. Ook de subsidieregels van de rijksoverheid werken in de richting van een langetermijnbenadering. Waren er vroeger restauratiesubsidies, vanaf 1 januari 2006 geldt het Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Monumenten. Het Rijk wil tegenwoordig monumenteigenaren stimuleren om monumenten goed en planmatig te onderhouden zodat restauraties slechts incidenteel noodzakelijk worden. Wie bij herbestemming een beroep wil doen op rijkssubsidie doet er daarom verstandig aan het verbouwplan te integreren met een langjarig onderhoudsplan.

Het meerjarig perspectief heeft als bijkomend voordeel, dat het stimuleert tot nadenken, ook in financieel opzicht, over het beheer van het herbestemde pand. Zeker als de herbestemming berust op een combinatie van meer gebruikers is goed beheer essentieel voor duurzaam succes.

Voor- en nadelen van herbestemming

- Herbestemmen kost meer dan nieuwbouw, zo niet in geld, dan toch in tijd en inzet.
- Er is meer nodig om de benodigde vergunningen te regelen. Bij de gemeente moet niet alleen een gewone bouwvergunning worden aangevraagd. In het geval van panden met monumentenstatus komt daar nog de goedkeuring van Monumentenzorg bij. Zeker als de eindgebruikers 'minder zelfredzaam' zijn, vormen ook de eisen aan de brandveiligheid van het gebouw een heikel punt.
- Er zijn speciale bouwkundige uitdagingen. Wanneer panden uit verschillende perioden worden samengevoegd, is het door ongelijke verdiepingshoogten vaak ingewikkeld om de vertrekken en de panden onderling toegankelijk te maken, zeker voor mensen met lichamelijke beperkingen.

Waarom zou je er dan toch aan beginnen?

- Herbestemming is een impuls voor de omgeving. Het gaat vaak om beeldbepalende panden. Bij leegstand is de uitstraling negatief, een nieuw gebruik brengt alleen al door de investering in het gebouw een heel andere ervaring voor bewoners en omwonenden.
- Tegenover de verrassingen die tijdens de verbouwing lastig en kostbaar zijn, staat het unieke karakter van bestaande panden. De geschiedenis geeft het resultaat een extra kwaliteit (en extra ruimte) die bij nieuwbouw ongebruikelijk is.
- Als alle voorbereidingen achter de rug zijn wonen mensen die zorg nodig hebben op mooie plekken en in mooie gebouwen. Dat mag best inspanning kosten.

Hoe kan het beter?

- De kans op succes is groter als de tijd wordt genomen voor een gedegen vooronderzoek. Niet alleen op het niveau van een afzonderlijk project. Er zou gemeentelijk of regionaal een overzicht moeten zijn van zowel de voorraad beschikbare panden (en de mogelijkheden daarvan) als de ruimtebehoefte van potentiële gebruikers. Vanuit zo'n overzicht kan een betere koppeling ontstaan tussen de mogelijkheden van het gebouw en de maatschappelijke vraag.
- Ga bij de haalbaarheidsstudie niet alleen uit van de directe wervings- en bouwkosten. Reken ook met onderhoud en exploitatie over een langere periode. Begin, zeker bij multifunctionele gebouwen, in een vroeg stadium met het regelen van het beheer.
- Besteed meer aandacht aan vroegtijdige inbreng van huurders en eindgebruikers. 'De zorg' is niet gewend om ruimtelijk te denken. Men heeft de neiging om normbedragen en normgetallen als vertrekpunt te nemen. Het is beter om snel op zoek te gaan naar de daadwerkelijke functionele eisen en financiële mogelijkheden. Als meer organisaties onder één dak komen, moet snel duidelijkheid ontstaan over de bestuurlijke bereidheid om in het project mee te doen.
- De zorgorganisatie is een intermediair tussen 'de bouwers' (opdrachtgever en architect) en de eindgebruikers, de mensen die in het pand komen wonen. Die intermediair moet serieus worden genomen, maar opdrachtgever en architect krijgen een beter beeld van wat nodig is als zij ook rechtstreeks contact hebben met de eindgebruikers.

2

Projecten

2.1 Boerderij Dorpzigt in de gemeente Korendijk

Adres: Dorpzigt 5/15, 3284 CA Zuid-Beijerland

Bouwjaar: 1862

Architect: onbekend

Restauratiearchitect: Frank Buitelaar, GBS Architecten, Boskoop

Opdrachtgever: Woonstichting Union

Uitvoerend bouwbedrijf: Bouw- en aannemersbedrijf Gebrs. Hoogwerff BV

Bouwsom: € 2.176.000 (totale stichtingskosten)

Start bouw: 2005

Jaar van oplevering: 2006

Doelgroep wonen met zorg: verblijfszorg voor mensen met dementie (PG)



Zorgvernieuwing in landelijk gebied

Het dorp Zuid-Beijerland ontstond in de zeventiende eeuw na de inpoldering van de slikgebieden langs de zeearmen. Sinds 1984 maakt het dorp deel uit van de gemeente Korendijk. Deze gemeente ligt ten zuiden van Rotterdam in de Hoeksche Waard.

Boerderij Dorpzigt is nu geen boerenbedrijf meer. De maatschappelijke functies zijn hoofdtak van bedrijvigheid en in de boerderij zijn verblijfplaatsen voor psychogeriatrische en palliatieve zorg gekomen. Door de ligging van deze boerderij in de kern van Zuid-Beijerland konden ook dorpsgerichte functies binnen de boerderij worden opgenomen als de bibliotheek, het kinderdagverblijf en het consultatiebureau. In Nederland zijn enkele honderden zorgboerderijen¹ in bedrijf. Voor het merendeel van deze bedrijven is de zorgfunctie ondergeschikt aan het boeren. De geleverde zorg op de boerderij is dan vooral dagbesteding en dagverzorging voor specifieke doelgroepen. Deze 'hulpboeren' moeten enige affiniteit met het platte-

voetnoot

¹ De site <http://www.zorgboeren.nl> geeft informatie over de zorgboerderijen in Nederland. De site is een gezamenlijk initiatief van het Landelijk Steunpunt Landbouw & Zorg en de Vereniging van Zorgboeren.

van bestaande bouw en nieuwbouw. De eerste gedachte was om de groepshuisvesting voor dementerende ouderen deel te laten uitmaken van de nieuwbouw. Vervolgens kreeg de landbouwschuur inhoud als ontmoetingspunt van een breed maatschappelijk programma. Nadat in een workshop kennis was gemaakt met alle kandidaat-gebruikers hebben de opdrachtgever en architect keuzen gemaakt tot de schuur 'vol' was.

De zorginstelling Sabine van Egmont kreeg op de begane grond zes verblijfseenheden voor psychogeriatric met een gemiddeld ruimtegebruik van 60 m² BVO per plaats. Ook het kinderdagverblijf, inclusief de buitenschoolse opvang, de peuterspeelzaal en de bibliotheek zijn in de schuur ondergebracht en aan verschillende instellingen en de gemeente verhuurd. De bibliotheek loopt door naar de tweede verdieping, waar ook een grote multifunctionele ruimte voor het verenigingsleven te vinden is.

Behoud door ontwikkeling

De boerderij is een beschermd rijksmonument en dat houdt in dat er niet gesloopt mocht worden en dat de restauratie en herbestemming in nauw overleg met de Dienst Monumentenzorg moest gebeuren. Het uitgangspunt van het project is handhaving van de bestaande bebouwing met inpassing van de nieuwe seniorenwoningen als een soort bijgebouwen. De inpassing van de nieuwbouw in het geheel is ook terug te zien in de architectuur en het materiaalgebruik. De monumentale structuur van het woonhuis is gehandhaafd en is nu het statige onderkomen van het hospice met vier verpleegkamers.



Het rieten dak van de landbouwschuur is vervangen. Daarna zijn de nieuwe gebruiksruimten ingericht, verdeeld over drie verdiepingen. Om de vereiste verdiepingshoogte te halen moest het vloerpeil met 25 centimeter worden verlaagd. Dan zouden eigenlijk de oude stalramen ook moeten zakken om van binnen naar buiten te kunnen kijken. Maar zo'n ingreep paste niet bij het streven om de sfeer en de aanblik van de boerderij zoveel mogelijk te behouden. Wel is uitzicht naar buiten

vanuit de verblijfseenheden mogelijk door de glazen buitendeuren.³ De kolommen in het houten balkwerk van de schuur zijn opgevijseld, de gemetselde draagconstructies van de kolommen zijn vervangen en de rieten kap en pannen zijn vernieuwd. De fundering en vloerconstructie zijn volledig los van het casco geconstrueerd. Een staalconstructie draagt de 1e en 2e verdiepingvloeren. Het oude balkwerk is volledig in tact en zichtbaar gebleven.⁴ In de ontwerpogave is geprobeerd om het oorspronkelijke aanzicht en de monumentale waarden zoveel mogelijk te behouden: bijvoorbeeld dakvensters in de rieten kap en de gesloten achtergevel van de landbouwschuur. Tevens zijn de agrarische elementen zoveel mogelijk behouden.

Om een dergelijk pand geschikt te maken als woonzorgproject is volgens de projectleider van Union de klimaatbeheersing een punt van bijzondere aandacht omdat topkoeling hier niet volstaat. Verder maakt de beperkte schaal van de bewonersgroep het noodzakelijk om door middel van domotica meer efficiëntie in de zorgverlening te bereiken. Er is ook een gevaar van legionella aanwezig als gevolg van de lange waterleidingen en het geringe watergebruik.

Terugblik

De weide, de boerderij en het koetshuis zijn als eenheid verkocht. Wil je de weide kopen om seniorenwoningen te bouwen dan moet je als corporatie ook iets doen met de bestaande bebouwing. De nieuwbouw van seniorenwoningen is een ontwikkelingsproces waar de corporatie redelijk zelfstandig kan opereren. Bij de herontwikkeling van het monumentale deel is de opgave veel gecompliceerder. In bouwkundige zin werk je binnen het spanningsveld van functionaliteit aan de ene kant en het behoud van het monumentale karakter aan de andere kant. Maar De Rijke heeft als projectleider vooral veel tijd en energie moeten steken in het veelzijdige programma voor het maatschappelijke vastgoed met zoveel verschillende gebruikers en wensen. Je hebt dan een heel breed netwerk nodig en je moet er 'veel bij doen' is de les die hij uit dit bouwproces heeft getrokken.

Welke afweging is er om wonen met zorg in de bestaande bebouwing onder te brengen en niet te kiezen voor een nieuwbouwoplossing? Het programma voor wonen met zorg in het totale plan is bijzonder klein naar het aantal te huisvesten dementerende ouderen en naar ruimtebeslag. Zo'n klein filiaal van het verpleeghuis past goed in de beslotenheid van de multifunctionele boerderij waar ook synergie mogelijk is met andere functies. Zo is het toezicht in de nacht vanuit het naastgelegen hospice geregeld en zijn er inpandige ruimten voor ontmoeting en recreatie. De woonkwaliteit is conform de regelgeving in de zorgsector, maar het blijft behelpen met een gedeelde natte cel.

De deconcentratie van verpleeghuiszorg heeft vooral in plattelandsgemeenten een grote vlucht genomen. Er is dus vraag naar locaties voor kleinschalige voorzieningen. Aan de andere kant is er een aanbod van vrijkomende boerderijen op het plat-

voetnoot

³ Uit de Inschrijving Nationale Renovatieprijs 2007.

⁴ Zie : Christina Mercken, *Dorpzigt, geknipt voor spontane ontmoeting*, www.kcwz.nl

teland door de voortgaande mechanisering en schaalvergroting in de agrarische sector. Maar vraag en aanbod sluiten niet altijd naadloos op elkaar aan. De oude boerderijen staan vaak op de verkeerde locaties en het veranderen van een agrarische bestemming in een woonbestemming wordt niet door iedereen toegejuicht en leidt tot bezwaarprocedures.

Historische boerderijen, inclusief de schuren, lenen zich voor transformatie tot kleinschalige vormen van begeleid wonen binnen een meeromvattende multifunctioneel concept. De combinatie met nieuwe seniorenwoningen rondom de boerderij is goed voor het draagvlak van voorzieningen en ook voor de financiële haalbaarheid van zo'n plan. Het gaat wel om zeer kleinschalige woonvormen met één of twee clusters van zes verblijfseenheden. Dat stelt bijzondere eisen aan de zorglogistiek en vraagt om domotica als 'mechanisering' van de zorgverlening. Bij nieuwbouw is meer flexibiliteit mogelijk en kun je een plan rationeler opzetten maar de historische ambiance en de centrale ligging van de historische gebouwen maken veel goed. Het beheer levert ook minder problemen op dan verwacht. De beheersactiviteiten voor Dorpzigt nemen niet meer dan een dagdeel per week in beslag dankzij de investering in de techniek (licht met bewegingssensor, geautomatiseerde verwarming, domotica, beveiliging toegangsdeuren) en het uitbesteden van schoonmaakwerk. De opdrachtgever is dan ook nog steeds gelukkig met het feit dat boerderij Dorpzigt een tweede leven heeft gekregen als het nieuwe dorpscentrum van Zuid-Beijerland.

2.2 Postkantoor te Oudenbosch

Adres: Markt 42 – 44, 4731 HP Oudenbosch

Bouwjaar: 1897

Architect: D.E.C. Knuttel

Restauratiearchitect: MKA Architecten | Adviseurs te Roosendaal

Opdrachtgever: Bernardus Wonen te Oudenbosch

Uitvoerend bouwbedrijf: Hoendervangers uit Oud Gastel

Bouwsom: ca. € 1,5 miljoen (exclusief)

Start bouw: mei 2005

Jaar van oplevering: augustus 2006

Doelgroep voor wonen met zorg: huisvesting voor mensen met verstandelijke en lichamelijke beperkingen



Wonen met zorg in een rijksmonument

Oudenbosch ligt in het westen van Noord-Brabant en geniet enige faam vanwege zijn basiliek die door Cuijpers is ontworpen als verkleinde kopie van de Sint Pieter in Rome. In architectonisch opzicht is het voormalige postkantoor interessanter. Bernardus Wonen heeft dit rijksmonument uit 1897 in oude glorie hersteld. De corporatie heeft de cliënten van de Stichting Dag- en Woonvoorziening Verstandelijk Gehandicapten (SDW) een prachtig onderkomen bezorgd midden in het dorp.

Het initiatief

Het voorzieningenniveau op het platteland verschaalt. In Oudenbosch verdween het postkantoor aan de Markt in 2002 om als postagentschap in een boekhandel te worden voortgezet. Niet lang daarna ging ook het NS-loket dicht en kwamen er twee kaartautomaten voor terug. Het postkantoor stond jaren leeg. Een reeks aannemers heeft in die periode tevergeefs gezocht naar rendabele bestemmingen voor het pand. In 2004 werd Bernardus Wonen door de wethouder gepolst met de vraag wat er met het leegstaande postkantoor zou moeten gebeuren. In de lokale ver-

houdingen is dat geen vrijblijvende vraag maar eerder een aansporing om aan de slag te gaan. In dezelfde periode diende zich ook de Stichting Dag- en Woonvoorziening Verstandelijk Gehandicapten (SDW) als potentiële gebruiker aan. De SDW heeft op de Markt in de voormalige pastorie al een woonvoorziening en verspreid in het dorp woonden cliënten in enkele eengezinshuizen. De huisvesting van de cliënten in twee panden op de Markt bracht hen meer in het midden van het dorp en dicht bij elkaar, wat positief is voor de bewoners en leidt tot meer efficiënte zorgverlening. Bernardus Wonen kocht het pand van de PTT en nam Mathijsen als architect omdat deze zich voor eerdere opdrachtgevers al had verdiept in de kwaliteiten en mogelijkheden van het gebouw. De architect staat overigens niet bekend als een specialist in restauratiewerk. Het programma omvat de verbouw van het postkantoor tot tien appartementen, een gezamenlijke woonkamer en aanvullende voorzieningen zoals algemene badkamers met tilliften.

Behoud door ontwikkeling⁵

Het voormalige postkantoor is grondig verbouwd. De buitenkant is gerestaureerd en de kozijnen zijn vervangen. De monumentencommissie zag er nauwlettend op toe dat de oorspronkelijke roedeverdeling en de sponningdiepten in de vernieuwde raampartijen terugkwamen. Deze welstandseisen staan wel op gespannen voet met eisen voor akoestiek en ventilatie in het Bouwbesluit, De constructie van de monumentale kap is in het zicht gelaten. Keramische sierelementen op het dak zijn opnieuw gemaakt. Verwijderde onderdelen zijn weer teruggeplaatst zoals de twee schenkels aan weerszijden van het centrale halfronde dakraam. Het gevelbeeld is daarmee in de oorspronkelijke staat teruggebracht met enkele nieuwe elementen zoals de aangebrachte dakraampjes. Het gebouw is ontdaan van latere aanpassingen. De glas-in-loodkap in het publieke gedeelte is weggehaald, evenals de luifel aan de achterzijde waaronder vroeger de postwagen stond. De helft van de latere aanbouw aan de achterzijde is gesloopt. Ook de enorme kluis van het postkantoor is met de nodige moeite uit het pand verwijderd. Vervolgens moesten de verschillen in vloerniveaus worden gelijkgetrokken. Daarna zijn de ruimten opnieuw ingedeeld voor tien zitslaapkamers met individuele sanitaire voorzieningen, gemeenschappelijke ruimten en een kantoortje. Er is een lift geplaatst waarmee de eerste verdieping en de zolder te bereiken zijn. Ook zijn in het gebouw oorspronkelijke elementen hergebruikt en aangepast aan de nieuwe eisen. Zo is de monumentale houten trap met bewerkte stijlen herplaatst en zijn de hoge paneeldeuren hersteld en opnieuw gebruikt. Bezwaren van omwonenden kwamen er alleen van een buurman wiens privacy werd aangetast door het dakterras dat te dicht op zijn domein was geplaatst. Aan dit terechte bezwaar is tegemoetgekomen door het dakterras te verplaatsen, al leverde dat wel weer de nodige strijd op met de monumentencommissie.

Ook de gebruiker had zo zijn eigen eisen al waren die niet direct van culturele aard. De beide gebouwen van de SDW zijn installatietechnisch gelijkgeschakeld met

voetnoot

⁵ Bron: informatie Bernardus Wonen.

toezicht en alarmering vanuit de centrale in de voormalige pastorie. Daarom bracht de gebruiker weer zijn eigen installateur mee en dat kostte weer tijd en afstemmingsproblemen met de aannemer. De projectleider Ad Stadhouders is bijzonder trots op het bereikte resultaat. Maar bij het bouwproces heeft hij wat kanttekeningen. In de eerste plaats zijn de kosten veel hoger uitgevallen dan begroot. Dat heeft te maken met tegenvallers maar ook met gedetailleerde eisen vanuit de monumentencommissie. Zo werd er bezwaar gemaakt tegen roeden die een centimeter te breed waren. Dat lijkt veel op pietluttigheid, zeker als dezelfde gemeente wel toestaat dat tegen dit rijksmonument straatmeubilair van kunststof wordt geplaatst in een weinig passende kleurstelling (zie foto). Ook gebruikeisen in de sfeer van installatietechniek hebben een prijsopdrijvend effect die niet met de opbrengsten zijn te verrekenen. De opdrachtgever stelt zich in dienst van het publieke doel en de maatschappelijke functie en de meerkosten van zo'n specifieke opgave komen ook voor rekening van de opdrachtgever. Voor een projectleider met kostenbeheersing als tweede natuur is zo'n bouwproces lastig. Er komen onverwachte cultureel gemotiveerde eisen zonder een bijbehorend budget. Niet te voorzien was ook dat de ingeschakelde architect de opdracht niet heeft afgerond omdat hij uit zijn bureau stapte. In de fase van uitvoering is zijn rol vooral door de corporatie zelf ter hand genomen.

Voor de corporatie is de verbouwing van het postkantoor ook een testcase voor herbestemming. De gebouwen van de broeders van Saint Louis in de gemeente vormen de nieuwe opgaven waarbij de corporatie proces- en kostenbeheersing hand in hand wil laten gaan met de herbestemming van deze monumenten.



Achtergevel

Terugblik

De herbestemming van het postkantoor begint met de vraag van het College van B&W aan Bernardus Wonen. De PTT als eigenaar van het pand had hierbij geen actieve bemoeienis. Verschillende initiatieven uit het verleden hadden wel duidelijk

gemaakt dat er onvoldoende kapitaalcrachtige vraag was om het pand te herontwikkelen in de particuliere sector. De huisvesting voor maatschappelijke functies blijft dan over en de gemeente had kennelijk niet de middelen of de behoefte om het gebouw voor eigen huisvesting te bestemmen. Een verzoek van het College kun je als corporatie niet makkelijk naast je neerleggen. Voor de SDW als toekomstig gebruiker was het initiatief een buitenkans om haar voorzieningen in Oudenbosch meer te concentreren en dat is een opvallende richting in de wereld van wonen en zorg.

De herbestemming tot wonen met zorg vraagt om een voldoende groot gebouw. Meestal gaat het om gemeenschappelijke huisvestingsvormen van tien of meer bewoners. Natuurlijk moet het gebouw ook kwalitatief in goede staat zijn om noodzakelijke installaties als liften en cv zonder veel problemen te kunnen plaatsen. Aan beide voorwaarden voldeed het oude postkantoor. De grootste bouwkundige tegenvaller was het verschil in verdiepingshoogte. De lichamelijke beperkingen van de toekomstige bewoners zijn een belangrijk gegeven voor de inrichting van het gebouw en de voorzieningen. In eerste instantie was uitgegaan van mensen die minder beperkt waren in hun lichamelijk functioneren

De corporatie heeft het pand collectief verhuurd aan de SDW die de appartementen individueel aan de bewoners doorverhuurt. De bewoners waarderen hun nieuwe plek midden in het dorp en binnen de gemeenschap van Oudenbosch. Als tips voor andere initiatiefnemers noemt Stadhouders vooroverleg met Monumentenzorg om goede afspraken te maken over de detaillering en de voorwaarden. Met de zorgpartij moeten op voorhand goede afspraken gemaakt worden zodat duidelijk is wat bijkomende eisen en kosten zijn. Dat vraagt ook om een goede vertrouwensband tussen de partners in het bouwproces. Bij elke verbouwing geldt overigens dat je voortdurend voor verrassingen komt te staan. En een gewaarschuwd mens telt voor twee.

2.3 De meelpakhuizen te Zierikzee

Adres: Meelstraat 13-15, 4301 EA Zierikzee

Bouwjaar: onbekend

Architect: onbekend

Restauratiearchitect: DSBV uit Rotterdam

Opdrachtgever: Woningcorporatie Zeeuwend

Uitvoerend bouwbedrijf: Bouwbedrijf Boogert BV

Bouwsom:

Start bouw:

Jaar van oplevering: 2004 (10 appartementen) en 2007 (3 appartementen)

Wonen met zorg: individuele appartementen voor mensen met verstandelijke beperkingen



Zorgvernieuwing in een historisch centrum

Zierikzee is met 10.000 inwoners de grootste woonkern van de gemeente Schouwen-Duiveland. De stad heeft een centrumfunctie voor het gehele eiland. In de stad bevinden zich de winkelvoorzieningen en de meeste publieke voorzieningen zoals het stadhuis en de scholen. Zierikzee is sinds 1971 beschermd stadsgezicht en telt maar liefst 561 historische gebouwen met de status van rijksmonument. Monumentenbezit kan een lust, maar ook een last zijn. Anders dan in steden als Leiden of Amsterdam is er in Zierikzee maar een beperkte vraag naar monumenten om te verbouwen tot woonhuis of bedrijfshuisvesting. Delen van de binnenstad van Zierikzee lopen daardoor het gevaar in een vicieuze cirkel van verval te raken. In de Meelstraat is het tij gekeerd door vervallen pakhuizen met monumentenstatus een

maatschappelijke functie te geven. De gemeente als eigenaar van de panden, de woningcorporatie als initiatiefnemer en als ontwikkelaar van maatschappelijk vastgoed en de zorgaanbieder als toekomstig gebruiker werkten samen aan de herbestemming van deze historische panden tot huisvesting voor mensen met verstandelijke beperkingen.

Het initiatief

De huisvesting voor mensen met verstandelijke beperkingen is de afgelopen decennia geleidelijk veranderd. De groepshuisvesting in internaten en gezinsvervangende tehuizen is deels verplaatst naar huisvesting in kleinere eenheden met meer woonkwaliteit. Bewoners krijgen eigen appartementen van voldoende grootte en er wordt getracht om hun woonsituatie zoveel mogelijk te integreren in gewone woonwijken. Deze ruimtelijke en sociale transformatie vond ook plaats in het verouderde gezinsvervangende tehuis Schouwenoord in Zierikzee onder het motto: 'GVT weg ermee'. De woningcorporatie Zeeuwendland en de zorginstelling Het Gors maakten samen een plan voor de herhuisvesting van mensen uit het gezinsvervangende tehuis op verschillende kleinschalige locaties. Er is een woonwensonderzoek uitgevoerd om de vraag van de bewoners te peilen. De verwachtingen en mogelijkheden lopen uiteen van alleen wonen tot juist samen met anderen wonen.

Zeeuwendland en Het Gors namen als eerste locatie voor herhuisvesting de verwerving en renovatie van de gemeentelijke meelpakhuizen ter hand. Voor de gemeente Schouwen-Duiveland, de oorspronkelijke eigenaar, had deze herbestemming als voordeel dat verder verval van de gebouwen en daarmee van de Meelstraat kan worden voorkomen. Het was bij voorbaat duidelijk dat de kosten van deze renovatie bij lange na niet gedekt zouden kunnen worden uit de verwachte huuropbrengsten. Volgens de heer Bambelt van Zeeuwendland stonden tegenover deze onrendabele investering ook wel weer de nodige voordelen in de sfeer van public relations. De restauratie zou bovendien ten goede komen aan de stad Zierikzee en de bewonersgroep kreeg een plek middenin de stad. Voor de zorginstelling bood deze locatie het voordeel van productdifferentiatie. Wonen in de binnenstad is ook voor mensen met lichte verstandelijke beperkingen zeer aantrekkelijk. Alle partijen vonden elkaar in de gemeenschappelijke opgave om te zorgen voor passende huisvesting van mensen die wonen met begeleiding.

Voor de verbouwing van de vijf monumentale meelpakhuizen maakte architectenbureau DSBV voorlopige ontwerptekeningen en stelde de financiële haalbaarheid vast. De ingeschakelde architect was een bekende relatie van de opdrachtgever en was al eerder betrokken bij de verbouw van het kantoor van Zeeuwendland. De bouwkundige voorbereiding raakte vertraagd door bezwaren van omwonenden. Akoestisch gezien is de geringe afstand tussen de achtergevels niet ideaal. Bovendien verwachtten de omwonenden dat deze groep bewoners misschien wel luidruchtiger zou zijn. Na realisatie bleek nog sprake van enige geluidsoverlast. Inmiddels krijgt de corporatie geen klachten meer over geluidsoverlast, vermoedelijk omdat de omwonenden zich in de situatie hebben geschikt en voorkomende problemen met de begeleiders bespreken.

Door de vertraging in de ontwikkeling van de locatie Meelstraat kwam de later geplande locatie aan de Kaersemaakerstraat eerder aan de beurt. Zeeuwsland heeft tevens het oude gezinsvervangende tehuis Schouwenoord herontwikkeld voor de doelgroep. In 2007 is in de Meelstraat nog een ander pakhuis gerenoveerd als woonlocatie voor de cliënten van Het Gors. De ruimtelijke deconcentratie van het oude gezinsvervangende tehuis bestaat dus uit vier kleinschalige woonvormen ontwikkeld door en in eigendom van de betrokken corporatie.

Behoud door ontwikkeling

In de meelpakhuizen zijn uiteindelijk met een vertraging van twee jaar tien appartementen gekomen. Onder de appartementen zouden bedrijfsruimten komen voor dagactiviteiten of werk voor de bewoners en andere cliënten van Het Gors. Gedacht werd aan een bakkerswinkeltje om eigen producten te verkopen. Door de vertraging als gevolg van bezwaarprocedures heeft de zorginstelling deze activiteit op een andere locatie gerealiseerd. Nu worden de winkelruimten gewoon verhuurd en is het voordeel van de combinatie van wonen en werken niet gerealiseerd. Het was op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan om ook op de begane grond appartementen te realiseren.



De verschillende vloerhoogten in de vijf panden vormden een probleem. Omdat ook de vloerbalken monumentale waarde hadden was het onmogelijk de verdiepingsvloeren op één niveau te brengen. Dat zou ook verspringende raamhoogten opleveren. Door de handhaving van verschillende verdiepingshoogten was de plaatsing van de noodzakelijke lift niet mogelijk. Er is uiteindelijk gekozen voor de minder ideale oplossing van een hefplatform tot de eerste etage van de middelste

panden. Binnen dit project is veel tijd en energie gaan zitten in het verkrijgen van de benodigde ontheffingen van eisen uit het Bouwbesluit. Er zijn beperkingen in maatvoering, thermische isolatie, geluidsisolatie en bouwfysische kwetsbaarheid op het vlak van vocht.

Terugblik

De herbestemming van de vijf monumentale panden in de Meelstraat bracht ook andere veranderingen met zich mee. De ruimtelijke deconcentratie van instellingszorg betekende ook het scheiden van wonen en zorg. De corporatie was verantwoordelijk voor de ontwikkeling en exploitatie van het vastgoed en de zorginstelling en de bewoners zijn daar als toekomstige gebruikers nauw bij betrokken. De opzet was dat de corporatie de woningen aan de bewoners verhuurde en de gemeenschappelijke ruimten aan de zorgaanbieder. De appartementen worden nog steeds individueel verhuurd, maar inmiddels niet meer door de corporatie maar door de zorgaanbieder. De jongere bewoners kwamen in financiële problemen omdat zij niet voor huurtoeslag in aanmerking kwamen door de hoogte van de huur. Van meet af aan verliep de verhuur voor deze bewoners via Het Gors. De zorgaanbieder betaalde hun huur vanuit reguliere zorggelden. Later zijn alle individuele huurcontracten van de bewoners op naam van Het Gors gezet.

Het grootste knelpunt, de onrendabele investering, is door de corporatie direct aan het begin van de exploitatie als verlies genomen. Vanwege de beperkte zelfredzaamheid van de bewoners werd een brandmeld- en ontruimingsinstallatie geëist. Die eis geldt ook bij nieuwbouw voor deze doelgroep, maar is dan financieel en ruimtelijk beter 'in te plannen'. Het tweede leven van de meelpakhuizen heeft wel geleid tot tevreden bewoners. Zij waarderen niet alleen het wonen in de binnenstad, maar ook de entourage en de bijzondere ambiance van de monumentale panden. Voor andere initiatiefnemers geeft Bambelt als les mee om al in de initiatiefase de bouwkundige beperkingen te bespreken met de zorginstelling en haar cliënten(raad), om latere teleurstellingen en misverstanden te voorkomen. Bij dit project zijn de woonoppervlakten van sommige appartementen te beperkt en ook bleek ontsluiting van de appartementen per lift niet mogelijk. Herbestemming leidt verder vrijwel altijd tot noodzakelijke ontheffingen van het Bouwbesluit. Bespreek dat al in een vroeg stadium met de gemeente, is de conclusie van de heer Bambelt.

2.4 De Magistraat te Rotterdam

Adres: Henegouwerlaan 70-82, 3014 CE Rotterdam

Bouwjaar: ca. 1911

Architect: J.A.W. Vrijman, rijksbouwkundige voor onderwijsgebouwen

Restauratiearchitect: Jan des Bouvrie en A&C Architecten en Consultants

Opdrachtgever: Woningcorporatie de Nieuwe Unie / Domus Magnus

Uitvoerend bouwbedrijf: ERA Bouw Zoetermeer

Gerealiseerd: 36 appartementen en 45 ondergrondse parkeerplaatsen

Renovatie: 2000-2006

Jaar van oplevering: 2006

Doelgroep voor wonen met zorg: zelfstandig wonen met zorg voor ouderen



Zorgvernieuwing en stedelijke herstructurering

De Rijkskweekschool voor Vroedvrouwen aan de Henegouwerlaan in Rotterdam is ontworpen door Johannes Vrijman die als rijksbouwkundige in dienst was bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Het oeuvre van Vrijman (vaak samen met anderen) bestaat uit diverse grootschalige onderwijsgebouwen. Enkele van die gebouwen hebben de status van rijksmonument gekregen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de voormalige kweekschool aan de Amsterdamse Ruijschstraat. Voor het Rotterdamse complex in Het Oude Westen nabij het Centraal Station is die eer niet weggelegd. Het gebouw was tot 1975 in gebruik als kweekschool en kraamkliniek. Daarna kwam het kantongerecht in het gebouw tot de verhuizing in 1996 naar de Kop van Zuid. Eind jaren negentig verwierf de Nieuwe Unie het leegstaande pand. Ondersteund met een functieveranderingsubsidie van de gemeente Rotterdam verbouwde de corporatie het pand tot een appartementencomplex met parkeergarage. Deze herontwikkeling paste in de gemeentelijke herstructureringsplannen voor Het Oude Westen. De verloedering van de wijk als gevolg van drugsoverlast en criminaliteit werd bestreden door de leegstand terug te dringen en door aan te

sturen op een meer gemêleerde bevolkingssamenstelling met een aanbod van duurdere woningen. De corporatie slaagde er niet in de opgeleverde appartementen te verkopen en verkocht het complex in zijn geheel door aan Domus Magnus. Deze particuliere zorgaanbieder gaf De Magistraat zijn huidige bestemming van woonzorgvoorziening in de vrije sector.

Het initiatief

De aankoop van de voormalige kweekschool voor herontwikkeling was voor de Nieuwe Unie geen doel op zich. De corporatie heeft veel bezit in Het Oude Westen en investeert aan de hand van een strategische gebiedsvisie. Het statige pand leende zich voor herontwikkeling tot woningcomplex. De kosten van transformatie, waaronder de bouw van een vereiste ondergrondse parkeergarage, maar ook de kwaliteitskenmerken van het gebouw leidden als vanzelf naar de duurdere prijsklasse. De kwaliteit van de nabije omgeving paste daar minder goed bij. Het Oude Westen geldt als een achterstandswijk waar de middengroepen vertrekken en waar de verloedering tot staan gebracht moet worden. Het was in die omstandigheden niet goed mogelijk om door middel van voorverkoop het investeringsrisico te beperken. Aanstaande kopers zien alleen de huidige tekortkomingen en zullen afwachten of voorgenomen verbeteringen ook daadwerkelijk plaatsvinden. De corporatie heeft wel partners gezocht om de investering mee te delen. In eerste aanleg was ERA Bouw als investeerder in de ontwikkeling betrokken. ERA heeft zich als ontwikkelaar teruggetrokken toen de voorverkoop van 50% van de appartementen niet mogelijk bleek. ERA is wel als aannemer bij de verbouwing betrokken gebleven. De Nieuwe Unie heeft in samenwerking met De Groene Groep de ontwikkeling verder ter hand genomen.

De rolverdeling

De verbouwing heeft geruime tijd in beslag genomen. Van begin af aan was A&C Architecten en Consultants bij de bouw betrokken. Ton Jongkind, de projectarchitect, heeft voor dit complex in totaal vijf bouwvergunningen aangevraagd voor drie verschillende opdrachtgevers. De valse start van ERA was volgens hem niet zozeer een gevolg van gebrek aan belangstelling van mogelijke kopers. De eerste presentatie van de plannen trok 300 belangstellenden voor een aanbod van maar 35 appartementen. Er bleven geen inschrijvers over omdat de ontwikkelaar niet kon zeggen wanneer de woningen betrokken zouden kunnen worden. Door de Nieuwe Unie en De Groene Groep werd de ontwikkeling zonder voorverkoop in een hoger marktsegment voortgezet. Jan des Bouvrie kwam in beeld om de appartementen uit te werken naar de smaak van een welgestelde doelgroep. Dat leverde open indelingen op; tussen badkamer en slaapkamer waren bijvoorbeeld geen muren geplaatst. Met de verkoop van het complex aan Domus Magnus werd A&C opnieuw ingeschakeld om de appartementen aan te passen voor de nieuwe doelgroep van ouderen met zorg.

Behoud door ontwikkeling

Nadat het programma was vastgesteld heeft het door bezwaarprocedures lang geduurd voordat met de uitvoering kon worden begonnen. Er zijn ontheffingen van het Bouwbesluit verleend voor de trappen en voor de hoogte van de borstwering. Omdat de schil intact moest blijven ontstonden er problemen in verband met daglichttoetreding. Door de situering aan een doorgaande weg voldeed het gebouw niet aan de vigerende geluidsnormen. Om het verkeerslawaaï te temperen is er glazen geluidswal geplaatst op de grens van trottoir en binnenhof. Zoals bij veel renovaties is eerst schoon schip gemaakt door alle latere verbouwingen en aanpassingen ongedaan te maken. De aanbouw aan de voorkant is verwijderd waardoor de binnentuin haar oorspronkelijke vorm terugkreeg. Onder de binnentuin is de parkeergarage aangelegd om zodoende te voldoen aan de gestelde parkeernorm. De herindeling van het gebouw heeft 36 appartementen opgeleverd met royale verdiepingshoogten van 4 en 6 meter en met woningplattegronden variërend van 60 tot 200 m² die op de eerste, tweede en derde verdieping bereikbaar zijn met drie liften. De verbouwing was lastig door de dikke dragende bouwmuren en de dunne betonnen vloeren (contactgeluiden). Om dit akoestisch probleem op te lossen zijn er zwevende vloeren geplaatst. De appartementen zijn in 2006 op de markt gekomen. De koopprijzen van zo rond de 3.500 euro per m² kunnen in Amsterdam als marktconform gelden maar in Rotterdam bleven de kopers weg. Volgens projectleider Tom van Zwienen van de Nieuwe Unie zat de conjunctuur tegen met stijgende bouwrijzen en een teruglopende vraag naar appartementen, Misschien was het ook wel de verkeerde plek. Rotterdamse appartementen in die prijsklasse moeten toch op zijn minst uitzicht op de Maas hebben. Verder zijn de appartementen ook niet al te royaal bemeten. Hoe het ook zij, de appartementen waren een klein jaar na oplevering nog steeds niet verkocht en het renteverlies liep op. De corporatie wilde zo snel mogelijk van het complex af en de belangstelling van Domus Magnus kwam als geroepen. De Nieuwe Unie heeft op de renovatie moeten toelagen, maar beschouwt de operatie desondanks als geslaagd. De verbetering van de leefomgeving in Het Oude Westen was het uitgangspunt en dat is met de herontwikkeling van De Magistraat ook daadwerkelijk dichterbij gekomen.

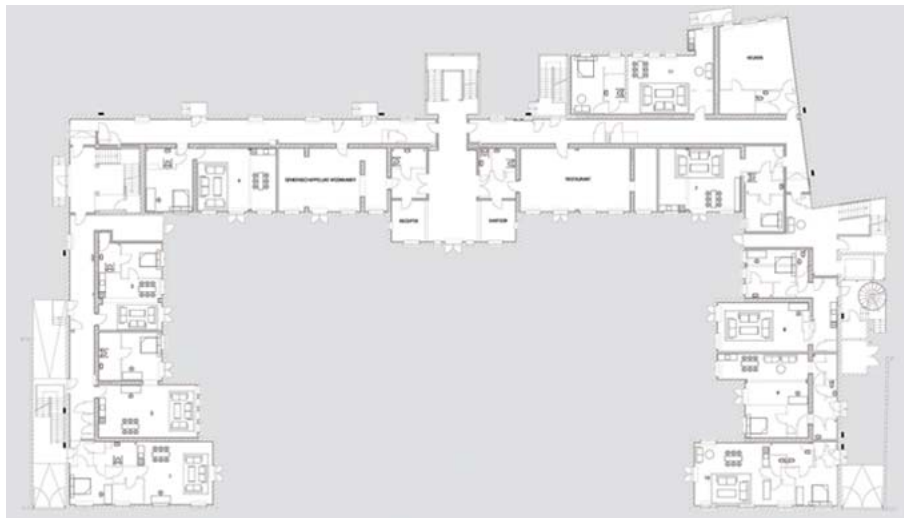
Terugblik

Zonder structurele aanpassingen van het gebouw, maar wel met ingrijpende aanpassingen aan de indeling en uitrusting van de appartementen, heeft Domus Magnus het complex in gebruik kunnen nemen als luxe woonvoorziening voor ouderen. Enkele appartementen zijn benut voor algemene voorzieningen, Er zijn uiteindelijk 30 appartementen in de verhuur gekomen tegen een gemiddelde pensioenprijs van 3.800 euro per maand. Er is veel animo voor het complex en dan rijst de vraag waarom het project dat mislukt in de koopsector het wel goed doet in de beperkte markt voor wonen met zorg in het topsegment. Binnen de markt voor koopappartementen is de relatie met de omgeving ('de' locatie) een belangrijk kwaliteitskenmerk. In deze markt werkt dat in het nadeel van De Magistraat omdat de buurt niet hoog staat aangeschreven en dat schrikt potentiële kopers af. Voor wonen met zorg is vooral het beschutte karakter van het complex interessant. Het gebouw is

als een onneembare vesting door de binnentuin, de omheining en het compacte volume. Ook de nieuwe naam 'De Magistraat', verwijzend naar de eerdere huisvesting van het kantongerecht, draagt bij aan het gewenste beeld van gezag en de gelijkheid. Een innige relatie met de omgeving en met de wijk is geen argument voor kwetsbare ouderen in dit marktsegment. Zij willen onder elkaar zijn met voorzieningen binnen handbereik. In die zin doet 'de' locatie er minder toe omdat woonzorgvoorzieningen ondanks de heersende integratiefilosofie erg naar binnen zijn gericht. Voor de corporatie was de ontwikkeling van De Magistraat een sprong in het duister omdat er nu eenmaal geen communicatie kan zijn met nog onbekende gebruikers. Voor Domus Magnus was die vraag al bij voorbaat duidelijk en vormde De Magistraat een uitgelezen kans om aan deze nichevraag tegemoet te komen.



Interieur



Indeling begane grond

2.5 Schefferstaete te Dordrecht

Adres: Groenmarkt 11-21, 3311 BD Dordrecht

Bouwjaar: 18^e eeuw

Architect: onbekend

Restauratiearchitect: Rem van Dijk (Forta)

Opdrachtgever: woningcorporatie Forta

Uitvoerend bouwbedrijf: Korteweg TBI bouw

Bouwsom: aankoopsom 2,8 miljoen euro

Start bouw: februari 2005

Jaar van oplevering: eind 2005

Bijzonderheden: wonen met zorg voor ouderen (11 appartementen) en voor mensen met verstandelijke beperkingen (12 appartementen)



Maatschappelijke functies op een toplocatie

Schefferstaete is gevestigd in vier aaneengesloten panden in de historische binnenstad van Dordrecht. De geschiedenis van deze vier rijksmonumenten, waarvan de oudste dateert uit 1720, geeft een boeiend beeld van de economische en maatschappelijke ontwikkelingen van Dordrecht.⁶ De bouwkundige kern van Schefferstaete bestaat uit twee brede en voornamelijk panden die in de 18^e eeuw als woonhuis door en voor Dordtse regenten zijn gebouwd (de panden met de luiken). Daartussen bevindt zich een smal pand dat geen zijmuren heeft en waarmee de overgebleven ruimte tussen de regentenhuisen is opgevuld. Het vierde in de rij is een pand dat eerst woonhuis was tot meestersmid Jacob Lips er in 1880 een winkel begon die de bakermat vormde voor het gelijknamige bedrijf in sloten en brandkasten. In de jaren vijftig van de vorige eeuw kocht de Kamer van Koophandel een eerste pand uit de rij (nr. 17), in 1983 volgde het winkelpand van Lips (nrs. 11, 13, 15) en in 1986 breidde de Kamer van Koophandel haar domein verder uit met de

voetnoot

⁶ Zie: *Schefferstaete Dordrecht: monument van vernieuwing*, Forta, 2006.

twee overblijvende panden. De ruimtebehoefte liep in de jaren negentig weer terug door automatisering en doordat de Dordtse Kamer van Koophandel fuseerde met die van Rotterdam en Gouda. In april 2003 verhuisde de Kamer van Koophandel naar een kleiner huurpand en kwamen de vier panden met een gezamenlijk oppervlak van 3.325 m² leeg te staan. Nog geen maand later kocht Forta de vier panden voor 2,8 miljoen euro.

Het initiatief

De centrale ligging en de grootte maken het complex kraakgevoelig. De Kamer van Koophandel had in 1986 de twee gekraakte buurpanden aangekocht. Als eigenaar van de panden wilde de Kamer van Koophandel zo'n kraakscenario niet zelf doorlopen en zette daarom vaart achter de plannen tot herontwikkeling om op die manier de verkoop van de panden mogelijk te maken. In samenwerking met Korteweg Bouw BV uit Breda is gezocht naar commerciële vormen van herbestemming. De grootte van het gebouw, de koppeling van de vier panden en de beschermde stijlkamers maakten een herontwikkeling tot appartementencomplex of hotel niet goed mogelijk. Toen die verkenning op niets uitliep, heeft de bouwpartner contact gezocht met Forta voor andere vormen van herbestemming. Die initiatieffase is opmerkelijk. Het initiatief lag deze keer niet bij de corporatie of de gemeente vanuit een publiek of volkshuisvestelijk belang. De bouwer wist uiteindelijk de partijen tot elkaar te brengen en dat is – zoals een grondpositie in een uitbreidingsgebied – een manier om een bouwopdracht te verwerven. Forta had al contacten met de Stichting Philadelphia om aan de diverse huisvestingvraag van deze zorgaanbieder te voldoen. De verschillende eisen voor wonen, werken en het regiokantoor bleken goed te passen in een haalbaar programma voor de panden. De bouwer was toen inderdaad al bekend.

De rolverdeling

In het bouwproces vervulde Rem van Dijk van Forta de rol van projectleider én van ontwerper. Zijn professionele achtergrond als ontwerper maakte deze dubbelrol mogelijk, al hield dat niet in dat hij ook praktijkervaring had met de restauratie en herbestemming van monumentale panden. Het beheer van het complex met zoveel verschillende gebruikers is pragmatisch opgelost. Philadelphia, dat kantoor houdt in Schefferstaete en er een woon- en werkvoorziening heeft, is hoofdhuurder en verhuurt de appartementen en werkruimten door aan andere zorgaanbieders.

Behoud door ontwikkeling

De plannen voor de vier panden – later vernoemd naar de Dordtse kunstschilder Ary Scheffer - werden in 2004 geconcretiseerd. Het gevelbeeld is zoveel mogelijk gehandhaafd en op onderdelen gerestaureerd. De monumentale onderdelen en de stijlkamers in de regentenhuzen zijn eveneens beschermd en dus ongemoeid gebleven. Maar het resterende binnenwerk is rigoureuus aangepakt om plaats te maken voor de 23 appartementen, een lunchroom, een ruimte voor creatieve activiteiten en kantoorruimten voor Philadelphia, een werkplaats en de cadeauwinkel 'T-

winkel'. Forta heeft de verbouwing, uiteraard in samenspraak met Monumentenzorg en de toekomstige gebruikers, in eigen hand gehouden. In een vroeg stadium heeft Van Dijk contact gezocht met Monumentenzorg en die samenwerking is naar volle tevredenheid verlopen. De buitengevels zijn aangepast aan de authentieke kleurstelling die de gemeente voor historische panden in de binnenstad voorschrijft. De vier panden zijn elk in een eigen kleur overgeschilderd. De gemeente Dordrecht heeft voor de restauratie een subsidie beschikbaar gesteld

Terugblik

De herontwikkeling van de panden is voortvarend ter hand genomen en heeft in vergelijking met andere restauraties geen lange doorlooptijd gekend. Toch waren er de bekende belemmeringen. De vergunningverlening bij dergelijke restauraties kost tijd. Tussen het moment van de bouwaanvraag en de toekenning van de bouwvergunning verstreek een half jaar. De goedkeuring van Monumentenzorg was toen al twee maanden binnen. Het grootste knelpunt vormden de eisen aan de brandveiligheid van het gebouw. Omdat het gebouw bestemd is voor mensen die 'minder zelfredzaam' zijn, moesten er zelfs sprinklerinstallaties in de stijlkamers worden geplaatst. Dat is een zeer omzichtige en zeer kostbare restauratieopgave gebleken.



Een ander probleem vormden de ongelijke verdiepingshoogten. Bij de samenvoeging van panden uit verschillende perioden zou het ook een gelukkig toeval mogen heten als dat niet het geval was geweest. De aanpassingen om de vertrekken in de vier panden onderling toegankelijk te maken waren grotendeels al door de vorige eigenaar aangebracht. Er is alleen een nieuwe trap geplaatst; de bestaande liften,

kleine doorgangen en trappen zijn in de nieuwe situatie betrokken. Alle appartementen zijn met lift bereikbaar, maar het gebouw als geheel is niet goed toegankelijk voor mensen die zich niet meer zelfstandig kunnen bewegen.

Voor Forta was deze bouwopgave de eerste in haar soort. Het samenstel van gebruiksfuncties kwam voort uit de mogelijkheden die de plattegrond van het gebouw bood. De gedeelde huisvesting van verschillende zorgaanbieders leidt volgens de betrokkenen tot synergie in gebruik: "De verschillende organisaties verknopen hun activiteiten. Zo verzorgt de lunchroom de lunch voor de mensen van de dagbesteding van verpleeghuis Het Parkhuis. Ook kunnen cliënten terecht bij activiteiten van de andere organisatie als die beter aansluiten bij hun behoefte. Schefferstaete is slim ingedeeld. Zo komt een bezoeker van de lunchroom altijd door de cadeauwinkel."⁷



De zorggebruikers prijzen het complex als succesvol voorbeeld van kleinschaligheid en de samenwerking van zorgdisciplines. Voor de bewoners met verstandelijke beperkingen biedt het complex de ideale plek voor wonen, werken en recreëren. De ruimtelijke scheiding van functies en het dagelijkse halen en brengen van woonvoorziening naar dag/werkvoorziening is voor deze groep niet meer nodig. Ook voor de oudere bewoners is er een veelheid van functies en voorzieningen binnen en in de nabijheid van het complex en dat geeft Schefferstaete het bijzondere karakter van beschut wonen in een stedelijke context.

voetnoot

⁷ Zie projectpresentatie Schefferstaete, 14-05-2008 en <http://www.kenniscentrumwonzorg.nl>

2.6 Sint Rosaklooster te Amsterdam-Noord

Adres: Wingerdweg 6-10, 1031 CA Amsterdam

Bouwjaar: 1926

Architect: A. J. Kropholler

Restauratiearchitect: BTB

Opdrachtgever: Reliplan

Uitvoerend bouwbedrijf: Baltus-Ribbelink

Huidig gebruik: opvangcentrum voor alleenstaande vrouwen en hun kinderen (Leger des Heils) en dagopvang voor Regionaal Instituut voor Beschermd Wonen (Cordaan)



Het Vaticaan in baksteen

Het zusterklooster Sint Rosa maakte deel uit van een gebouwencomplex waar ook de voormalige Sint Ritakerk met pastorie, verschillende katholieke scholen, het kloosterhof en enkele woningen toe behoorden. Deze voormalige katholieke enclave ligt aan het Noord-Hollands Kanaal aan de rand van de Van der Pekbuurt. Het gehele complex is in de jaren twintig van de vorige eeuw door Kropholler ontworpen. Zijn architectuur wordt wel gerekend tot de traditionele Delftse School. In dezelfde periode ontwierp Van der Pek de naastgelegen woonbebouwing in de stijl van de Amsterdamse School. Ondanks deze verschillende stijlachtergronden is er eenheid ontstaan door de gebruikte materialen. Zowel de woonbuurt als het voorzieningencomplex zijn in baksteen uitgevoerd. Het Rijke Roomsche Leven bleek in Amsterdam-Noord maar van korte duur. Door de ontkerkelijking en de teruggang van het aantal religieuzen verloor het complex in de tweede helft van de twintigste eeuw langzamerhand het draagvlak voor zijn religieuze functie.

Het initiatief

Het gebouwencomplex was in het bezit van twee eigenaren. Het klooster, kapel, kleuterschool, meisjesschool, wasserij en woningen op een totaal van circa 12.000 m² grond was in het bezit van de zusterorde de Congregatie van St. Catherina van Siena (de zusters Dominicanessen). De aangrenzende Ritakerk annex pastorie en jongensschool met een oppervlak van circa 5.000 m² waren in bezit van het Bisdome Haarlem. De jongensschool op 2.000 m² grond werd begin jaren negentig verkocht aan het Stadsdeel Amsterdam-Noord en gesloopt voor woningbouw. De kloosterorde was een vrouwengemeenschap, volledig ommuurd en afgeschermd; de enige man die zij ontvingen was de pastoor die via een speciale ingang het klooster kon betreden om in de kapel de mis op te dragen.



Het kloostercomplex werd aanvang jaren '90 verkocht aan een projectontwikkelaar. De meisjesschool (circa 2.000 m²) was ook al eerder verkocht aan het Stadsdeel Amsterdam-Noord en gesloopt voor woningbouw. De projectontwikkelaar wilde de gebouwen slopen om op die locatie een nieuw winkelcentrum te bouwen. Daarbij zou een uniek gebouwencomplex verloren gaan van zeer bijzondere architectuur. Het complex werd in 1995 vervolgens aangekocht door Reliplan Investment BV, onderdeel van de landelijke organisatie Reliplan, adviseurs op het gebied van herbestemming en herontwikkeling van monumentale gebouwen en religieus en maatschappelijk vastgoed. Reliplan is gevestigd in Amsterdam-Noord. Om het behoud te verzekeren werd besloten het pand aan te kopen en zo sloop en verdere verloederding van het complex te voorkomen. Het complex werd vervolgens geplaatst op de lijst als rijksmonument.

Reliplan heeft als landelijke organisatie een groot bestand van zoekers in deze specifieke markt van religieus vastgoed. Uit de zoekende partijen is een aantal gegadigden benaderd om te komen tot een financieel haalbare herbestemming van het complex. Voor de R.K. kleuterschool vond Reliplan een huurder voor de begane grond in de vorm van dagactiviteitenopvang voor jongeren. De bovenste verdiepingen werden ontwikkeld tot tien luxe appartementen in samenwerking

met een projectontwikkelaar die de voormalige kleuterschool van Reliplan overnam. De kapel werd verhuurd aan een kerkgenootschap. Circa 900 m² werd verhuurd aan het Stadsdeel Amsterdam-Noord voor buurtactiviteiten en circa 1.600 m² werd verhuurd aan het Leger des Heils. De kosterwoning werd afgesplitst en aan een particulier verkocht. Stroken grond rondom de kloostergalerij werden aan het Stadsdeel Amsterdam-Noord verkocht ten behoeve van een nieuwbouwplan voor woningen.

De voorliggende tuinen werden omgezet in afgeschermd parkerterreinen waar nu plaats is voor auto's voor de huurders van het kloostercomplex alsook de huurders van de eind jaren negentig verkochte Ritakerk annex pastorie. Voor het aangrenzende perceel de Ritakerk leverde Reliplan enkele huurders aan, zij werd geen eigenaar.



Reliplan heeft het Rosaklooster in eigendom gehouden. Anno 2008 zijn twee hoofdhuurders overgebleven. De zorginstelling Cordaan heeft op de begane grond van het schoolgebouw en de zijgalerij van het klooster een dagactiviteitencentrum voor mensen met psychische problemen. Het Leger des Heils heeft op de eerste en tweede verdieping en in het souterrain van het kloostergebouw een opvangcentrum voor alleenstaande vrouwen en hun kinderen. In dit deel zijn tien woonunits gerealiseerd om huisvesting te bieden aan deze moeders met kinderen.

De Ritakerk is verkocht aan een beleggingsmaatschappij en is in 2002 tot kantoorpand omgevormd. Het oorspronkelijke oppervlak van 1.000 m² is door de toevoeging van zeven vloerdelen op verschillende hoogten uitgebreid tot 2.835 m². De voormalige kerk heeft voor een deel weer een maatschappelijke functie gekregen doordat de openbare bibliotheek er is gevestigd. Uit het bestand van Reliplan werden huurders aangeleverd, o.a. de filmproductiemaatschappijen Independent Films en De Beeldbrigade. Momenteel is Universal Benelux er gevestigd. De architectencombinatie Veenendaal heeft de Ritakerk ontwikkeld. De voormalige pastorie is

verhuurd aan Kinderdagverblijf Holle Bolle Gijs en er zijn daar vier woonappartementen verhuurd.

De rolverdeling

De nieuwe gebruikers van het complex zijn veelal afkomstig uit het netwerk van Reliplan. Voor een deel zijn dat commerciële marktpartijen en voor een ander deel maatschappelijke instellingen. Bijzonder is dat de minst courante gebouwen (kerk en school) in de richting gaan van commerciële herontwikkeling en herbestemming. De andere gebouwen zoals pastorie, klooster en woningen hebben geen ingrijpende verbouwing nodig en zijn direct verhuurd aan maatschappelijke instellingen. Reliplan heeft in deze constellatie, als eigenaar en adviseur, de regie en moet werken met een sluitend kasboek van meer en minder renderende onderdelen van het project. Het bureau is geen professionele ontwikkelaar – als een projectontwikkelaar of een corporatie – maar vervult deze functie ad hoc. In die omstandigheid zijn er ook geen reserves aanwezig om onrendabel te investeren. De drijfveer voor deze partij als adviseur/belegger en in dit geval ook ontwikkelaar is het behoud van religieus vastgoed tegen een – op zijn minst - kostendekkende investering.

Behoud door ontwikkeling

Het complex heeft een eigen signatuur en samenhang omdat alle onderdelen door dezelfde architect zijn ontworpen. Bij de herbestemming van het complex was het niet goed mogelijk om die eenheid te handhaven. Een deel van het complex dat eerst de beslotenheid had van een dorpsgemeenschap is geprivatiseerd. Het interieur van de kerk is natuurlijk sterk veranderd door de inbouw van een kantoor van zeven verdiepingen. De kloosterhof waar ooit processies werden gehouden krijgt nu zelfs het predicaat sociaal onveilig toebedeeld.⁸

De onderdelen hebben nu verschillende eigenaren en die zijn met hun eigen architecten aan de slag gegaan. De ingrepen spelen zich echter vooral af aan de binnenzijde bij de herindeling van de gebouwen. Aan de buitenzijde is het beeld van het complex dat vroeger wel het Tweede Vaticaan werd genoemd redelijk bewaard gebleven. Dat geldt ook voor het interieur van het zusterklooster met kapel dat nog grotendeels in originele staat verkeert. “In de indrukwekkende middengang zijn de prachtige glas-in-loodramen goed zichtbaar. Evenals de muurschildering aan het eind van de gang. Buiten, vanaf de kloostergalerij, heb je een prachtig zicht op de ommuurde kloostertuin.”⁹ In de nabije toekomst zal er een ingrijpende interne verbouwing plaatsvinden om het klooster beter geschikt te maken voor de huidige gebruikers en het plan bestaat om woonunits te bouwen in de moestuin van het klooster. De eigenaar Reliplan heeft aangekondigd dat de monumentale elementen onaangetast blijven en dat de nieuwbouw in overleg met Monumentenzorg zal plaatsvinden.

voetnoot

⁸ Zie : *De gezonde wijk* , ENGO-instituut, december 2006.

⁹ Zie: Van der Pekbuurt: <http://www.noord.amsterdam.nl?>

Terugblik

Herbestemming is de enige optie voor een leegstaand gebouw met de status van rijksmonument. Amsterdam Noord is toch al niet gezegend met veel historische panden en sloop van een rijksmonument is uitgesloten. Bij de vulling van de gebouwen is voor een deel aansluiting gezocht bij de huisvestingsvraag waarbij ook wel gelet is op de geschiktheid van nieuwe functies bij de culturele betekenis van het gebouwencomplex en op zorgvuldige omgang met de monumentale kwaliteit. Het Stadsdeel-Noord volgde bij deze herontwikkeling geen consistent beleid. Als eigenaar van de scholen koos het stadsdeel voor sloop en voor de delen van het complex die in andere handen zijn wordt de monumentenstatus aangevraagd om sloop tegen te houden. De waarde van het complex als ensemble van gebouwen is dan al verbroken. Ook de afstemming van de nieuwbouw met de bestaande bebouwing kan volgens sommigen de toets der kritiek niet doorstaan.

Het behoud van gebouwen is in de loop der jaren vanuit verschillende doelstellingen meer en meer op de voorgrond komen te staan. De herbestemming van deze gebouwen vraagt om een makelaarsfunctie. Voor het Rosaklooster had Reliplan vrijwel direct huurders en dat maakte de aankoop van het klooster tot een goede investering. Een gebouw zonder functie blijft een kostenpost. De crux voor een geslaagd proces is volgens Micky Bosschert van Reliplan dat de gebruiker in beeld is. Dat betekent dat de financiering kan worden geregeld, dat de aanpassingen kunnen worden bepaald en dat er zicht is op een sluitende exploitatie. Maar soms moet je snel handelen en afwachten of je het mogelijke gebruik goed hebt ingeschat. Dan kom je soms tot de harde les dat de marktsituatie in Overijssel niet vergelijkbaar is met de Randstad en dat een object onverhuurbaar blijft. Deze specifieke markt – waar Reliplan als enige makelaar actief is - wordt in haar ogen zowel bij de verkopende kerkelijke partij als bij de hurende of kopende instellingen niet gekenmerkt door grote slagvaardigheid. Dat geldt ook voor de woningcorporaties die zich meer en meer op deze markt van maatschappelijk vastgoed hebben begeven.

2.7 Daniëlskerk te Nijmegen

Adres: Daniëlsweg 42, 6543 RJ Nijmegen

Bouwjaar: 1961

Architect: L.J. de Bruijn

Restauratiearchitect: Peter Koelewijn, K3 architectuur en planning

Opdrachtgever: Portaal Vastgoed Realisatie

Uitvoerend bouwbedrijf: Kuiper Bouwgroep Arnhem

Bouwsom: 2,8 miljoen euro (excl. BTW)

Start bouw: eind 2004

Oplevering: begin 2007



De hoofdlijnen

De Daniël is een voormalige R.K. kerk waar sinds 2007 voor gehandicapte jongeren en kinderen mogelijkheden zijn voor wonen, dagopvang en onderwijs. Een deel van de bewoners leeft vrijwel zelfstandig, anderen zijn aangewezen op meer hulp en hulpmiddelen. Verder is er een dagverblijf voor ernstig complex gehandicapte kinderen. In de grote centrale ruimte kunnen buurtactiviteiten plaatsvinden. De oorspronkelijke Daniëlskerk stamt uit 1961 en ligt in de kort na de Tweede Wereldoorlog gebouwde Nijmeegse wijk Heseveld aan een plein met een wekelijkse markt.

Het initiatief

Toen de kerk haar oorspronkelijke functie verloor, was het bisdom 's Hertogenbosch eerst van plan om de locatie te verkopen aan een commerciële ontwikkelaar. Dan zouden er na sloop van de kerk woningen worden gebouwd. De dochter van architect De Bruijn die de kerk in 1961 had ontworpen kreeg steun van omwonenden in haar verzet tegen de sloopplannen. Nadat de gemeente de kerk als monument had aangewezen was sloop van de baan en werd gestudeerd op mogelijke nieuwe bestemmingen van de kerk. Al in een vroeg stadium meldde De Driestroom zich als gegadigde. Deze organisatie biedt ondersteuning aan mensen met een verstandelijke beperking op een groot aantal locaties in de regio Arnhem - Nijmegen. De Driestroom werkt kleinschalig, maar wil wel duidelijk in de wijk aanwezig zijn.

‘We zijn geïnteresseerd in markante plekken’ vertelt Johan Emons. Hij is clustermanager van De Driestroom en was al met een kindercentrum in de buurt actief. De belangstelling voor bijzondere gebouwen heeft te maken met de toegenomen marktwerking in de zorg. Cliënten, en hun ouders, kunnen uit verschillende aanbieders kiezen. De vestiging in De Daniël maakt De Driestroom heel zichtbaar en herkenbaar. Bovendien draagt de centrale ligging in de wijk bij aan de maatschappelijke integratie van cliënten. Het was steeds duidelijk dat De Driestroom niet zelf als ontwikkelaar zou optreden. Die rol kwam terecht bij woningcorporatie Portaal.



De rolverdeling

Toen diverse gegadigden de revue passeerden kwam De Driestroom naar voren als de meest geschikte nieuwe gebruiker van De Daniël. Dat was echter op basis van globale overwegingen. Er moest nog worden nagegaan of het ook bouwkundig en financieel mogelijk was om de kerk te transformeren tot een gebouw voor jonge gehandicapten. Die vraag werd beantwoord door Portaal in samenwerking met Peter Koelewijn van K3 architectuur en planning.

Portaal werd ingeschakeld omdat deze woningcorporatie een blijvend belang heeft bij de wijk en beter dan De Driestroom in staat is om de risico's van een dergelijk project te dragen. Portaal zou ontwikkelaar en eigenaar van worden, De Driestroom zou De Daniël gaan huren op basis van een langdurig huurcontract.

Volgens Frans Westdorp, projectontwikkelaar bij Portaal, is de architect gekozen omdat de samenwerking al eerder goed was verlopen. Zo had hij met Koelewijn samen de herbestemming van de Arnhemse O.L. Vrouwerkerk gedaan, een project dat in 2005 werd bekroond met de Heuvelinkprijs. De architect voor De Daniël werd gekozen in een vroeg stadium van de bouwvoorbereiding toen er nog veel onzeker was over de opgave. De wensen van De Driestroom waren op hoofdlijnen bekend, maar de mogelijkheden van het gebouw moesten nog worden onderzocht. In een dergelijke situatie is het lastig om een architectenselectie op basis van con-

currentie te organiseren. Het werkt dan beter als opdrachtgever en ontwerper samen de eerste verkenningen kunnen uitvoeren. De uitkomsten van de voorstudie waren zodanig dat Portaal bereid was om de kerk van het bisdom over te nemen. Toen ook De Driestroom en de gemeente met de planopzet akkoord bleken, was de basis gelegd voor de huidige Daniël. Voor de financiering was essentieel dat het terrein buiten de kerk ruimte bood om 14 eengezinswoningen te bouwen. Een deel van de opbrengst uit deze koopwoningen werd ingezet om de verbouwing van de kerk te bekostigen. Volgens Westdorp kan een corporatie (anders dan een commerciële ontwikkelaar) bij een project als dit een deel van de onrendabele top voor haar rekening nemen, zoals ook bij sociale huurwoningen gebeurt. Maar er zijn grenzen en De Daniël was zonder de opbrengst van de koopwoningen onbetaalbaar geworden.

Er is een goede samenwerking tussen de woningcorporatie en de zorgaanbieder, maar het is een open en zakelijke relatie waarbij beide ook met andere partners in zee kunnen gaan. Zo werkt De Driestroom voor een naburig project samen met woningcorporatie Standvast.

In dit geval diende de gebruiker zich eerder aan dan de ontwikkelaar. Dat is uitzonderlijk; het komt vaker voor dat de corporatie op zoek gaat naar potentiële huurders. Dat is niet alleen een commerciële kwestie. Volgens Mariëtte Welbers van Portaal Nijmegen hoort het bij de rol van de corporatie om zicht te hebben op de behoeften die in een buurt leven. Vanuit die kennis kan een corporatie via herbestemming een impuls geven aan de sociale samenhang in het werkgebied.



Behoud door ontwikkeling

Het oorspronkelijk religieuze karakter van de kerk is niet overal meer herkenbaar. Het gebouw werd, vooral intern, flink aangepast om bruikbaar te zijn voor de cliënten van De Driestroom. Zo moest er een tussenverdieping komen om voldoende appartementen te kunnen bouwen. Op grond van de monumentstatus was het wenselijk om het aanzien van de kerk, met een uit hoge prefab betonelementen bestaande lange gebogen gevel, zoveel mogelijk te handhaven. De opgave was om

tegelijk te voldoen aan eisen op het gebied van warmte-isolatie en de lichttoetreding tot de nieuwe appartementen die binnen aan de gevel werden gesitueerd.

Niet alle gemeentelijke wensen waren te honoreren. Het liefst had de monumentencommissie gezien dat authentieke stopverfkozijnen waren gebruikt. Opdrachtgever en architect wisten dat idee van tafel te krijgen. Verder hechtte de gemeente aan het openhouden van de centrale ruimte waar vroeger 1000 mensen tegelijk de eredienst konden bijwonen. Om die ruimte te behouden moest het dagverblijf buiten de eigenlijke kerk worden gebouwd, op de plek waar de (wel gesloopte) pastorie en sacristie hadden gestaan.

Een deel van de bewoners heeft ernstige lichamelijke beperkingen waarvoor speciale bouwkundige voorzieningen als tilliften noodzakelijk zijn. Dit was bij de start van de planvorming nog niet duidelijk, omdat De Driestroom aanvankelijk had aangegeven te koersen op gebruikers met lichtere handicaps. Deze verschuiving in het programma was, naast de gemeentelijke wensen, een complicatie in de planvoorbereiding. Uiteindelijk werd de kerk helemaal op maat van De Driestroom en haar cliënten aangepast. Dat kan worden gezien als risico voor Portaal, omdat de eigenaar moet rekenen met de mogelijkheid dat er ooit een andere huurder zal komen. Volgens Mariëtte Welbers, die vanuit Portaal Nijmegen het perspectief van de verhuurder vertegenwoordigt, is het risico aanvaardbaar. Er is met De Driestroom een huurcontract voor 15 jaar afgesloten en Welbers verwacht dat kleinschalige woonvormen voor allerlei groepen aantrekkelijk zullen blijven.

Voor ontwikkelaar Westdorp en architect Koelewijn was het hij het aanpassen van het gebouw een steun in de rug dat de oorspronkelijke architect L. de Bruijn achter de veranderingen stond. De Bruijn, wiens dochter een centrale figuur was geweest in het verzet tegen de sloop, kon zich helemaal vinden in de nieuwe functie. De Bruijn was er ook bij betrokken toen opdrachtgever en architect in de kerk een workshop organiseerden om met de gemeente de mogelijkheden te bespreken.

Hoewel er veel aan de kerk moest worden veranderd, bleef er voldoende over van het oorspronkelijke ontwerp. Na de oplevering zijn veel (vroegere) omwonenden naar het resultaat komen kijken. De emotionele band met het gebouw blijkt nog steeds groot. En de reacties zijn positief: Men vindt deze herbestemming geslaagd. De voorgeschiedenis met het bisdom was moeizaam, maar bij oplevering gaf de vertegenwoordiger van de kerk aan: 'het is goed zo'. Een tastbare uiting van de postieve stemming is het succes van fondsenwerving. De Driestroom moest op zoek naar geld om de centrale ruimte te kunnen inrichten. Deze binnentuin was een extra ruimte waar De Driestroom niet om had gevraagd maar die wel duidelijk kwaliteit kon toevoegen. Het AWBZ-budget was hier niet op berekend. Dat was al krap gebleken voor de bekostiging van de appartementen en de zorgruimten. De Driestroom constateerde dat het zonde was om met deze ruimte niets te doen en veel sponsors en donateurs bleken bereid bij te springen. Daarbij ging het soms om grote bedragen. Johan Emons denkt dat hierbij het bijzondere karakter van het project een rol heeft gespeeld. Bij een standaardgebouw zou het lastiger zijn geweest om sponsors te vinden.

Het is niet verwonderlijk dat Portaal bij de sponsors hoort. Dankzij de centrale ontmoetingsruimte kan De Daniël voor de omwonenden een meerwaarde krijgen en daar is het de woningcorporatie om te doen. De buurtfunctie kan zich in de toekomst nog verder ontwikkelen. Voor De Driestroom was het in de eerste periode na oplevering vooral belangrijk om zelf in het gebouw thuis te raken. Toch zijn al heel wat buurtbewoners binnen geweest, onder meer op de Open Monumentendagen. Verder kunnen mensen in De Daniël binnenlopen en koffie drinken tijdens de markt die wekelijks vlakbij wordt gehouden.



Terugblik

In een gebouw als dit zijn standaardoplossingen vaak niet toepasbaar. Er moet veel meer worden nagedacht, bijvoorbeeld over de te gebruiken kozijnen.

Het was lastig om de klimaatbeheersing in orde te krijgen. Dergelijke kinderziektes spelen ook bij nieuwbouw, maar in dit geval is het extra moeilijk, omdat buitenzonwering niet wordt toegestaan (omdat dit een te grote aantasting zou zijn van het oorspronkelijke beeld van de kerk). Gelukkig wordt een deel van het probleem tot dusver opgevangen door de bomen in de tuin.

De bouwkosten zijn wellicht hoger. Omdat het werk vooraf niet precies is te omschrijven is een aanbesteding lastiger dan bij nieuwbouw. De Daniël werd 'in regie' verbouwd. Dat wil zeggen dat de aannemer al in een vroeg stadium werd betrokken en niet werd geselecteerd op basis van een bieding op een uitgewerkt bestek.

Er moet bij een herbestemming meer dan bij nieuwbouw worden geïmproviseerd. Wanneer behoeften van gebruikers niet in een vroeg stadium duidelijk worden gemaakt, is dat extra lastig. Als in dit geval vanaf het begin was gerekend op de noodzaak van tilliften, was misschien een oplossing gevonden. Vanuit dergelijke ervaringen besteedt Westdorp nu extra aandacht aan het op tafel krijgen van gebruikerseisen.

Voor de opdrachtgever zijn de ontwikkelkosten relatief hoog, er gaat meer tijd in zitten dan bij nieuwbouw om een project tot een goed einde te brengen. Een wo-

ningcorporatie met een breed pakket komt er uit door de ontwikkelkosten van verschillende projecten te middelen.

Het nadeel voor de R.K. kerk (de lagere grondopbrengst) bestaat alleen als wordt gerekend met een niet vanzelfsprekende wijziging van het bestemmingsplan.

Herbestemmingen hebben, meer nog dan gewone bouwprojecten, te maken met het gegeven dat een enkele belanghebbende op grond van detailbezwaren het proces kan ophouden. Dat speelt ook binnen de gemeente. Als de ene ambtenaar zich inzet voor een vlotte voortgang, kunnen uit een andere sector toch vertragende eisen komen. Het ontbreekt nogal eens aan de coördinatie tussen diverse afdelingen die iets te zeggen hebben over een herbestemming (cultuurhistorie, bouwtechnische eisen, parkeerbeleid, zorg en leefbaarheid etc.).

Een succesfactor bij De Daniël was dat de kerk historische waarde heeft, zonder dat de noodzaak werd gevoeld om het gebouw tot in detail te conserveren. Bij een echt 'museumstuk' is het veel moeilijker om een nieuwe bestemming te vinden.

De centrale hal die het complex een extra kwaliteit geeft, zou in een nieuw complex nooit zo zijn gerealiseerd.

Ook op andere plaatsen is er een overmaat. De zelfstandige appartementen zijn ruimer dan de standaard en hebben door hun ligging aan de gebogen gevel een bijzondere vorm. Dat voordeel weegt ruimschoots op tegen het gegeven dat de appartementen in een nieuwbouwproject misschien meer privé buitenruimte zouden hebben gehad (een balkon, tuintje of iets dergelijks).

De Daniël werd een gebouw waarmee de zorgaanbieder zich kan profileren terwijl de corporatie hiermee een impuls gaf aan de buurt. Met het initiatief tot herbestemming is aangesloten op de wens van omwonenden.

Een herbestemming is misschien duurder en in ieder geval financieel riskanter dan nieuwbouw. De exploitatie was hier toch zonder bijzondere subsidies rond te krijgen. Dat lukte dankzij de opbrengst van aangrenzende koopwoningen en succes bij het werven van sponsors.

2.8 Nieuwe Energie te Leiden

Adres: 3e Binnenvestgracht 23, 2312 NR Leiden

Bouwjaar: 1941

Architect: Bernard Buurman

Restauratiearchitect: André van Stigt, Architectenbureau Van Stigt

Opdrachtgever: Portaal Vastgoed Ontwikkeling

Uitvoerend bouwbedrijf: Strukton BV, Utrecht

Bouwsom: €9.700.000

Start bouw: voorjaar 2007

Jaar van oplevering: 2008



De hoofdlijnen

Sporen van de industriële revolutie zijn in Leiden te vinden in de noordelijke binnenstad. Nog in 1941 bouwde spinnerij Clos & Leembruggen hier een nieuwe productiehal met experimentele geprefabriceerde betonnen bouwdeelen. Toen de Leidse textiel later in de 20e eeuw de internationale concurrentie niet meer aankon, kwam het pand leeg te staan. Na jaren van verwaarlozing is de voormalige spinnerij getransformeerd tot een bedrijfsgebouw waar voor daklozen een werkplaats is van dagbestedingscentrum De Zaak van Brijder, terwijl stichting De Binnenvest aan hen dag- en nachtopvang biedt. De zorgfunctie was de grote uitdaging van Nieuwe Energie, want de buurt stond niet op voorhand te juichen. Het is een succes geworden.

Het initiatief

Het initiatief komt oorspronkelijk van de gemeente, want in de praktijk is het vooral een gemeentelijk probleem om locaties te vinden waar daklozen terecht kunnen. Er was in Leiden behoefte aan betere ruimten voor dag- en nachtopvang en dagbesteding, maar het zag ernaar uit dat er altijd protest uit de buurt zou komen, welke plek men ook zou kiezen. De groep van daklozen met (vaak) een alcoholprobleem is nergens gewenst. Na een uitgebreide verkenning van de stad werd de voormalige

spinnerij van Clos & Leembruggen gekozen. Vervolgens bleek dat er juist in deze omgeving zicht was op doorbreken van het 'niet in mijn buurt' mechanisme.

De spinnerij was inmiddels eigendom van het energiebedrijf Nuon. Woningcorporatie Portaal was vanuit haar maatschappelijke functie in principe bereid om het pand en de rol van opdrachtgever op zich te nemen. Voordat met de eigenlijke verbouwing kon worden begonnen was veel voorbereidend overleg nodig tussen de gemeente, Portaal en omwonenden. Want al stonden zij minder vijandig tegenover de plannen dan mensen uit andere buurten, zij wilden wel de garantie dat hun leefbaarheid niet in gevaar zou komen. De afspraken hierover werden in een convenant vastgelegd. Toen Portaal besloot zich ook zelf in het pand te vestigen werd voor de buurt een stuk geloofwaardiger dat de gevreesde overlast tot een minimum zou worden beperkt.

Terwijl werd gewerkt aan de relatie met de buurt, moest ook iets worden opgebouwd tussen woningcorporatie en zorgaanbieders. Bij problemen met 'moeilijke huurders' stonden zij vaak tegenover elkaar. Medewerkers van De Binnenvest hadden tot dat moment vooral met Portaal te maken als mensen uit hun huis werden gezet. Inmiddels is het omgekeerde aan de hand. Er wordt nu samengewerkt om cliënten van De Binnenvest terug te kunnen geleiden naar een huurwoning van Portaal.

De rolverdeling

Na afronding van het intensieve overleg met de omgeving werd de rol van de gemeente minder belangrijk en nam Portaal de teugels over. De overlegfase had tijd en energie gekost en nu wilde men tempo maken bij de verdere ontwikkeling en uitvoering van het plan voor de transformatie van de spinnerij. Ook de architectenselectie stond in het teken van snel en efficiënt. De toenmalige directeur van Portaal, Lex de Boer, vond deze klus typisch iets voor de Amsterdamse architect André van Stigt, gezien de ervaring die zijn bureau heeft met herbestemming. Van Stigt vond het een boeiend project en wilde meewerken, maar had geen tijd voor een selectieprocedure. De formaliteiten gingen overboord om snel aan de slag te kunnen. De zorgaanbieders waren in het begin niet overtuigd van de wenselijkheid van de herbestemming. De door NUON verbouwde spinnerij zag er troosteloos uit en pas door de overtuigende presentatie van de architect gingen ook de zorgaanbieders zien wat er te winnen was door niet te slopen.

De opdrachtgever en de architect beperkten zich bij de herbestemming niet tot de oorspronkelijke vraag naar voorzieningen voor daklozen. Zij keken verder, want het gebouw had veel meer vierkante meters – en mogelijkheden – dan waar oorspronkelijk om was gevraagd.

Zo gaven praktische problemen van de zorginstellingen en de gemeente de eerste impuls tot deze herbestemming, terwijl het gebouwconcept van Nieuwe Energie vooral werd ontwikkeld door de woningcorporatie en de architect. Soms ontstonden misverstanden. Er kwam een eerste plan voor een rookvrij gebouw, terwijl daklozen zonder tabak nauwelijks voorstelbaar zijn. Van hun kant vonden de zorginstellingen het vaak lastig om commentaar te geven op details van de verbouw-

plannen, alleen al omdat ze de tekeningen niet goed konden lezen. Het zou misschien soepeler zijn verlopen als de zorginstellingen zich hadden kunnen laten bijstaan door een bouwkundige die hun specifieke behoeften kent.

Behoud door ontwikkeling

De voorzieningen voor dak- en thuislozen waar het allemaal om begonnen was, worden deels geboden door De Binnenvest. Deze organisatie biedt dagopvang (die om negen uur 's ochtends begint) en een nachtopvang (vanaf negen uur 's avonds). Cliënten kunnen ook een postadres krijgen, een belangrijke stap voor verdere integratie in de samenleving. Brijder, een instelling voor verslavingszorg, geeft mogelijkheden voor dagbesteding via De Zaak. De Zaak biedt ruimte voor hout- en metaalbewerking, schilderen, internetten en ontspanning. Er wordt door en voor deelnemers gekookt en er zijn dagloonprojecten, waarbij cliënten wat kunnen bijverdienen.

Al met al bleef de voormalige spinnerij in hoofdzaak een bedrijfsgebouw, waar nu naast 50 daklozen en 50 medewerkers van Portaal ook 200 anderen een werkplek hebben gevonden. Inmiddels zit Nieuwe Energie vol met bedrijven en bedrijfjes uit de communicatiesector onder de paraplu van het Leidse Huis van de Communicatie. Van de 8.000 m² binnen het gebouw wordt 2.000 m² gebruikt door de genoemde voorzieningen voor daklozen. Deze voorzieningen zijn op een mooie, vanzelfsprekende manier geïntegreerd in de andere functies van het gebouw. Zo is er een directe zichtlijn tussen de kantoren van Portaal en de werkplaatsen van De Zaak.



Het pand was, zoals gezegd, een tijd lang eigendom geweest van Nuon. Deze eigenaar had het pand niet intensief gebruikt, maar wel enkele verbouwingen uitgevoerd. Zo waren verhoogde vloeren en verlaagde plafonds aangebracht die de beleving van het interieur niet ten goede kwamen. Deze ingrepen werden bij de uiteindelijke herbestemming weer ongedaan gemaakt. Om de nieuwe functies in het gebouw te kunnen onderbrengen moest er een extra vluchtweg komen. Dit gebeurde door de aanleg van een metalen steiger langs de hele breedte van de aan het water gelegen gevel.

Voor Willem Debets, die namens Portaal al veel geïnteresseerden in de Nieuwe Energie heeft ontvangen, laat een project als dit laat goed zien welke mogelijkheden een woningcorporatie heeft om aan sociale projectontwikkeling te doen. Het is een combinatie van bedrijfsmatig werken en de opbrengsten gebruiken voor maatschappelijke doelen. Dat vraagt ook om ondernemingszin. Bij de start was niet bekend wie zich behalve de zorgaanbieders en Portaal in Nieuwe Energie zouden vestigen. Portaal mikte op creatieve bedrijven, de invulling was een kwestie van toeval en kansen grijpen. Naast de bedrijven uit de communicatiesector is er ook een restaurant dat wordt gerund door het ROC. De bijzondere architectuur biedt een inspirerende omgeving. De medewerkers van Portaal en het Leidsch Dagblad zitten niet in een standaardkantoor. Voor de startende ondernemers en kleine zelfstandigen in Nieuwe Energie komt daar nog bij dat hun huisvesting een positieve indruk zal achterlaten bij klanten en opdrachtgevers.

Architect André van Stigt vult het relaas van Debets aan. Hij wijst er op dat Nieuwe Energie een veel moeizamer verhaal zou zijn geworden als blind was gekoerst op de ruimtebehoefte van de zorginstellingen. De 3.000 m² waar zij om vroegen was makkelijk te vinden in de troosteloze ruimten die na sluiting van de fabriek in de spinnerij waren ingebouwd. Maar daarmee zou geen recht zijn gedaan aan de potenties van het gebouw. Het is volgens Van Stigt bij herbestemming zaak om vooral ook goed te kijken naar de mogelijkheden die het gebouw zelf biedt. Toen opdrachtgever en architect de spinnerij analyseerden, bleek dat er veel meer mogelijk was dan de gevraagde voorzieningen voor daklozen. Bij nader inzien konden de zorgaanbieders met minder vierkante meters toe en waren er daarnaast tal van mogelijkheden voor commercieel te exploiteren ruimten. Op die manier ontstond de kans om de benodigde investering uiteindelijk terug te verdienen. Als was volstaan met het onderbrengen van de zorginstellingen waren miljoenen aan extra subsidie nodig geweest. Nu staat er tegenover een investering van 10 miljoen een verhuurbaar oppervlak van 8.000 m². En dat is dan nog los van de maatschappelijke winst die dit combinatiegebouw oplevert.

Terugblik

Er is veel tijd (en dus geld) gaan zitten in de fase die voorafging aan de eigenlijke bouwvoorbereiding. Dat heeft echter te maken met het karakter van de doelgroep en niet met de herbestemming zelf.

De oude spinnerij bood meer ruimte dan de zorginstellingen nodig hadden. Als zij de enige gebruikers waren gebleven, zouden de kosten niet in verhouding hebben

gestaan tot de opbrengsten. Dan was herbestemming alleen mogelijk geweest met extra subsidie. Het nadeel van een te groot gebouw is weggewerkt door een combinatie van functies toe te laten.

Zo heeft de herbestemming geleid tot een onverwachte formule, waarbij daklozen een gebouw delen met de woningcorporatie en tal van andere gebruikers. Deze mix was niet snel ontstaan bij een nieuwbouwproject. Het is een mix die veel wegneemt van de negatieve associaties die het woord 'daklozen' oproept. Belangrijke winst van het project is ook de verbetering van de samenwerking tussen de verhuurder en de maatschappelijke opvang.

Een gemengd gebruik kan een nadeel zijn als de functies elkaar in de weg zitten. Maar Nieuwe Energie laat zien dat functies elkaar ook kunnen versterken. Binnen het gebouw geldt dat bijvoorbeeld voor de bedrijven en bedrijfjes in het Huis van de Communicatie.

De combinatie van functies is verder een voordeel geweest in relatie tot de omwonenden. Voor hen waren de zorgvoorzieningen makkelijker te accepteren omdat ook Portaal zich in het gebouw vestigde. De integratie van dak- en thuislozen in Nieuwe Energie kent zijn beperkingen: voor hen is er een aparte toegang aan de zijkant. Dat was in het convenant met de buurt zo afgesproken. Toch is het een uitgesproken succes dat de daklozen er in dit gebouw zo gewoon bij horen.

2.9 De oliemolen te Delft

Adres: Oliemolen, Delft
 Bouwjaar: vanaf 1829
 Restauratiearchitect: Hulshof Architecten, Delft
 Opdrachtgever: Staedion, Den Haag
 Uitvoerend bouwbedrijf: Weba BV, Naaldwijk
 Oplevering: augustus 2008



Erfgoed in VINEX

Op de grens van Den Hoorn en Delft ligt de Hoornse Zoom, een nieuwe woonwijk die werd gebouwd door projectontwikkelaar AM en woningcorporatie Staedion. Toen de plannen voor de Hoornse Zoom ontstonden, lag aan de rand van de bouwlocatie nog een 'Oliemolen' met een bijbehorende werkplaats en opslagruimte. Op deze plek was vanaf het begin van de 19e eeuw plantaardige olie geproduceerd, eerst met windenergie (de molen), later met stoommachines. De gemeente wilde het historische ensemble behouden, maar besloot ook de wijk te ontsluiten met een weg door het middelste pand. Toen het gebruik als Thomashuis (waar gehandicapten onder begeleiding wonen) in beeld kwam, vond Hulshof Architecten een manier om de verschillende wensen te combineren. Aan weerszijden van de weg staan nu gerestaureerde panden die worden verbonden door een overkapping en twee resterende spanten van de oude constructie.

Het initiatief

Het behoud van de Oliemolen was niet vanzelfsprekend. Projectontwikkelaars zijn niet per definitie gelukkig met historische panden op hun bouwplaats. Erfgoed helpt om het gebied herkenbaar te maken, maar het is ook een risicofactor. Als het doel is om een wijk planmatig te ontwikkelen met zo min mogelijk verrassingen tijdens de bouw, ligt het meer voor de hand om bestaande panden in het gebied af te breken en bij nul te beginnen. Tijdens de planvorming voor de Hoornse Zoom ontstond een succesvolle coalitie om sloop tegen te gaan. Bij de gemeente Delft

was steun voor de gedachte om het complex als monument te beschermen. Bij de projectontwikkelaar van woningcorporatie Staedion was directeur Gertjan van den Beuken geïnteresseerd in herbestemming. Bovendien wist architect Ineke Hulshof aannemelijk te maken dat herbestemming ook praktisch uitvoerbaar en betaalbaar zou zijn. Zij heeft ervaring op dit terrein, onder meer omdat zij zelf haar bureau vestigde in een Delfts fabriekspand.

Ontwikkelaar AM was eigenaar geworden van de Oliemolen bij de start van de planvorming. Op dat moment was sloop van de oude panden nog het uitgangspunt. Herhaaldelijk is naar voren gebracht dat sloop eigenlijk de beste oplossing zou zijn gezien de bouwkundige staat van de panden. De partijen die daar anders over dachten slaagden erin de Oliemolen en het initiatief overeind te houden. Toen besloten werd tot herontwikkeling gingen de eigendom en het opdrachtgeverschap over naar de ontwikkelafdeling van Staedion, die destijds Citadel heette. Het contact met de zorgorganisatie kwam tot stand via Gertjan van den Beuken die privé actief was met fondsenwerving voor gehandicapte kinderen. De zorgorganisatie, de Thomashuizen, is ontstaan uit een initiatief van Hans van Putten die in 2001 voor zijn gehandicapte zoon Thomas een omgeving zocht die bij de reguliere zorgaanbieders niet te vinden is. Inmiddels telt Nederland 55 Thomashuizen waar kleine groepen gehandicapten op een franchisebasis worden begeleid door zelfstandige zorgondernemers. Ieder Thomashuis heeft een eigen karakter, waarbij steeds wordt gelet op een goede sfeer en een positieve uitstraling. De Oliemolen paste in deze filosofie. Ter vergelijking: in een ander deel van de Hoornse Zoom is een vijf verdiepingen tellend complex gebouwd voor cliënten van zorgorganisatie Philadelphia. Dat is een mooi in de omgeving geïntegreerd project, maar een Thomashuis past beter in een uniek pand als de Oliemolen.

Rolverdeling

In de initiatieffase trokken gemeente, corporatie en architect samen op. Toen het plan moest worden uitgewerkt bleef de gemeenschappelijke basis, maar kwamen ook verschillen naar voren. Niet verwonderlijk, want ieder had zijn eigen rol. De gemeentelijke monumentenzorg had wensen die opdrachtgever en architect niet altijd makkelijk konden honoreren. Daarbij riepen oplossingen weer nieuwe vragen op. Zo was overkapping van de straat een mogelijkheid om ondanks de sloop het historische beeld van het fabriekscomplex in stand te houden. Maar er werd ook gesproken over het risico dat uitlaatgassen zich zouden concentreren in de nok en hangjongeren daar beneden. Zo maakte de gemeente het leven niet eenvoudiger voor opdrachtgever en architect.

Na informele contacten over de Oliemolen begon de samenwerking tussen Staedion en Hulshof Architecten officieel met de opdracht aan het architectenbureau om een haalbaarheidsstudie uit te voeren. Het was niet de eerste studie die werd gedaan naar de mogelijkheden van het complex, maar wel de eerste die zowel de opdrachtgever als de gemeente wist te overtuigen. Na de haalbaarheidsstudie ging de architect het plan ook uitwerken.

Tamar Post nam in deze uitwerkingsfase binnen Staedion de rol van projectontwikkelaar over. Zij geeft aan dat de Oliemolen voor Staedion geen incident is. Financieel zijn herbestemmingen altijd lastig, maar de ervaringen bij de Oliemolen zijn per saldo positief en dit versterkt haar verwachting dat meer van dergelijke projecten zullen volgen. Als opdrachtgever heeft Post een financiële verantwoordelijkheid, maar ze zal bij de keus van een architect en een aannemer altijd ook letten op de persoonlijke verstandhouding: “Om een herbestemming tot een succes te maken, moeten alle betrokkenen een bijzondere prestatie leveren, dat moet je samen doen en dan moet je elkaar respecteren, vertrouwen en het is helemaal mooi meegenomen dat je het goed met elkaar kunt vinden.”

Behoud door ontwikkeling

Een deel van de Oliemolen, het pakhuis en de loods kregen net als de rest van de nieuwe wijk een woonfunctie met vier vrijesector huurwoningen. De molen zelf werd een Thomashuis voor acht mensen met een handicap. Zij wonen onder begeleiding van twee zelfstandige zorgondernemers die hun eigen kinderen in hun huis boven in het pand hebben. De zit/slaapkamers van het Thomashuis liggen op de begane grond en op de eerste verdieping. Geen van de bewoners was tijdens de planvorming afhankelijk van een rolstoel. Hun relatief goede lichamelijke conditie maakte dat de brandweer niet de eisen heeft gesteld die in andere woonzorgprojecten grote extra investeringen vergen. Later, toen er toch een bewoner met eenvoudige beperkingen in huis bleek te komen, moesten alsnog extra voorzieningen worden aangebracht. Dat is dan duurder dan wanneer deze direct bij de bouw waren meegenomen.



Het herbestemde complex bevat ook traditionele huurwoningen. Deze liggen deels direct naast het Thomashuis, deels in het pakhuis aan de andere kant van de poort. Omdat een toegangsweg tot de Hoornse Zoom dwars door het middelste pand van het industriële complexje was getekend, kon dat deel van het monument alleen in

symbolische zin behouden blijven door een overkapping van de weg. Het pand dat hier stond verdween, maar originele spanten werden gebruikt voor de overkapping. Door deze gedeeltelijke sloop viel een deel van de mogelijke opbrengsten weg, terwijl er wel uitgaven nodig waren voor de overkapping. Dat maakte het niet eenvoudiger om het project financieel rond te krijgen.

Het nieuwe gebruik vroeg om bouwkundige aanpassingen, zoals toevoeging van isolatie aan de buitengevel. Ook werden historische elementen teruggebracht die al verloren waren gegaan. De gevelindeling van het pakhuis werd gereconstrueerd aan de hand van een oude afbeelding. Om voldoende verdiepingshoogte te krijgen voor de bovenwoning werd op de molen een deel van de opbouw teruggebracht die was verdwenen met de windmolen. Binnen biedt de molen een grote sfeervolle leefruimte. Hier zijn op enkele plekken de ruwe fabrieksmuren bewaard gebleven evenals de metalen balken uit de tijd van de stoommachines.



Terugblik

Herbestemming is niet de makkelijkste weg. Vooraf is niet nauwkeurig aan te geven wat de bouwkundige staat van de panden is en verder is onzeker welke eisen de gemeente zal stellen. Ook bij de Oliemolen ontstond uit zakelijke overwegingen de verleiding om te slopen.

De opdrachtgever moet bereid en in staat zijn om investeringen te doen die niet direct kunnen worden terugverdiend. Daarom zijn commerciële bedrijven (meestal) niet geïnteresseerd om een dergelijk project uit te voeren.

Met de woningcorporatie als opdrachtgever ontstond de opening om het gebouw een bijzondere maatschappelijke functie te geven. De Oliemolen kon de aansprekende huisvesting bieden waarnaar de zorgorganisatie op zoek was.

De Oliemolen verbindt de omringende nieuwbouw met de geschiedenis, een band die in de meeste VINEX-wijken niet zo duidelijk aanwezig is.

2.10 Pavia te Zeist

Adres: Laan van Beek en Royen 45, 3701 AK Zeist

Bouwjaar: 1855

Restauratiearchitect: Paulus van Vliet

Start verbouw: oktober 2004

Oplevering huurappartementen: 15 juli 2005

Opdrachtgever: Habion

Uitvoerend bouwbedrijf: Hoogevest Bouw te Woerden

Doelgroep wonen met zorg: verblijfszorg in private sfeer



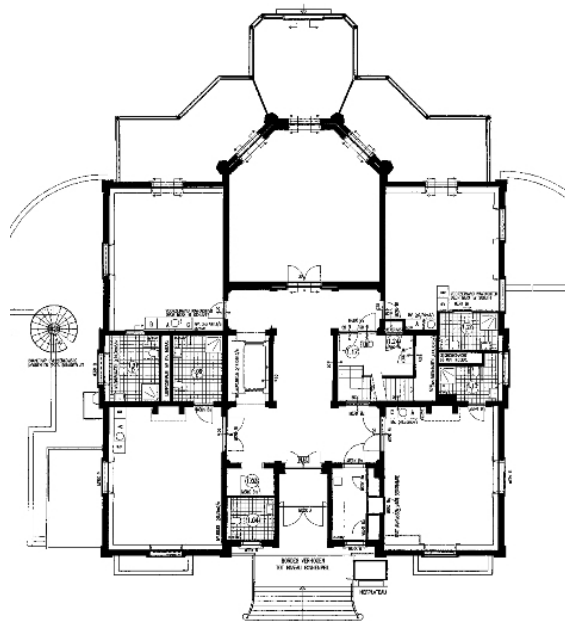
Verzorgd wonen op stand

De transformatie van villa Pavia wijkt af van veel vormen van herbestemming. Meestal is er eerst het gebouw en vervolgens wordt naarstig gezocht naar mogelijke gebruiksfuncties. De woningcorporatie Habion was echter al geruime tijd op zoek naar geschikte gebouwen om in de particuliere sfeer passende en comfortabele woonvormen te kunnen aanbieden. De villa – die sinds 1999 als beschermde buitenplaats op de monumentenlijst staat - beantwoordde aan de gestelde eisen van allure, locatie en bouwkundige mogelijkheden. De villa ligt aan de bosrand op loopafstand van het centrum van Zeist. De locatie is perfect gelegen en de beoogde appartementen waren in te passen binnen de bestaande indeling van ruimten zodat er geen ingrijpende verbouwing nodig was.

Het initiatief

Habion kocht de villa in 2004 op een veiling. Het oorspronkelijke woonpand had een roerige geschiedenis achter de rug van meisjesinternaat en asielzoekerscentrum tot radio- en tv-studio. De sporen van de laatste gebruiker – Radio Midden Nederland – waren in de vorm van kilometerslange kabels in het pand achtergebleven. De herbestemming van het pand verliep langs twee lijnen: de restauratie van het pand als monument én de aanpassing van het gebouw voor wonen met

zorg. Habion wilde een kleinschalige private woonvorm realiseren in de duurdere prijsklasse ('vijf sterren'). Voor het runnen van een private woonvorm is de keuze van de zorgondernemer cruciaal. Deze moet zorgen voor een juiste sfeer in huis en moet zorgvuldig te werk gaan met gevoelige onderwerpen als de instroom van nieuwkomers of de onderlinge omgangsvormen. Vrij kort na de aankoop van de villa heeft mevrouw Van der Does (Het Behouden Huis, organisatie voor wonen & zorg) de leiding gekregen en zijn corporatie en zorgonderneming met elkaar in zee gegaan als respectievelijk eigenaar en exploitant op basis van een 15-jarig huurcontract. De doelgroep bestaat uit ouderen met een somatische zorgvraag die veelal om medische redenen moeten verhuizen. Daarnaast hebben de bewoners oog en aandacht voor de culturele ambiance van dit rijksmonument. Volgens Martin Schuurman, die namens de opdrachtgever de herbestemming begeleidde, was Pavia vooral geschikt voor alleenstaande ouderen die veel zorg nodig hebben. Dat heeft te maken met de afmetingen van de appartementen (tussen de 40 en 70 m²) en met de benodigde schaal voor een haalbare zorgexploitatie. In Pavia is momenteel 24-uurs zorg en dienstverlening mogelijk en dat kan bij een kleine groep bewoners alleen als zij ook veel zorg nodig hebben.



Rolverdeling

Habion heeft zelf de expertise voor wonen met zorg in huis. Voor de benodigde deskundigheid op het gebied van de monumentenzorg is de architect Paulus van Vliet ingeschakeld. Een monumentenspecialist is van belang voor de aanpak van de restauratie en om bij het overleg met monumentenzorg een deskundige gesprekspartner namens de opdrachtgever aan tafel te hebben. Habion had wel een globaal eindbeeld van een kleinschalige woonvoorziening in de private sfeer maar de daarbij behorende gebruikseisen lagen niet bij voorbaat vast. Als voorbeeld geeft me-

vrouw Van der Does de plaats van de slaapwacht. In eerste instantie was daar een kamer op de bovenverdieping voor ingericht. Maar dwalende bewoners gaan van boven naar beneden en dan is een plek op de begane grond handiger. De eigenaar en zorgondernemer zijn bij de ontwikkeling en het beheer sterk van elkaar afhankelijk. Van de gemiddelde maandelijkse pensieprijs van 4.000 euro gaat ongeveer de helft naar de huisbaas en de andere helft naar de zorgondernemer. Er wordt ook geïndiceerde zorg (AWBZ en Wmo) geleverd. De verwachting is dat met de aanstaande invoering van zorgzwaartepakketten de prijs voor de bewoners gunstiger wordt omdat zij een ruimer beroep kunnen doen op AWBZ-zorg. De samenwerkende aanbieders van wonen en zorg zijn wel van zeer verschillend formaat. Een landelijk werkende corporatie met bezit op meer dan 80 locaties werkt met een particulier zorgbedrijf dat alleen Pavia als vestiging heeft. De gemeente speelde een rol in de herbestemming van het pand van kantoor naar woonhuis en bij de vergunningverlening en het toezicht op de restauratie.

Behoud door ontwikkeling

De monumentenzorg in Zeist is naar verluidt streng. Het ongerijmde van monumentenzorg is dat de conserverende precisie alleen naar voren komt bij verbouwingen. Monumenten kunnen in de loop der tijd zonder aanschrijving volledig verloederen en de nieuwe eigenaar moet dan de nalatigheid van tientallen jaren zien goed te maken. Habion is voldoende kapitaalkrchtig om dat te doen en heeft daar ook enig belang bij omdat de monumentale waarde van het pand de verhuurbaarheid ten goede komt. In het landhuis Pavia zijn 15 appartementen ingericht verdeeld over vier verdiepingen: twee op de zolderetage, zes op de eerste verdieping, vier op de bel-etage en drie appartementen in het souterrain. Een appartement bestaat uit een woon-slaapkamer, een kitchenette en een ruime badkamer met toilet. De appartementen zijn bereikbaar met de centraal geplaatste lift waarvan de aandrijving om monumentale redenen niet op het dak maar vanuit het souterrain plaatsvindt. Achter de hall met receptie bevindt zich de salon die beschikbaar is voor algemeen gebruik van ontbijtbuffet tot recreatieve bezigheden. Daarachter ligt de serre die ook dienst doet als ontmoetingsruimte.



Energiezuinig zijn serre en appartementen bepaald niet omdat monumentenzorg plaatsing van dubbelglas niet toestond waardoor extra verwarming nodig bleek. Monumentenzorg krijgt overigens niet in alles gelijk. Bij de oplevering in 1855 had de villa een roze kleur. Die kleur is niet overgenomen en evenmin de witte kleur die tegenwoordig in de villabouw standaard is. Er is gekozen voor een crèmekleur die zowel authentiek als verantwoord overkomt. De gemeente is enthousiast over het resultaat en dat geldt ook voor de eigenaar en de zorgondernemer.

Terugblik

Momenteel zijn alle 15 appartementen verhuurd en wel aan 13 alleenstaanden en twee echtparen. Voor de corporatie is de verhuur daarmee nog niet kostendekkend. De verbouwing heeft mede door de eisen van monumentenzorg meer gekost dan verwacht. Voor Habion is verhuur van Pavia ook een pilot om haar ontwikkelingsmogelijkheden in de private sfeer verder te verkennen. Martin Schuurman ziet aanleiding om voor deze groeiemarkt meer gebouwen in ontwikkeling te nemen, al betwijfelt hij of dat weer een rijksmonument zal zijn. Habion heeft in Zelhem en Den Bosch private projecten in ontwikkeling. Dat aanbod is in een lagere prijsklasse en kan dan ook in beginsel een ruimere doelgroep bedienen. De monumentale uitstraling van Pavia steekt sterk af bij de vaak troosteloze reguliere verzorgingshuizen en verpleeghuizen. Dat is ongetwijfeld een belangrijke reden voor de huidige bewoners en hun familie geweest om voor deze kleinschalige private vorm te kiezen. De kosten komen anders dan bij geïndiceerde verblijfszorg grotendeels voor eigen rekening, maar daar staat veel tegenover: een exclusieve en veilige leefomgeving op stand.



3

Onderzoeksverantwoording

Aanleiding

Het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg organiseerde ter gelegenheid van zijn eerste lustrum in 2007 de verkiezing van het meest vernieuwende woonzorgproject. Van de meer dan honderd inzendingen had een flink aantal betrekking op woonzorgprojecten in monumenten of andere historische gebouwen. Dit opvallende en onverwachte resultaat van de verkiezing was voor het kenniscentrum aanleiding om de betekenis van woonzorgprojecten voor de herbestemming van gebouwen nader te verkennen.

Het Kenniscentrum Wonen-Zorg schakelde Architectuur Lokaal in om een voorstel te ontwikkelen in samenwerking met RIGO Research en Advies. Voor Architectuur Lokaal staat herbestemming hoog op de agenda. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de excursies die Architectuur Lokaal voor wethouders organiseerde. Deze excursies hebben betrekking op herbestemming van gebouwen voor tal van functies. Gezien het belang van de opgave op het gebied van wonen en zorg, zette Architectuur Lokaal zich graag in voor een project dat zich toespitst op ervaringen van opdrachtgevers en ontwerpers bij deze specifieke variant van herbestemming.

Tijdgeest

Meer dan ooit worden nieuwe functies gezocht voor oude gebouwen. Herbestemming is belangrijk voor het behoud van monumenten ('behoud door ontwikkeling'). Maar ook panden die geen status hebben als monument kunnen het behouden waard zijn. Bijvoorbeeld vanwege hun karakteristieke uitstraling. Of omdat ze relatief goedkope huisvesting bieden. Of omdat herontwikkeling milieuvriendel biedt boven sloop en nieuwbouw. Wat ook de overwegingen zijn, een beslissing om te slopen wordt tegenwoordig niet genomen zonder een onderzoek naar de haalbaarheid van herontwikkeling.

In de haalbaarheidsstudie moet worden gerekend, maar herbestemming is niet alleen een zaak van commerciële functies. Al zijn er voorbeelden van kerkgebouwen die door marktpartijen worden getransformeerd tot boekwinkel of hotel, het initiatief ligt vaak bij de gemeente of bij een woningcorporatie. Als publieke op-

drachtgevers op zoek gaan naar mogelijke gebruikers voor oude scholen, fabrieken en dergelijke komt men vaak uit op een mix van maatschappelijke functies waaronder wonen en zorg.

Herbestemming voor wonen en zorg

Bezien vanuit wonen en zorg als de uitkomst van herbestemming zijn verschillende vragen aan de orde

- 1 Wat zijn de voordelen van partijen bij een initiatief tot herbestemming? Leegstaande gebouwen zijn een blok aan het been van hun eigenaren, zeker als sloopplannen leiden tot weerstand. Een zorgfunctie kan helpen om het probleem van de eigenaar op te lossen. Biedt het oude gebouw ook het optimale antwoord op de behoeften van de nieuwe gebruikers?
- 2 Welke bouwkundige kwaliteiten vragen in het bijzonder de aandacht bij verbouwing van een pand tot woonzorgproject? Is aan te geven welke typen historische gebouwen zich beter of minder goed lenen voor een dergelijke transformatie?
- 3 Welke voordelen zijn er vanuit het perspectief van de nieuwe gebruikers boven nieuwbouw? En welke voor de exploitant?
- 4 Zijn er voordelen te behalen uit de clustering met andere functies binnen het gebouw?
- 5 Welke knelpunten zien we in bouwkundige en in organisatorische zin en met betrekking tot de exploitatie? Hoe verhouden die zich tot gesignaleerde voordelen?
- 6 Welke conclusies zijn er te trekken? En in het bijzonder: welke handreikingen (*do's and don'ts*) voor initiatiefnemers zijn er te formuleren?

Aanpak

De verkenning is uitgewerkt in drie soorten activiteiten:

- 1 Selectie en analyse van projecten
- 2 Reflectie en toetsing bij sleutelfiguren
- 3 Kennisoverdracht

Ad 1 Selectie en analyse van projecten

Een uitputtende analyse van praktijkvoorbeelden is niet goed mogelijk en ook niet nodig om een antwoord te vinden op de gestelde onderzoeksvragen. De ervaring leert dat analyse van circa tien voorbeelden een aardig beeld geeft van de praktijk. Bij minder dan vijf gevallen wordt vergelijken lastig, bij vijftien wordt het onderzoek van de laatste cases een herhaling van zetten.

Het basisbestand waaruit de selectie van voorbeelden plaatsvindt bestaat ten eerste uit de aangemelde projecten uit 2007. Vervolgens is het bestand verder aangevuld met de resultaten van een zoektocht in de vakliteratuur en een oproep om voorbeelden op verschillende relevante sites. Op deze wijze is een bestand van circa

30 voorbeelden ontstaan onderscheiden naar voormalige bestemming, restauratiejaar, type opdrachtgever, type gebruiker, locatie en dergelijke.

Bij al deze recente gevallen van herbestemming werd 'wonen en zorg' als nieuwe functie geïntroduceerd. De lijst telt zowel monumenten als andere historische panden en het hergebruik omvat zowel monofunctionele als multifunctionele vormen van maatschappelijke herbestemming.

Op basis van deze inventarisatie is in samenspraak met de opdrachtgever een selectie van tien voorbeelden gemaakt die een goed beeld geeft van de huidige praktijk. Er zijn uitsluitend gerealiseerde projecten geselecteerd waar de functies wonen én zorg ook in de bestaande gebouwen zijn ondergebracht en niet in de uitbreiding of aanbouw van bestaande panden. Verder is er voor gezorgd dat alle relevante zorgsectoren (GGZ, VG en ouderenzorg) in de selectie zijn opgenomen.

De tien geselecteerde projecten zijn geanalyseerd naar het proces van totstandkoming en naar de kwaliteit van het gebouwde resultaat op basis van schriftelijk materiaal en gesprekken met opdrachtgevers, architecten en gebruikers.

Ad 2 Reflectie en toetsing bij sleutelfiguren

Het beeld dat uit de geanalyseerde projecten naar voren kwam is op 29 januari 2009 getoetst in een bijeenkomst van opdrachtgevers, beleidsmedewerkers (gemeenten) en architecten met kennis en ervaring op het terrein van restauratie en herbestemming: http://www.kcwz.nl/bijeenkomsten/kenniscafe_historische_panden

In de bijeenkomst ging het om de vraag of de projectbeschrijvingen een betrouwbaar en representatief beeld gaven en, meer praktisch, of initiatiefnemers daar hun voordeel mee konden doen. Ook meer algemene vragen kwamen aan de orde zoals: is de herbestemming tot complex voor wonen en zorg in kwantitatieve en kwalitatieve zin een geschikte oplossing voor leegstaande historische monumenten? Is de samenloop van culturele doelen met de maatschappelijke huisvestingsfunctie een versterking van beide doelstellingen? Hoe zit het met de flexibiliteit en toekomstwaarde bij dergelijke opgaven?

Ad 3 Kennisoverdracht

Het project heeft geleid tot verschillende vormen van kennisoverdracht:

- ✓ onderzoeksrapport;
- ✓ beschrijvingen per project op de site van het kenniscentrum;
- ✓ artikelen en recensies in relevante media (Aedes, Architectuur Lokaal etc.);
- ✓ suggesties voor de programmering (sprekers, onderwerpen) van Project!mpuls, april 2009).

Opdrachtgevers, architecten en gebruikers per beschreven project

1 Dorpsigt te Korendijk

Woonstichting Union
Postbus 1502
3260 ND Oud Beijerland
M.J. de Rijke (adj. directeur)

GBS Architecten
Zijde 133
2771 EV BOSKOOP
Frank Buitelaar (projectarchitect)

Sabina van Egmont
Postbus 1119
3260 AC Oud-Beijerland
Henri Boevé (zorgmanager)

2 Postkantoor Oudenbosch

Stichting Bernardus Wonen
Postbus 97
4730 AB OUDENBOSCH
Will Hectors (directeur)
Ad Stadhouders (projectleider)

MKA architecten
Gewenten 8
4704 RD Roosendaal
Joost Konings (projectarchitect)

SDW (Stichting Dag- en Woonvoorzieningen verstandelijk gehandicapten in westelijk Noord-Brabant)
Laan van Brabant 72
4701 BL Roosendaal
Gerrit Giannotten (manager divisie zorg)

3 Meelpakhuizen te Zierikzee

Zeeuwsland
Postbus 82
4300 AB Zierikzee
ir. P.R. Bambelt (manager vastgoed)

Spring Architecten
Weena-Zuid 110
3012NC Rotterdam
Eric Kooij (projectarchitect)

Het GORS
Postbus 2160
4460 MD Goes
Bernard Ruijsink

4 De Magistraat te Rotterdam

Woonstad Rotterdam (werkmaatschappij de Nieuwe Unie)
Postbus 8183
3009 AD Rotterdam
Tom van Zwienen (projectleider)

A&C Architecten en Consultants
Postbus 8183
3009 AD Rotterdam
Ton Jongkind (projectarchitect)

Domus Magnus
Valeriusstraat70-2
1071 MN Amsterdam
Directeur: Erwin Miedema

5 Schefferstaete te Dordrecht

Forta Wonen
Postbus 246
3330 AE Zwijndrecht
Rem van Dijk (projectleider en ontwerper)

Philadelphia Zorg regio Waerdenstreek
Groenmarkt 9
4201 EE Gorinchem
Dhr. J.J. Nieuwenhuijzen en Corrie van Randwijk

6 St. Rosaklooster te Amsterdam

Reliplan Adviesgroep BV
Buiksloterdijk 240
1025 WE Amsterdam
Mw. M. Bosschert (directeur)

7 Daniëlkerk te Nijmegen

Portaal Nijmegen
Mariëtte Welbers (adviseur portfolio)

De Driestroom, Nijmegen
Johan Emons (clustermanager)

Restauratiearchitect: K3 Architectuur en Planning, Arnhem
Peter Koelewijn (directeur)

8 De Nieuwe Energie te Leiden

Portaal Leiden/ Nieuwe Energie
Willem Debets (Adviseur Marktontwikkeling)

Architectenbureau J. van Stigt, Amsterdam
André van Stigt

De Binnenvest Maatschappelijke Opvang, Leiden
Mart Meeuwsen (manager)

9 **De Oliemolen te Delft**

Staedion Ontwikkeling
Postbus 40406
2504 LK Den Haag
Tamar Post (projectontwikkelaar)

Hulshof Architecten
Wateringsevest 38
2611 AW Delft
Ineke Hulshof (directeur)

Thomashuizen Nederland
Kattensingel 2
2801 CA Gouda
Michiel van Putten (bouwkundige)

10 **Pavia te Zeist**

Habion
Postbus 274
3990 GB Houten
Martin Schuurman

Paulus van Vliet architecten,
Schalkwijkstraat 30
5012 KS Utrecht
Paulus van Vliet (restauratiearchitect)

Pavia Villa Pavia / Het Behouden Huis
Laan van Beek en Royen 45
3701 AK Zeist
Mw. M.P. van der Does, directeur