



Delft University of Technology

Projecten

Remøy, Hilde; van Venrooij, Roeli; Snoek, Thomas

Publication date
2024

Document Version
Final published version

Published in
Transformatie naar Woningen

Citation (APA)

Remøy, H., van Venrooij, R., & Snoek, T. (2024). Projecten. In H. Remøy, G. van Bortel, E. Heurkens, & R. van Venrooij (Eds.), *Transformatie naar Woningen* (pp. 357-499). Delft University of Technology, Faculteit Bouwkunde.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.



Trans- for- matie naar wonen in

Transformatie
naar woningen

Hilde Remøy
Gerard van Bortel
Erwin Heurkens
Roeli van Venrooij

Transformatie naar woningen

Redactie: Hilde Remøy, Gerard van Bortel, Erwin Heurkens en Roeli van Venrooij

© 2024 De auteurs

ISBN 978-94-6366-838-5

Naamsvermelding 4.0 Internationaal (CC BY 4.0)

U bent vrij om:

Het werk te delen — te kopiëren, te verspreiden en door te geven via elk medium of bestandsformaat

Het werk te bewerken — te remixen, te veranderen en afgeleide werken te maken voor alle doeleinden, inclusief commerciële doeleinden.

Deze licentie is goedgekeurd voor Free Cultural Works. De licentiegever kan deze toestemming niet intrekken zolang aan de licentievoorwaarden voldaan wordt.

Onder de volgende voorwaarden:

Naamsvermelding — De gebruiker dient de maker van het werk te vermelden, een link naar de licentie te plaatsen en aan te geven of het werk veranderd is. U mag dat op redelijke wijze doen, maar niet zodanig dat de indruk gewekt wordt dat de licentiegever instemt met uw werk of uw gebruik van het werk.

U mag geen juridische voorwaarden of technologische voorzieningen toepassen die anderen er juridisch in beperken om iets te doen wat de licentie toestaat.

Voor het gebruik van beeldmateriaal is getracht zoveel mogelijk toestemming te vragen aan de rechtmatige eigenaren.

Onze excuses voor de gevallen waarin het ons niet is gelukt. Deze rechtmatige eigenaren worden vriendelijk verzocht contact op te nemen met de auteurs.

Voor elementen van het materiaal die zich in het publieke domein bevinden, en voor vormen van gebruik die worden toegestaan via een uitzondering of beperking in de Auteurswet, hoeft u niet aan de voorwaarden van de licentie te houden. Er worden geen garanties afgegeven. Het is mogelijk dat de licentie u niet alle gebruiksvrijheden geeft die nodig zijn voor het beoogde gebruik. Bijvoorbeeld, andere rechten zoals publiciteits-, privacy- en morele rechten kunnen het gebruik van een werk beperken.

Projecten

Hilde Remøy, Roeli van Venrooij & Thomas Snoek

Om het woningtekort op te lossen moeten er jaarlijks zo'n 90.000 nieuwbouwwoningen aan het woningbestand worden toegevoegd. Transformatie van leegstaande gebouwen en herbestemming naar woningen draagt bij aan de oplossing hiervoor. De maatschappij stelt hogere eisen aan duurzaamheid dan voorheen, en stelt randvoorwaarden zoals lager energieverbruik, beter omgaan met bouwmaterialen en minder afval genereren. Transformatie voldoet aan deze duurzaamheidseisen. In de transitie naar een circulaire economie is er meer aandacht voor hergebruik van bouwcomponenten en materialen. Dit is iets wat steeds vaker gebeurt, maar wat nog niet algemeen is. Voor de financiële crisis van 2008 kwam transformatie minder vaak voor. Leegstaande gebouwen werden vaak gesloopt in plaats van getransformeerd. Tegenwoordig zijn volledige nieuwbouwprojecten eerder uitzondering dan regel, en de verschuiving naar herbestemming weerspiegelt dan ook de veranderde maatschappelijke eisen.

Selectie van projecten

Selectiecriteria

In de periode 2015–2022 was het aantal woningen dat jaarlijks door transformatie van bestaande gebouwen wordt toegevoegd rond de 10.000 tot ruim 12.000. Met deze projectdocumentatie willen we de variatie laten zien in projecten die tot stand zijn gekomen. Voor de selectie van de projecten hebben we de volgende criteria gehanteerd:

- gerealiseerd of in uitvoering
- verspreid over de provincies, van stad tot dorp en platteland
- bouwjaar oorspronkelijk gebouw
- zowel cultureel en industrieel erfgoed als nieuwere gebouwen
- verschillende groottes
- start transformatie niet meer dan tien jaar geleden
- nieuwe functie: woningen voor verschillende doelgroepen en woningen als deel van een multifunctionele ontwikkeling
- verschillende voormalige functies
- verschillende organisatievormen
- beschikbare informatie (documenten, bereidheid van betrokken partijen tot een interview)

Dataverzameling

Voor de gedetailleerde projectdocumentaties is de opdrachtgever en/of de architect geïnterviewd en zijn beschikbare documenten geanalyseerd. We hebben een interview-protocol gebruikt als richtsnoer in de gesprekken. In elk gesprek zijn steeds alle fasen van het bouwproces met de geïnterviewde doorgelopen, van initiatief en programma tot ontwerp, uitvoering, gebruik en beheer. Vooraf probeerden we al zoveel mogelijk over het project te weten te komen via artikelen in de vakbladen en via internet. De database van de NRP (www.nrp.nl), onze eigen netwerken en de netwerken van de auteurs en de redactieraadleden waren belangrijke bronnen voor informatie over de projecten. Partijen hebben zeer bereidwillig informatie gedeeld. Een uitzondering hierop vormen gegevens over kosten. Het vergde veel moeite om informatie te krijgen over verwervings- en transformatiekosten. Inzage in financiële haalbaarheidsstudies en de wijze van rekenen (met kengetallen, op basis van een begroting, cashflowberekeningen) hebben we evenmin kunnen krijgen. Dat is begrijpelijk maar ook jammer, omdat de financiële haalbaarheid steeds genoemd wordt als obstakel om aan een transformatie te beginnen. Voor zover wél kostengegevens verzameld zijn, is niet altijd duidelijk welke kostenposten daarvan in de cijfers zijn meegenomen. Ook direct betrokkenen konden dit vaak niet meer achterhalen.

Opzet projectdocumentaties

Per project is een standaardformat gehanteerd. Op hoofdlijnen is gestreefd naar een goede balans tussen:

- beschrijven (van feitelijke gegevens), analyseren (wat valt op, wat roept vragen op) en evalueren (reflectie op project specifieke en generieke leerpunten);
- documentatie en analyse van het product (locatie, gebouw) en van het proces (doorlopen van alle fasen, informatie over relevante actoren);
- harde en zachte factoren, functioneel, technisch, cultureel, financieel, juridisch, organisatorisch en duurzaamheid.

Lessen uit de projecten

De geselecteerde projecten geven inzicht in veel verschillende aspecten van transformatie. Onderstaand hebben we een aantal lessen uiteengezet die we uit de projecten hebben getrokken en die we per aspect bespreken.

Haalbaarheid

De geleerde lessen uit de projecten wijzen op verschillende haalbaarheidsoverwegingen. Projectvoorbeelden, zoals het VB-gebouw, tonen aan dat succesvolle transformaties gepaard gaan met strategische samenwerkingen tussen private partijen en tussen private partijen en overheidsinstanties (altijd de gemeente en soms de RCE).

Geslaagde transformatie hangt af van de balans tussen historisch respect, duurzame innovatie, flexibiliteit in het programma, strategische samenwerkingen en betrokkenheid van belanghebbenden. Een geslaagde transformatie vergt een holistische aanpak om de potentie van elk gebouw te benutten en daarmee een waardevolle toevoeging aan de stedelijke omgeving te leveren.

Uit de projectanalyses blijkt dat de lokale parkeernorm vaak een belemmering is, ondanks de potentie voor transformatie naar wonen. Om dit probleem op te lossen zijn flexibiliteit en differentiatie in de planvorming essentieel.

Een andere uitdaging is de vertraging van projecten als gevolg van bezwaren uit de omgeving. Het is dan ook van groot belang om proactief en vroegtijdig de gemeente en belanghebbenden in het proces te betrekken. Dit kan mogelijk bezwaren voorkomen, en kan ook waardevolle inzichten en draagvlak voor het project genereren. Vaak worden publieke gebouwen of gebouwen met een collectieve functie (kantoren, scholen etc.) getransformeerd naar woningen. Woningen hebben van nature een individualistischer karakter dan publieke gebouwen. Toch lenen publieke gebouwen zich goed om te transformeren naar woningen. Dit heeft uiteraard technische oorzaken; meestal

kennen publieke gebouwen grotere stramienmaten en hoge plafonds. Daarnaast heeft de maatschappij vaak een bepaalde waardering voor dit soort gebouwen. Gebouwen zoals kerken, fabrieken en scholen hebben tijdens hun bestaan een bepaalde belevingswaarde ontwikkeld.

In sommige gevallen blijkt transformatie alleen haalbaar als onderdeel van een groter project. Een voorbeeld hiervan is het opnemen van nieuwbouw als deel van het project, waardoor bijvoorbeeld kan worden voldaan aan de parkeernorm. Dit principe kan echter ook in de omgekeerde richting werken. Soms maakt een transformatieproject een ander project mogelijk, vanwege de winst gegenereerd uit woningverkoop (project Museum EICAS, Deventer) of juist vanwege creatie van parkeergelegenheid in het te transformeren gebouw (Veemgebouw, Eindhoven).

Duurzaamheid

De geanalyseerde transformatieprojecten laten uiteenlopende duurzaamheidsbenaderingen zien, met een aantal gemeenschappelijke thema's. Veel projecten streven naar duurzaamheid door herbruikbare materialen te integreren. In verscheidene projecten is nagedacht over de adaptieve mogelijkheden van het gebouw, zodat het aangepast kan worden aan veranderingen en wellicht diverse functies kan huisvesten in de toekomst. Zo is de Heilig Hartkerk in Breda ontwikkeld met de mogelijkheid tot reversibiliteit van 90% van de ingrepen, terwijl in Enter Amsterdam de woningplattegrond aangepast kan worden aan mogelijke veranderingen in woonwensen van bewoners.

Ecologisch behoud wordt benadrukt door de creatie van vleermuizenkelders en de realisatie van groendaken. Diverse duurzame installaties, waaronder zonnepanelen, vloerverwarming en gasloze constructies, worden toegepast. Het isoleren van (monumentale) gevels blijkt een uitdaging, waarbij in veel projecten dezelfde oplossing wordt toegepast: gebruik van binnenmuurisolatie. In de praktijk blijken getransformeerde gebouwen vaak niet te beschikken over een duurzaamheidscertificaat.

Er wordt relatief weinig gebruikgemaakt van de uitzonderingen voor transformatieprojecten in het Bouwbesluit (vanaf 2024 BBL, Besluit bouwwerken leefomgeving). In de meeste opzichten voldoen getransformeerde gebouwen juist aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit.

Samenwerking is cruciaal op het gebied van duurzaamheid, met name voor herbruikbare materialen en duurzame installaties (van aannemerskennis tot haalbaarheid, via communicatie met architecten, ontwikkelaar en bewoners). De betrokkenheid van duurzaamheidsexperts verschilt echter tussen de verschillende projecten, en is afhankelijk van hoeveel kennis de projectpartijen zelf in huis hebben.

Het spanningsveld tussen het behoud van historische elementen, vernieuwing, hergebruik, efficiëntie en levensduur onderstreept de complexiteit en het belang van maatwerk in de voorbeeldprojecten. Het behoud van historische kenmerken is vaak gewenst, terwijl er wordt gestreefd naar het opwekken van duurzame energie door middel van moderne toevoegingen zoals zonnepanelen. Het streven naar hergebruik botst met de noodzaak tot nieuwe duurzame installaties. Hergebruik van materialen draagt bij aan duurzaamheid, maar introduceert uitdagingen in het ontwerp- en bouwproces.

Perspectieven

Kijkend naar de ontwerpfase van de verschillende transformatieprojecten kunnen we concluderen dat partijen graag in een bouwteam werken. Vroegtijdige technische evaluaties kunnen worden uitgevoerd, zoals het pand geheel laten uitmeten voordat de architect gaat ontwerpen. Door deze evaluatie naar voren te halen, heeft de architect van begin af aan kennis van het bestaande gebouw en kunnen technische complicaties, zoals afwijkende maten of de aanwezigheid van asbest, in kaart worden gebracht. Dit minimaliseert onverwachte obstakels en vertragingen tijdens het transformatieproces. Daarnaast zijn de lijntjes tussen de partijen korter als ze vanaf het begin samenwerken, waardoor de communicatie effectief verloopt.

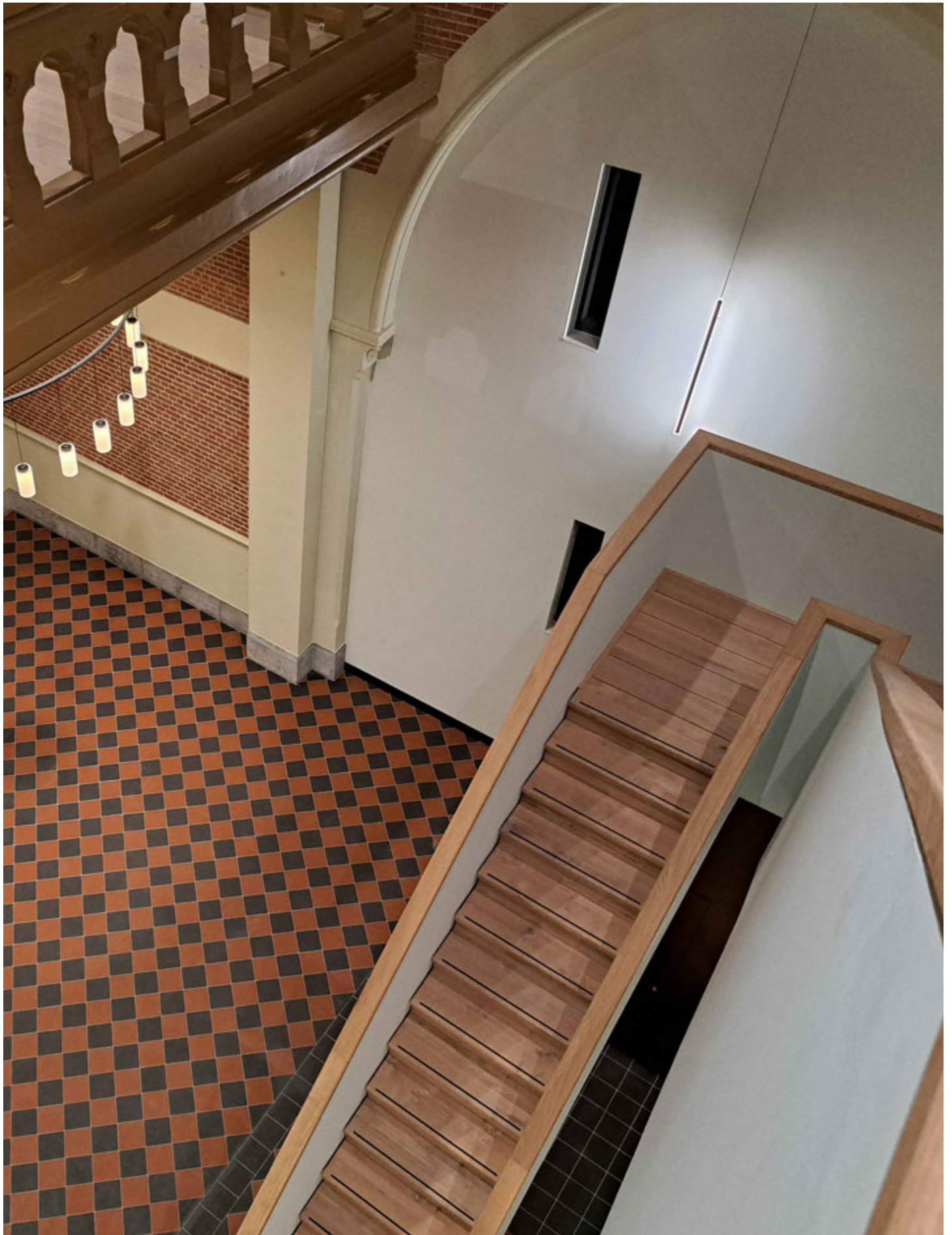
Betrokkenheid van de gemeente speelt een belangrijke rol bij het succesvol laten aansluiten van het transformatieprogramma op de context. Goede communicatie met de gemeente is essentieel, met name gezien de langdurige vergunningsprocedures en het mogelijke bezwaar van de omgeving. Een actieve samenwerking en open dialoog met de gemeente kunnen het vergunningsproces vergemakkelijken en mogelijk versnellen.

Daarnaast is het van belang om bewoners te betrekken, vooral bij de ontwikkeling van cultuurhistorische gebouwen met een significante belevingswaarde. Participatie van omwonenden is noodzakelijk om hun wensen te horen en draagvlak van het project te vergroten.

Het vroegtijdig betrekken van toekomstige bewoners bij het proces kan uitdagingen in het gebruik voorkomen. In zelfbouwprojecten wordt het casco (gevels, muren, vloeren en/of installaties) gedeeld. Na de oplevering van het casco bouwen de bewoners zelf hun woning verder af. Het bevorderen van een constructieve samenwerking tussen alle belanghebbenden, inclusief de gemeente, omwonenden en toekomstige bewoners, draagt bij aan het succes van het transformatieproject en versterkt de gemeenschapsbinding.

Tot slot

Voor dit boek zijn vijftien transformatieprojecten geanalyseerd. Deze projecten dienen als voorbeelden van de grote verscheidenheid aan projecten die de afgelopen tien jaar is gerealiseerd. Op basis hiervan kunnen we de bevindingen niet generaliseren. De voorbeelden en lessen dienen wel als inspiratie en bewijs dat transformatie in veel verschillende contexten en met veel verschillende uitgangspunten succesvol kan zijn.



Heilig Hartkerk

Transformatie van voormalige kerk naar woningen

De Heilig Hartkerk, buiten gebruik gesteld in 1985 en in 2002 erkend als een nationaal monument, vormt het stralende middelpunt van een intrigerend herontwikkelingsproject. Deze transformatie strekt zich uit over diverse facetten van erfgoedbehoud, stadsplanning en duurzaamheid (H.Hart van Jezus Breda z.j.). Het proces van de transformatie was dan ook zeer gelaagd en complex, waarbij de historische context, het initiatief, de ontwerpfase, de bouwperiode en cruciale duurzaamheidsoverwegingen een belangrijke rol speelden.

KARAKTERISTIEKEN	
Locatie	Baronielaan, Breda
Oplevering oorspronkelijk gebouw	1901
Oplevering dwarsschip, koor en zijkapellen	1931
Oorspronkelijke functie	kerk
Nieuwe functie	wonen
Eigenaar	privaat eigendom bewoners
Architect	Architecten HMV
Ontwikkelaar	VolkerWessels i.s.m. MeMo Projectontwikkeling
Aannemer	De Bonth van Hulten
Oplevering transformatie	2023
Duur proces	1985–2023
Oorspronkelijke grootte	1.497 m²
Aantal nieuwe woningen	20
Type woningen	appartementen, 50-230 m²
Toegevoegde nieuwbouw	balkon aan de kerk en nieuwbouw naast de kerk
Mogelijke toekomstige waarde	(semi)publieke functie. 90% is reversibel



FIG. P.1.1

FIG. P.1.1 De Heilig Hartkerk na transformatie naar wonen, Breda (2023)

FIG. P.1.2 Plattegrond begane grond totaalplan

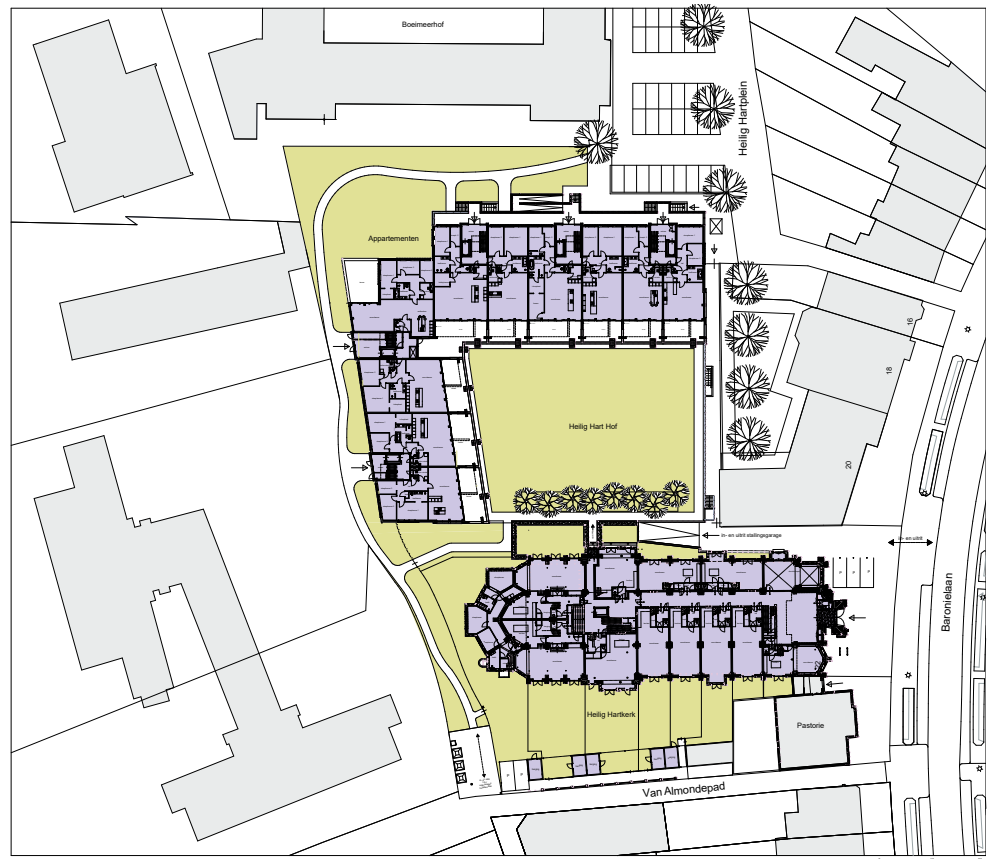


FIG. P.1.2

Initiatief en uitgangspunten van het project

Aan het begin van de twintigste eeuw was de Bredasche Bouwgrond-Maatschappij, grondeigenaar van een groot stuk terrein aan de Baronielaan, ervan overtuigd dat de bouw van een kerk de verkoop van aangrenzende grond voor woningbouw zou stimuleren. Als gevolg daarvan werd land aan de westkant van de Baronielaan tegen een gunstig tarief verkocht aan het bisdom. Vervolgens werd de Heilig Hartkerk opgericht. De kerk werd ontworpen in een sierlijke neogotische stijl door architect P.J. van Genk en gefaseerd uitgevoerd in de periode tussen 1900 en 1930. Het gebouw staat in beschermd stadsgezicht. 'De kerk speelt een belangrijke rol in het silhouet van de stad, en in het bijzonder in het aanzien van de Baronielaan. Zij is een herkenningspunt in de wijk, terwijl de ligging van straten en het totale beeld van de Baronielaan aan de rijzige kerktoren een bijzondere werking ontleent' (Rijksmonumenten.nl).

Een chronologische verkenning van de geschiedenis van de Heilig Hartkerk wijst op fasen van gebruik en verwaarlozing. De kerk werd in 1985 buiten gebruik gesteld en vervolgens gekocht door Woonzorg Nederland. Na beëindiging van de kerkelijke functie is het gebouw geruime tijd door krakers bewoond. In 1995 werd een aanvraag voor de monumentenstatus afgewezen. Woonzorg Nederland diende een verzoek om een sloopvergunning in, die in 1995 werd verleend. De lokale gemeenschap tekende daarop bezwaar aan bij de Raad van State. Dit bezwaar werd gegrond verklaard en in 2002 kreeg de Heilig Hartkerk eindelijk erkenning als rijksmonument.

Het lokale architectenbureau Architecten HNV nam begin jaren negentig het initiatief om plannen te maken en te onderzoeken op welke wijze de kerk herbestemd kon worden. Het bureau werd hierbij geconfronteerd met complexe uitdagingen op het gebied van financiering, het vinden van een geïnteresseerde partij en het creëren van draagvlak voor een plan.

In de daaropvolgende jaren werden diverse voorstellen gedaan. Een groot probleem bij alle plannen was dat het parkeren niet goed kon worden opgelost. Gezien de grote parkeerdruk in de Baronielaan stuitte dit steeds op bezwaren van omwonenden. Pas toen in 2012 duidelijk werd dat de naastgelegen school Heilig Harthof zou vertrekken, ontstond een nieuwe kans. De school werd aangekocht door de ontwikkelende partij VolkerWessels. Door het slopen van het voormalige schoolgebouw ontstond er ruimte voor nieuwbouw van een appartementencomplex en een stallingsgarage, die ook door de kerk gebruikt kon worden. De transformatie van de kerk en de nieuwbouw konden als één project worden aangepakt, waarmee tevens het parkeren kon worden opgelost.

Met dit gegeven werd tussen 2013 en 2016 voor de kerk een plan ontwikkeld met een multifunctionele invulling met kantoren, een gezondheidscentrum, een restaurant en in de aangrenzende pastorie een kinderdagverblijf. Voor dit plan is een omgevingsvergunning afgegeven, maar vervolgens werd men geconfronteerd met bezwaren van omwonenden, met name met betrekking tot verminderde bezonning en belemmering van uitzicht door de nieuwbouw. Vanwege een bezwaarprocedure die zich over een langdurige periode uitstrekte tot aan de Raad van State (waar het bezwaar uiteindelijk ongegrond werd verklaard) en het voortduren van de financiële crisis, trokken de potentiële huurders van de kerk zich terug. Hierdoor viel de financiële onderbouwing van het hele project weg.

FIG. P.1.3 Heilig Hartkerk,
doorsnede AA

FIG. P.1.4 Heilig Hartkerk,
doorsnede BB

FIG. P.1.5 Heilig Hartkerk,
plattegrond begane grond

FIG. P.1.6 Heilig Hartkerk,
plattegrond 1^e verdieping

FIG. P.1.7 Heilig Hartkerk,
plattegrond 2^e verdieping

FIG. P.1.8 Heilig Hartkerk,
plattegrond 3^e verdieping

Vanwege de langdurige leegstand vertoonde de kerk aanzienlijk achterstallig onderhoud en het risico dat het bouwwerk verloren zou gaan, nam met de dag toe. De druk bij alle betrokken partijen (gemeente Breda, Woonzorg Nederland, VolkerWessels en HVM Architecten) om tot een oplossing te komen, nam daardoor ook steeds meer toe. In overleg met de gemeente is in 2018 uiteindelijk besloten om de kerk te transformeren naar woningen. In relatief korte tijd is samen met de gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) het transformatieplan ontwikkeld.

Het hele transformatieproces, vanaf de initiatieffase tot aan de voltooiing, omvatte uiteindelijk zo'n drie decennia.

Programma, doelgroep en haalbaarheidsonderzoek

Zowel architectonische als functionele aanpassingen werden hiertoe doorgevoerd. Door de transformatie van de kerk aan te laten sluiten op de nieuwbouw op het terrein van de gesloopte school en op de nieuwe stallingsgarage, kon het parkeren gezamenlijk gerealiseerd worden en tevens ruimschoots worden voldaan aan de gemeentelijk parkeernorm.

Het programma is tot stand gekomen door itererend te ontwerpen en haalbaarheidsstudies te doen. Schetsontwerpen, financiële toetsing door de aannemer en het vaststellen van het verkoopprogramma door de makelaar vormden essentiële stappen. Op basis van de uitkomsten werden aanpassingen en optimalisaties doorgevoerd, zoals bijvoorbeeld de sloop van de doopkapel aan de zuidkant, die in het eerste schetsontwerp nog behouden was. In verband met de financiële haalbaarheid van het plan bleek het echter noodzakelijk om hier een nieuw appartement te realiseren. De Mariakapel aan de noordzijde kon wel behouden blijven en veranderd in een devotiekapel die van buitenaf toegankelijk is voor bezoekers.

Er is bewust geen specifieke doelgroep vastgesteld; het ontwerp en de herbestemming werden geleid door de eigenschappen van het bestaande gebouw en de monumentale waarde. In de beginfase werd overwogen om sociale woningbouw te realiseren, maar dit werd verworpen naar aanleiding van de haalbaarheidsstudie. Om de appartementen te laten aansluiten op het bestaande gebouw en de financiële haalbaarheid, werd gekozen voor grotere appartementen in het dure koopsegment.

Het PvE omvatte uiteindelijk 20 unieke en luxe woningen, variërend van studio's tot ruimere woningen, gericht op een diverse bewonersgroep. Elk van deze woningen beschikt over ten minste één eigen parkeerplaats in de naastgelegen nieuwe ondergrondse parkeergarage.

In de PvE-fase werd al contact opgenomen met de gemeente. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), de gemeente en de Erfgoedcommissie waren direct betrokken. Er werd intensief overlegd en bij twijfel werden problemen gezamenlijk aangepakt.



FIG. P.1.3

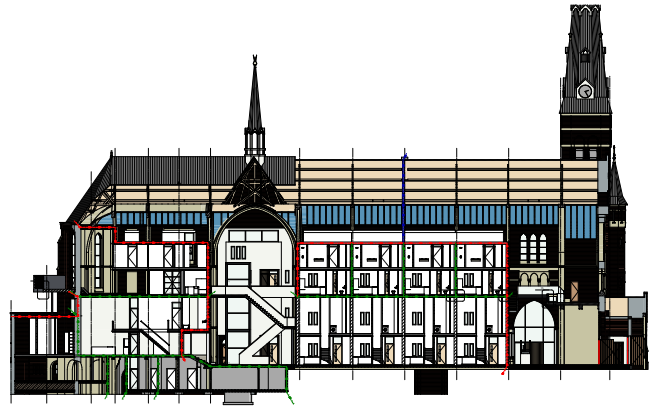


FIG. P.1.4

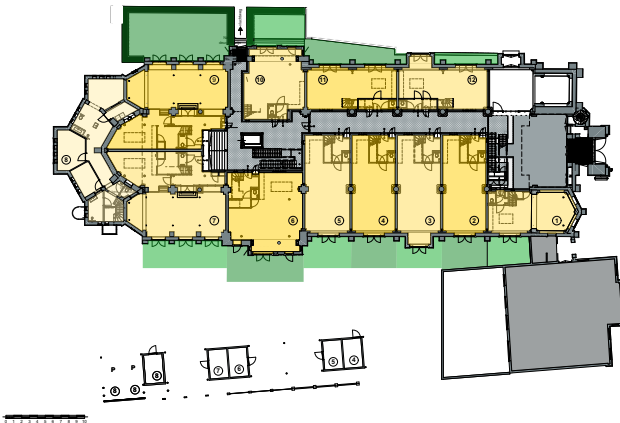


FIG. P.1.5

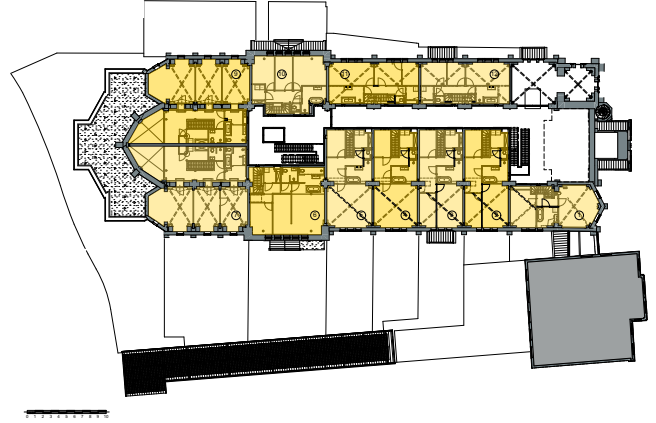


FIG. P.1.6

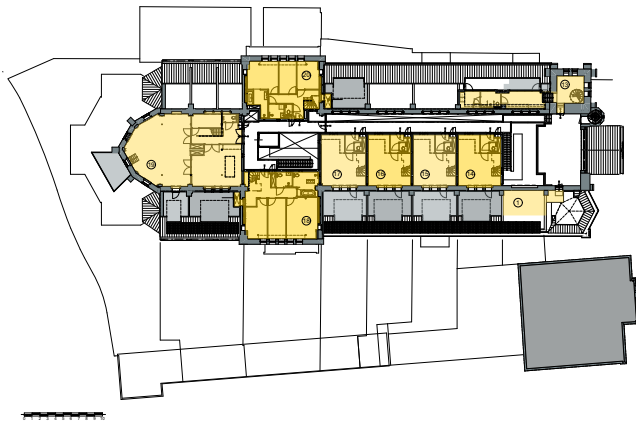


FIG. P.1.7

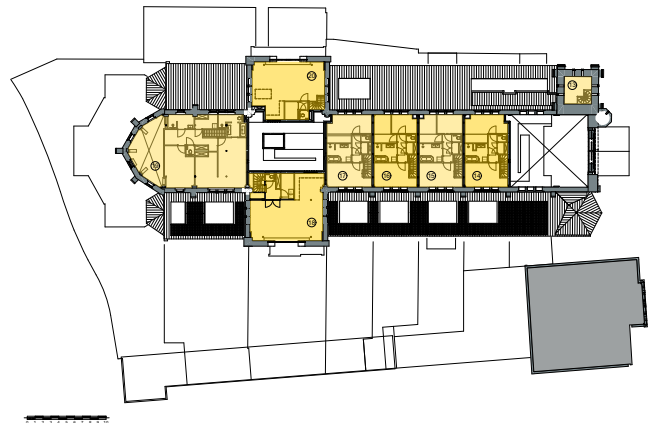


FIG. P.1.8

Ontwerpfase

Architecten HVM stortte zich op het ambitieuze transformatietraject van de Heilig Hartkerk, wat leidde tot een heroriëntatie op het creëren van een unieke en eigentijdse woongemeenschap. Het ontwerpproces voor de herontwikkeling bracht creatieve uitdagingen met zich mee. Architecten HVM streefde naar een harmonie tussen het behoud van historische kenmerken en de introductie van moderne elementen. De neogotische stijl en de originele monumentale elementen werden met zorg bewaard en gerestaureerd. Glas-in-loodramen, gewelven en andere karakteristieke details werden geïntegreerd in het nieuwe ontwerp. Om de kerk geschikt te maken voor modern wonen, werden eigentijdse elementen toegevoegd. Ruimtelijke indeling, isolatie en individuele wooneenheden werden met precisie overwogen en geïntegreerd in het ontwerp. Isolatie bij een monumentale kerk komt met beperkingen. Daarom is er alleen geïsoleerd op plekken waar het mogelijk en verantwoord was, en dan voornamelijk uit het zicht. Omdat de kerk een rijksmonument is, werd het ontwerp omkeerbaar gemaakt, in de toekomst zou het kerkgebouw hersteld kunnen worden in de oorspronkelijke staat.

De gemeente was actief aanwezig in het bouwteam, een betrokkenheid die gedurende het hele proces aanhield. Een significante stap in het proces was de bestemmingswijziging, die gecombineerd werd uitgevoerd binnen het kader van de Crisis- en herstellwet. De aanvraag van de omgevingsvergunning kon hierdoor procedureel worden versneld (zie hoofdstuk '4. Tijdelijke transformaties door SHS Delft') met gebruikmaking van de coördinatieregeling Wet ruimtelijke ordening. Het wederzijds begrip tussen de betrokken partijen, inclusief de gemeente, die voor het eerst aangesloten was bij een bouwteam, bleek cruciaal. De gemeente fungeerde als adviserende en toetsende instantie, waarbij ontheffingen werden verkregen voor afwijkingen van het Bouwbesluit, zoals de niet-gelijkvloerse toegang tot het terras.

Aanbesteding en bouw

De transformatie van de Heilig Hartkerk omvatte verschillende onderdelen, variërend van structurele aanpassingen tot het behoud van het erfgoed. Het bouwteam, bestaande uit de architect, hoofdaannemer De Bonth van Hulten, diverse onderaannemers en de gemeente, werkte samen om kennis te delen. Vanaf de ontwerpfase was de installateur nauw betrokken, waarbij hij mededacht over de integratie van alle installaties. Tijdens de uitvoeringsfase was er vanuit de gemeente ondersteuning door de bouwinspecteur en de afdeling Erfgoed.

De ruimtelijke structuur onderging aanzienlijke aanpassingen om de oorspronkelijke open ruimte om te vormen tot individuele woningen. Dit omvatte de installatie van vloeren, scheidingswanden en de herpositionering van toegangen. De restauratie van onder meer historische elementen, de verhoging waar het tabernakel en het altaar hebben gestaan, en het orgelbalkon vereiste nauwkeurige aandacht voor detail om de historische waarde te behouden.

Tijdens de uitvoering kwamen enkele uitdagingen naar voren. Het plan voor een woning in de toren werd ontwikkeld op basis van een 3D-scan. De gevel van de kerk bleek 15 centimeter uit het lood te staan. In combinatie met een constructieve ingreep bleek er toch te weinig hoogte voor de geplande ruimtes over te zijn. Dit werd opgelost door een uitbouw in het dak te realiseren. De complexiteit van het project benadrukte het belang van het nauwkeurig registratie van informatie om verlies van gegevens te voorkomen.



FIG. P.1.9

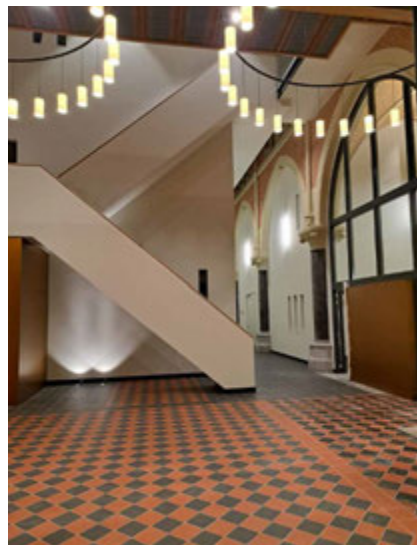


FIG. P.1.10

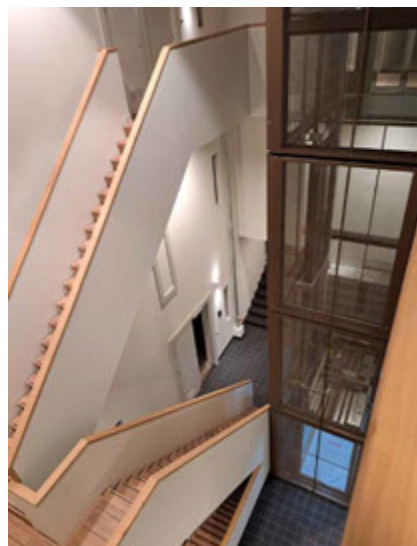


FIG. P.1.12



FIG. P.1.11

FIGS. P.1.9 en P.1.10 Entree

FIGS. P.1.11 en P.1.12 Trappenhuis en overloop



FIG. P.1.13



FIG. P.1.14

FIG. P.1.13 en P.1.14 Oostelijke gevel
langsijde: Restauratie en vernieuwing
ramen en zonnepanelen

In vergelijking met een nieuwbouwproces was de aanspraak op meerwerk groter, voornamelijk vanwege specifieke wensen van kopers. Het ontwerp van de architect omvatte alle werkzaamheden aan het casco en de complete nieuwe inbouw. Hierbij werd rekening gehouden met de positionering van radiatoren, sanitaire voorzieningen en keukens. Tijdens het laatste jaar van de uitvoering (2023) kwam er nog een uitdaging voort uit de enorme prijsstijgingen van bouwmaterialen. Zowel ontwikkelaar als aannemer had al eerder een kerk herbestemd naar wonen. Hun ervaring en kennis was van grote waarde. De betrokkenheid van de partijen vanaf het begin van het proces en de nauwe samenwerking met het bouwteam waren dan ook van onschatbare waarde, wat mogelijk anders zou zijn geweest bij een traditionele aanbesteding met scherpe berekeningen.

Oplevering, gebruik en beheer

Een Vereniging van Eigenaren (VvE) werd opgericht parallel aan de verkoopprocedure. Gedurende het project werden kopers regelmatig verwelkomd in de Heilig Hartkerk, waar ze om de acht weken de voortgang van hun toekomstige woningen van dichtbij konden bekijken. Deze bijeenkomsten werden met veel enthousiasme bijgewoond, wat de betrokkenheid en verbondenheid met het project benadrukt.

Wat betreft de school, deze was gekocht door VolkerWessels. De nieuwbouw-koopappartementen op deze locatie zijn gerealiseerd door dochteronderneming Van Agtmaal. Woonzorg Nederland heeft het eigendom van de kerken overgedragen aan de kopers, wat de laatste fase van het herontwikkelingsproces markeerde. Het succes van het transformatieproject heeft geleid tot erkenning en waardering, waaronder een vermelding voor de BLAST-prijs van Breda. Deze prijs getuigt van de architectonische kwaliteit en innovatieve benadering van het herbestemmingsproces.

Duurzaamheid

Waar mogelijk werden duurzaamheidsambities nagestreefd. De woningscheidende vloeren van de tweede verdieping bestaan uit beton. De onderliggende dragende constructie en woningscheidende wanden zijn uitgevoerd in kalkzandsteen. Vanaf de tweede verdiepingsvloer is gebruikgemaakt van een staalconstructie in combinatie met HSB (houtskeletbouw). Er werd gezocht naar duurzame materialen, maar hiervoor waren geen specifieke duurzaamheidsexperts betrokken. De kennis was voornamelijk intern aanwezig bij de architect en de aannemer.

Het concept achter de verbouwing was gericht op een permanente transformatie, waarbij het inbouwpakket echter verwijderd kan worden. Circa 90% van de ingrepen zou hersteld kunnen worden, met de dragende functie los van de kerk en enkele verankeringspunten voor stabiliteit. Hierdoor zou de kerk weer kunnen worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat. Het gebouw is zo aanpasbaar voor mogelijke toekomstige functiewijzigingen.

Er is een kelder voor vleermuizen onder de kerk gemaakt als onderdeel van ecologisch behoud. Zonnepanelen werden geïnstalleerd, met goedkeuring van de gemeente. Het was echter niet mogelijk om het gebouw volledig te isoleren vanwege het massieve metselwerk en het behoud van de kerkelijke sfeer van binnenuit. Desondanks werden duurzaamheidseisen gehaald, en de meeste woningen werden tot label A gebracht. Traditionele cv-ketels werden toegepast, omdat warmtepompen destijds nog niet efficiënt genoeg waren. Dit besluit dateert uit 2018.

Reflectie en toekomstige waarde

Hoewel alle woningen zijn verkocht en het project dan ook als succesvol wordt beschouwd, doet de vraag zich voor of het gebouw even geschikt is voor de bestemming wonen als voor de oorspronkelijke publieke functie. In deze context wordt opgemerkt dat wonen wellicht niet de meest ideale bestemming is voor een kerkgebouw. Een meer maatschappelijke functie wordt als passender beschouwd, omdat wonen ten koste kan gaan van het monumentale karakter. Het behoud van de oorspronkelijk kenmerken, architectonische waarde en historische karakteristieken is dan ook van belang om de integriteit van het kerkgebouw te waarborgen. Het uitgangspunt van de transformatie stelt dat de verbouwing voor 90% hersteld kan worden, vanwege een losstaande dragende functie en enkele verankeringspunten voor stabiliteit.

Kerken in Nederland verliezen in rap tempo hun functie. Een maatschappelijke functie is niet haalbaar voor alle kerkgebouwen. Met de grote vraag naar woningen kan transformatie van kerkgebouwen bijdragen aan het realiseren van woningen in een 'nichesegment'. Ondanks de drie decennia die het project heeft geduurd, overheerst tevredenheid over de uiteindelijke resultaten en de complexe, maar boeiende reis van het transformatieproces.

Bronnen

H. Hart van Jezus in Breda (z.j.). Rijksmonumenten.nl. Geraadpleegd 9 januari 2023, rijksmonumenten.nl/monument/519134/hhart-van-jezus/breda/.

Gesprek met Gerhard Vermeulen van Architecten HMV, november 2023.

Fotografie: Architecten HMV



Veemgebouw

Transformatie van voormalig Phillips opslagpand naar woningen

Het Veemgebouw, een opvallend ‘gestreept’ pand uit 1942 aan de Torenallee op Strijp-S, bevindt zich sinds 2009 in handen van woningcorporatie Trudo. Tussen 2013 en 2015 onderging het gebouw een renovatie om plaats te bieden aan een nieuwe mix van functies (Trudo 2023). In 2021 en 2022 realiseerde Trudo boven op de tien verdiepingen van het Veemgebouw 39 woningen: 19 studio’s, 19 maisonnettes en een woonhuis met drie woonlagen, allemaal rondom een groen binnenhof op meer dan 50 meter hoogte. Na de ontwikkeling bestaat het gebouw dan ook uit dertien verdiepingen.

KARAKTERISTIEKEN	
Locatie	Torenallee, Strijp-S, Eindhoven
Oplevering oorspronkelijk gebouw	1942
Oorspronkelijke functie	pakhuis Philips
Nieuwe functie	commerciële voorzienigen, culturele activiteiten, parkeren en wonen
Eigenaar	Trudo
Architect	Caruso St John Architects; uitvoerend architect V/architecten
Aannemer	Stam + De Koning Bouw
Oplevering transformatie	2021
Duur proces	2008–2023
Aantal nieuwe woningen	39
Type woningen	appartementen, studios en maisonnettes 50-120 m²
Sprake van toegevoegde nieuwbouw	optopping
Investeringskosten	€ 36 mio excl. btw (totaal)
Mogelijke toekomstige waarde	Samenvoegen of kleiner maken van woningen, nogmaals transformeren van de parkeerlagen als parkeerbehoefte van bewoners minder wordt.



FIG. P.2.1



FIG. P.2.2



FIG. P.2.3

FIG. P.2.1 Veemgebouw

FIG. P.2.2 Veemgebouw, Vogelvlucht

FIG. P.2.3 Veemgebouw Philips voor
transformatie

Geschiedenis en locatie

Het Veemgebouw, de aangrenzende gebouwen Anton & Gerard en de Apparatenfabriek vormen samen een indrukwekkende reeks monumentale gebouwen. Ze waren onderdeel van het productieproces van Philips, en daarmee vertellen ze een stukje geschiedenis van de stad Eindhoven. De gebouwen Anton & Gerard en Apparatenfabriek vormden ooit de productieomgeving van Philips en worden gekenmerkt door ruime vloervelden en een verdiepingshoogte van 4,5 meter. Het Veemgebouw, dat diende als opslagfaciliteit voor Philipsproducten, was intern verbonden met de productiehallen via overdekte gangen en een brug, waardoor goederen efficiënt konden worden verplaatst.

De monumentale waarde van deze gebouwen schuilt voornamelijk in de gevels, die volledig zijn opgetrokken uit metselwerk. Het Veemgebouw is een van de weinige panden in Eindhoven die tijdens de oorlog zijn gerealiseerd. Dit historische aspect kan mogelijk extra betekenis hebben voor de monumentencommissie in Eindhoven. De architectonische kenmerken zijn zichtbaar aan de gevels met opmerkelijke deuren en een bovenliggende kraanbalk aan de andere zijde.

Gebiedsontwikkeling

Strijp-S heeft als voormalig fabrieksterrein van Philips in de afgelopen jaren een opmerkelijke transformatie doorgemaakt. Wat ooit bekendstond als een afgesloten ‘alleen voor Philips-werknemers toegankelijke stad’, is uitgegroeid tot een internationale hotspot. Het gebied is beroemd om zijn evenementen, waaronder de Dutch Design Week, Speedfest en The Flying Dutch. Het Blue Collar Hotel, gevestigd in het Klokgebouw, trekt zowel muzikanten als zakelijke gasten aan. Strijp-S huisvest creatieve ondernemers in ateliers en verplaatsbare containers, bekend als Plug-in City (Kooistra 2023). De synergie tussen wonen en werken staat centraal in Strijp-S. De betrokken partijen zijn overeengekomen jaarlijks financieel bij te dragen om ervoor te zorgen dat er overal in de plinten functies komen die de levendigheid van het gebied bevorderen. De herwaardering van industrieel erfgoed, zoals de Apparatenfabriek, het Klokgebouw en het Veemgebouw, speelt een essentiële rol in de transformatie van Strijp-S (Kooistra 2023).

De ontwikkeling van het Veemgebouw is nauw verbonden met andere ontwikkelingen op Strijp-S. De visie van Strijp-S omvat de huisvesting van een gemengde doelgroep door het aanbod van gevarieerd programma, niet alleen in woningtypen, maar ook in voorzieningen. De begane grond is grotendeels bestemd voor niet-woonfuncties. De visie richt zich op het combineren van wonen, werken en recreëren, in verschillende soorten gebouwen zoals woon- en werkgebouwen, en ruimtes zoals het Klokgebouw, waar men concerten kan bijwonen of de skatehal kan bezoeken.

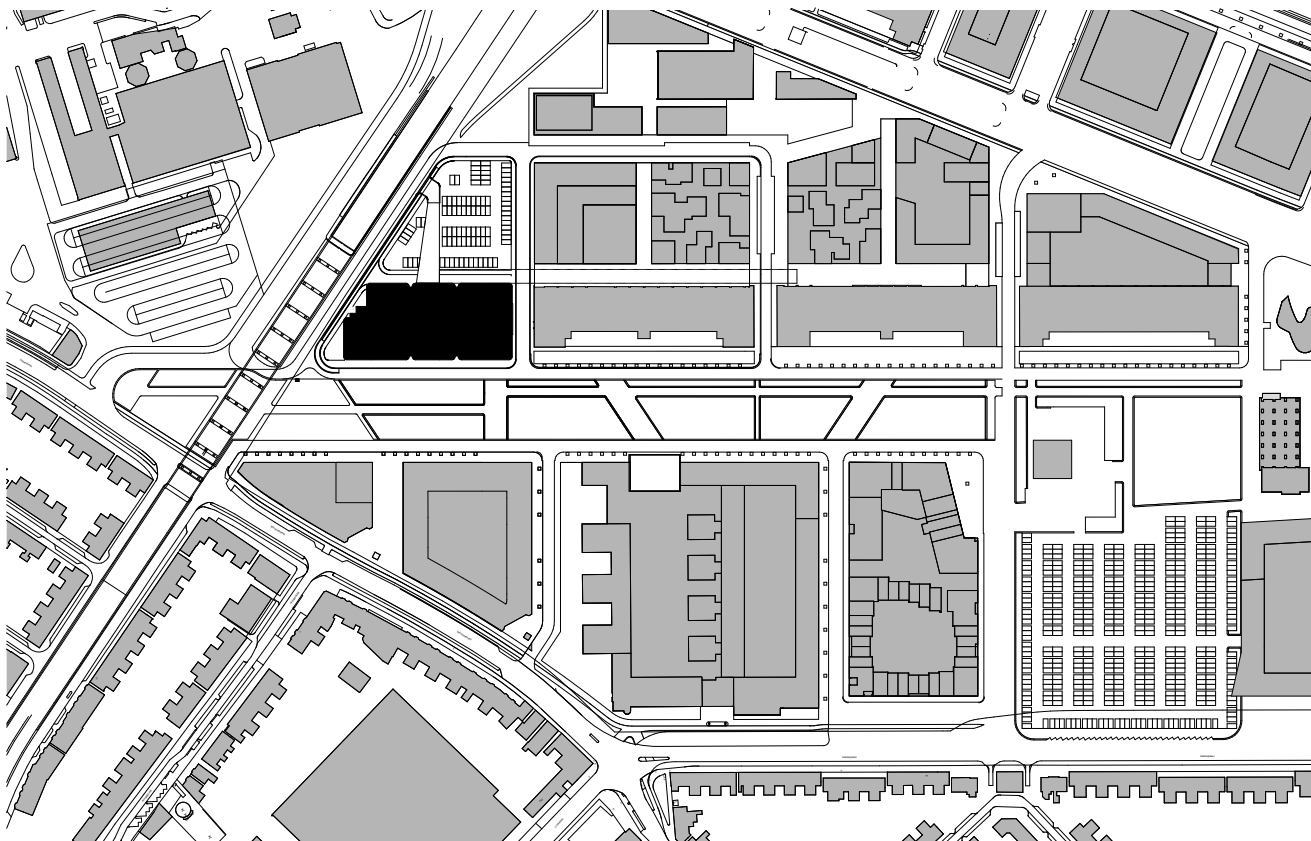


FIG. P.2.4

FIG. P.2.4 Locatie Veemgebouw StrijpS

Initiatief en uitgangspunten van het project

In 2005 heeft Trudo de samenwerkingsovereenkomst getekend voor de ontwikkeling van een deel van Strijp-S. VolkerWessels en de gemeente Eindhoven zijn de aandeelhouders die de gronden op Strijp-S hebben aangekocht als onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Vervolgens hebben ze elk stukje grond of afzonderlijke gebouwen doorverkocht aan verschillende ontwikkelaars, waaronder Trudo. Naast het Veemgebouw heeft Trudo ook andere monumentale panden aangekocht voor herontwikkeling.

Het ontwerp voor het Veemgebouw lag in 2012 al klaar en werd dan ook vergund. Het project kwam echter tot stilstand door de financiële crisis en vertragingen van andere ontwikkelingen van commerciële partijen op Strijp-S. Pas in 2018–2019 is de ontwikkeling weer opgepakt en naar de uitvoeringsfase gebracht. Het oorspronkelijke ontwerp is onveranderd gebleven, op aanpassingen op het gebied van energiehuishouding (geen gasketels meer) na en aanpassingen ten gevolge van het nieuwe Bouwbesluit 2015 (afmetingen, berging, akoestiek, etc).

Trudo heeft naast het Veemgebouw ook de gebouwen Anton en Gerard aan de Hoge Rug op Strijp S ontwikkeld. De verdiepingen van het Veemgebouw zijn relatief laag, terwijl die van de productiehallen destijds hoog waren vanwege de productiebehoeften. Voor goederenopslag was deze hoogte niet nodig.

Ontwerpfase

Voor het Veemgebouw schreef Trudo in 2007 een prijsvraag uit voor de architectenselectie. Drie architecten schreven zich in voor de opdracht. In samenwerking met de gemeentelijke monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft Trudo een selectie gemaakt, waarbij het Londense architectenbureau Caruso St John als winnaar werd gekozen. De optopping op het Veemgebouw werd ontworpen in de stijl van het bestaande gebouw. Het betrof niet de gebruikelijke industriële optopping, maar eerder een ontwerp dat harmonieerde met de oorspronkelijke architectuur van het gebouw, waarde hechtend aan wat destijds al aanwezig was. Architect Caruso St. John wilde dan ook esthetisch aansluiten op het bestaande gebouw.

In 2012 waren het ontwerp en de technische uitwerking van het gebouw klaar, en werd de vergunning aangevraagd. Trudo worstelde destijds echter met de programmering, mede vanwege de financiële crisis. Het oorspronkelijke ontwerp voor de transformatie introduceerde een levendige plint, met parkeergelegenheid voor de eerste tot de tiende verdieping en een drielaagse optopping voor wonen. Doordat Trudo samen werkte met een Londens architectenbureau, dat minder bekend was met het Nederlandse Bouwbesluit, werd als uitvoerend architect Piet Vrencken van V/Architecten op het project gezet.

Anders dan bij andere transformaties verliep het ontwerp van het gebouw vrij rechtlijnig in termen van constructie, de uitdagingen lagen voornamelijk op het gebied van programmering. Wat de woningen betreft, roept de besloten binnentuin het gevoel op van een dorpshofje, maar tegelijkertijd biedt de hoogte van 50 meter boven het maaiveld de woningen een uniek uitzicht. De duplexwoningen hebben op de entree verdieping een studio en daarboven een massionnette woning welke via een trap bereikbaar is.

Het gebouw herbergt verschillende liften, waaronder een goederenlift uit de tijd van Philips, een lift voor de kantoren, twee liften voor de parkeergarage en een lift voor de bewoners. Dit is te verklaren door de historische functie van het gebouw, waarin liften werden gebruikt voor het transporteren van producten met platforms naar verschillende verdiepingen. Voor de brandveiligheid en vluchtroutes wordt gebruikgemaakt van dezelfde trappenhuizen als de andere functies in het gebouw. De parkeergarage is voorzien van een sprinklerinstallatie. Deze installatie is nodig doordat het gebouw geen afgesloten compartimenten heeft vanwege de hellingbaan.

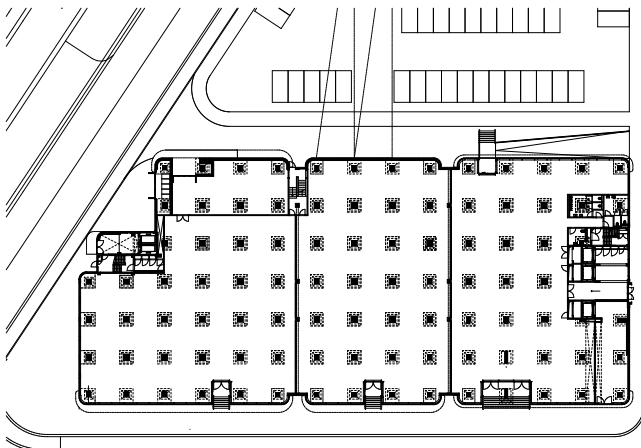


FIG. P.2.5

FIG. P.2.5 Stramienmaat kolommen
veemgebouw

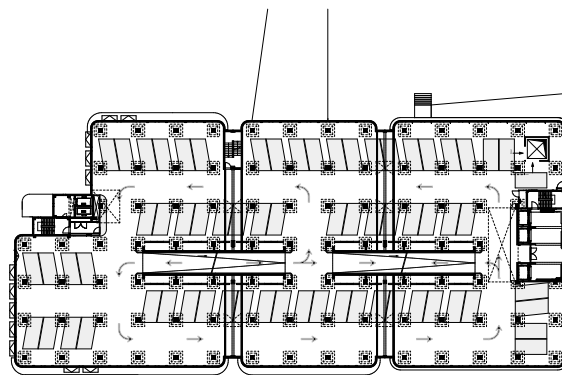


FIG. P.2.6

FIG. P.2.6 Plattegrond parkeergarage

Geparkeerd

Vanwege verandering in de Woningwet kon woningcorporatie Trudo vanaf 2014 geen dure koopwoningen realiseren op Strijp-S maar alleen sociale huurwoningen. Dit was echter niet wenselijk, aangezien er al 270 sociale huurwoningen waren in de nabijgelegen gebouwen Anton & Gerard. Bovendien ontwikkelden commerciële partijen op Strijp-S nauwelijks tijdens de crisis, waardoor er alleen sociale huurwoningen werden toegevoegd, die als te veel werd beschouwd voor het gebied.

De oorspronkelijke opbouw van het Veemgebouw was vanwege de slechte kwaliteit gesloopt, maar de verdiepingen een tot en met negen waren nog intact. Vanwege de lage verdiepinghoogtes en beperkte lichtinval leek het gebouw zich niet direct te lenen voor een woonfunctie, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Anton & Gerard. Daarom zocht Trudo naar een alternatief en koos voor een mix van parkeren, winkels en horeca. De ontwikkeling van het gebouw is in 2012 gestart, waarmee het gebouw voorlopig gebruiksklaar werd gemaakt. De begane grond en de eerste drie lagen parkeren zijn toen ontwikkeld. De toevoeging van woningen werd vanwege eerder besproken omstandigheden uitgesteld.

In 2015 opende Vershal Het Veem op de begane grond haar deuren, een ruimte voor kleine horecaondernemers. De bovenliggende verdiepingen één, twee en drie werden oorspronkelijk al gebruikt voor parkeren, terwijl Trudo de overige verdiepingen vier tot en met tien beschikbaar stelde voor tijdelijke exploitatie en startende ondernemers. Hier vind je een VR-experience en de Dutch Design Week strijkt er jaarlijks neer. Regelmatig worden er voorstellingen opgevoerd en exposities gehouden (Trudo 2023).

Start ontwikkeling 2019

In 2019 en 2020 stond het Veemgebouw in de steigers voor een broodnodige opknappbeurt van het casco vanwege betonrot. De gehele gevel en stalen kozijnen werden hersteld, waarbij maar liefst 11.500 ruiten werden vervangen. Deze renovatie gaf Trudo de gelegenheid om in te spelen op de hernieuwde interesse van de woningcorporaties voor het middenhuursegment.

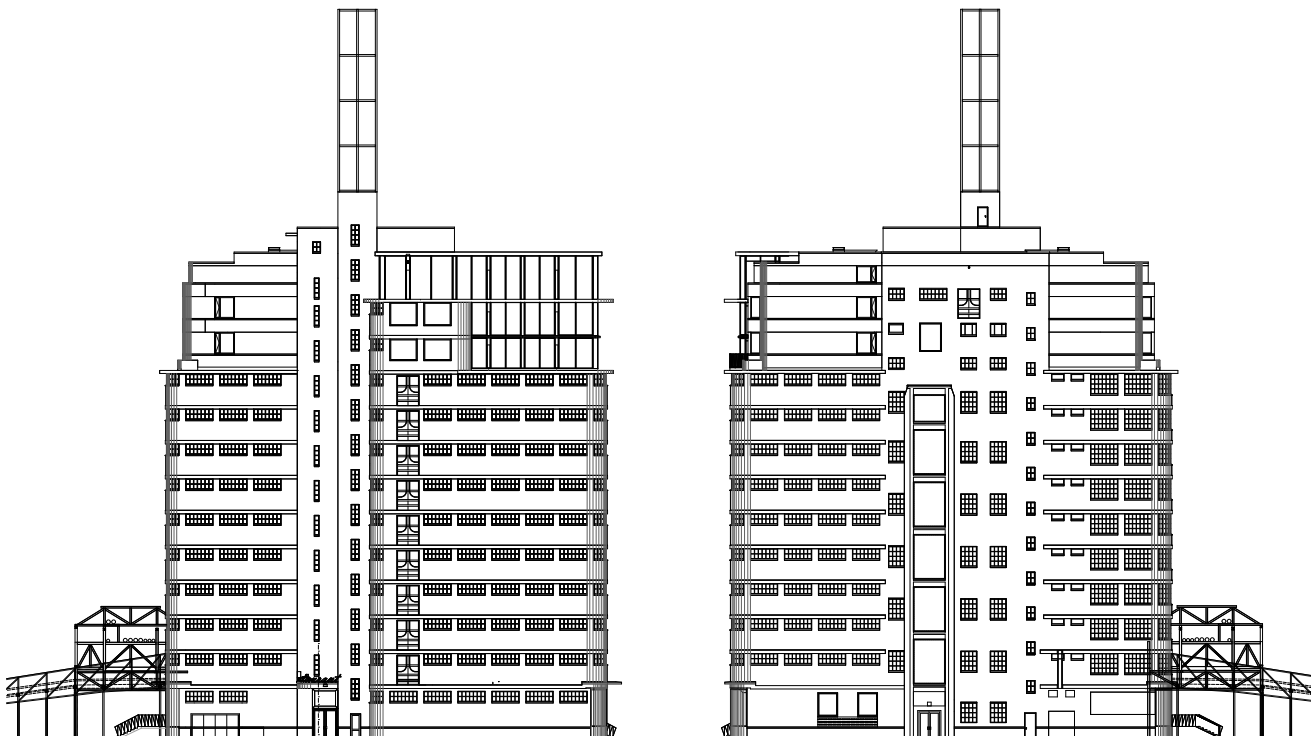


FIG. P.2.7

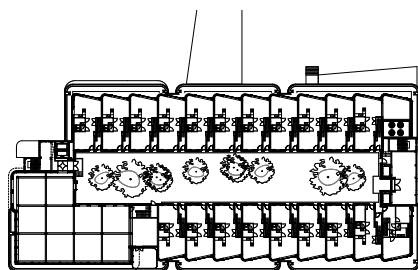


FIG. P.2.8

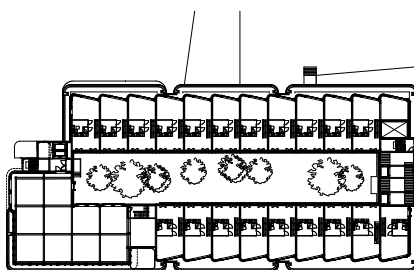


FIG. P.2.9

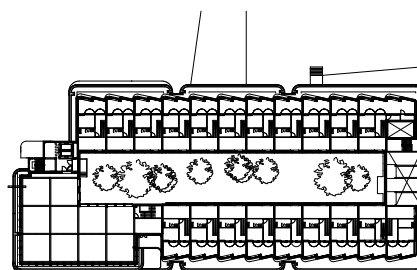


FIG. P.2.10

FIG. P.2.7 Zijaanzicht inclusief
nieuwe optopping

FIG. P.2.8 Woningplattegrond
optopping (elfde verdieping)

FIG. P.2.9 Woningplattegrond
optopping (twaalfde verdieping)

FIG. P.2.10 Woningplattegrond
optopping (dertiede verdieping)

Het ontwerp van architect Caruso St John werd nieuw leven ingeblazen en in hoog tempo uitgevoerd. Gasketels, oorspronkelijk ontworpen volgens het oude ontwerp, moesten worden aangepast, en het nieuwe Bouwbesluit vereiste enkele veranderingen, waaronder de implementatie van een nieuw warmtesysteem en de installatie van pv-panelen op het dak.

Met in totaal dertien verdiepingen, waarvan de vierde en vijfde verdiepingen ook werden getransformeerd naar parkeren, werden de verdiepingen zes tot en met tien vrij indeelbaar en programmeerbaar gelaten. Aan de hoek van het dak, naast de optopping (verdieping elf, twaalf en dertien), bevindt zich nog de bestaande opbouw welke is verbouwd voor bedrijvigheid. De overwegend hooggeplaatste ramen in het brede gebouw lieten amper daglicht toe, waardoor wonen in dit deel niet mogelijk was. Trudo koos ervoor om om de verdiepingen met weinig daglicht in te zetten voor parkeren, hoewel het rendement op parkeerplaatsen minder was.



FIG. P.2.11

FIG. P.2.11 Doorsnede langsgewel:
parkeergarage inclusief optopping
met wonen

Dit besluit ontlast echter andere projecten in het gebied, waar de realisatie van ondergronds parkeren tijdens de financiële crisis onbetaalbaar was. De optopping bood ruimte voor woningen in de middenhuursector. Dit zorgde voor de mogelijkheid om een ander product aan te bieden in het gebied.

Aanbesteding en bouw

Er vond geen selectie plaats voor de aannemer, aangezien VolkerWessels als aandeelhouder betrokken was en eiste dat een aannemer uit hun partnernetwerk het project zou uitvoeren. Daarom werd gekozen voor de lokale aannemer Stam + De Koning. Tijdens de bouw werd de negende verdieping door de aannemer gebruikt als bouwkeet.

Betrokken actoren geven aan dat een intensieve samenwerking tussen aannemer en ontwerper in zowel de ontwerp- als uitvoeringsfase noodzakelijk is en blijft om resultaat te boeken. In de transformatie van het Veemgebouw vonden vaak gezamenlijke overleggen plaats, waarin ontwerp- en bouwwerkzaamheden werden bediscussieerd.

FIG. P.2.12 Binnentuin op het gebouw

Bron: Norbert van Onna



FIG. P.2.12

Hierdoor werden het ontwerp en de uitvoering op elkaar afgestemd. Alle betrokkenen wisten elkaar goed te vinden om snel keuzes te maken en het proces zo soepel mogelijk te laten verlopen. Voor de bouw werd gebruikgemaakt van traditionele methoden, zoals funderingsbalken, gevolgd door vloeren en kalkzandstenen wanden. Een traditionele aanpak, maar passend bij de nieuwbouwcontext van 2012

Voor parkeermogelijkheden zijn doorgaans hellingbanen nodig. Daarom zijn vloerdelen verwijderd, en moesten er aanpassingen in de vloer worden gemaakt om hellingbanen te integreren. De constructie onderging relatief weinig veranderingen, maar er werden wel enkele kolommen versterkt om de optopping mogelijk te maken. De bouw kon uitgevoerd worden zonder dat de winkels en bedrijvigheid op de ondergelegen verdiepingen moesten sluiten.

Reflectie en toekomstige waarde

In het transformatieproces van een bestaand gebouw stuit een aannemer altijd op onverwachte uitdagingen. Gelukkig had de aannemer voor dit project al ervaring met andere (monumentale) gebouwen op Strijp S, zoals het Klokgebouw. Ondanks enkele obstakels tijdens de bouw, werden deze geruimd door de aannemer, die diverse stelposten voor onvoorziene werkzaamheden had opgenomen. Complicaties hebben zich volgens de betrokken partijen niet echt voorgedaan. Fieke van den Beuken benadrukt: 'Als je bestaande gebouwen gaat transformeren, dan kom je altijd zaken tegen die je vooraf niet zag. We spreken daarom niet over complicaties, maar meer over zaken die goed afgestemd moeten worden tussen aannemer, ontwerpers, de constructeur en de opdrachtgever.'

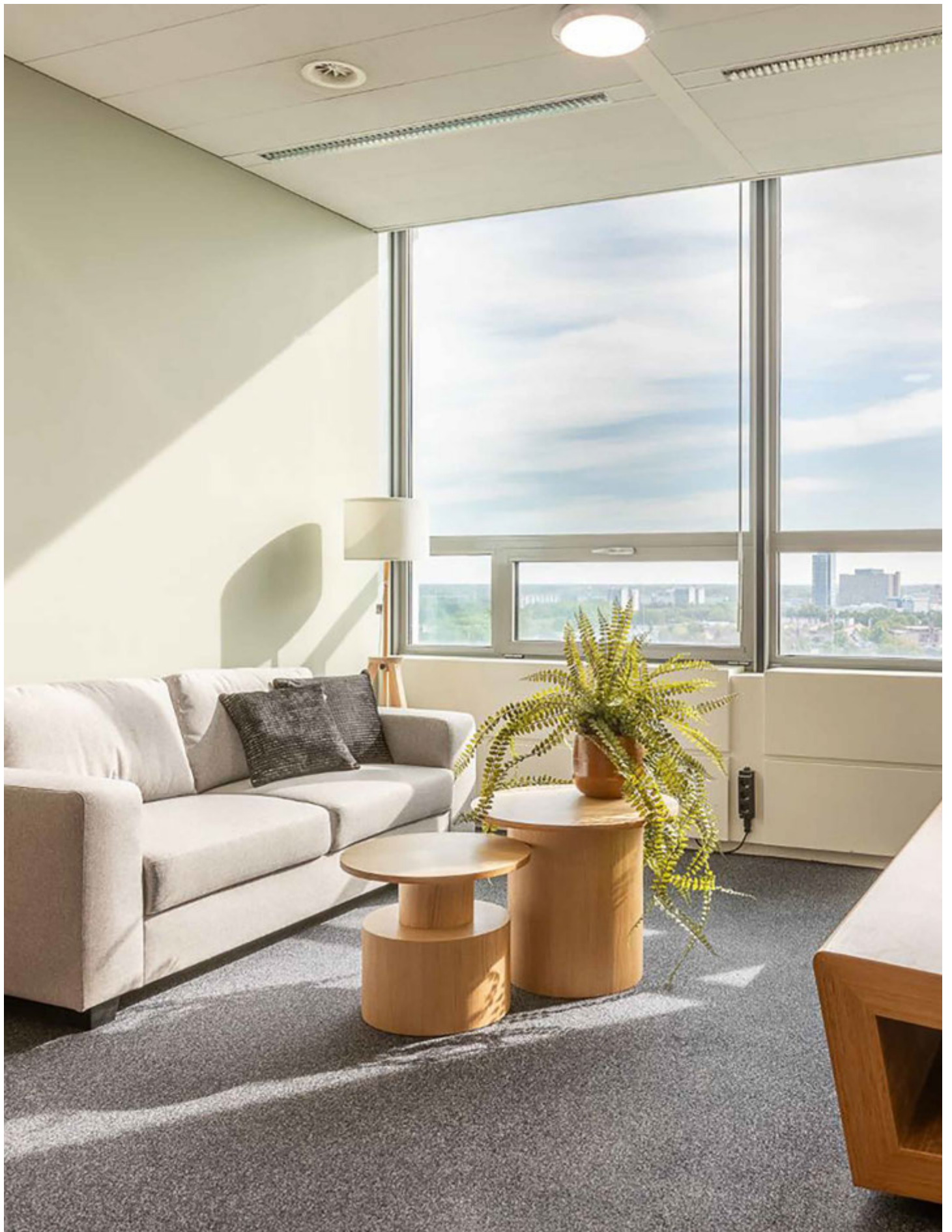
Bronnen

Kooistra, S. (2023). Het brutalisme van Strijp-S. *Gebiedsontwikkeling.nu*, 12 mei. Geraadpleegd 09.01.2024, www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/het-brutalisme-van-strijp-s/.

NRP. (2023, 2 november). Veemgebouw - NRP. <https://nrp.nl/projecten/veemgebouw-eindhoven/>.

Trudo (2023). Opbouw het Veem. Sint Trudo. www.trudo.nl/opbouw-het-veem.

Fotografie: Igor Vermeer



VB gebouw

Transformatie van het voormalige hoofdkantoor van Phillips naar woningen

VB-gebouw, gelegen in Eindhoven, is een markant hoogbouwcomplex dat oorspronkelijk diende als hoofdkantoor van Philips op de voormalige Philips-kantoorcampus. Het gebouw is gebouwd in 1964 en is een architectonisch hoogstandje met innovatieve technische kenmerken voor die tijd. Met zijn betonnen kern en robuuste staalconstructie staat het bekend om zijn vrij indeelbare vloeren en overvloed aan natuurlijk licht door de grote ramen.

Een deel van het gebouw is tijdelijk getransformeerd tot studentenhuisvesting. Tegelijkertijd worden er plannen gemaakt voor een permanente transformatie voor het gebouw als geheel en het gebied eromheen tot een levendige nieuwe woonomgeving.

KARAKTERISTIEKEN	
Oorspronkelijk bouwjaar	1964
Oorspronkelijke oppervlakte	42.500 m²
Huidige oppervlakte	ca. 33.000 m²
Oppervlakte na transformatie	ca. 40.000 m²
Opdrachtgever transformatie	VB Gebouw Grond BV
Ontwerp transformatie	FAAM architects
Aannemer	Ten Brinke
Oplevering tijdelijke transformatie	2023
Aantal nieuwe woningen	456
Type woningen	studentenwoningen
Toekomstige waarde	transformeren tot definitieve woningen
Verwervingskosten	n/a
Verbouwkosten	n/a
Verkooprijzen	n/a



FIG. P.3.1

Initiatief en uitgangspunten voor het project

Het VB-gebouw in Eindhoven was een van de hoofdkantoren van Philips, en is gesitueerd op de voormalige Philips-kantoorcampus Vredeoord. Het is een hoge toren op poten met een langwerpige laagbouw dwars eronder. Vanaf de bovenste verdiepingen heeft men vrij uitzicht over de stad Eindhoven. Het VB-gebouw dateert van 1964 en kent veel technische hoogstanden uit die tijd. Philips heeft uitgepakt bij de bouw van dit kantoor, was destijds de reactie. Zo is het gebouw gemaakt met een betonnen kern waarin de liften zitten en heeft het een robuuste staalconstructie in dak en schil, die aan de betonnen kern zijn opgehangen. Er zijn maar twee torens in Europa die op deze wijze zijn gebouwd: één in Eindhoven, de andere in Antwerpen, het BP Building aan de Jan van Rijswijklaan. Door deze bouwmethode zijn de vloeren vrij van obstakels en kan er maximaal vrij gebruik worden gemaakt van de vloer. Het gebouw heeft daarnaast ook veel lichtinval door de grote ramen.

Het gebouw leent zich goed voor het huisvesten van verschillende functies. De bouwmethode en de rol die het gebouw heeft gespeeld voor Philips, hebben ervoor gezorgd dat het in 2021 een monumentale status heeft gekregen als rijksmonument. Helaas waren voordat deze waarde werd toegekend de bovenste verdieping en het achterste deel van de laagbouw gesloopt. Het idee achter de sloop was om de toren te 'bevrijden' van de kraag om de toren zo nog hoger te laten lijken. De oorspronkelijke laagbouw zou het gebouw een 'dikkere' hebben uitstraling geven.

Nadat het kantoor enige tijd leeg stond, is het met de grond eromheen gekocht door de ontwikkelaar VB Gebouw Grond BV. De invulling van het gebouw is nog niet definitief en zoals het bij vele ontwikkelingen van grote projecten gaat, kan dit een aantal jaren duren. Een deel van het gebouw is tijdelijk getransformeerd naar studentenhuisvesting om te zorgen dat het in gebruik blijft. Over deze recente transformatie gaat dit artikel. Dit gedeelte zal later een meer 'permanente' transformatie ondergaan. De rest van het gebouw en het gebied worden nog ontwikkeld.

Programma, doelgroep en haalbaarheid

De TU Eindhoven is altijd op zoek naar goede oplossingen voor studentenhuisvesting. Toen bekend werd dat het VB-gebouw een nieuwe eigenaar had met plannen om de toren te transformeren, heeft de TU Eindhoven contact opgenomen met de ontwikkelaar om over de mogelijkheden voor studentenwoningen te praten. Dit is in een tijdsbestek van ongeveer zes maanden beklonken.

De studentenwoningen zijn gevestigd in de hoogbouw. Dit deel heeft vrij indeelbare vloeren en veel lichtinval, waardoor ze relatief eenvoudig waren te transformeren tot tijdelijke woningen. De vloeren van de laagbouw zijn veel dieper. Doordat minder daglicht het midden van die verdiepingen bereikt, is het in dit bouwdeel veel uitdagender om woningen te realiseren. Het uiteindelijke doel is om de hele toren, de laagbouw en de omgeving te transformeren tot een levendige nieuwe woonomgeving met een hoge kwaliteit en veel groen. De omgeving van het gebouw is ruim en biedt veel mogelijkheden om verbonden te worden met in de buurt gelegen parken en groenverbindingen.



FIG. P.3.2

FIG. P.3.2 Situatiekening

In de toekomst kunnen de studentenwoningen weer getransformeerd worden naar andere typen woningen. Zo is het gebouw continu in gebruik. Door de eerste tijdelijke transformatie is er veel aandacht voor aanpasbaarheid en zal het gebouw na de volgende transformatie ook aanpasbaar blijven.

Ontwerp

Het VB-gebouw werd ontworpen als een statig hoofdkantoor. De grote, rechte vormen moesten de status tonen van het grote bedrijf dat hier gehuisvest was, en de eigenaar was van het gebouw.

Toen het gebouw in 2021 werd aangewezen als rijksmonument, werd het 'zonde' genoemd dat een groot deel van de laagbouw eerder gesloopt was. Het resterende deel zal zo goed mogelijk verbouwd worden om het ensemble weer 'compleet' te maken en de balans tussen hoog- en laagbouw te herstellen. Daarnaast wordt om het project haalbaar te maken nieuwbouw toegevoegd, zodat voldoende woningen kunnen worden gerealiseerd. Als meerwaarde van het project voor de omgeving wordt de toevoeging van de groenstructuur rondom genoemd, die grotendeels openbaar toegankelijk zal zijn. FAAM architects heeft veel studies gedaan om het gebouw met zijn nieuwe omgeving te verbinden en heeft er in overleg met de opdrachtgever voor gekozen om die groene kwaliteit tot een van de speerpunten van het project te maken.

WAARDESTELLING

MONUMENTALE WAARDE VOLGENS RCE

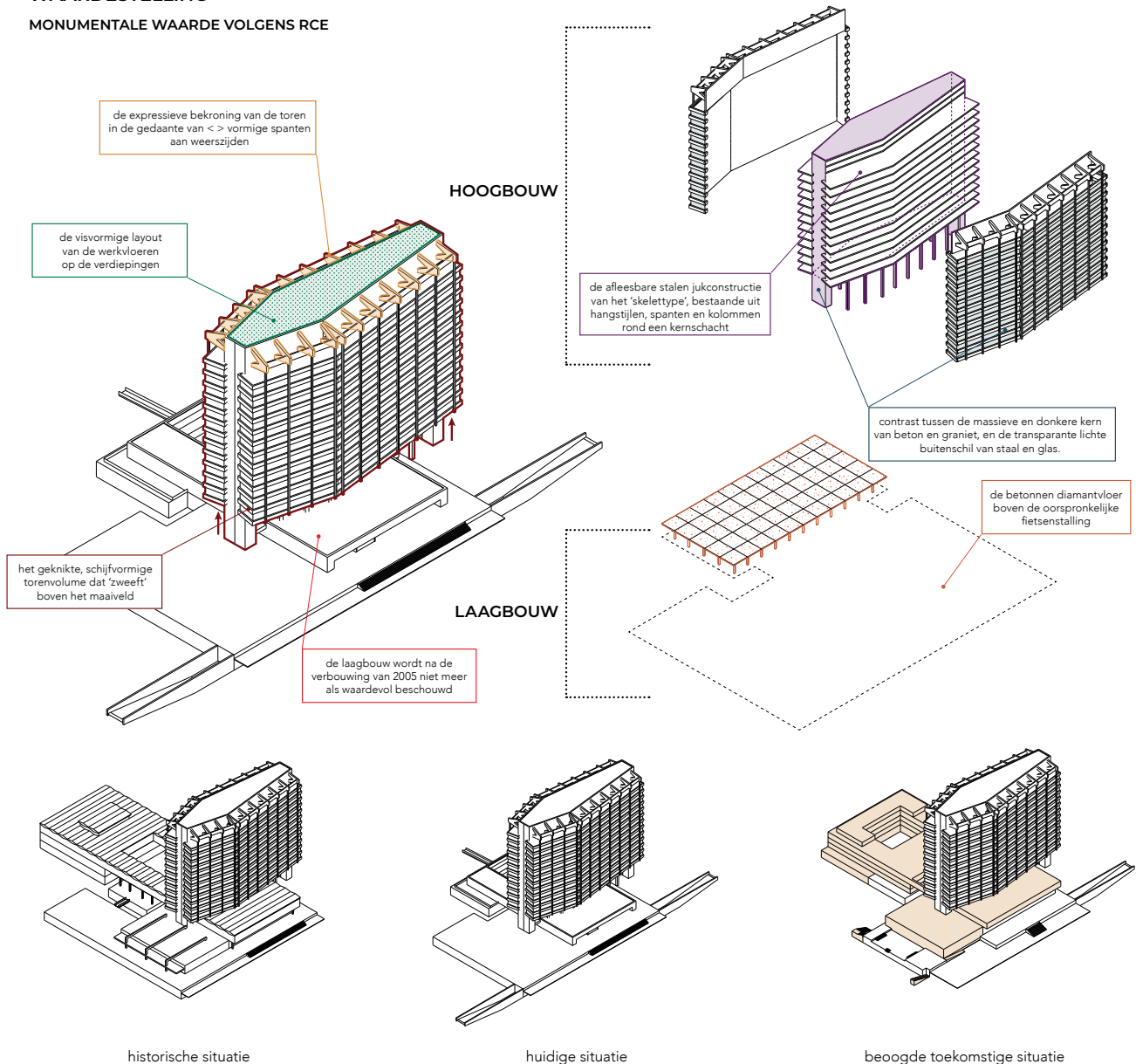


FIG. P.3.3

FIG. P.3.3 Schetsontwerp transformatie van het VB gebouw

Omdat de toren een monumentale waarde heeft, kunnen hier weinig ingrepen aan gedaan worden. Het doel is om de toren zoveel mogelijk in zijn waarde te laten, en enkel het project intern te 'upgraden' naar eigentijdse kwaliteit.

De tijdelijke transformatie naar studentenwoningen was voor de opdrachtgever een logische invulling. Door de ruimtelijke opzet van het gebouw waren er weinig aanpassingen nodig voor deze transformatie.



FIG. P.3.4



FIG. P.3.5

FIGS. P.3.4 en P.3.5 Tijdelijke studentenwoningen in het VB gebouw

Aanbesteding en bouw

FAAM architecten werkt aan veel projecten in Eindhoven en omgeving en is daardoor een bekende van de ontwikkelaar en eigenaar van het gebouw. Het landschapontwerp en stedenbouwkundig plan werden ontwikkeld samen met Diederendirrix en Buro Lubbers. De architecten zijn geselecteerd zonder prijsvraag. Ze waren ook betrokken bij de herontwikkeling van het overige Vredeoordterrein rondom het VB-gebouw. Ze werken samen met de ontwikkelaar en hebben meerdere studies en scenario's uitgewerkt voor de transformatie van het terrein.

VB Gebouw Grond BV is een samenwerking tussen Ten Brinke Vastgoedontwikkeling BV en Bekke & Partners. Ten Brinke is een grote bouwer en ontwikkelaar, waardoor de aannemer al direct in huis was. De aannemer is vroegtijdig aan tafel geschoven en heeft hier zijn expertise kunnen inbrengen. Met het oog op een snelle bouw om de tijdelijke studentenwoningen op tijd gereed te hebben, was deze samenwerking zeer waardevol.



FIG. P.3.6

FIG. P.3.6 Het VB gebouw na de tijdelijke transformatie

Oplevering, gebruik en beheer

Momenteel zijn de 456 studentenwoningen in gebruik bij studenten van de TU Eindhoven. Zij bewonen de toren nu tijdelijk tot de invulling van het gebouw definitief is. Deze tijdelijke transformatie is voor onbepaalde tijd (met een maximum van tien jaar). De studenten worden op de hoogte gehouden van nieuwe ontwikkelingen.

Het gebruik van de toren geeft alvast inzicht in hoe het VB-gebouw functioneert als huisvesting. Zijn er bijvoorbeeld hoeken in het gebouw die als onveilig ervaren worden of andere ervaringen uit het tijdelijke gebruik, dan zullen deze lessen gebruikt worden voor de toekomstige ontwikkeling. De bewoners van de tijdelijke transformatie zijn daarnaast ook pioniers, zij zijn de eerste bewoners van dit laatste stukje voormalige kantoorterrein.

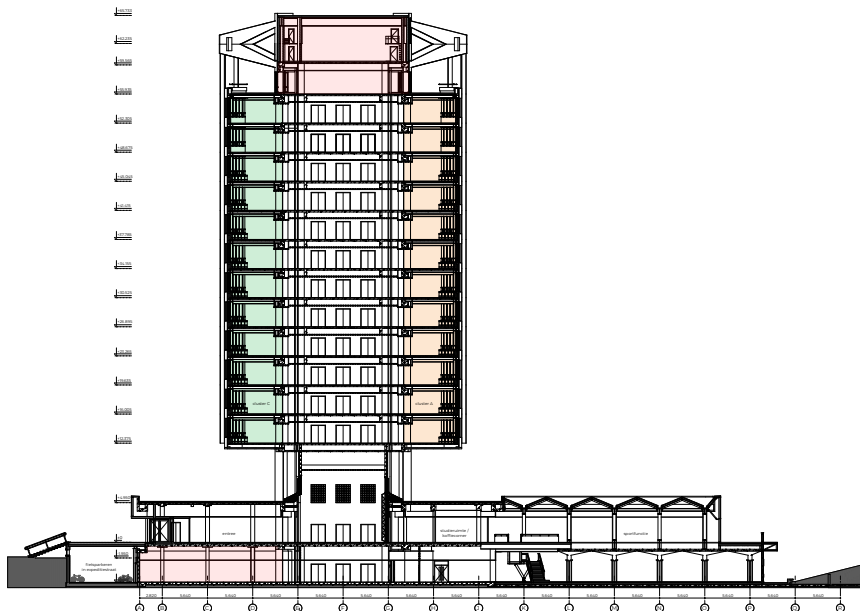


FIG. P.3.7

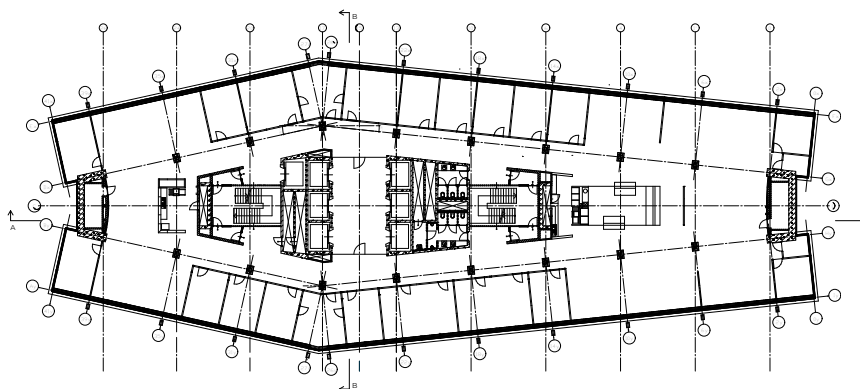


FIG. P.3.8

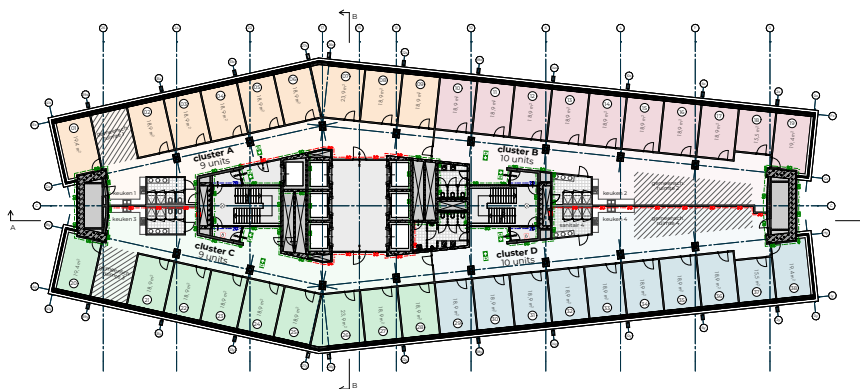


FIG. P.3.9

FIG. P.3.6 Doorsnede

FIG. P.3.6 Plattegrond vóór transformatie

FIG. P.3.6 Plattegrond na transformatie

Duurzaamheidsprincipes

Voor de tijdelijke invulling zijn geen grote ingrepen gedaan. Het gebruiken van een leegstaand gebouw en dit tijdelijk kunnen invullen, wordt beschouwd als beter dan niets doen en het gebouw leeg laten staan. Duurzaamheidsprincipes worden vooral ingezet in de meer permanente transformatie van het terrein. Hiervoor wordt gedacht aan een natuurinclusief ontwerp.

De bestaande installaties in het gebouw zijn in goede staat en konden met kleine aanpassingen opnieuw gebruikt worden voor de keukens en badkamers van de studentenwoningen. Hier is ook vooral gekozen voor de snelheid van de ontwikkeling om de woningen op tijd gereed te hebben voor het nieuwe studiejaar. Het gebouw beschikt reeds over een WKO-installatie (warmte- en koudebronnen in combinatie met warmtepompen), maar andere duurzame energietoepassingen zoals pv-panelen zullen pas in de transformatie van de laagbouw aan bod komen.

Reflectie en toekomstige waarde

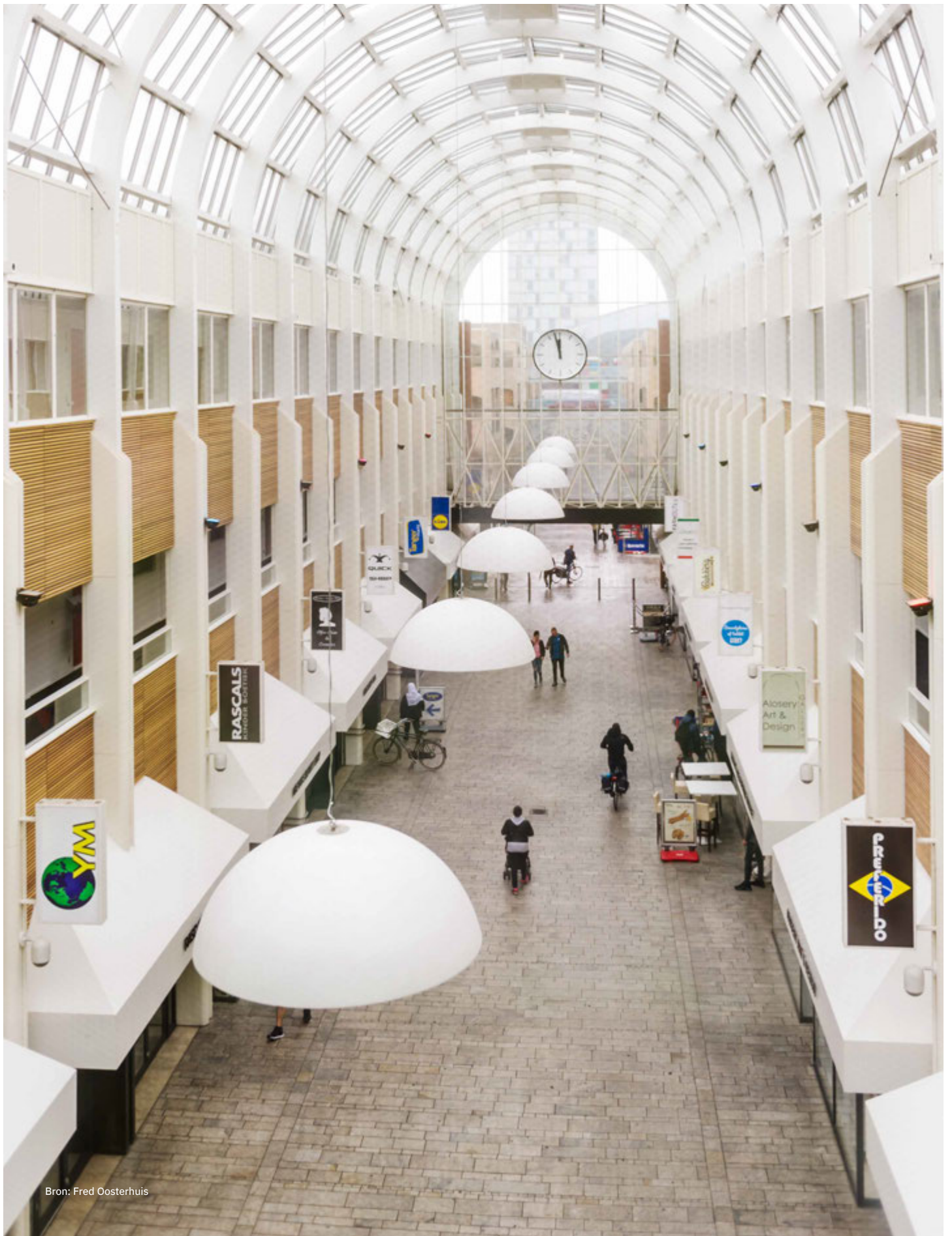
FAAM architects kijkt terug op een interessante samenwerking bij de transformatie van het VB-gebouw. De tijdelijke studentenwoningen zijn onder tijdsdruk gerealiseerd, terwijl de architect en opdrachtgever al samen het plan en ontwerp maakten voor de volgende transformatie.

Dit project is een voorbeeld van aanpasbare transformatie (zie '16. Circulaire en aanpasbare gebouwtransformatie'). Daarnaast is het een interessant voorbeeld van transformatie van een jong rijksmonument: het gebouw is van 1964 en heeft in 2021 de status van rijksmonument gekregen, nog maar 58 jaar oud.

Bronnen

Gesprek met FAAM architects december 2023.

Fotografie: FAAM architecten



Bron: Fred Oosterhuis

Zoetelaarpassage

Transformatie van voormalig kantoorgebouw naar woningen

De Zoetelaarpassage is een kenmerkend bouwblok uit 1980. Het door voormalig rijksbouwmeester Kees Rijnbouts ontworpen complex omvatte winkels, kantoren, woningen en een parkeergarage. Na langjarige leegstand startte in 2016 het transformatieproces van de kantoren naar eigentijdse woningen. Deze transformatie vond plaats in twee fasen.

In fase 1, gestart in 2017, werd 10.000 m² aan kantoorruimte getransformeerd naar 94 appartementen voor woningcorporatie de Alliantie. De Zoetelaarpassage kreeg daarmee op de eerste en tweede verdieping appartementen in de sociale huursector. De woningen zijn tussen 60 m² en 80 m² groot en de huurprijs (2024) varieert van € 452 tot € 724.

Fase 2 is de optopping met 34 appartementen in hout, waarvan de bouw in 2024 start. Deze woningen worden in het middensegment gerealiseerd met een huurprijs rond de € 1.030. Bewoners uit de ondergelegen tweekamerwoningen met sociale huur kunnen met voorrang doorstromen naar een driekamerappartement in het middensegment.

KARAKTERISTIEKEN

Locatie	Zoetelaarspassage, Almere
Oplevering oorspronkelijk gebouw	1980
Oorspronkelijke functie	winkels & kantoren
Nieuwe functie	wonen
Eigenaar	De Alliantie
Ontwikkelaar	Alta SV
Architect	De Jong + Lafeber Architecten
Aannemer	Zegers Bouw
Oplevering transformatie	2018
Duur proces	2017-2018
Aantal nieuwe woningen	94 appartementen
Type woningen	2 tot 3 kamerappartementen tussen de 60 en 80 m²
Huurprijs	€425 - €724
Sprake van toegevoegde nieuwbouw	start ontwikkeling 2024 met optopping voor 34 appartementen



FIG. P.4.1



FIG. P.4.2



FIG. P.4.3



FIG. P.4.4

FIG. P.4.1 Vooraanzicht nieuwe situatie
Zoetelaarspassage

FIG. P.4.2 Gevelwerking nieuwe situatie

FIG. P.4.3 Gevelwerking nieuwe situatie

FIG. P.4.4 Vogelvlucht beeld

Initiatief en uitgangspunten van het project

Het gebouw heeft door de jaren heen diverse functies gehad. In de jaren tachtig was in de kantoorverdiepingen het gemeentehuis van Almere gevestigd, gevolgd door verschillende kantoren en een hogeschool. Vanaf 2010 nam de bezetting van het kantoorgebruik af vanwege economische uitdagingen. De strategie van eigenaar Unibail-Rodamco om het pand minder te verhuren, leidde tot een vrijwel volledig leegstaand kantoordeel van de Zoetelaarspassage. Dit was de aanleiding voor verkoop en transformatie (Alta SV 2023).

Gelegen aan de rand van het centrum van Almere bood het complex lange tijd ruimte aan startende ondernemers die vanwege de hoge kosten van centrumlocaties hier hun toevlucht zochten. Echter, met de tijd verouderde het winkelbestand in de passage, wat in 2015 leidde tot een vernieuwing van het winkelgedeelte.

De transformatie van de kantoorpanden was uitdagend vanwege de omgeving. Nabij de passage bevindt zich een hostel voor dak- en thuislozen en in de buurt is ook een opvang van het Leger des Heils gevestigd. Het creëren van een duurzame en leefbare omgeving was daarom essentieel, waarbij voor de Alliantie de vraag centraal stond hoe de wijk deze transformatie kon absorberen.

In 2016 verwierf ontwikkelaar Alta SV het gebouw van 10.000 m² via een bod op een tender van Unibail-Rodamco. Voordat Alta SV het bod uitbracht, voerde het gesprekken met de Alliantie over een plan voor 94 appartementen. De Alliantie gaf specifieke criteria aan, waaronder de vierkantemeterprijs en de voorwaarden voor de ontwikkeling (PvE). Hierdoor kon de ontwikkelaar de kosten berekenen en een bod uitbrengen op de tender. De Alliantie was zowel de investeerder als afnemer van de ontwikkelaar. Als investeerder verschafte de Alliantie middelen om het project mogelijk te maken, terwijl ze als afnemer daarna de gerealiseerde woningen kocht. Dit betekent dat de Alliantie niet alleen het financiële aspect van het project ondersteunde, maar ook de eindgebruiker was van de ontwikkelde woonruimtes.

Voorafgaand aan het bod had de gemeente de bestemming van de kavel al gewijzigd, waardoor de mogelijkheid tot wonen vanuit het bestemmingsplan geen risico meer inhield, zoals vereist wordt door de Alliantie. Met het oog op de transformatie naar appartementen bereikte Alta SV overeenstemming met de zittende huurders over de beëindiging van hun huurovereenkomsten en verhuizing. Volgens de wet mocht de Alliantie het pand maximaal vijf jaar verhuren aan de zittende huurders, mits hiervoor toestemming was verkregen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) (zie ‘23. De rol van woningcorporaties bij de transformatie naar woningen’).

Programma, doelgroep en haalbaarheid

Woningcorporaties zijn verplicht prestatieafspraken te maken met de gemeenten in hun werkgebied (zie ‘23. De rol van woningcorporaties bij de transformatie naar woningen’). Voor de ontwikkeling van de Zoetelaarpassage heeft dan ook uitgebreid overleg plaatsgevonden met de gemeente Almere, voornamelijk gericht op het bepalen van de doelgroep. Uiteindelijk is besloten om een gemengde doelgroep te hanteren, met de focus op statushouders, mensen uit de uitstroom van maatschappelijke opvang, senioren, starters en studenten in de vorm van een vijfjarig campuscontract. Voor de toewijzing is goed gelet op een mix van verschillende doelgroepen, waarbij ‘draggers’ (veerkrachtige huishoudens) en ‘vragers’ (kwetsbare huishoudens) naast elkaar zijn gesitueerd. Voor het toewijzen van woningen is een woningcorporatie verplicht te adverteren. De woning wordt uiteindelijk toegewezen aan het huishouden dat het langst op de wachtlijst staat. Aan de voorkant van het verhuurproces moeten daarmee specifieke voorwaarde worden gesteld om een doelgroep te kunnen bereiken.

Ondanks het ontbreken van een monumentale status, heeft de gemeentelijke Welstandscommissie scherp toegezien op een respectvolle omgang met het bestaande gebouw.

De Alliantie hanteert een vast Programma van Eisen waaraan woningen en ontwikkelingen moeten voldoen. Elke locatie en elk gebied hebben unieke kenmerken, waardoor het cruciaal is om toch per project te beoordelen wat de specifieke behoeften zijn. In het licht van de complexiteit van de omgeving stond veiligheid centraal in het PvE van de Zoetelaarpassage. Cameratoezicht werd ingezet als middel om bewoners te beschermen. De ruimte in de winkelpassage is publiek toegankelijk, maar de toegang tot de woningen is geblokkeerd voor onbevoegden. Leefbaarheid van de omgeving stond hoog in het vaandel. Er zijn geen collectieve ruimtes aan het complex toegevoegd; een voorziening die in 2024 wel meer voorkomt.



FIG. P.4.5

FIG. P.4.5 Situatieschets
woningtypologieën

FIG. P.4.6 Woningplattegrond Type A-K



FIG. P.4.6

Binnen de ontwikkeling is nauwelijks gebruikgemaakt van uitzonderingen voor transformaties volgens het Bouwbesluit. Het PvE van de Alliantie schrijft voor dat in grote mate moet worden voldaan aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit. Er zijn een paar afwijkingen van het PvE opgetreden, zoals de isolatiewaarde van muren, waarbij de transformatie-eisen van het Bouwbesluit zijn gevolgd. De verdiepingshoogtes zijn hoger, en de woningoppervlaktes zijn groter dan het standaard-PvE van de Alliantie vereist.

Ontwerpfase

De architect werd door de ontwikkelaar aangesteld en was vanaf het begin nauw betrokken bij het project. Nadat een schetsontwerp was opgesteld, kon de aannemer de bouwkosten berekenen. Het ontwerp werd ontwikkeld in een bouwteam dat bestond uit ontwikkelaar Alta SV, De Jong + Lafeber Architecten, aannemer Zegers Bouw en afnemer de Alliantie. Om het ontwerp te realiseren, werden alleen de verdiepingsvloeren en dragende elementen behouden, terwijl alle tussenwanden werden verwijderd. Ook heeft afstemming met architect Kees Rijnboutt plaatsgevonden.

Door het strippen ontstond een vrij indeelbare plattegrond. Het vastgestelde programma maakte het mogelijk om een groot aantal woningen van dezelfde omvang te creëren, wat leidde tot veelvuldig gebruik van repetitie in de plattegronden. Oorspronkelijk had het gebouw al vijf entrees, het behoud hiervan heeft de omsluiting, vluchtroutes en compartimentering mogelijk gemaakt. Tevens creëerden de bestaande entrees een menselijke maat met slechts een beperkt aantal woningen per entree.

Aanbesteding en bouw

Tijdens de deelname van de ontwikkelaar aan de tender werd al een prijs bij de aannemer gevraagd, waardoor de ontwikkelaar een bod kon uitbrengen met een bekende bouwsom. De repetitie van de woningen bleek gunstig voor de aannemer, door de mogelijkheid van standaardisering tijdens de bouw.

De bouwfase kende complexe logistieke en faseringseisen vanwege de voortzetting van winkelactiviteiten in de plint van het gebouw. Daarnaast vormde de locatie aan de rand van het centrum van Almere een obstakel voor de aan- en afvoer van bouwmaterialen. Het nieuwe ontwerp resulteerde in aanzienlijke sloopwerkzaamheden, wat leidde tot de productie van veel sloopafval.



FIG. P.4.7



FIG. P.4.8

FIG. P.4.7 Zij aanzicht gevel

FIG. P.4.8 Gallerij

Duurzaamheid

De Alliantie werkt met richtlijnen voor duurzaamheid, die standaard worden besproken bij besluitvorming over investeringen. In Almere zijn veel gebouwen aangesloten op het warmtenet van de stad, waaronder ook de Zoetelaarpassage.

Het bestaande gebouw is verduurzaamd door het dak met sedum te vergroenen en de bestaande installaties zijn verwijderd en vernieuwd. De appartementen zijn uitgerust met vloerverwarming, WTW-installaties (warmteterugwinning) en op het dak zijn zonnepanelen geplaatst.

Reflectie en toekomstige waarde

In samenwerking met dochteronderneming de Alliantie Ontwikkeling BV en Alta SV worden 34 nieuwe woningen ontwikkeld in fase 2 van het project. Deze woningen worden gerealiseerd door een optopping op het dak. Fase 2 omvat middeldure huurwoningen en draagt bij aan meer variatie in het woningaanbod. Bewoners van fase 1 kunnen doorverhuizen van een sociale huurwoning naar een middeldure huurwoning, waardoor er doorstroming in de woningmarkt ontstaat. Bovendien draagt dit project bij aan de uitbreiding van het bestaande woningaanbod. De appartementen voldoen aan de nieuwbouweisen, zoals BENG en TOjuli. Het betreft driekamerappartementen met een oppervlakte van circa 70 m², voorzien van een eigen buitenruimte (Alta SV 2023).

De Alliantie heeft zich aangepast aan de veranderde marktvraag. Om de diversificatie te faciliteren, heeft de Alliantie het BV Woonfonds opgericht, waarin ook woningen in het middensegment kunnen worden ontwikkeld. Dit strategische initiatief draagt bij aan de haalbaarheid van diverse projecten. Binnen de Alliantie opereren verschillende dochterondernemingen, waaronder de Alliantie Ontwikkeling BV, dat zelfstandige projecten ontwikkelt, en Stichting de Alliantie die fungeert als afnemer en verhuurder.

De winkels in de passage behoren nog steeds toe aan Unibail-Rodamco. Door de verbinding van de schil van de transformeerde woningen met de schil van de winkels is de Alliantie verplicht deel te nemen in de VvE van de Zoetelaarpassage. Er was met name veel discussie over mogelijke aanpassingen in verband met de bestickerde gevels van de winkels. Het gesprek hierover verliep soms moeizaam vanwege de verschillende belangen van de partijen.

Oorspronkelijk was het plan om de originele liften op te knappen, maar na een haalbaarheidsberekening bleken de kosten hiervoor te hoog. Om deze reden is ervoor gekozen de liften niet te renoveren.

Het doelgroepprogramma dat samen met de gemeente is opgesteld wordt door de Alliantie als succesvol beschouwd.

De 'Handreiking transformatie en corporaties' (Expertteam (kantoor)transformatie 2022) bevat enkele aanbevelingen voor woningcorporaties (zie '23. De rol van woningcorporaties bij de transformatie naar woningen'):

- Gedraag je als regisserend opdrachtgever en laat de uitwerking over aan de markt.
- Werk bij aankoop, planvorming en vergunning nauw samen met de gemeente.
- Betrek bij ontwerp en beheer van het gebouw zoveel mogelijk de toekomstige bewoners.

Met betrekking tot de transformatie van de Zoetelaarpassage kan geconcludeerd worden dat de Alliantie de eerste twee aanbevelingen ter harte heeft genomen. Het betrekken van toekomstige bewoners bij het ontwerp van het gebouw is niet gebeurd, omdat deze bewoners nog niet bekend waren. Het beheer van het gebouw wordt intern binnen de Alliantie geregeld, waarbij het gesprek met bewoners wordt gevoerd.

Bronnen

Expertteam (kantoor)Transformatie (2022). *Transformatie en corporaties*. Den Haag: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO).

www.alta-sv.nl/projecten/optopping-zoetelaarpassage-almere/.

Gesprek met ontwikkelaar Rob de Vries van Alta SV en Jolanda Niessen van De Alliantie, november 2023.

Fotografie: Fred Oosterhuis



Bron: Otto Kalkhoven

Boerderij Koldyk

Transformatie van voormalige boerderij-schuur en voorhuis naar woning

Boerderij Koldyk is een kop-hals-rompboerderij uit 1631 gelegen in Friesland. De boerderij werd al een langere tijd niet meer gebruikt en verkeerde in een slechte staat voordat het werd overgenomen door Madelon en Roeland, de initiatiefnemers van de transformatie.

Het gebouw dat oorspronkelijk als agrarisch bedrijf diende biedt nu onderdak aan een gezin en gasten en is grotendeels zelfvoorzienend.

KARAKTERISTIEKEN	
Oorspronkelijk bouwjaar	schuur 1631, voorhuis ca. 1830
Oppervlakte	schuur 450 m², voorhuis 170 m² op een perceel van 4,95 ha
Oplevering na transformatie	2023
Opdrachtgevers	Madelon Oostwoud en ir Roeland Houtman mre
Ontwerp	opdrachtgever
Aannemer	Jelle's Boubedriuw, Greonterp
Verwervingskosten	onbekend/privé
Verbouwkosten	onbekend/privé
Verkoopprijs	n.v.t.



FIG. P.5.1 Voor de transformatie

FIG. P.5.1

Initiatief en uitgangspunten voor het project

In de provincie Friesland worden veel boerderijen die niet meer in gebruik zijn als agrarisch bedrijf getransformeerd naar woningen of andere bestemmingen. Madelon Oostwoud en Roeland Houtman transformeerden kop-hals-rompboerderij 'Koldyk', gedateerd 1631, tot een grotendeels zelfvoorzienende woning. De boerderij met 5 hectare grond is gelegen in het buitengebied ten noorden van watersportdorp Grou, 12 kilometer ten zuiden van Leeuwarden. Het object staat als boerderij met de vermelding 'Coldyk' getekend op zeventiende-eeuwse landkaarten (Bernardus Schotanus, 1670–1690, Rijksmuseum, Amsterdam). Koldyk ligt aan een eigen opvaart aan de vaarweg van Grou naar Leeuwarden. Er liep destijds vermoedelijk ook een pad langs de boerderij tussen Grou en Leeuwarden.

Boerderijen die hun agrarische functie verliezen, raken niet zelden in verval. Andere krijgen een nieuwe bedrijfsbestemming of worden getransformeerd naar woningen, appartementen, groepsaccommodatie, horeca, galerie of bijvoorbeeld een museum. Initiatiefnemers en nieuwe eigenaren komen vaak van buiten Friesland. De eigenaren van Koldyk komen uit de Randstad en waren op zoek naar een locatie in het buitengebied met een ruim erf voor de aanplant van fruit- en notenbomen.

Het pand had geen monumentale status, was in slechte staat en stond al jaren te koop. Oude bouwelementen waren in de loop der jaren verloren gegaan; de dakpannen waren vervangen door golfplaten, de gevels waren verzakt en ernstig beschadigd, goten en luiken ontbraken en herstelconstructies waren provisorisch. De woning was zo goed als onbewoonbaar. Oostwoud en Houtman hebben deze vervallen boerderij van de ondergang gered.

Programma, doelgroep en haalbaarheid

De gemeente was van mening dat de boerderij rijp was voor de sloop. De initiatiefnemers hebben bewerkstelligd dat de boerderij als karakteristiek/gezichtsbepalend werd aangemerkt en daarmee nu een beschermde status heeft.

Na een grondige studie naar de kenmerken en het gebruik van de Friese boerderijen kwam een historisch verantwoord restauratieplan tot stand en een plan voor het gebruik van het land. Een ecologisch onderzoek maakte een verplicht onderdeel uit van de vergunningsaanvraag. Inzet van de transformatie was het geheel zoveel mogelijk te restaureren met behoud van historische materialen en respect voor de kenmerken van een Friese kop-hals-rompboerderij. De gemeente werd enthousiast en verleende de vergunningen.

Daarnaast was het doel om de ecologische voetafdruk zo klein mogelijk te maken, het gebouw te verduurzamen, zelfvoorzienend en toekomstbestendig te maken; geen gebruik van gas, eigen elektriciteit opwekken en eigen drinkwater maken. Op deze wijze willen de eigenaren uitdrukking geven aan hun duurzame idealen onder het motto 'Walk the Talk'.

Koldyk is na herbestemming gedeeltelijke openbaar toegankelijk. Een deel van de percelen is in gebruik bij een biologische tuinder die eenjarige groenten verbouwt. Regelmatig zijn er groepen lokale vrijwilligers voor grondbewerking, planten en oogsten. De boerderij beschikt over gastenkamers die verhuurd worden aan natuurliefhebbers, fietsers en watersporters. De eigen opvaart heeft een aantal aanlegplaatsen. Voor de lokale bevolking worden in de schuur evenementen en workshops georganiseerd.

Ontwerp

De initiatiefnemers hebben ervaring met herbestemming van monumentale projecten. Na afronding van het Programma van Eisen hebben ze voorbereidende onderzoeken uitgevoerd. Door middel van dendrochronologisch onderzoek is de datering van de houten balken van de schuur en het voorhuis bepaald, waarmee het bouwjaar van de schuur is vastgesteld. De aannemer kreeg opdracht zoveel mogelijk aanwezige bestaande bouwmaterialen te hergebruiken.

Uitgangspunt was een eigentijdse duurzame woning met een grote multifunctionele ruimte. De woning is geschikt voor bewoning door een gezin. De schuur is multifunctioneel en kan onder worden gebruikt als werkplaats en tentoonstellingsruimte en voor educatieve evenementen. Hierdoor is ook voor toekomstige generaties en volgende eigenaren een flexibel en aantrekkelijk object gecreëerd.

Het ontwerp voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Bij de vergunningsaanvraag zijn alle criteria op gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu getoetst. Ten aanzien van brandveiligheid zijn in het ontwerp enkele (verplichte) voorzieningen opgenomen, zoals rookmelders en bliksemafleiders. Het luchtbehandelingssysteem is uitgevoerd met koolmonoxide- en CO₂-sensoren.



FIG. P.5.2



FIG. P.5.3

FIGS. P.5.2 en P.5.3 Renovatie van het oude dak

Aanbesteding en bouw

Bij dergelijke complexe projecten zijn altijd, ondanks grondig onderzoek en voorbereiding, veel factoren onbekend. Optimale communicatie en flexibele bouworganisatie zijn daarom van groot belang. Bij de selectie en het contracteren van de aannemer is vooral gekeken naar ervaring met boerderijrestauratie en transformaties van omvangrijke monumentale projecten. In een bouwteam met de aannemer zijn het ontwerp en de details uitgewerkt, de materiaalkeuzes bepaald en is de begroting opgesteld. Dat de aannemer een eigen bouwkundig tekenaar in dienst heeft, was een belangrijke succesfactor.

Om de samenwerking met de aannemer soepel te laten verlopen, woonden de initiatiefnemers tijdens de uitvoering in een caravan op het terrein en in een huurwoning in de nabijheid. Zo waren ze altijd aanspreekbaar voor de bouwers en onderaannemers en konden ze de uitvoering begeleiden. Door de grote betrokkenheid van de opdrachtgevers werden kwalitatieve verbeteringen tijdens de bouw soepel doorgevoerd. Dit kwam het resultaat onmiskenbaar ten goede.

Historische elementen zijn gerestaureerd dan wel nieuw gemaakt. De verloren gegane uleborden, houten bakgoten, mendeuren, zonneblinden (luiken), schoorsteenkappen en andere bouwelementen werden opnieuw aangebracht. De oude balken uit de koeienstallen en bakstenen van gesloopte muren werden schoongebikt en hergebruikt. Het dak van de schuur is hersteld, waarbij het golfplaten dak is vervangen door weer (hergebruikte) dakpannen. Het voorhuis is voorzien van een fundering, het metselwerk van de gevels is hersteld met bestaande oude bakstenen. In overleg met de metselaar is gekozen voor dagvoegen. Nieuwe ramen en deuren kregen de klassieke raamverdeling en -detaillering.



FIG. P.5.4



FIG. P.5.5

FIG. P.5.4 Na de transformatie

FIG. P.5.5 Plattegronden

Bron: JBB Wagenaar

Het woongedeelte is geheel verduurzaamd. De daken en gevels zijn hoogwaardig geïsoleerd met houtvezel isolatiemateriaal. De woonruimtes worden verwarmd door middel van een laagtemperatuur-vloerverwarmingsinstallatie met een luchtwarmtepomp. Er is geen gasaansluiting. In de woning is een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning en zonesturing aangelegd. Dit staat garant voor een behaaglijk wooncomfort en laag energiegebruik.

De boerderij is nagenoeg circulair. Energie van zon en wind wordt opgeslagen voor gebruik op een later tijdstip. Het regenwater op het dak wordt opgevangen en in een ondergrondse watertank van 15.000 liter opgeslagen en gezuiverd tot drinkwater (Safe Water System), waarmee al het tapwater in de woning gezuiverd regenwater is.

Oplevering, gebruik en beheer

Het project is gefaseerd opgeleverd. De gastenkamers, die in de schuur zijn gebouwd, zijn als eerste door de eigenaars in gebruik genomen. Vervolgens is stapsgewijs de rest van de woning bewoonbaar gemaakt.

Het pand bestaat uit een woning met 3 slaapkamers met schuur en 2 gastenkamers met een eigen keuken en entree. Het erf van de boerderij is beplant met rijen en randen fruit- en notenbomen, vaste groenten, kruiden en bessenstruiken. De oogst wordt verwerkt in workshops en geconsumeerd tijdens diners in de schuur. De voormalige moestuin is de 'kraamkamer' voor eetbare vaste planten. Het weiland naast de boerderij is in gebruik als productietuin voor eenjarige groentes voor 250 abonnees. Het perceel ten zuiden van de boerderij is omgetoverd tot plasdras voor weidevogels. Op de keringen van de opvaart loopt tot eind 2025 een proefproject van het Waterschap voor 'bloemrijke dijken'.

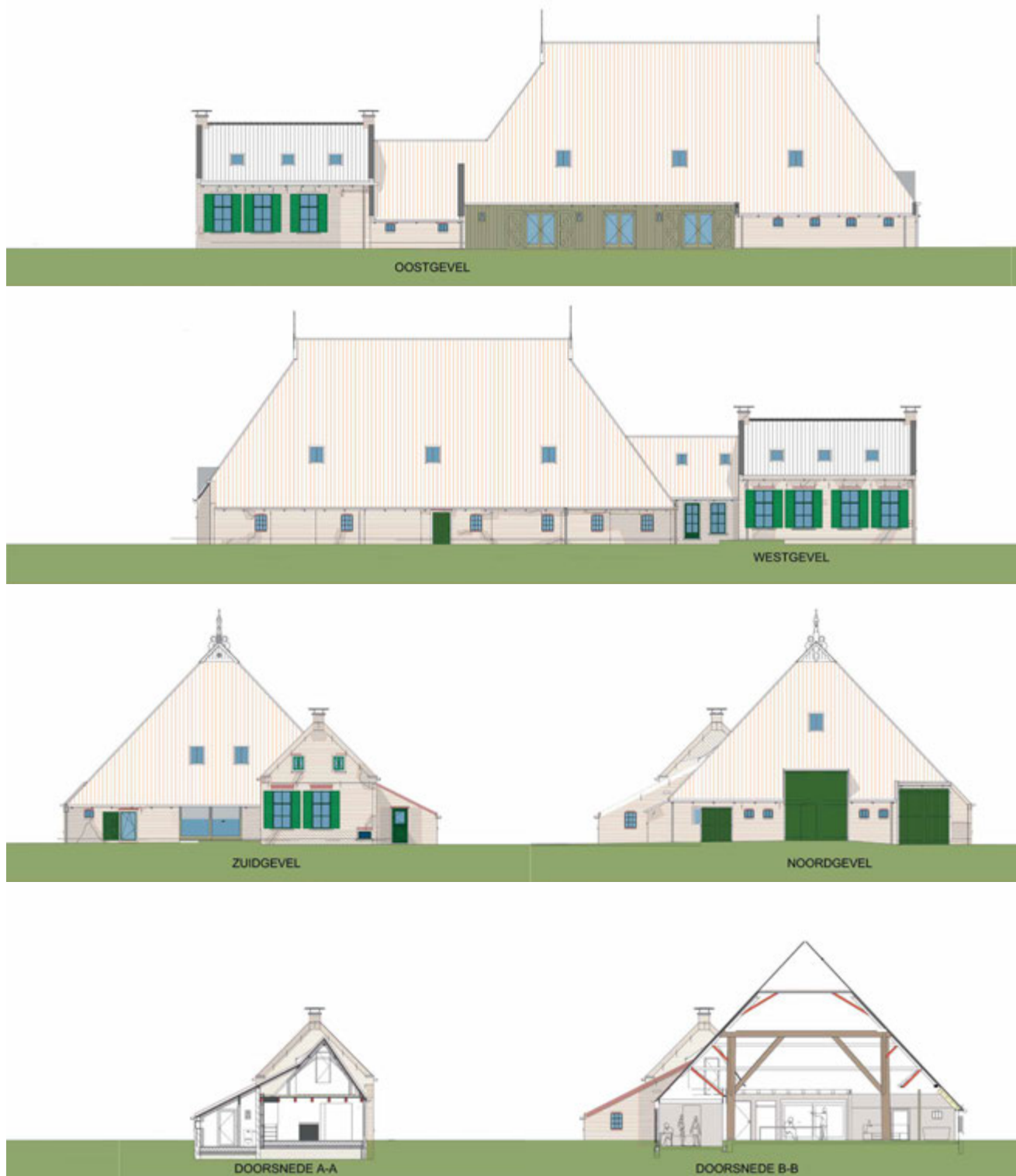


FIG. P.5.6

Duurzaamheidsprincipes

De uitgangspunten voor de transformatie waren in het Programma van Eisen vastgelegd. De woning is voor een groot deel zelfvoorzienend en daarmee nauwelijks afhankelijk van het nutssysteem. In samenwerking met de aannemer en installateurs is het ontwerp van de isolatie en de installaties uitgewerkt als duurzaam en energiezuinig project dat zo min mogelijk afhankelijk is van de algemene voorzieningen. Oude bouwmaterialen zijn hergebruikt. Sloophout werd niet afgevoerd: hout dat niet in de bouw kon worden toegepast, wordt gebruikt als brandstof in de houtkachel.

Door de exploitatie van de moestuin en de gastenkamers is Koldyk ook economisch duurzaam. De opbrengsten staan garant voor duurzaam onderhoud van het gebouw en het beheer van het land, de sloten en de hekken.

Reflectie en toekomstige waarde

De opdrachtgevers kijken terug op een succesvol transformatieproces, de realisatie van een droom. Koldyk is een geweldige plek om te wonen. De multifunctionele schuur biedt veel mogelijkheden voor het ontplooiën van activiteiten. Door de gastenkamers kunnen ook anderen van deze heerlijke plek genieten. De tuinderij zorgt voor een verbinding met de plaatselijke bevolking. De moestuin, de boomgaard en de voedselbosrand zullen in de toekomst steeds meer oogst leveren.

De initiatiefnemers hopen met dit project de omgeving te inspireren tot behoud van erfgoed op een duurzame manier. De uitdagingen van het project zaten vooral in het vergunningstraject en de uitvoering. De opdrachtgevers zijn ervan overtuigd dat de goede onderlinge samenwerking met de uitvoerende partijen tijdens voorbereiding en bouw meerwaarde heeft toegevoegd aan het project.

In een gebied waar veel boerderijen verloren gingen, is Koldyk teruggezet in zijn kracht. Daarmee is een van de oudste 'kathedralen' in het Friese landschap voor volgende generaties bewaard gebleven.

Bronnen

Gesprek met Roeland Houtman, initiatiefnemer, november 2023.
Fotografie: Roeland Houtman



Postkantoor

Transformatie van voormalig postkantoor naar woningen

Dit postkantoor in Apeldoorn is ontworpen door voormalig bouwmeester C. H. Peters en dateert uit 1908. Het gebouw wordt omgevormd tot 28 zelfbouwwoningen, waarbij kopers de vrijheid hebben om hun woning naar eigen wens en budget af te bouwen.

Het gebouw is gelegen op een unieke locatie en heeft karakteristieke eigenschappen, zoals de bakstenen gevel en de twee haaks op elkaar staande zadeldaken. Het gebouw heeft de status van gemeentelijk monument en heeft veel waarde voor de omwonenden en de inwoners van Apeldoorn.

De transformatie van het postkantoor is nog niet compleet afgerond.

KARAKTERISTIEKEN	
Oorspronkelijk bouwjaar	1908
Oplevering na transformatie	Verwacht in 2024
Opdrachtgever	Steenvlinder
Ontwerp	Steenvlinder
Aannemer	n/a
Voormalige functie	Postkantoor
Nieuwe functie	Wonen
Programma	17 woningen
Grootte woningen	41 m² tot 115 m²
Verbouwkosten	n/a
Verkooprijzen	n/a



FIG. P.6.1

FIG. P.6.1 De Post in Apeldoorn

Initiatief en uitgangspunten voor het project

Steenvlinder ondersteunt zelfbouwers. Dat doet ze bij nieuwbouw, maar ook via het transformeren van oude gebouwen met architectonische waarde tot zelfbouw-woningen. Het postkantoor van voormalig Rijksbouwmeester C.H. Peters in Apeldoorn is zo'n gebouw. Het dateert uit 1908 en had al een tweede bestemming als kantoor-ruimte en winkels, nadat het postkantoor in 1991 was verhuisd naar een nieuwe locatie. Na een periode van wisselende eigenaren kwam het gebouw in 2020 op de markt en is toen aangekocht door Steenvlinder.

Steenvlinder transformeert de kantoorruimtes op de eerste en tweede verdieping naar zelfbouwwoningen; appartementen die casco worden opgeleverd aan de nieuwe bewoners. Dit biedt kopers de mogelijkheid om de woning naar eigen wens en budget af te bouwen.

Centraal in de aanpak van Steenvlinder is intensieve participatie van eindgebruikers en omwonenden. Steenvlinder ontleent haar naam aan haar visie op transformatie: een gebouw begint zijn leven als een rups die veel eet. Vervolgens kan het gebouw, net als een rups uit zijn cocon, transformeren naar een stralende vlinder.

Programma, doelgroep en haalbaarheid

Vanwege de unieke locatie en eigenschappen van het oude postkantoor was het in eerste instantie de opzet om in het gebouw grotere appartementen te realiseren. Door de hoge rentes voor zowel ontwikkelaar als huizenkopers tijdens de planvormingsfase, moest Steenvlinder de haalbaarheid van het project opnieuw bekijken. Resultaat van deze heroverweging was een programma met 28 zelfbouwoningen. Kleinere woningen dan in het eerste plan, maar met een gevarieerd aanbod zeer betaalbaar voor starters en daarmee beter aansluitend bij de (zelfbouwende) doelgroep.

Kopers kunnen zelf bepalen hoeveel zij willen en kunnen investeren in de afbouw van hun woning. Zo kan bijvoorbeeld een handige bewoner ervoor kiezen om veel zelf te bouwen, daarmee kosten besparen en mogelijk grotere winst te bepalen bij eventuele latere verkoop.

Ontwerp

Het postkantoor is uitgevoerd in baksteen en heeft twee haaks op elkaar staande vleugels, elk met twee etages waarvan één met zadeldak en één zonder. De entree bevindt zich onder het kruisende zadeldak de buitenhoek van beide vleugels, met daarboven een oude erker. Door de vele verbouwingen in het verleden is van de oude afwerkingen en interieurelementen weinig bewaard gebleven.

De gevel is van grote waarde voor het gebouw en wordt daarom ook niet veranderd. Het gebouw heeft de status van gemeentelijk monument, en heeft daarnaast veel erfgoedwaarde voor Steenvlinder, de toekomstige bewoners, omwonenden en inwoners Van Apeldoorn.

Steenvlinder heeft zelf architecten in huis die de transformatie van het postkantoor ontwerpen. De bewoners kunnen ervoor kiezen om vervolgens hun woningen verder te ontwerpen, eventueel met ondersteuning van Steenvlinder, of met een eigen (interieur) architect te werken. De keuze voor het indelen van de ruimtes in de woning is nog vrij, binnen de kaders van de omgevingsvergunning. Enkel de aansluitpunten voor installaties, badkamer, toilet en keuken zijn al wel bepaald.



FIG. P.6.2



FIG. P.6.3

FIG. P.6.2 Doorsnede zijaanzicht

FIG. P.6.3 Doorsnede bovenaanzicht

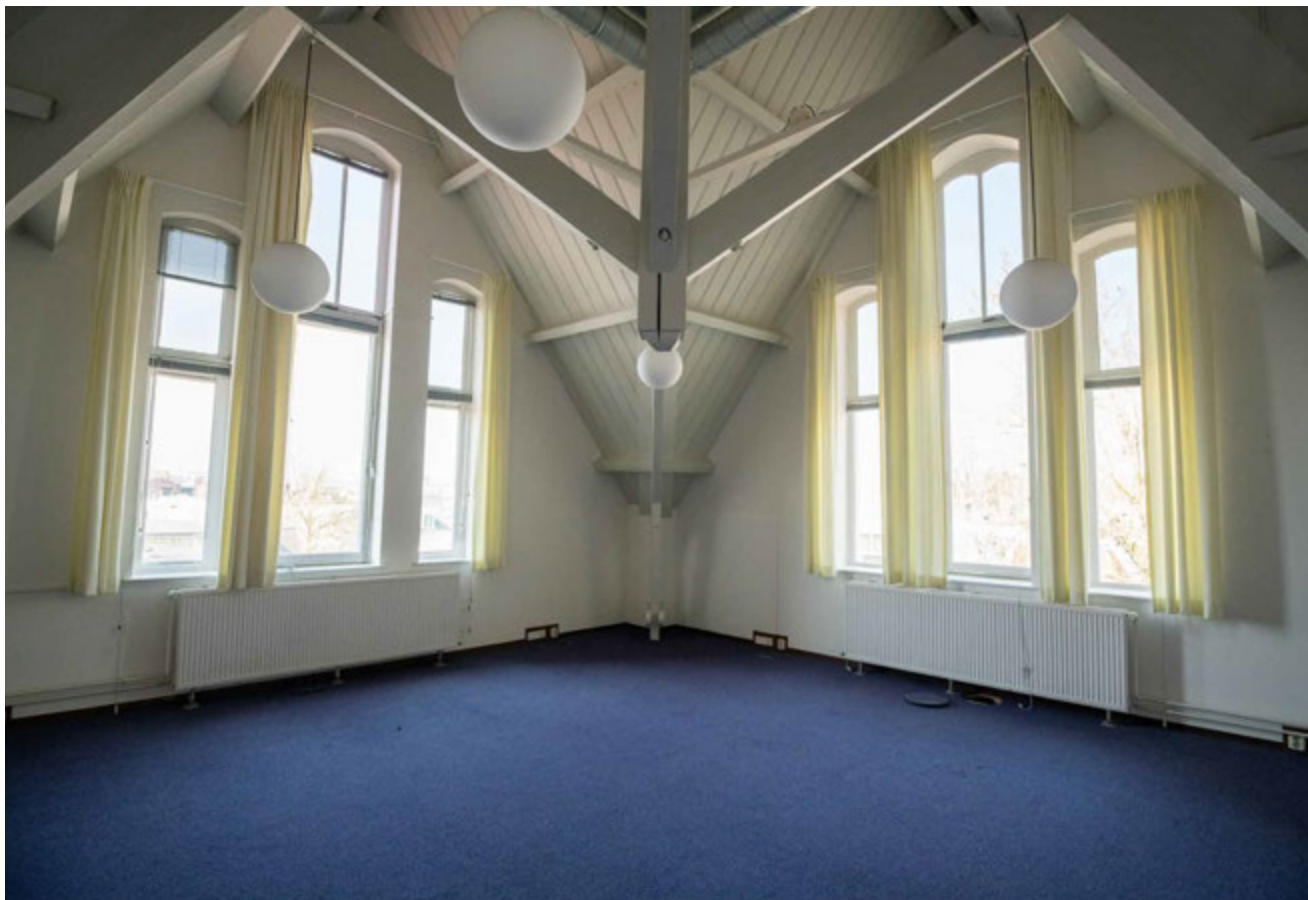


FIG. P.6.4

FIG. P.6.4 De grote ramen in de kap van het postkantoor

Aanbesteding en bouw

Voor de bouw is een lokale aannemer gekozen met veel ervaring in het renoveren van oude gebouwen en met bekendheid met het pand, gemeente en ondernemers. Voor een aannemer is het lastig om de inkomstenderving te bepalen wanneer er enkel tot het casco wordt opgeleverd, omdat er eigenlijk maar weinig wordt afgebouwd.

In veel gevallen kiezen de nieuwe bewoners ervoor om de woning verder af te laten bouwen door dezelfde aannemer die verantwoordelijk is voor de transformatie. De aannemer heeft immers kennis en ervaring van het gebouw en alle vakmensen zijn al ter plaatse.

De veranderde marktsituatie was aanleiding tot de planwijziging van 17 grotere appartementen naar 28 kleinere starterswoningen. Als gevolg hiervan is het ontwerp herzien en zijn het vergunningstraject en aanbestedingsproces opnieuw doorlopen. Ook wordt het marketing- en verkooptraject opnieuw opgestart. Een planwijziging met een groter woningaantal heeft ook gevolgen voor aansluiting van de nutsvoorzieningen. Al met al is de bouwuitvoering vertraagd met een aantal maanden.

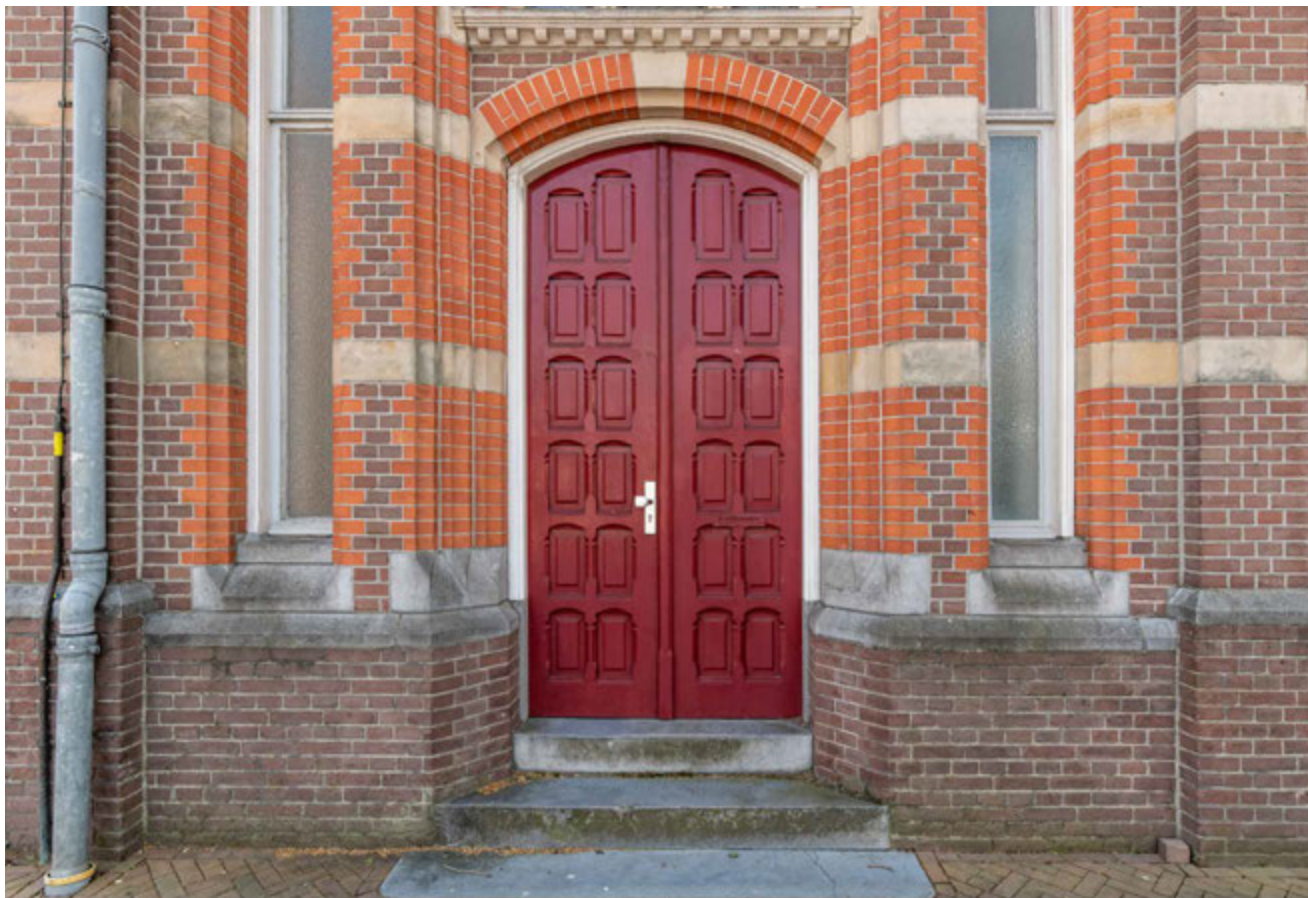


FIG. P.6.5

FIG. P.6.5 Authentieke deur
van het postkantoor

Een vertraging van enkele maanden is voor een kleinschalig transformatieproject als Post Apeldoorn relatief lang. De volledige doorlooptijd van een project zoals dit duurt ongeveer zes maanden, van koop tot start bouw. De bouw duurt relatief kort, mede doordat kopers de afbouw van de woningen na levering van het casco zelf verzorgen. Binnen dit concept van ontwikkeling zit er soms door vertraging wel een jaar tussen de koop van het gebouw en de start bouw van de zelfbouwoningen. Voor het bouwen van deze zelfbouwoningen staat maximaal één jaar.

Oplevering, gebruik en beheer

Naar verwachting wordt Post Apeldoorn in de winter van 2024 opgeleverd.

Steenvinder zet voor de bewoners een Vereniging Van Eigenaren (VvE) op die gezamenlijk het beheer en het onderhoud van het pand organiseert. Het organiseren van een VvE is in deze situatie verplicht, mede doordat ook eigenaren van commerciële ruimtes op de begane grond hierin zijn vertegenwoordigd.

Duurzaamheidsprincipes

Hergebruik van een gebouw is per definitie duurzaam. Bij de transformatie van Post Apeldoorn wordt zoveel mogelijk intact gelaten, oorspronkelijke materialen worden hergebruikt of bij sloop gescheiden ingezameld en opnieuw verwerkt. Zo wordt er zo min mogelijk gesloopt en vooral gedemonteerd. Voor de bewoners is een bondig boekje ontwikkeld met regels, adviezen en tips over afbouw, installaties, bouwfysische uitgangspunten, duurzaam bouwen en het goed isoleren van de woningen. Steenvlinder levert zo een soort Ikea-handleiding met details en teksten over bijvoorbeeld de keuze van materialen en benodigde isolatie.

Reflectie en mogelijke toekomstige waarde

Ondanks dat het project nog niet is voltooid, kan Steenvlinder al voorzichtig reflecteren op het project Post Apeldoorn. Qua tijd en geld is het een uitdagend project gebleken. Dit heeft voornamelijk te maken met de lange en ingewikkelde periode tussen aankoop van het pand en de verkoop van de woningen. De veranderde huizenmarkt, gering kopersvertrouwen, hogere rente en stijgende bouwkosten zorgden voor een wijziging in het ruimtelijk programma en voor vertraging.

Echter, als gekeken wordt naar de beoogde kwaliteit, behaalt Post Apeldoorn alle doelen die Steenvlinder voor ogen had: een prachtig voormalig postkantoor op een unieke locatie transformeren naar zelfbouwwoningen.

Project Post Apeldoorn is een voorbeeld van transformatie waar casco-woningen worden opgeleverd en door de nieuwe eigenaren worden afgebouwd. Sinds 2005 is deze vorm van transformatie steeds populairder geworden. Soms worden casco-transformaties ook geïnitieerd door de toekomstige gebruikers, in een vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Een voorbeeld daarvan wordt geschetst in het hoofdstuk '25. Gebruikersperspectief - Maak het huis van je dromen. Een unieke kans!') – het perspectief van de gebruiker.

Bronnen

In gesprek met Marnix Norder, Directeur Steenvlinder, november 2023.

www.geheugenvanapeldoorn.nl/gemeentemonumenten/d/deventerstraat-18-20-apeldoorn-postkantoor/pointofinterest/detail.

Fotografie: Steenvlinder



Black Box

Transformatie van voormalig kantoorgebouw naar woningen

Het voormalige kantoorgebouw van de Sociale Dienst in Groningen, beter bekend als ‘De Zwarte Doos’, onderging een indrukwekkende transformatie naar een eigentijds woongebouw. De transformatie is tot stand gekomen door ontwikkelaar DubbeLL (voor Xior Student Housing) en architectenbureau Team 4 Architecten. Met twaalf verdiepingen en een vloeroppervlakte van 15.000 m² huisvest het nu 300 zelfstandige appartementen, waardoor een nieuwe impuls aan deze plek in de stad wordt gegeven.

KARAKTERISTIEKEN	
Locatie	Eendrachtskade, Groningen
Oplevering oorspronkelijk gebouw	1976
Oorspronkelijke functie	kantoor
Nieuwe functie	wonen
Eigenaar	Xior Student Housing
Ontwikkelaar	DubbeLL
Architect	Team 4 Architecten
Aannemer	Geveke Bouw
Oplevering transformatie	2021
Duur proces	2018–2021
Aantal nieuwe woningen	ca. 300
Type woningen	studio's (ca. 20 m²) en maisonnettes (ca. 40 m²)
Sprake van toegevoegde nieuwbouw	nee
Investeringskosten	€ 130 mio (Cobouw)



FIG. P.7.1

FIG. P.7.1 Black Box, Groningen

Initiatief en uitgangspunten voor het project

De transformatie van dit grote kantoorcomplex dicht bij de historische binnenstad vereiste een zorgvuldig proces met speciale aandacht voor de kenmerken van de omgeving. Aanpassingen aan zowel de noordelijke als de zuidelijke zijde van Black Box zorgen ervoor dat het gebouw aansluit bij het profiel van de bebouwing langs de Eendrachtskade. Hierbij werd het karakter van de oorspronkelijke architectuur behouden. Met zijn opvallende hoogte van twaalf verdiepingen is dit gebouw vanuit vele hoeken van de stad te zien, waardoor het een herkenbaar element is in Groningen. Dicht bij de binnenstad is de Eendrachtskade een gewilde woonomgeving. Al in 2004 is het naastgelegen gebouw, een voormalig KPN-kantoor, getransformeerd naar studentenwoningen (Van der Voordt et al. 2007).



FIG. P.7.2



FIG. P.7.3

FIGS. P.7.2 en P.7.3 **Gebouw in de omgeving**

De transformatie van De Zwarte Doos naar het moderne woongebouw Black Box is uitgevoerd door de ontwikkelaar DubbeLL. In opdracht van de Belgische investeerder Xior werd een bedrag van 130 miljoen euro geïnvesteerd om nieuw leven te blazen in dit leegstaande kantoorpand (Cobouw 2022). In eerste instantie behoorde het pand toe aan een andere belegger. Echter, doordat zijn plannen voor luxe woningen niet haalbaar bleken, was hij genooddaakt het van de hand te doen. Opmerkelijk is dat de gemeente Groningen al in dit stadium de bestemming van de kavel had gewijzigd van kantoor naar wonen.

Programma, doelgroep en haalbaarheid

De gemeente Groningen was positief over de verandering van kantoor naar woningen, maar stelde wel de voorwaarde dat het niet uitsluitend uit studentenwoningen zou bestaan. Er werd een limiet gesteld van 225 eenheden voor studenten. Het vergunnings-traject met de gemeente verliep in het algemeen soepel.

Het gemengde PvE voor Black Box omvatte 225 studentenwoningen en 75 woningen in het middenhuursegment. De studentenwoningen bestaan uit typische studio's met een grootte van circa 20 m². Duurzaamheidseisen waren ook opgenomen in het PvE. Een eis was dat het gebouw gasloos zou zijn, iets wat op moment van initiatief nog niet wettelijk verplicht was. De ontwikkelaar geeft dan ook aan dat 'Voor beleggers "groene investeringen" ook steeds interessanter worden omdat hun aandeelhouders (banken/pensioenfondsen etc.) er ook steeds vaker om vragen, hun huurders het een belangrijk aspect vinden en de lening voor de ontwikkeling lager is bij duurzame projecten.' Het pand moest volledig geïsoleerd worden en het oorspronkelijk buitenblad zou in zijn geheel behouden blijven.

Het kantoor had oorspronkelijk een inpandige parkeergarage bestaande uit twee verdiepingen. Vanwege de doelgroep van studenten lag de parkeernorm bij dit project lager dan gebruikelijk voor andere woningtypen. Dit bood de mogelijkheid om één laag parkeren te verwijderen en een rij laagbouw woningen tegen de parkeergarage aan te bouwen.

Onderdeel van het PvE was het streven naar sociale duurzaamheid en verbinding. Het creëren van ontmoetingsruimtes binnen het gebouw werd als essentieel beschouwd in het programma, om gemeenschapsvorming en waardecreatie op de locatie te stimuleren. Hoewel er geen actieve betrokkenheid van de gemeenschap was bij het transformatieproces, vonden er wel gesprekken met de buurt plaats. Er wordt vaak naar input gevraagd bij omwonenden om het gebouw beter te laten passen in zijn context. Voor de gemeente Groningen waren deze gesprekken van belang om klachten te voorkomen. De gemeente was zelf niet bij de gesprekken aanwezig. In de praktijk leidt transformatie van leegstaande panden vaak tot positieve reacties van burens, hoewel de specifieke doelgroep van studenten soms voor discussie zorgt.

Ontwerpfase

In de zoektocht naar een architect voor de transformatie, startte ontwikkelaar DubbeLL aanvankelijk met een traditioneel aanbestedingsproces, waarbij verschillende architectenbureaus werden uitgenodigd om een voorstel in te dienen. Tijdens dit proces nam Team 4 Architecten, de opvolger van het bureau van de ontwerpers van het gebouw uit 1976, Van Linge & Kleinjan, echter contact op. De ontwikkelaar werd overtuigd van de meerwaarde van het betrekken van Team 4 Architecten, niet alleen vanwege hun betrokkenheid bij het originele gebouw, maar ook vanwege hun diepgaande kennis van de structuur en documentatie ervan. Hoewel er bij veel transformatieprojecten wordt gekozen om in een bouwteam te werken, was dat bij Black Box niet het geval. In plaats daarvan waren verschillende adviseurs betrokken, waaronder voor duurzaamheid, constructie, installaties en verkeer, om de transformatie soepel te laten verlopen. Deze adviseurs hadden direct contact met opdrachtgever DubbeLL. Vervolgens is de realisatie van het werk aanbesteed.

Een opvallend aspect van het ontwerp is de keuze om de oorspronkelijk zwarte grindbetonnen gevelelementen te behouden en op sommige plaatsen aan te passen om ruimte te creëren voor de nieuwe appartementen. Alle kozijnen en gevelpanelen zijn vervangen door champagnekleurige aluminium kozijnen en penanten. Dit geeft de gevel een kleinschalig ritme dat aansluit bij het nieuwe woonprogramma.

De oorspronkelijke stramienmaat van 3,60 meter is gehandhaafd en geeft structuur aan het ontwerp. De reeds aanwezige structuur van het gebouw maakte repetitie van woningen mogelijk, wat bijdroeg aan een gestroomlijnde bouw. De structuur van het gebouw bood de mogelijkheid om verschillende woningen te realiseren, variërend van studio's tot twee/driekamerappartementen in de vorm van maisonnettes. Door de integratie van gemeenschappelijke ruimtes op elke verdieping en collectieve voorzieningen zoals een fitnessruimte, kantoor- en studieruimte, en gemeenschappelijke leefruimtes in de plint en op de eerste verdieping wordt sociale verbinding binnen het pand gestimuleerd.

Een uniek aspect van het ontwerpproces was de keuze om de bestaande schil van het gebouw te behouden, waarbij isolatie aan de binnenzijde werd toegepast om het gebouw energie-efficiënter te maken.



FIG. P.7.4

FIG. P.7.4 Collectieve plint

Aanbesteding en bouw

De bouwfase van Black Box werd ingezet na een zorgvuldige aanbesteding, waarbij aannemer Geveke Bouw uit Groningen als de gekozen hoofdaannemer naar voren kwam. De keuze voor een lokale aannemer werd mede ingegeven door praktische overwegingen zoals lagere reiskosten, maar ook door het waardevolle lokale netwerk en inzicht in de lokale markt.

Geveke Bouw werkte met een Building Information Model (BIM), dat de mogelijkheid bood om het gebouw tot in detail te engineeren. Door het scannen van het gebouw en het creëren van een *pointcloud*, een digitale representatie van de werkelijke situatie, kon de bouw efficiënter en sneller verlopen (Obimex 2023).

De regelmatige betonnen kolommenstructuur en de gestandaardiseerde opzet van de kamers vormden een goede basis voor het gedetailleerde ontwerp. Verschillende uitdagingen kwamen in de bouwfase naar voren. Het vervangen van de cv-ketels door warmtepompen en het isoleren van het pand waren ingrijpende technische veranderingen. De constructieve aanpassingen waren echter beperkt.

De betrokkenheid van een lokale onafhankelijke opzichter tijdens de bouwphase en het gebruik van moderne technologieën, zoals het BIM-systeem en *pointclouds*, zorgden voor een efficiënte en doelgerichte aanpak tijdens de transformatie van De Zwarte Doos naar Black Box.

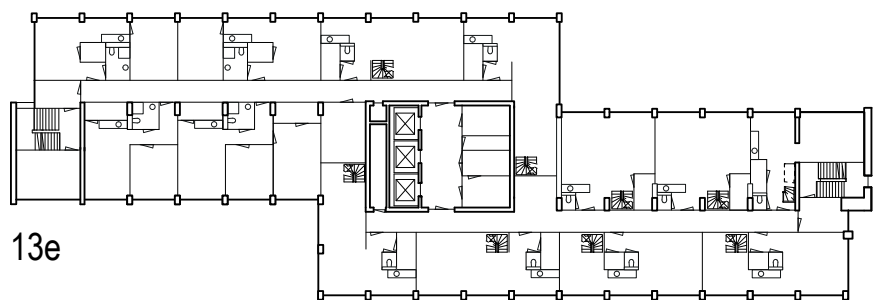
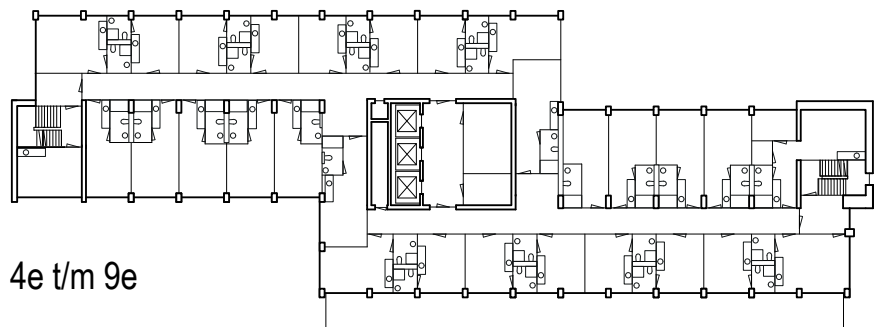
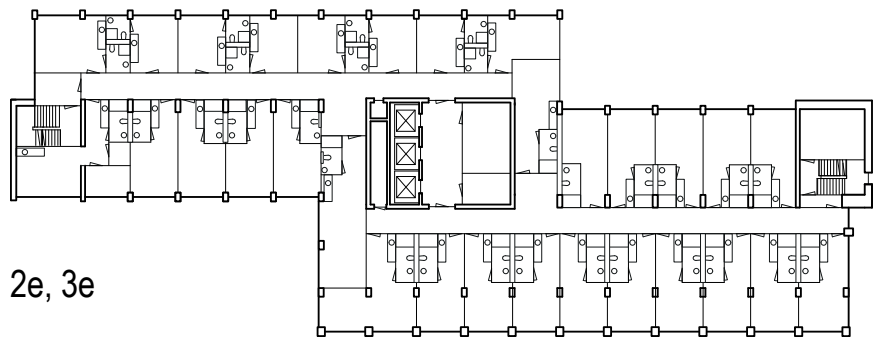
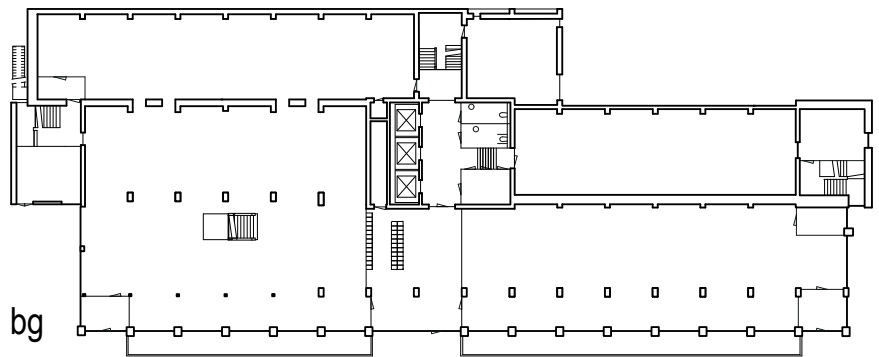


FIG. P.7.5 Plattegronden

FIG. P.7.5

Duurzaamheidsambitie

Het gebouw werd gasloos gemaakt, vooruitstrevend voor die tijd. Het behield zijn oorspronkelijke buitenblad, maar interne aanpassingen, zoals de installatie van moderne warmtepompen, zorgen voor een energiezuinige omgeving. Sociale duurzaamheid komt tot uiting in het bevorderen van gemeenschapsvorming met gemeenschappelijke ruimtes op elke verdieping en collectieve voorzieningen op de begane grond en eerste verdieping. Deze gecombineerde aanpak resulteerde in een duurzaam en sociaal stimulerend woonproject.

Reflectie en toekomstige waarde

Het huidige programma is gericht op wonen en niet ontworpen met het oog op aanpasbaarheid. In de toekomst bestaat de mogelijkheid om het programma te wijzigen, maar dit zou vereisen dat de binnenwanden worden vervangen. Gezien het voortdurende tekort aan studentenwoningen, blijft Black Box relevant en kan het worden aangepast aan veranderende huisvestingsbehoeften.

Black Box in Groningen is een geslaagde transformatie van De Zwarte Doos. Met een programma van studentenwoningen en middeldure huurappartementen is Black Box een kenmerkende toevoeging aan de Groningse woningvoorraad. In het hart van stedelijke vernieuwing biedt Black Box inspiratie voor het hergebruik van leegstaande panden, waarbij sociale verbinding en duurzaamheid centraal staan.

Bronnen

www.cobouw.nl/305522/black-box.

www.obimex.nl/blackbox-groningen/.

Gesprek met Leon Teunissen van Dubbel-L, november 2023.



Eiffelgebouw

Transformatie van voormalige fabriek naar woningen

Het Eiffelgebouw in Maastricht is een indrukwekkend monumentaal pand, oorspronkelijk gebouwd in 1928, uitgebreid in 1931 en 1941. Het gebouw heeft voorheen gediend als de fabriek van de Koninklijke Sphinx, maar na een periode van leegstand en een vastgoedcrisis werd tot een herbestemming besloten. Het gebouw ligt in het gebied Belvédère, een grote gebiedstransformatie in het noordwesten van Maastricht. Het Eiffelgebouw is een van de grootste gebouwtransformaties in dit gebied en speelt een belangrijke rol in de gebiedstransformatie.

Het Eiffelgebouw is getransformeerd tot een verticale stad met een mix van functies waaronder horeca, detailhandel en woningen.

KARAKTERISTIEKEN	
Oorspronkelijk bouwjaar	1928 – 1931 – 1941
Oorspronkelijke oppervlakte	33.000 m²
Oplevering na transformatie	2018
Opdrachtgever	WOM Belvédère
Ontwerp	Braaksma & Roos Architectenbureau
Aannemer	BAM
Verwervingskosten	ca. 45 miljoen euro voor het hele Sphinxterrein
Verbouwkosten	22 miljoen euro (exclusief inbouw TSH en overige inbouw)
Verkooprijzen	erfpacht/verhuur



FIG. P.8.1

FIG. P.8.1 Het Eiffelgebouw

Initiatief en uitgangspunten voor het project

Het Eiffelgebouw in Maastricht is een gebouw van gigantische omvang. Het is oorspronkelijk gebouwd in 1928 en vervolgens in 1931 en 1941 uitgebreid tot de grootte die het vandaag heeft. Voorheen is het gebouw altijd bestemd geweest als fabriek van de Koninklijke Sphinx, eerst als fabriek van servies en aardewerk en later van sanitair. Het was in zijn tijd uniek in zijn soort, omdat er fabriekshallen waren op de verdiepingen. Zelfs op de vijfde verdieping leek het gebouw een fabriekshal. Fabrieksruimte is bij de meeste fabrieken op de begane vloer, mede omdat de machinerie niet op de verdiepingen kon staan vanwege het gewicht. Het Eiffelgebouw heeft een sterke constructie en zogenoemde paddenstoelkolommen waardoor het gewicht van de vloeren beter gedragen kan worden. In 1996 is het aangewezen tot rijksmonument.

Het Sphinxterrein met het Eiffelgebouw is onderdeel van het stedelijk ontwikkelingsproject Belvédère. Door de krediet- en vastgoedcrisis van 2007 tot 2011 moesten diverse onderdelen van dit megaproject voorlopig geschrapt worden, ook stapten toen de private partijen uit het project. Dit was een lastige periode, maar het bood ook nieuwe kansen. Er ontstond een nieuwe dynamiek waarbij vooral de keuze gemaakt werd om eerst het erfgoed en de monumentale gebouwen te restaureren en te transformeren en later te kijken wat er nieuw bijgebouwd kan worden.



FIG. P.8.2

FIG. P.8.2 De horeca in de plint

Programma, doelgroep en haalbaarheid

Voor het Eiffelgebouw is besloten om van start te gaan zonder een aangewezen functie en zonder een programma. Het was een signaal naar de markt door te zeggen we gaan dit gebouw transformeren en we doen een cascoherstel. Een lastige opgave, want wat ga je dan precies doen met het gebouw is de vraag. Gezien de enorme omvang ervan zou het een erg lastige opgave zijn om er veel kleine functies te huisvesten, dit organiseren zou een heel gedoe worden. Daarom is ervoor gekozen om grotere partijen aan te trekken voor een plek in het gebouw.

Zo was The Student Hotel (nu genaamd The Social Hub) in Maastricht al enige tijd op zoek naar een gebouw/locatie en is zo al snel aangeschoven in het projectteam. In de vroege samenwerking is besloten dat The Student Hotel een centrale locatie zou krijgen in het gebouw, en een groot deel van het vloeroppervlak zou gaan gebruiken. Met de komst van The Student Hotel is nagedacht over het verdere gebruik van het Eiffelgebouw, waarbij is ingestoken op een multifunctioneel gebouw met ruimte voor ondernemers, horeca en detailhandel. De bovenste twee lagen hebben een zo bijzondere kwaliteit en uitzicht dat besloten is om hier (deels) woningen en een rooftopbar te realiseren. Het programma van het Eiffelgebouw is zo uiteindelijk een soort verticale stad geworden.

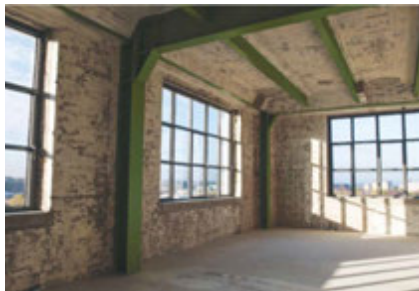


FIG. P.8.3



FIG. P.8.3 Het casco van het Eiffelgebouw met de paddenstoel kolommen

Met betrekking tot het bestemmingsplan (sinds 1 januari 2024 te verstaan als ‘omgevingsplan’) moest er een afwijkingsbesluit worden genomen voor de huisvesting van The Student Hotel. De gemeente Maastricht, net als veel andere gemeenten in Nederland, kijkt kritisch naar het huisvesten van hotels. Zo dient er, conform het hotelbeleid, een marktonderzoek te worden gedaan om aan te tonen dat er behoefte is aan dit type hotel.

Ontwerp

Omdat het gebouw een rijksmonument is, is veel aandacht gegeven aan de historie en wijze van gebruik van het gebouw. Het is feitelijk een gebouw ‘zonder architectuur’, waarmee altijd zeer functioneel is omgegaan en dat is aangepast aan de nieuwste ontwikkelingen. Omdat het tegenwoordig een rijksmonument is, mocht er weinig veranderen aan het uiterlijk en dus ook niet aan de gevels. Isolatie van het gebouw was een van de uitdagingen. Daarom is er onderzocht welke mogelijkheden er waren om het te isoleren aan de binnenzijde. Dit zou mogelijk zijn door bijvoorbeeld alle kolommen aan de buitenwand in te pakken of een losse vliesgevel toe te passen, maar hierdoor zou veel kwaliteit aan de binnenzijde verloren gaan alsmede gebruiksoppervlak. Uiteindelijk is een plan gemaakt en ervoor gekozen om het gebouw aan de buitenkant te isoleren, mede ook gezien de slechte staat van de buitenzijde. Dit hield in dat alle kozijnen iets naar buiten zijn geplaatst, om niets te veranderen aan het uiterlijk van het gebouw. Omdat de gevel toch stevig gerestaureerd moest worden was dit de beste oplossing. Er zijn hierover veel gesprekken gevoerd met de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), die in eerste instantie geen voorstander was van het idee. Ze vonden de transformatie een gevaar van afbreuk aan de monumentale waarde van het gebouw.

Door de keuzes die, in overleg, zijn gemaakt, is de sfeer van het oorspronkelijke gebouw sterk aanwezig gebleven. Dit is goed te zien in de zichtbare kolommen, plafonds en wanden. Gelijktijdig is het door de isolatie aan de buitenzijde een rijksmonument met een zeer hoge energie-efficiëntie en een modern klimaat en comfort.

De woningen, met een oppervlakte van 80 tot 160 m², bevinden zich in de bovenste laag en zijn als casco opgeleverd. Ze hebben een uniek uitzicht. De bewoners kochten dus een cascoruimte die ze zelf compleet konden inrichten door middel van inbouw naar hun eigen wensen. Alle woningen zijn uniek en dragen zo bij aan het buitengewone karakter van het Eiffelgebouw. Er is zelfs een bewoner die twee woningen naast elkaar heeft gekocht en dus een woning van ongeveer 300 m² heeft gemaakt.

De brandveiligheid was bij dit project geen bijzonder item. Het gebouw kent veel uitgangen en slechts op een aantal plaatsen moesten stalen kolommen worden ingepakt.

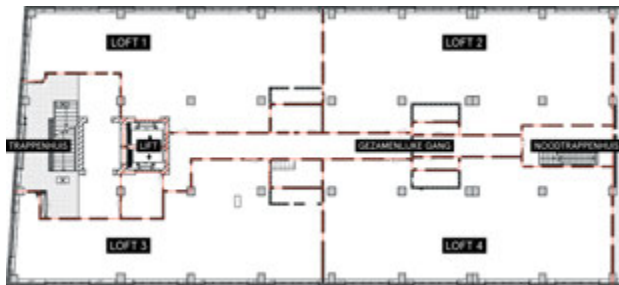


FIG. P.8.4

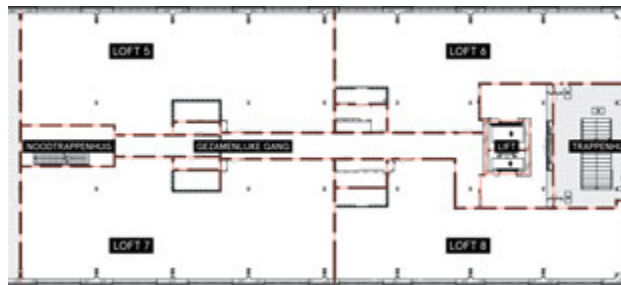


FIG. P.8.4 Plattegronden van de loft woningen

Aanbesteding en bouw

Architectenbureau Braaksma & Roos is geselecteerd middels een tenderprocedure. Een grote groep architecten was door de voorselectie gekomen. Na de loting zijn drie bureaus overgebleven die een inschrijving hebben ingediend. De tenderprocedure heeft in vroeg stadium plaatsgevonden, waardoor de architect nauw betrokken is geweest tijdens de ontwikkelingen.

Het aanbesteden van een aannemer is op een innovatieve wijze samen met The Student Hotel gedaan. Het bijzondere aan de gezamenlijke aanbesteding is het samen optrekken van een publieke en een private partij. Hierdoor moet ook de private partij de tender publiek aanbieden. Er werd in de aanbesteding een aantal essentiële onderdelen gevraagd met betrekking tot de transformatie. Zo is bijvoorbeeld voor het casco herstel een plafondbedrag opgenomen.

Aannemer BAM werd geselecteerd om het casco alsook de inbouw te realiseren. Daarbij was de aanbesteding zodanig ingericht dat The Student Hotel achteraf voor het inbouwpakket alsnog onderhandelingsruimte had (voor het hotel was geen bestek maar een design and build-opgave). Hierdoor bleek het mogelijk één gezamenlijke aannemer te selecteren en werd de zeer ambitieuze planning haalbaar.

Tegen het einde van het project is er besloten om het verhaal van het Eiffelgebouw te vertellen op een artistieke manier. De voormalige Sphinx-fabriek is een bekend en belangrijk gebouw geweest voor Nederland en Maastricht met een rijke geschiedenis. Op een wand van 120 meter lang tussen het Eiffelgebouw en de nieuwbouw van Pathé, de Sphinxpassage, is de geschiedenis van het gebouw en de Maastrichtse keramiek in 26 hoofdstukken uitgebeeld op 30.000 tegels.

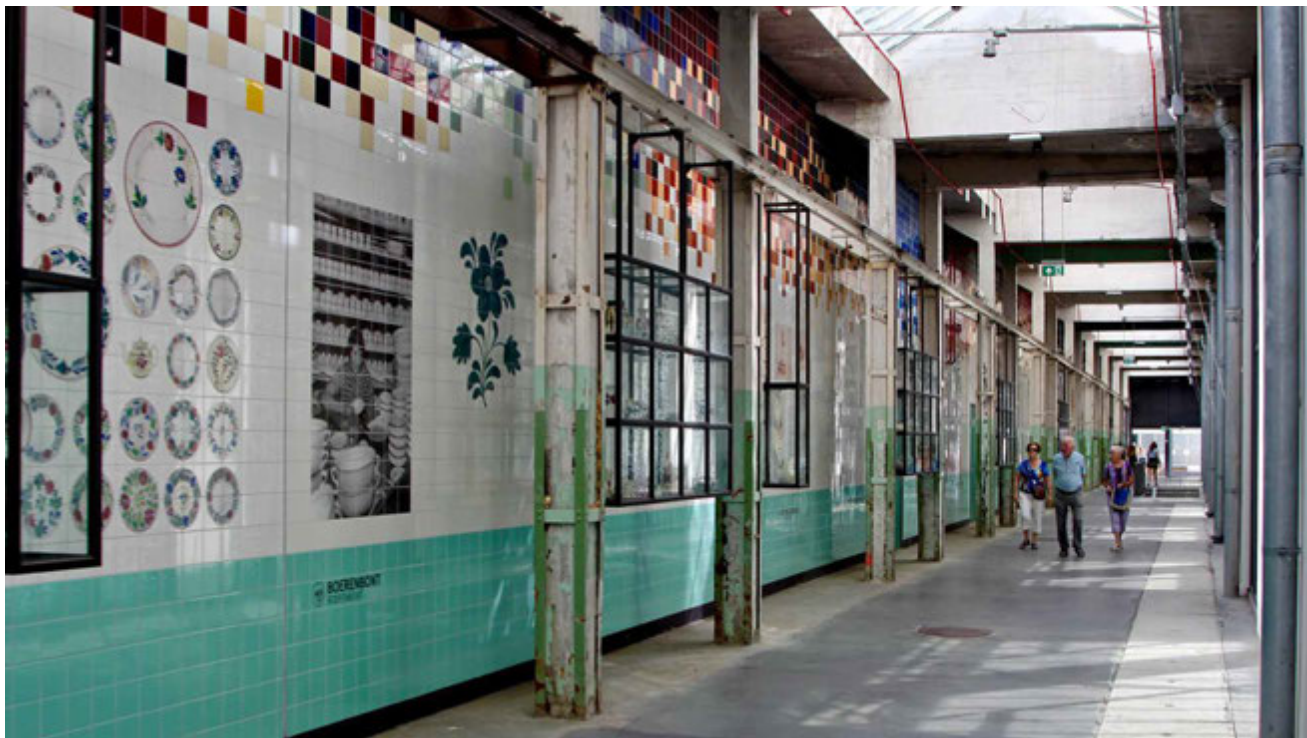


FIG. P.8.5

FIG. P.8.5 Tegelwand met 30.00 tegels

Oplevering, gebruik en beheer

In september 2017 is het hotel opgeleverd, dit moest vóór de start van het nieuwe studiejaar. Vanaf begin 2018 zijn de loftwoningen gefaseerd verkocht en konden de bewoners beginnen met het inbouwen van hun nieuwe woningen. De regels voor de woningen waren zodanig dat de eigenaars er zelf moesten gaan wonen en dat de woningen in één jaar afgebouwd moesten zijn; zo blijven er geen losse bouwprojecten lopen in het gebouw.

Duurzaamheidsprincipes

Het voornaamste duurzaamheidsprincipe van het gebouw is het hergebruik. Het maakt gebruik van restwarmte van papierfabriek Sappi en het is gasvrij. De grootste uitdaging met betrekking tot duurzaamheid is het isoleren van het gebouw geweest. Dit kon uiteindelijk goed worden uitgevoerd, omdat de gevel aan de buitenzijde mocht worden geïsoleerd, er HR++-glas gebruikt mocht worden, en bij de historische kozijnen een achterzetraam kon worden toegepast.

Er ligt een beperkt aantal zonnepanelen op het dak, omdat daar weinig ruimte beschikbaar was. Deze zonnecellen waren al aanwezig voor de restauratie en zijn deels teruggeplaatst, voorzover er nog ruimte over was.

Reflectie en toekomstige waarde

Door de ruime opzet, de hoge plafonds en de overvloedige lichtinval zijn de woningen in het gebouw zeer comfortabel. Dezelfde condities gelden eveneens voor een fijne beleving van de kantoorruimtes voor creatieve en innovatieve ondernemingen, alsook voor de horeca en detailhandel in het gebouw. Het is interessant om op een compleet andere manier dan voorheen gebruik te maken van het bouwwerk, deze ervaring zoeken veel bezoekers op. Er is niet direct rekening gehouden met een volgende ontwikkeling, maar het casco is zo flexibel dat het Eiffelgebouw zich voor van alles leent. Nu ook de schil van het gebouw is geïsoleerd, zijn echt alle opties mogelijk.

Bronnen

Gesprek met Alain Nijssen, projectmanager Belvédère, januari 2024.

Gemeente Maastricht. (2013). Beschrijvend document. *De Eiffel*.

Fotografie: Jonathan Vos



Enter

Transformatie van voormalige kantoorgebouwen naar woningen

Langs de Joan Muyskenweg in Amsterdam ondergingen vier bestaande kantoorgebouwen een opmerkelijke transformatie, resulterend in een appartementencomplex aan de Amstel. In plaats van een conventionele aanpak van sloop en nieuwbouw, koos Delta Lloyd, de eigenaar van deze gebouwen, voor een duurzame transformatie. De kantoorgebouwen werden vakkundig omgevormd tot moderne woningen. De realisatie van dit project, genaamd Enter Amsterdam, werd toevertrouwd aan een Design & Build team bestaande uit Ector Hoogstad Architecten, Heddes Bouw & Ontwikkeling, DWA als adviseur op het gebied van installaties en bouwfysica en Imd als constructeur. Tijdens de bouw is het complex verkocht aan de nieuwe investeerder en eigenaar Vesteda.

KARAKTERISTIEKEN	
Locatie	Joan Muyskenweg, Amsterdam
Oplevering oorspronkelijk gebouw	1991
Oorspronkelijke functie	kantoor
Nieuwe functie	wonen
Eigenaar	Vesteda
Architect	Ector Hoogstad Architecten Ontwikkelaar
Aannemer	Heddes Bouw & Ontwikkeling
Oplevering transformatie	2019
Duur proces	2016–2019
Oorspronkelijke grootte	9.360 m² BVO, exclusief 2.888 m² parkeren
Aantal nieuwe woningen	191
Type woningen	appartementen, 50-120 m²
Sprake van toegevoegde nieuwbouw	uitbreiding en optopping



FIG. P.9.1

FIG. P.9.1 Enter, Amsterdam

Initiatief en uitgangspunten voor het project

De kantoren aan de Joan Muyskenweg in Amsterdam zijn in 1991 gebouwd als vier nagenoeg identieke bouwvolumes van vijf bouwlagen op een parkeerplint. Ze bevinden zich aan de rand van bedrijventerrein Amstelkwartier, vlak bij de A10 en de A2, aan de Duivendrechtse vaart.

De oorspronkelijke gebouwen zijn opgebouwd uit prefab betonnen gevelelementen, betonnen vloeren en betonkolommen in het interieur. De gevels waren bekleed met keramische tegels en metalen beplating. Kozijnen waren van aluminium. In het interieur was een afgeschreven kantoorafwerking aanwezig; tapijt en een systeemplafond.

De rafelrand van de stad als locatie maakte hier een gebiedsontwikkeling met een functieverandering naar wonen aantrekkelijk. Ector Hoogstad Architecten werkt op allerlei niveaus en locaties aan transformatie en herbestemming en heeft inmiddels veel ervaring op dit terrein. Elke bouwopgave begint voor de architect met het vragen naar de eisen en wensen van de opdrachtgever, afgezet tegen een gedegen onderzoek naar de bestaande context. Het initiatief voor Enter kwam van eigenaar Delta Lloyd. Delta Lloyd begreep dat het vinden van nieuwe huurders voor deze kantoren een grote investering zou vergen. Ondertussen werd het Amstelkwartier geleidelijk getransformeerd naar een gebied met gemengde functies van wonen en werken. Redenerend vanuit hun maatschappelijke verantwoordelijkheid besloot de eigenaar om de gebouwen te transformeren in plaats van te kiezen voor sloop en nieuwbouw. Ontwerpers en aannemers werden uitgenodigd om als Design & Build team een aanbod te doen voor dit project. Gevraagd werd een voorstel voor een integrale aanpak met ontwerp en uitvoering. Tijdens het tenderproces besloot de aannemer uit het team te stappen. Op het laatste moment werd alsnog aannemer Heddes Bouw bereid gevonden om deel te nemen, wat resulteerde in een winnende inzending.



FIG. P.9.2

FIG. P.9.2 Nieuwe gevel inclusief optopping



FIG. P.9.3

FIG. P.9.3 Vooraanzicht Enter, Amsterdam

Programma, doelgroep en verkenning van haalbaarheid

De bewonersdoelgroep voor Enter was bij aanvang van het ontwerpproces nog niet definitief bepaald. Wel was duidelijk dat de voorkeur uitging naar een mix van verschillende woningtypen, zowel woningen voor starters als grotere appartementen. Tijdens het ontwerpproces is, op basis van extern advies en de mogelijkheden van het bestaande casco, een definitieve keuze gemaakt in de getalsmatige verhoudingen. Uiteindelijk is besloten om te focussen op verhuurappartementen in de vrije sector. De beslissing om te kiezen voor duurdere appartementen, variërend in grootte van 50 m² tot 110 m², weerspiegelt niet alleen de veranderde omgevingsfactoren, maar ook de wensen en eisen die voortkwamen uit deze nieuwe context. Deze aanpassing resulteerde in een aanbod van hoogwaardige, ruimere woningen in de vrije sector.

Behalve compacte, slim ingedeelde tweekamerappartementen werden zogeheten friends-woningen toegevoegd, deze zijn speciaal ontworpen op gezamenlijke bewoning door twee individuele bewoners (zie hoofdstuk '10. Collectieve Woonvormen'). Op de drie nieuwe verdiepingen zijn ruime drie- en vierkamerappartementen gerealiseerd.

Het Programma van Eisen (PvE) was al deels geschreven door opdrachtgever Delta Lloyd en gebaseerd op standaardkeuzes voor hun nieuwbouwprojecten. De opdrachtgever was zich er echter van bewust dat een bestaand gebouw met eigen randvoorwaarden komt, en gaf ruimte aan het Design & Build team om het ruimtelijke programma op te stellen. Een van de vragen in de tender was dan ook om aan te geven hoeveel woningen van welke grootte in de gebouwen zouden komen. Een radicale keuze was om meer appartementen te maken dan mogelijk was op basis van de beschikbare parkeercapaciteit. De opdrachtgever heeft deze beslissing genomen, wetende dat er geen vergunningen voor parkeren in de openbare ruimte zouden worden afgegeven. Principes van duurzaam bouwen waren ingebed in het ontwerp, van energie-efficiëntie tot materiaalgebruik en biodiversiteit. Demonteren en mogelijk maken van hergebruik van materiaal, zogenoemd Urban Mining, werd als principe meegenomen in het strippen van het gebouw.



FIG. P.9.4

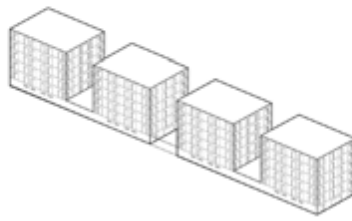


FIG. P.9.5

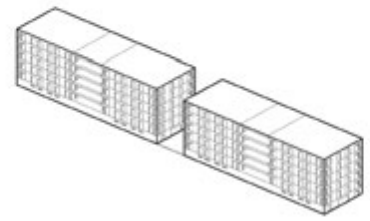


FIG. P.9.6

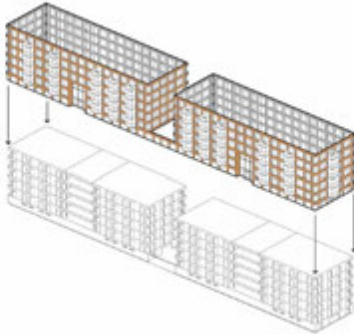


FIG. P.9.7

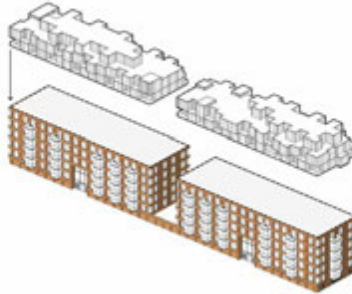


FIG. P.9.8

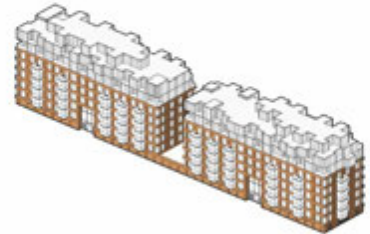


FIG. P.9.9

FIG. P.9.4 Oorspronkelijke situatie

FIG. P.9.5 Constructieve structuur

FIG. P.9.6 Twee bouwdelen verbinden

FIG. P.9.7 Nieuwe gevel en balkons

FIG. P.9.8 Nieuwe daklagen

FIG. P.9.9 Nieuwe silhouet

De gemeente was al vroeg bij het proces betrokken. Voordat het architectenbureau met het ontwerp startte, heeft de opdrachtgever contact opgenomen met de gemeente voor een bestemmingsplanwijziging van kantoren naar wonen. Een haalbaarheidstoets werd gedaan, waarbij de focus vooral lag op de bouwkosten. De wijziging in hoogte van het gebouw, van zes naar negen verdiepingen, kon plaatsvinden binnen de bestaande bestemmingsplanhoogte en werd door de gemeente positief ontvangen.

Ontwerpfase

De architectenselectie voor Enter was gebaseerd op een ontwerp en een raming van de bouwkosten. Een ontwerpidee dat belangrijk werd voor het project was om de vier oorspronkelijke gebouwen twee en twee aan elkaar te koppelen. Dat maakte het ook mogelijk om nieuwe stabiliteitsvoorzieningen aan te brengen, waardoor de bestaande ramen konden worden vergroot. Bovendien leverde dit extra vloeroppervlak op en kon gekozen worden voor een ontsluitingsstructuur met maar twee liftkernen en vier vluchttrappenhuizen voor het totale project. Gedurende het ontwerpproces werkte het bureau nauw samen met de aannemer om kwaliteit te realiseren en technische uitdagingen te overwinnen. In uitvoeringstechnische zin werd het ontwerp beïnvloed door factoren zoals de locatie aan de kade, de noodzaak van toevoeging van geluidsarme buitenruimte en het dwingende kolommengrid. Het gebruik van het bestaand maatstramien, draagstructuur en gevelkenmerken was essentieel voor een succesvolle herbestemming. Door zoveel mogelijk de logica van de bestaande constructie te volgen, konden – zonder aanpassing aan de fundering – drie lichte verdiepingen worden toegevoegd. Dit resulteerde in kostenbesparingen, en efficiënt ruimtegebruik.

Vigerende wet- en regelgeving, waaronder het Bouwbesluit (incl. brandveiligheidsvoorschriften), speelden een cruciale rol bij het ontwerp. Het ontwerp voldoet aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit. De eis in het Bouwbesluit om twee kanten op te kunnen vluchten, resulteerde in de keus voor een middengangontsluiting met een vluchtrappenhuis aan beide uiteinden. Alle woningen hebben een eigen of gedeelde buitenruimte, waar nodig door een glazen scherm gevrijwaard van verkeersgeluid.

Uitdagingen in de ontwerpfasen werden onder meer veroorzaakt door een bezwaar tegen het project. Dit werd ingediend door een omwonende en had te maken met een extra schaduw als gevolg van de optopping. Overleg met de bezwaarmaker leidde tot een minimale ontwerpaanpassing, waarna het bezwaar werd ingetrokken. De welstandscommissie was teleurgesteld door het behoud van de lage beganen grondverdieping als parkeerplint, waar ze liever een levendigere functie had gezien. Uiteindelijk werd begrepen dat dit een direct gevolg is van de keuze voor transformatie, waarna alsnog goedkeuring voor de blinde plint werd verleend. Het bezwaar werd ingediend door de bewoner van een woonboot aan de noordkant van de gebouwen, omdat de optopping schaduw zou werpen op de woonboot.

Aanbesteding en bouw

De aannemer van Enter werd door het architectenbureau betrokken bij het project. Als lid van het Design & Build team was de aannemer vroeg in het ontwerpproces betrokken, waardoor problemen vroegtijdig konden worden aangepakt. ‘De samenwerking tussen aannemer en architect is ontzettend waardevol voor transformatieprojecten, waar maatwerkoplossingen vaak noodzakelijk zijn.’ Tijdens de uitvoering deden zich enkele uitdagingen voor, zoals de lichte constructie van de optopping en onvoorziene zaken die funderingsonderzoek noodzakelijk maakten. Er werd geen ontheffing voor afwijking van het Bouwbesluit aangevraagd bij de gemeente. Specifieke situaties, zoals de nabijheid van een woonboot, vereisten overleg om mogelijke geschillen te voorkomen. Tijdens de uitvoering kwamen er geen noemenswaardige uitdagingen meer aan het licht.

Oplevering, gebruik en beheer

De gebouwen worden beheerd en verhuurd door de eigenaar Vesteda. Het maatschappelijk draagvlak voor projecten zoals Enter groeit. Omwonenden en andere Amsterdammers waarderen de impuls die het project geeft aan het gebied Amsteldammert. Een brand in Enter in de zomer van 2023 bracht aanvankelijk negatieve reacties teweeg. Het gebouw en het ontwerp voldeden aan de brandveiligheidseisen zoals geformuleerd in het Bouwbesluit (zie hoofdstuk ‘8. Brandrisico’s van gebouwtransformatie en energietransitie’). Er is voldaan aan alle veiligheidsnormen en regelgeving, zowel voor brandoverslag als voor vluchten. Na het onderzoek dat naar aanleiding van de brand werd uitgevoerd, werd de deugdelijkheid van de gebouwen door de brandweer bevestigd. De eigenaar heeft, met goedkeuring van de brandweer, gekozen voor herbouw met gebruik van hetzelfde bouwsysteem en dezelfde installaties.

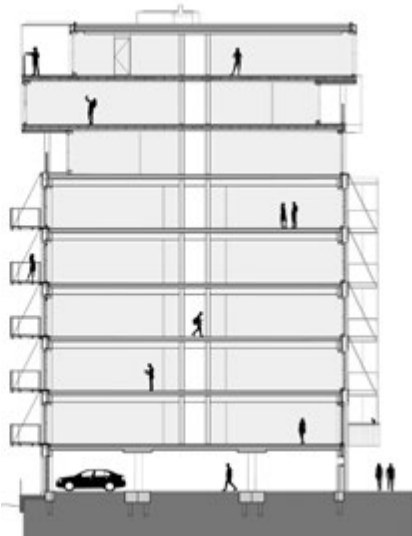


FIG. P.9.10



FIG. P.9.11



6e



1e

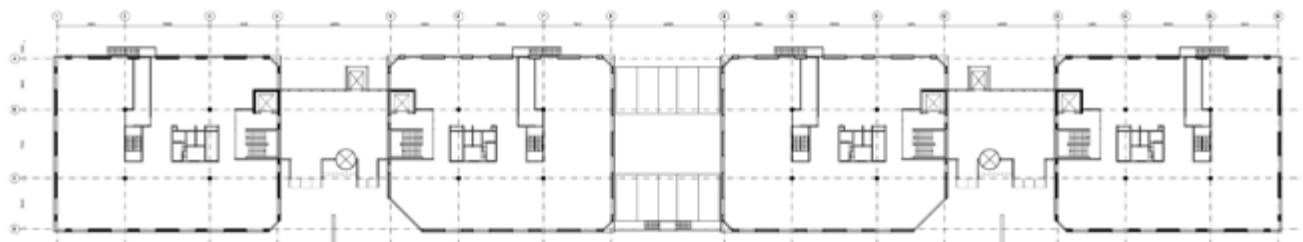


FIG. P.9.12

FIG. P.9.10 Dwarsdoorsnede woningen met optopping

FIG. P.9.11 Beide entrees

FIG. P.9.12 Ontwerp woningen in bestaande plattegrond



FIG. P.9.13

FIG. P.9.13 Oude situatie
kantorencomplex



FIG. P.9.14

FIG. P.9.14 Nieuwe situatie getransfor-
meerde kantoren naar woningen

Het voorval heeft echter geleid tot discussies over optoppen en lichte, ‘brandgevoelige’ constructies in het algemeen. Om maatschappelijk draagvlak voor optopping te vergroten en daarmee het stedelijk landschap te verdichten, zijn onderzoek en kennisdeling nodig. Er wordt vaker voor optoppen gekozen, niet alleen in transformatieprojecten, maar ook in renovaties van corporatiewoningen. Optoppen kan worden ingezet om meer woningen te realiseren of om de toevoeging van bijvoorbeeld liften of energie-opwekking mogelijk te maken.

Duurzaamheidsprincipes

Duurzaamheid wordt steeds belangrijker in transformatieprojecten, en daarmee in het ontwerpproces. Ook in dit project. In het verleden was transformatie vaak een puur financiële overweging, maar volgens architect Sander Visscher markeerde Enter voor Ector Hoogstad Architecten een omslagpunt. Investeerder Vesteda zowel als de voormalige, aanbestedende eigenaar Delta Lloyd wilde niet alleen een architectonisch statement maken, maar ook duurzaamheid benadrukken. Het projectteam heeft gekozen voor het pragmatische behoud van de betonnen basis van het gebouw. Hiermee is voornamelijk het betonnen casco behouden, en is de rest van het pand gesloopt. Vandaag de dag zouden zij ook bewuster bezig zijn met behoud of hergebruik van een groter aantal onderdelen, componenten en materialen in het gebouw. Een tastbaar duurzaamheidsaspect in het project is de integratie van zonnepanelen op het dak. Deze panelen dienen niet alleen als een bron van duurzame energie, maar leveren ook een financieel voordeel op voor de bewoners. Daarnaast is in Enter ook rekening gehouden met biodiversiteit, door kunstnesten voor gierzwaluwen op te nemen. Een interessante nuance in duurzaamheid deed zich voor bij de discussie over hergebruik van installaties. Een eerste inventarisatie gaf aan dat het hergebruiken van de bestaande installaties, die waren ontworpen voor een kantoorfuncties en inmiddels verouderd waren, voor de nieuwe woningen weinig zinvol zou zijn.



FIG. P.9.15

FIG. P.9.15 Entree en detaillering gevel

De overweging om bestaande installaties te behouden, samen met het hergebruik van andere componenten en materialen in het bestaande gebouw, roept vragen op over de spanning tussen behoud en vernieuwing in het streven naar duurzaamheid. Het initiatief illustreert het belang van dialoog met het bestaande bij transformatie, een proces waarin standaardisatie vaak tekortschiet.

Reflectie en toekomstige waarde

Bij de implementatie van duurzaamheidsambities worden adviseurs vaak betrokken. Het ligt in het verlengde van de duurzaamheidsambities, vooral bij transformaties, om in het ontwerp rekening te houden met toekomstige aanpasbaarheid en flexibiliteit. Hierbij zijn innovatieve oplossingen nodig. In Enter is gelet op de aanpasbaarheid door friends-woningen te ontwerpen die later eventueel gezinswoningen kunnen worden, en door niet-dragende, lichte scheidingswanden toe te passen, die later verplaatst kunnen worden, waarbij kleinere of grotere woningen kunnen worden gerealiseerd. Eisen aan nutsvoorzieningen en installaties zijn in Enter, zoals bij veel zowel nieuwbouw als transformatieprojecten, een beperkende factor. De plaatsing van installaties is vaak niet flexibel en beperkt de toekomstige aanpasbaarheid van gebouwen.

Bronnen

In gesprek met Joost Ector, Sander Visscher en Chirst Arts van Ector Hoogstad Architecten, oktober 2023.
Fotografie: Fotografie Petra Appelhof, Fred Tigelaar



W99

Transformatie van voormalige fabriek naar brandweerkazerne naar woningen

W99, gelegen in Amsterdam, is getransformeerd van een voormalig magazijn en fabriek tot een eigentijdse woonbestemming. Deze transformatie getuigt van de visie dat het meest duurzame gebouw niet wordt gesloopt, maar een tweede, derde of soms wel vierde leven gegeven moet worden. Het gebouw is getransformeerd naar 24 woningen met een parkeergarage en een gemeenschappelijke tuin. Onder leiding van ontwikkelaar Lingotto, in samenwerking met bewoners, en met ontwerpen van Hund Falk Architecten in samenwerking met Fact Architects, heeft deze herbestemming het monumentale karakter van het bestaande behouden en versterkt. In deze casus worden de verschillende fasen van dit transformatieproject verkend. Ondanks de complexiteit vanwege het monumentale karakter van het gebouw en de inspraak van bewoners in het ontwerp, is de transformatie tot stand gekomen met tevreden initiatiefnemers en gebruikers.

KARAKTERISTIEKEN	
Locatie	Weesperzijde 99, Amsterdam
Oplevering oorspronkelijk gebouw	1896
Oorspronkelijke functie	Utermöhlen-verbandmiddelenfabriek
Nieuwe functie	wonen en kantoor
Eigenaar	privaat eigendom bewoners
Architect	Hund Falk Architecten
Ontwikkelaar	Lingotto
Aannemer	Van Moonen
Oplevering transformatie	juni 2017
Duur proces	2014-2017
Programma	22 woningen en 1 bedrijfsruimte
Oppervlakte	4.400 m² woningen, 288 m² bedrijfsruimte, 26 parkeerplaatsen, 3.342 m² GBO,
Totaal oppervlakte	5.600 m² BVO



FIG. P.10.1

FIG. P.10.1 Fabriek aan de Weesperzijde vlak na de opening in 1987

Initiatief en uitgangspunten van het project

Het W99-project bevindt zich aan de Weesperzijde, aan de oever van de Amstel in Amsterdam. De locatie en de historische kenmerken hebben de identiteit van W99 gevormd. De Weesperzijde staat bekend om zijn architectonische waarde. Het vormt een kenmerkend onderdeel van de stad, met grachtenpanden die uitkijken over de Amstel. In de negentiende eeuw onderging de Weesperzijde een transformatie van industrieel naar residentieel gebied als onderdeel van de stadsontwikkeling.

Oorspronkelijk gebouwd in 1896 als de Utermöhlen-verbandmiddelenfabriek, heeft het W99-complex diverse functies gehad, waaronder brandweerkazerne. De historische gelaagdheid van het gebouw weerspiegelt de stedelijke veranderingen in Amsterdam.

In het jaar dat de brandweer de Weesperzijde verliet, voerde de gemeente Amsterdam reeds een bestemmingsplanwijziging uit tot een gemengde, maatschappelijke bestemming. Vervolgens werd een tender uitgeschreven voor transformatie van het pand. Deze vroege aanpassing leidde tot aanzienlijke belangstelling en hoge biedingen tijdens de tenderfase, waarbij diverse bestemmingen werden overwogen. Inmiddels heeft de gemeente het beleid aangepast, waardoor er bij een tender naast een bieding ook een schetsplan nodig is.



FIG. P.10.2



FIG. P.10.3

FIG. P.10.2 Fabriek aan de Weesperzijde voor transformatie 2017

FIG. P.10.3 Fabriek aan de Weesperzijde na transformatie 2017

Initiële plannen van de oorspronkelijke winnaar van de tender, om het pand om te vormen tot een hotel, kregen door fel protest van omwonenden geen goedkeuring van de gemeente. Als reactie hierop kwam ontwikkelaar Lingotto, oorspronkelijk de tweede bieder, naar voren. Een voorwaarde van deze tender was dat de vergunningsaanvraag binnen een halfjaar moest worden ingediend. Lingotto, dat de wens had om het project te ontwikkelen, benaderde zijn vertrouwde partner Hund Falk Architecten, om samen aan dit project te werken. Hund Falk Architecten in samenwerking met Fact Architects aanvaardde deze uitdaging en voegde zich bij het projectteam.

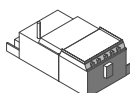
De ontwikkeling is tot stand gekomen in mede-opdrachtgeverschap (MO). Dit is een bijzondere vorm van CPO, waarbij Lingotto als ontwikkelaar de kosten droeg en vervolgens de woningen verkocht voor de kostprijs plus de marge aan de mede-opdrachtgevers. Deze mede-opdrachtgevers waren de kopers van de woningen. In dit project waren vijftien van de tweeëntwintig woningen verkocht. Hierdoor waren de mede-opdrachtgevers bekend en werden zij meegenomen in het ontwikkelproces. Voor de andere zeven woningen en de bedrijfsruimte heeft Lingotto het risico gedragen.

Programma van Eisen (PvE)

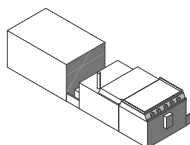
Bij aanvang van het project had Lingotto de ambitie om woningen te realiseren. De samenwerking met Hund Falk Architecten, dat al eerder betrokken was bij projecten van Lingotto, verliep vlot. In tegenstelling tot een strikt opgesteld PvE, waarin alle eisen en wensen vooraf worden vastgesteld, ontstond het plan organisch. Lingotto had al wel een concept en schatting gemaakt voor de hoeveelheid en grootte van de woningen. De architect is met dit plan aan de slag gegaan en heeft het versterkt.

De wisselwerking tussen architect en ontwikkelaar resulteerde in een plan voor 24 woningen, waarbij een belangrijke regel werd toegepast: de bouwstructuur van het bestaande pand volgen in de verkaveling naar woningen. Deze aanpak verminderde aanzienlijk de noodzaak tot ingrijpend sloopwerk, vooral op constructief gebied.

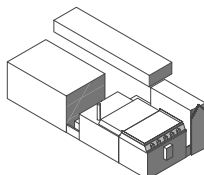
1896



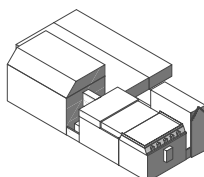
1899



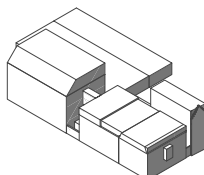
1910



1915



1981



2017

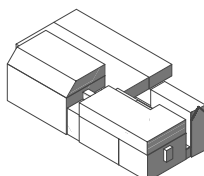


FIG. P.10.4 **P10.4** Studie massahistorie door Hund Falk Architecten

FIG. P.10.5 **Plattegronden,** gevelaanzichten en doorsneden

Vanaf het begin was duidelijk dat de woningen casco's zouden worden, die vervolgens door de nieuwe eigenaren verder zouden worden afgebouwd. Deze keuze werd mede ingegeven door de marktomstandigheden in 2014. In een tijd waarin de markt niet gunstig was voor dure woningen, was er wel vraag naar alternatieven. De oplossing lag in het bieden van woningen tegen een lagere kostprijs, waardoor kopers vervolgens zelf hun woningen naar eigen smaak, tempo en budget konden inrichten. Daarnaast stelde Lingotto als uitgangspunt dat waar mogelijk de voorwaarde op de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit gevolgd moesten worden, in plaats van de eisen die gesteld zijn voor transformatieprojecten. Hierdoor voldoet het gebouw onder andere aan de comfort- en energieprestatie-eisen, van hedendaagse gebouwen.

Het PvE weerspiegelt dus niet alleen de functionele eisen van het project, maar ook de flexibele en pragmatische benadering om in te spelen op de marktomstandigheden en de behoeften van potentiële kopers.

Contact gemeente

De Welstandscommissie in Amsterdam speelde een cruciale rol in de beoordeling van het ontwerp voor de transformatie van W99. Het gebouw, met zijn orde twee op de Waarderingskaart Beschermd Stadsgezicht Centrum (zie '13. Cultuurhistorische Waarde'), onderging een zorgvuldige beoordeling door zowel de Welstandscommissie als de afdeling Monumenten en Archeologie (M&A) van de gemeente. Hoewel de stedenbouwkundige afdeling van de gemeente snel instemde met de ontwerpideeën, was er afstemming nodig met de Welstandscommissie over de mate van eigentijdse interventies. Deze partij drong aan op meer behoud van de oorspronkelijk stijl (zie afbeelding 1).

Om te voorkomen dat het voorgestelde plan als precedent zou werken, voerde de architect een gedetailleerde analyse uit, die diende als ruimtelijke onderbouwing. Dit was met name belangrijk vanwege de flexibiliteit in hoogteaanpassingen die het geldende bestemmingsplan langs de Amstel bood. De analyse, opgesteld in samenwerking met een cultuurhistoricus, documenteerde de morfologie van de buurt. Hierdoor werden eigentijdse toevoegingen in kaart gebracht en werd zorgvuldig afgewogen hoe het voorgestelde plan zich verhiel tot de kenmerken van de buurt, zonder onnodige precedentwerking te creëren.

Ontwerpfase

In de ontwerpfase van het W99 stond de uitdaging centraal om het monumentale karakter van het gebouw te behouden, terwijl tegelijkertijd moderne en eigentijdse elementen werden toegevoegd. In samenwerking tussen ontwikkelaar Lingotto, architectenbureau Hund Falk en de aannemer werd het ontwerp gerealiseerd. Het project is uitgevoerd in de vorm van een bouwteam.

De essentie van het ontwerp lag in de integratie van nieuwe elementen, met name de toevoeging van twee verdiepingen, met het bestaande. Deze bekroning volgde het klassieke principe van de driedeling plint, middenbouw en kroon. Belangrijk was hierbij dat de bestaande hoofdconstructie de leidraad vormde voor de nieuwe structuur.

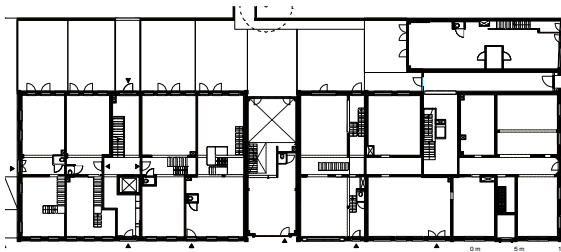
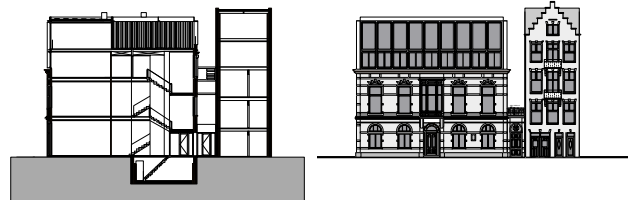
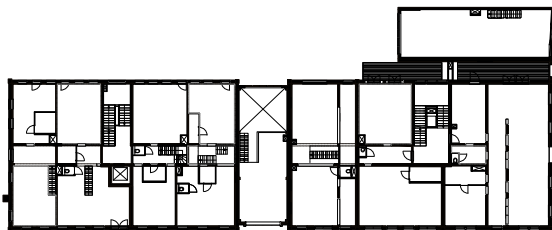
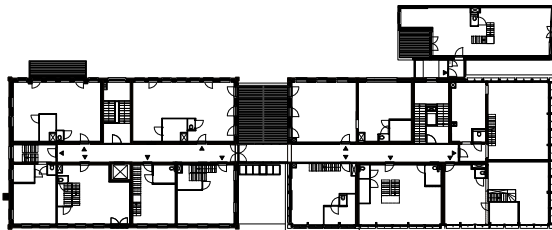
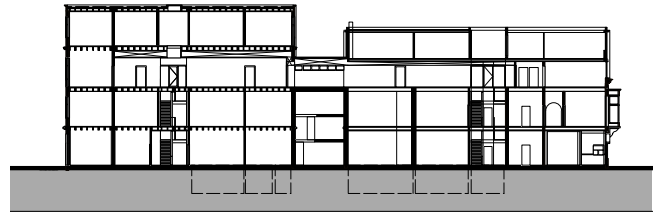
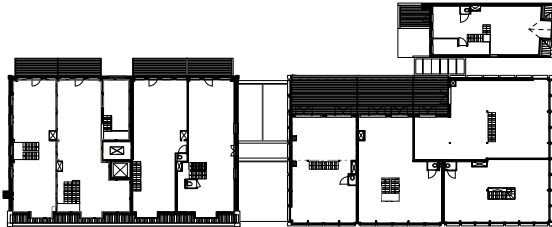
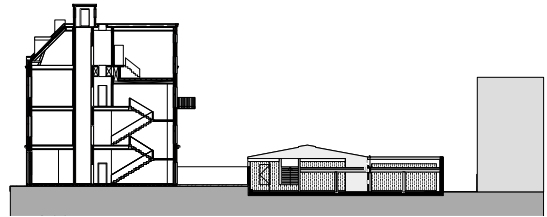


FIG. P.10.4

De gevels met hun monumentale karakter werden zorgvuldig gerestaureerd naar de oorspronkelijke staat. De toevoegingen reageren subtiel op de bestaande bebouwing, waarbij verhoudingen, ritmes en reliëf werden gerespecteerd. De architecten hielden rekening met zowel eigentijdse als traditionele elementen, waarbij karakteristieke details zoals erkers, sierlijsten, entrees en monumentale deurkozijnen werden teruggebracht.

Een opmerkelijke attribuut was de verhoogde daktuin boven de bestaande loodsen, waar auto's en fietsen onder het dek konden parkeren. Deze toevoeging heeft het binnengebied niet alleen vergroend, maar geeft ook een andere dimensie aan het wonen binnen het complex. De verschillende woningen binnen het casco variëren in grootte, van 65 tot 255 m², met eigen entrees en buitenruimte in de vorm van tuinen, balkons of dakterrassen. Het behoud van de bestaande structuur resulteerde in uiteenlopende plattegronden en de bewoners kregen de vrijheid om hun eigen woning te realiseren.

Tijdens het ontwerpproces moesten ook de plattegronden van de woningen globaal bekend zijn. Het plaatsen van schachten waarop ook alle installaties aangesloten dienden te worden was een ontwerpuzzel. Afstemming van bewonerswensen voor de onder- en bovengelegen woningen vroeg veel tijd en energie van zowel de architect als de ontwikkelaar.

Als basis voor de technische uitwerking van de installaties heeft de architect aan de toekomstige bewoners een vlekkenplan meegegeven waarin functionele zones waren opgenomen. Hierbij benadrukte de architect de gedachte: Je moet een gebouw maken dat dienstbaar is aan de gebruikers. Dit zorgde voor een efficiënte indeling van schachten en installaties per woning. Hoewel er overwogen werd om de installaties gezamenlijk te plaatsen, koos de ontwikkelaar ervoor om bewoners eigen verantwoordelijkheid te geven over hun installaties. Wel dienden ze gebruik te maken van de schachten.

Aanbesteding en bouw

Het proces is opgezet in de vorm van een bouwteam, waarin aannemer Van Moonen vanaf de eerste schetsen aan tafel zat. Deze benadering bood niet alleen voordelen in termen van tijdsbesparing, maar bevorderde ook een nauwe samenwerking, open communicatie en het delen van expertise. Hierdoor kon de aannemer al in een vroeg stadium bouwkundige gebreken aan het bestaande gebouw identificeren, waardoor mogelijk verrassingen tijdens de bouw werden geminimaliseerd.

Binnen de Vereniging van Eigenaren (VvE) was overeengekomen dat de afbouw van de woningen binnen drie maanden na de oplevering van de casco's moest zijn afgerond. Deze duidelijke deadline was ingesteld omdat bewoners niet eindeloos in verbouwingen wilden vertoeven. Aangezien alle woningen snel werden verkocht, waren alle toekomstige bewoners nauw betrokken bij de bouwphase van de woningen.

De vastgoedmarkt vertoonde destijds een gunstige dynamiek, waardoor bewoners het gevoel hadden dat ze in een waardevolle investering stapten. Deze gunstige omstandigheden stelden hen in staat om hun woningen op een luxueuze manier af te werken. Meerwerk treedt vaak op in de laatste fase van het bouwen. De aannemer bood dan ook aan om de afbouw van de woningen te verzorgen.



FIG. P.10.5

FIG. P.10.6 W99 in het straatprofiel

FIG. P.10.7 Aanzicht achtergevel en verhoogde binnentuin op parkeren



FIG. P.10.6

Een aantal bewoners hebben dan ook de oorspronkelijk aannemer gevraagd om de afbouw te realiseren. Verschillende meerwerkopties, zoals de aanbouw van serres, extra ramen en de realisatie van dakterrassen, zijn door de aannemer uitgevoerd. Hiermee werden de diverse wensen van de betrokken bewoners ingewilligd. Lingotto had bovendien een toegewijde contactpersoon in dienst, die fungeerde als het primaire aanspreekpunt voor de bewoners, om zo de communicatie tijdens deze fase te vergemakkelijken.

Duurzaamheid

Het Programma van Eisen legt de nadruk op duurzaamheid en hoogwaardige kwaliteit. De herontwikkeling van het gebouw met orde 2-status in de gemeente Amsterdam vereist respect voor de bestaande structuur en zorgvuldige integratie van nieuwe elementen. Duurzame materialen en moderne installaties dragen bij aan een energie-efficiënt en comfortabel woon- en werkgebied.

Reflectie en toekomstige waarde

Een intrigerend aspect van W99 schuilt in de flexibiliteit die het gebouw behoudt voor toekomstige veranderingen in functie, mocht de stad daar behoefte aan hebben. Zo kunnen niet dragende binnenwanden verplaatst worden en ruimtes worden vergroot of verkleind naar behoeven van de functie. Deze flexibiliteit is niet alleen vanuit een functioneel oogpunt waardevol, maar draagt ook bij aan de duurzaamheid van het project. Het behoud van de oorspronkelijke structuur en de doordachte benadering tijdens de transformatie leggen de basis voor een langdurige relevantie in de snel evoluerende stedelijke omgeving. Hiermee is het project niet alleen een weerspiegeling van het verleden, maar ook een bouwsteen voor de toekomst van de stad.



FIG. P.10.7

Het W99-transformatieproject in Amsterdam toont de succesvolle transformatie van een monumentaal gebouw naar eigentijdse woonbestemming. De integratie van zelfbouw door bewoners resulteerde in een divers wooncomplex, maar bracht ook complexiteiten met zich mee. Daarnaast lag er een flinke uitdaging bij het behoud versus eigentijdse toevoegingen. Deze uitdagingen werden zorgvuldig aangepakt in de ontwerpfase. Ondanks de uitdagingen is W99 een illustratie van geslaagde transformatie, met aandacht voor duurzaamheid en flexibiliteit voor de toekomst.

Bronnen

In gesprek met Floris Hund en Elsbeth Falk van Hund Falk Architecten, november 2023 en Gerard Comello van Lingotto, december 2023.

Fotografie: Luuk Kramer fotografie



De Meester

Transformatie van voormalige school naar woningen

In de jaren twintig van de vorige eeuw werden in Nederland enkele ambachtsscholen gebouwd, waaronder een in Haarlem, gelegen in de woonwijk Kleverpark. Decennialang werden hier vaklieden opgeleid, maar na jaren leegstand en verwaarlozing werd het gebouw getransformeerd.

In het gebouw zat erg veel asbest, en was het een uitdaging om voldoende parkeervoorzieningen te realiseren. Deze uitdagingen zijn overwonnen en er zijn 178 woningen gerealiseerd.

KARAKTERISTIEKEN	
Oorspronkelijk bouwjaar	1920
Oorspronkelijke oppervlakte	ca. 19.000 m² BVO
Oplevering na transformatie	2023
Opdrachtgever	COD
Ontwerp	INBO
Aannemer	VOF Bouwcombinatie Scholtens-Toekomst
Verwervingskosten	€ 11.100.000 k.k.
Verbouwkosten	€ 45.000.000 (ex. btw)
Verkoopprijzen	€ 70.000.000 (ex. btw)



FIG. P.11.1



FIG. P.11.2

FIG. P.11.1 **Ingang van De Meester**

Bron: Charlotte Bogaert

FIG. P.11.2 **Luchtfoto van De Meester**

Initiatief en uitgangspunten voor het project

In de jaren twintig van de vorige eeuw zijn in Nederland enkele ambachtsscholen gebouwd in een sobere, moderne variant van het Hollandse baksteenclassicisme. De gevels hebben grote ramen en de ruimtes hoge plafonds, de plattegrond is meestal in een H-vorm. De ambachtsschool in Haarlem is gelegen in Kleverpark, een woonwijk net buiten het centrum. Decennialang zijn hier vaklieden opgeleid tot hun professie. Na verkoop door de gemeente Haarlem aan woningcorporatie Principaal de Key (nu: Lieven de Key) kwam het schoolgebouw in 2010 leeg te staan. In de laatste jaren van gebruik werd het pand nog nauwelijks onderhouden. Na het vertrek van het Sterren College is dit nog verder verslechterd. Sinds het vertrek van de scholengemeenschap werd het leegstaande gebouw antikraak beheerd. De steeds slechter wordende bouwkundige staat van het schoolgebouw en de herontwikkelingspotentie van wonen op deze plek, was de motivatie om het complex te transformeren.

Toen het gebouw in 2016 opnieuw te koop werd aangeboden, won COD met het beste bod en het plan het gebouw te transformeren naar woningbouw.

Bij de eerste opnames en onderzoeken van het gebouw na de aankoop werd al snel bekend dat het veel meer asbest bevatte dan verwacht. De staat van het dak, dat in hout was uitgevoerd, was ook zeer slecht. Alle houten onderdelen in het gebouw waren langdurig niet onderhouden en moesten worden vervangen.

De binnenstedelijke locatie van het gebouw heeft een hoge parkeernorm, die op eigen perceel diende te worden opgelost. De parkeernorm zou in de planvorming een grote uitdaging blijken.



FIG. P.11.3

FIG. P.11.3 Ingang van de parkeergarage



FIG. P.11.4

FIG. P.11.4 De nieuwe woningen

Programma, doelgroep en haalbaarheid

De parkeernorm in de omgeving was zo hoog dat deze effect had op het programma van de transformatie. In een eerder plan van Principaal de Key waren er namelijk 300 woningen bedacht, maar met een parkeernorm van 1,6 zou dit betekenen dat er 480 parkeerplaatsen gemaakt moesten worden. Dat was niet haalbaar en ook de belangrijkste reden dat de plannen van Principaal de Key waren gestrand. Uiteindelijk zijn er in het ontwerp van COD 178 woningen in het programma opgenomen en zijn 157 parkeerplaatsen onder de grond in een tweelaagse ondergrondse parkeergarage gebouwd. Vanwege ruimtegebrek en de kwaliteit van de buitenruimtes was het niet wenselijk om de parkeerplaatsen op het maaiveld te plaatsen.

Vanwege de precaire balans tussen parkeren en het aantal woningen konden er dus minder woningen in het programma worden opgenomen dan eerder bedacht, en als gevolg hiervan zijn sommige woningen in het getransformeerde deel groter geworden. De gemeente had in de eerdere koopovereenkomst laten opnemen dat minimaal 25 woningen in het sociale (inmiddels middeldure) segment gerealiseerd moesten worden. Dat is in de plannen van COD overgenomen.

Ontwerp

Het gebouw kent plafonds van vijf meter hoog. Dit maakte de inpassing van woningen lastig, omdat dit veel te hoog is voor één woonverdieping maar te laag voor twee verdiepingen. Een aandachtspunt was de akoestiek: hier was in de eerdere functie minder aandacht voor. Toen de school er nog was gehuisvest, waren in de gangen verlaagde plafonds geplaatst die het geluid en de galm dempten. De architect vond het echter zonde om de mooie bogenplafonds en de grote portalen in de gangen achter verlaagde plafonds en voorzetwanden te verbergen. Er is voor gekozen om de verlaagde plafonds te verwijderen en het geluid in de gangen te dempen met akoestische maatregelen.



FIG. P.11.5

FIG. P.11.5 De meester bij nacht

Hoewel het gebouw veel ritme kent in de afmetingen van de klaslokalen en de gangen, zijn er kleine variaties tussen de woningen. Doordat er anders is gebouwd dan op de oorspronkelijke tekening staat, konden de stramienmaten (tussen de wanden en kolommen) niet altijd goed worden aangehouden. Door middel van een 3D-model zijn er accurate tekeningen gemaakt van de daadwerkelijke afmetingen van het gebouw.



FIG. P.11.6



FIG. P.11.7



FIG. P.11.8

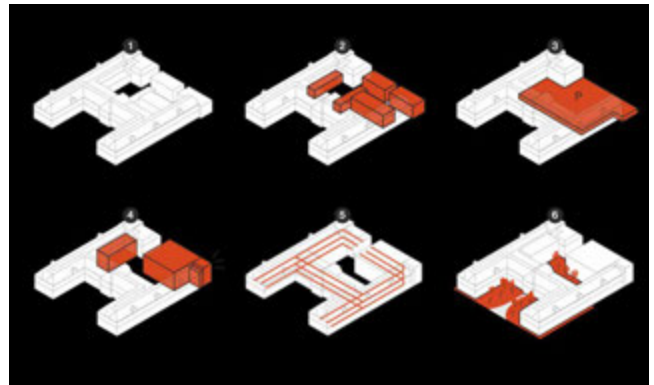


FIG. P.11.9

FIG. P.11.6 **Situatieschets**

Bron: INBO

FIG. P.11.7 **Begane grond**

Bron: INBO

FIG. P.11.8 **Woningtypes**

Bron: INBO

FIG. P.11.9 **Bouwfasen**

Bron: INBO

Voor de architectenselectie schreef COD een prijsvraag uit onder een select aantal architecten. INBO won vanwege hun aanpak. In het uiteindelijke plan van INBO zijn de badkamer en keuken in het midden van de woonruimte geplaatst. Hierdoor zijn er geen gangen in de woningen, maar aaneengesloten ruimtes om de badkamer en keuken heen. Door de badkamer en keuken vrij van de muren te plaatsen, hoefde er geen rekening te worden gehouden met afwijkende stramienmaten en afmetingen. Dit ontwerp is doorgevoerd op alle verdiepingen, zodat de installaties, water en afvoer zich in lijn bevinden van boven naar beneden, als een stempel.

Aanbesteding en bouw

Scholtens Bouw is in een vroeg stadium aan tafel gekomen en heeft vanaf het VO (Voorlopige Ontwerp) meegewerkt in het bouwteam. Zij hadden eveneens geboden op het pand, maar niet gewonnen. Scholtens Bouw had eerder gerekend aan de bieding voor de transformatie, zij kenden het gebouw daardoor goed. De transformatie van De Meester was omvangrijk en deed een beroep op de veelzijdigheid van de aannemer. Het betrof aan de ene kant het bouwen van een ondergrondse parkeergarage met daarboven nieuwbouw; aan de andere kant werd gevraagd om het nauwkeurig restaureren van kozijnen. Omdat dit uiteenlopende specialismes zijn, is voor de transformatie aannemer Toekomst Groep in de arm genomen, die met Scholtens Bouw een consortium vormde. Toekomst Groep heeft zich gericht op de restauratie- en transformatiewerkzaamheden en fijne afbouw en Scholtens Bouw droeg zorg voor het ruwere gedeelte van de bouw en de nieuwbouw.

Oplevering, gebruik en beheer

De Meester wordt met veel plezier bewoond en de transformatie is door buurtbewoners goed ontvangen. Na een lange periode van leegstand en afbreuk van het gebouw draagt de transformatie ervan nu bij aan de levendigheid van de buurt.

In de eerste periode van bewoning is er door bewoners een aantal klachten gemeld omtrent geluidsoverlast binnen het gebouw. Na de meldingen zijn onderzoeken en geluidstesten uitgevoerd om te achterhalen wat de oorzaak van de overlast was en hoe dit kon worden opgelost. De metingen in de woningen gaven echter normale waardes aan. Een vermoeden is dat de overlast wordt ervaren doordat de bewoners zijn verhuisd uit vrijstaande woningen uit rustige omgevingen rondom Haarlem. Omdat ze nu in de buurt van het stadscentrum wonen in gedeelde huisvesting horen ze meer geluiden dan voorheen. Het zou ook te maken kunnen hebben met het geluid van de vele verhuizingen. Na enige tijd zijn de klachten afgenomen.

De transformatie van De Meester is volledig gedocumenteerd. Een omwonende van het project heeft een fotoboek gemaakt en alle ontwikkelingen van het gebouw door de tijd heen vastgelegd.

Duurzaamheidsprincipes

Voor het project is er gewerkt met de GPR-score om duurzaam te transformeren. Het GPR-gebouw is een digitaal instrument dat de duurzaamheid van een bouwwerk meet en bespreekbaar maakt. Als input voor de GPR-score wordt een levenscyclusanalyse (LCA) gemaakt. Hiervoor is het belangrijk om te weten waar de materialen vandaan komen. De GPR-score wordt gemeten op een schaal van 1 tot 10, waarbij 1 het laagst en 10 het hoogst is. Een 6 is voldoende. Voor het project De Meester is een ambitie van 7,5 gesteld.

Naast het GPR-gebouw is er gebruikgemaakt van de EPC-score. De doelstelling van 0,4 is behaald met een uiteindelijk resultaat met een gemiddelde van 0,37. Dit is gemiddeld genomen, het is niet gelukt om alle woningen op dat niveau te krijgen. Dit heeft te maken met sommige monumentale kamers waar niet voldoende isolatie toegepast kon worden, vanwege monumentale lambrisering bijvoorbeeld.

Reflectie / Mogelijk toekomstige transformatie

COD kijkt terug op een bijzonder project. Toen de eerste ideeën werden gevormd voor de transformatie was er veel onzeker. Het was voor de ontwikkelaar en andere partijen een bijzonder project. Er bleek bijvoorbeeld achter de eerste steen van de oorspronkelijke bouw een tijdcapsule verborgen. De bouwers hebben deze na opening weer hersteld en teruggeplaatst. Er is tevens een ‘tweede steen’ geplaatst met daarachter een nieuwe tijdcapsule voor de komende honderd jaar. Uiteraard is deze boodschap, wegens goed geluk, geheim.

Bronnen

Gesprek met Ferdi Koornneef van COD, november 2023.

Fotografie: Charlotte Bogaert en COD



Het Hegius / Museum EICAS

Transformatie van voormalige school naar woningen

Het Hegius, opgericht in 1840 als gymnasium, heeft een rijke geschiedenis. Het gebouw heeft veel verschillende transformaties en uitdagingen ondergaan, waaronder grote schade tijdens de Tweede Wereldoorlog, toen het gebouw bijna compleet verwoest werd.

Recentelijk is het gebouw getransformeerd tot Museum EICAS (European Institute for Contemporary Art and Science) met daarboven koopappartementen. De mix van functies is ontwikkeld om de kosten van het museum te dekken.

Het gebouw heeft een unieke glazen dakkap met een CityDNA erin geprint, een kunstwerk van de Chinese kunstenaar Lu Xinjian. De print bevat plattegronden van steden als Londen, New York en Beijing.

KARAKTERISTIEKEN

Oorspronkelijk bouwjaar	1956
Oorspronkelijke oppervlakte	1.500 m² BVO
Oplevering na transformatie	2023
Opdrachtgever	1618 Vastgoed BV
Ontwerp	Hans van Heeswijk architecten
Aannemer	PHB
Verwervingskosten	€ 1.600.000 k.k.
Verbouwkosten	€ 6.000.000 excl. btw
Verkooprijzen	variërend tussen € 375.000 en € 950.000 v.o.n.



FIG. P.12.1

FIG. P.12.1 Het Hegius
vóór transformatie

Initiatief en uitgangspunten voor het project

Het Hegius werd in 1840 opgericht als gymnasium. Destijds waren er nog maar tien leerlingen, verdeeld over zes klassen. Het gymnasium én schoolgebouw groeiden flink door de jaren heen, tot het in de Tweede Wereldoorlog werd beschadigd door een bombardement van de geallieerden. Het doel van het bombardement was om de Wilhelminabrug te raken, echter is alles eromheen geraakt, maar niet de brug. De grap in Deventer is dan ook; als ze nog een keer komen bombarderen kan je beter onder de brug schuilen, die raken ze toch niet.

In 1956 werd het gymnasium gevestigd in een nieuw, groter schoolgebouw. Het ontwerp is van ir. W. Knuttel en is een typisch voorbeeld van het Nederlands rationalisme. Het zakelijke gebouw herbergde niet alleen het gymnasium, maar ook een middelbare meisjesschool (mms). In de loop der jaren heeft het gebouw veel vormen van onderwijs gehuisvest, waaronder ook een ROC. Na langdurige leegstand lag er in 2001 een plan om het gebouw te slopen, na een periode van discussie is echter in 2003 besloten om het de status van gemeentelijk monument te geven. Het gebouw heeft sinds dit besluit voornamelijk gediend als woonruimte voor antikrakers.



FIG. P.12.2

FIG. P.12.2 Het Hegius
na de transformatie

1618 Vastgoed was samen met de initiatiefnemer van EICAS op zoek naar huisvesting voor een nieuw museum. Toen het Hegius te koop werd gezet door de gemeente, heeft 1618 Vastgoed zich ingeschreven voor de selectie, een plan gemaakt en een bieding uitgebracht op het gebouw. Het plan werd als beste beoordeeld en het gebouw aan 1618 Vastgoed gegund.

Het Hegius-gebouw ligt op de 'culturele loper' van de stad, de strook van station naar IJssel, een definitie van voormalig Rijksbouwmeester Jo Coenen en Fons Asselbergs in een advies aan de gemeente. Om in dit gebied iets anders te ontwikkelen dan een culturele functie zou een afbreuk zijn aan de culturele loper, zo heeft 1618 begrepen.

Het ontwikkelplan van 1618 Vastgoed was de realisatie van Museum EICAS (European Institute for Contemporary Art and Science) met daar bovenop koopappartementen. Het idee was dat de appartementen de kosten zouden dekken van de transformatie en ontwikkeling van het museum. De opzet van 1618 Vastgoed was daarmee om het museum pro Deo te realiseren.



FIG. P.12.3

FIG. P.12.3 Glazen dakkap met uitzicht over Deventer



FIG. P.12.4

FIG. P.12.4 Glazen dakkappen op het dak van het Hegius

Programma, doelgroep en haalbaarheid

In het Programma van Eisen zijn 16 koopappartementen in het duurdere segment opgenomen, boven op Museum EICAS. In het omgevingsplan had de locatie een gemengde bestemming: maatschappelijk en wonen. Hierdoor was er geen wijziging nodig in het omgevingsplan, en konden de appartementen worden gerealiseerd.

Ontwerp

Voor de transformatie van het gebouw is een drietal architecten geselecteerd, waaronder Hans van Heeswijk. Zijn winnende ontwerp werd echter niet geaccepteerd door de Planadviesraad (de welstands- en monumentencommissie van Deventer), die vond dat het te veel geweld deed aan de monumentale waardevaststelling van het gebouw.

In het definitieve vergunde ontwerp voor het grote L-vormige schoolgebouw zijn de hoge plafonds en grote ramen behouden en is de monumentale waarde gerespecteerd. De zolderverdieping heeft een kap van glaspanelen gekregen. De begane grond van het schoolgebouw is geschikt gemaakt voor de museumfunctie, de verdiepingen en de daklaag met glazen kap worden gebruikt voor de appartementen.

Het overleg met de Planadviesraad werd gezien als het meest uitdagende van het project. Het beoordelen van en overleggen over het ontwerp heeft veel tijd gekost. De informatievraag was groot, als toelichting werd zelfs om productietekeningen van de leveranciers gevraagd. Daarnaast zijn op maat gemaakte mock-ups door de Planadviesraad beoordeeld voordat goedkeuring kon worden verleend. Dat is bij een

vergunningstraject zeer uitzonderlijk. Het organiseren van deze extra informatie en de lage frequentie van mogelijke beoordelingsmomenten kostten veel tijd en geld, zonder dat er duidelijkheid was over of het ontwerp daadwerkelijk uitgevoerd kon worden. De zorgvuldigheid van beoordelen in een monumentale binnenstad is begrijpelijk, maar de onzekerheden die dat met zich meebrengt, zijn uiterst veeleisend.

iteindelijk is er ingestemd met de verwijdering van de dakkap en de plaatsing van een glazen constructie. Het ontwerp hiervoor volgt de vorm van het oude dak. De glazen kap zorgt voor voldoende lichtinval in de verblijfruimtes in de zolderdieping. In de panelen van geëmailleerd glas is de gestileerde plattegrond van Deventer geprint. Het is een kunstwerk van de Chinese kunstenaar Lu Xinjian. Hij heeft voor zijn serie *City DNA* plattegronden van steden als Londen, New York en Beijing gebruikt.

De appartementen zijn gesitueerd op de verdiepingen van het gebouw. Op de begane grond zijn de oude klaslokalen opgewaarderd tot museumzalen, geschikt voor de tentoonstellingen van EICAS. De structuur van het gebouw leende zich goed voor de transformatie naar tentoonstellingsruimte, gezien de relatief grote ruimtes en de hoge plafonds.

Een uitdaging in het ontwerp was de programmatische scheiding tussen het museum en de woningen met het oog op geluidsoverdracht en brandveiligheid. De bestaande betonnen vloeren van het gebouw waren relatief licht gedimensioneerd en moesten worden aangepast voor voldoende geluidsweerstand. In het brandveiligheidsconcept is de nodige aandacht besteed aan vluchtwegen en trappenhuizen in combinatie met de publieke functie van museum.

Aanbesteding en bouw

Er zijn drie aannemers gevraagd om op basis van het definitief ontwerp een begroting te maken. Voor het definitief ontwerp werd de aannemers verzocht om een basisbegroting op te stellen en daarnaast om input te leveren ten behoeve van de financiële en technische haalbaarheid van het project. De aannemersselectie werd beoordeeld middels een matrix met selectiecriteria en wegingsfactoren.

Opdrachtgever 1618 Vastgoed heeft ruime ervaring in het selecteren van de uitvoerende partijen. De voorkeur geniet na vaststelling van het DO een aannemer te selecteren, zodat in de periode tot de uitwerking van de vergunningsstukken nog input kan worden verwerkt van de uitvoerende partij. Gebeurt de selectie tijdens het VO, dan is de uitwerkingsgraad te laag voor een inschrijfbegroting op hoeveelheden en bij selectie na de vergunningsfase is de mogelijkheid voor alternatieven te gering. In het geval van het Hegius-project was de betrokkenheid van een bouwteampartner cruciaal voor het welslagen van de vergunningsverlening.

De glazen dakkapellen zijn zelfdragende glazen constructies die in de fabriek zijn gemaakt. Vervolgens zijn de dakkapellen in een stalen frame gemonteerd, dat daarna gemonteerd kon worden in de sparing in het dak. De uitdaging van een glazen dakkapel is dat glas constructief stijf is, wanneer het beweegt dan barst het. Een dak van een gebouw is flexibel, dit beweegt en zet een beetje. Hierdoor zou het glas kunnen breken. Het stalen frame om het glas is de verbinding tussen de twee constructieve delen die zorgt dat ze in hun waarde blijven, dit is eerst goed getest op een aparte locatie, voordat ze in de dakkap zijn gemonteerd.



FIG. P.12.5

FIG. P.12.5 Een van de woningen met voorzetraam en kozijn voor een hoge isolatie

Oplevering, gebruik en beheer

Het museum is als eerste opgeleverd en de woningen daarna. Het museum is goed ontvangen door de bewoners en de bezoekers van Deventer. Museum EICAS paste in het plan van de culturele loper.

De woningen worden met plezier bewoond. In de eerste fase was er sprake van zorgen over geluidshinder en de afwerkingsmogelijkheden van het appartement. Geluidsmetingen gaven echter aan dat de geluidsweerstand voldoet aan de norm en dat er geen beperkingen waren aan het afwerkingsniveau van het appartement.

Duurzaamheidsprincipes

Tijdens het project is Deerns adviseurs betrokken geweest bij het bouwfysische en installatietechnische ontwerp en de specificaties. Zij hebben berekeningen gemaakt over geluid en veiligheid, maar ook over energieprestatie. Voor een goede energieberekening zijn er voor de enkelsteens muren voorzetwanden gezet. Voor de ruiten van enkelglas is een tweede laag isolerende beglazing aan de binnenzijde toegepast in de vorm van achterzetbeglazing.

Het opwekken van warmte gebeurt op een duurzame manier. Het gebouw is aangesloten op het warmtenet van de stadsverwarming. Het stadswarmtenet stookt nu nog gas, maar op termijn zijn er plannen om het duurzamer te verwarmen. Daarvoor is het gebouw afhankelijk van de gemeente. Op vrije plekken op het dak zijn in de glazen kap zonnepanelen geplaatst om energie te kunnen opwekken per appartement.

Deerns heeft ook geadviseerd over de LTA- en ZTA-waardes van de glazen koepel. De koepel is volledig gelijkmd en het glas heeft een dragende functie in de dakkap. Hiervoor is een speciaal type glas toegepast, zodat het in de zomer niet te heet wordt in de appartementen, en in de winter niet te koud.

Reflectie en toekomstige waarde

Vastgoed 1618 is tevreden met het eindresultaat. Het doel om een volwaardig museum te realiseren met lage huisvestingslasten is gehaald. Het kunstwerk op het dak is een eyecatcher geworden voor de stad en geldt als het grootse kunstwerk van Deventer.

Bronnen

Asselbergs, F., & Coenen, J. (2010). Deventer: een bericht aan de stad: Ambitiedocument & vervolgagenda.

Gesprek met Gabriël Bosch, ontwikkelaar en eigenaar van 1618 Vastgoed BV, december 2023.

Sign+ Magazine (2023). Deventer DNA op dak. *Sign+ Magazine*, 35(2), 30-32.

Van Capelleveen, D., m.m.v. Hagen, C., & Haarhuis. K. (2023). Glazen dakkapellen met verborgen constructie.

Bouwwereld, 02, 12-17.

Fotografie: 1618 Vastgoed



Gymzalen Middelburg

Transformatie van voormalige gymzalen naar woningen

De twee gymzalen in Middelburg staan op een historische locatie waar ooit een VOC-warenhuis heeft gestaan. Dit maakt transformeren een logischere keuze, sloop en nieuwbouw zou betekenen dat er archeologisch onderzoek gedaan moet worden.

Woongoed, de eigenaar van de gymzalen, heeft als doel om sociale huurwoningen te ontwikkelen. De gymzalen zijn grote vierkante gebouwen van 20 bij 10 meter, met kleinere kleedkamers hieraan vast. In samenwerking met Hulshof architecten zijn de gymzalen getransformeerd naar 14 nul-op-de-meter sociale huurwoningen.

KARAKTERISTIEKEN

Oorspronkelijk bouwjaar	1966
Oorspronkelijke oppervlakte	ca. 500 m ²
Nieuwe oppervlakte	ca. 500 m ²
Oplevering na transformatie	2022
Opdrachtgever	Woongoed Middelburg
Ontwerp	Hulshof Architecten
Aannemer	Bouwgroep Pieters



FIG. P.13.1

FIG. P.13.1 Vogelvlucht beeld
ligging gymzalen

Initiatief en uitgangspunten voor het project

In de provinciehoofdstad van Zeeland zijn twee gymnastieklokalen die al enige tijd niet meer werden gebruikt, getransformeerd tot sociale huurwoningen. In de zeventiende eeuw stond op deze locatie een VOC-warenhuis voor de opslag van goederen. Tijdens de Tweede Wereldoorlog is dit Oost-Indisch Huis verwoest, waarna hier in 1966 de gymzalen zijn gebouwd.

De gymzalen zijn 20 bij 10 meter met een hoogte van 6 meter, dit vormde de schil voor de transformatie naar appartementencomplex. Beide gymzalen hebben in een lager bouwdeel kleedkamers, die minder lichtinval hebben. De twee gymzalen liggen op een min of meer vierkant binnenterrein, omringd door woningen van drie tot vier lagen hoog. Tussen de twee gymzalen door loopt een pad over het binnenterrein. Het is een rustige plek met veel potentie voor de buurt. De leegstand van de gymzalen creëerde dan ook een treurige situatie.

Toen Woongood in 2017 de gebouwen overnam, stonden ze al enige tijd leeg maar waren nog in redelijke staat. Een groot voordeel was dat de originele houten vloeren met kruipruimte in de jaren tachtig waren vervangen door kwalitatief betere systeemvloeren.



FIG. P.13.2



FIG. P.13.3

FIG. P.13.2 en –P.13.3 De gymzalen
vóór transformatie

Woongoed is samen met Hulshof Architecten op zoek gegaan naar een invulling van het terrein met sociale huurwoningen. In de eerste scenario's was de inzet om de gymzalen te slopen en nieuwe woningen te bouwen. Uiteindelijk is tijdens een locatiebezoek geopperd en besloten om de gymzalen te laten staan en deze te transformeren naar woningen. Door te kiezen voor transformatie zouden tijd en kosten worden gespaard, doordat er dan geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoefde te worden. De kans was immers groot dat zich hier resten van het verwoeste VOC-gebouw met pakhuis in de grond zouden bevinden en archeologisch onderzoek kan erg lang duren. Daarnaast wilde de buurt graag dat de gebouwen, die al enige tijd leegstonden, een functie zouden krijgen.

Programma, doelgroep en haalbaarheid

Het is de missie van Woongoed om duurzame en betaalbare woningen te realiseren voor huurders met een laag inkomen. Daarbij was het voor deze locatie al in een vroeg stadium een doel om veel groen te creëren voor zowel de nieuwe als de zittende bewoners. Dit zou inspelen op de potentie van het hof, de achtertuin van de bestaande bewoners. Daarbij was het een streven van de architect om nul-op-de-meter-woningen te bouwen.

Van verschillende scenario's is de haalbaarheid getoetst van herontwikkeling van de locatie, wat uiteindelijk leidde tot de beslissing om de gymzalen te transformeren. Dit kwam voort uit het redelijk eenvoudige doel: het meest duurzaam is om niet te slopen. Uiteindelijk is in het programma besloten dat er 14 nul-op-de-meter sociale huurwoningen zouden worden gerealiseerd in de oude gymzalen.

Voor de realisatie van dit project diende het omgevingsplan gewijzigd te worden, waarvoor gebruik is gemaakt van de zogenoemde kruimelregeling, een relatief snelle methode voor het wijzigen van een omgevingsplan. Met deze regeling kan er in acht weken een wijziging in een omgevingsplan worden gemaakt. Belangrijk voor de kruimelregeling is dat er veel participatie is en dat er een unaniem akkoord is van omwonenden voor de planwijziging. Daarnaast dient het bouwwerk te voldoen aan een aantal voorwaarden, voornamelijk mag het gebouw niet gesloopt, maar moet het getransformeerd worden.



FIG. P.13.4

FIG. P.13.2 Plattegrond

Bron: Hulshof Architecten

Kleine uitbreidingen tot ca. 50 m² worden ook mogelijk; anders zijn langere procedures wel van toepassing. Met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 vervalt de kruimelregeling. De nieuwe Omgevingswet moet het wijzigen van een omgevingsplan zo goed versnellen dat de kruimelregeling daarmee ook overbodig is.

Ontwerpfase

Nadat het onderzoek uitwees dat de transformatie naar sociale huurwoningen mogelijk was, is het plan besproken met de omwonenden. Al 2017 was er op basis van gesprekken met omwonenden een lijst met wensen en aandachtspunten gemaakt. Hieruit bleek dat het plan voor sociale huurwoningen eigenlijk het meest werd gewaardeerd. Tijdens een bijeenkomst in augustus 2018 is het definitieve plan voor de woningen aan de omwonenden en belangstellenden gepresenteerd en is het startsein gegeven voor de oprichting van een bewonerswerkgroep Inrichting buitenruimte Hof van Oost-Indië. Met deze werkgroep is het uiteindelijke inrichtingsplan ontwikkeld. Ook zijn de omwonenden tijdens het verdere ontwikkelproces regelmatig over de vorderingen geïnformeerd en zijn wensen uitgewerkt.

Het gebruik van de karakteristieken van de gymzalen in het ontwerp levert bijzondere woonruimtes op. Met een vide aan de voorkant wordt de hoogte van de ruimte benut om zoveel mogelijk daglicht achter in de woningen te krijgen. De ruimte op de verdieping is als woonkamer of als slaapkamer te gebruiken. Het behoud van de gymzaalasco's bleek een gewild woningtype op te leveren dat niet standaard is.



FIG. P.13.5

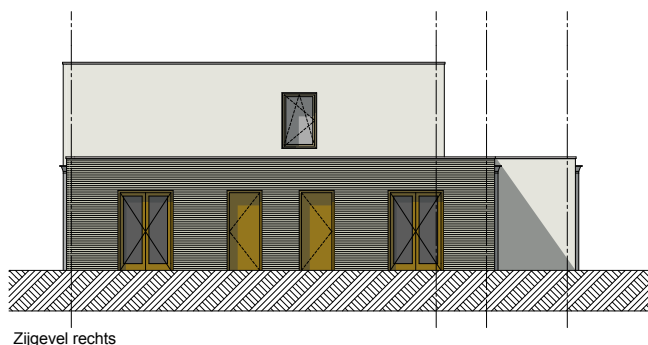
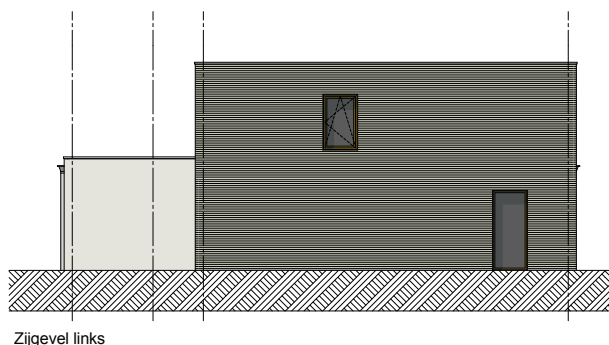


FIG. P.13.6

FIG. P.13.4 Definitief ontwerp
voor- en achtergevel

Bron: Hulshof Architecten

FIG. P.13.4 Definitief ontwerp zijgevels

Bron: Hulshof Architecten

Al met al heeft dit ook tot een snelle vergunningprocedure geleid zonder bezwaren. Met diverse burens zijn afspraken gemaakt over voorzieningen en over de toegankelijkheid via het nieuw ingerichte openbare terrein. Ook op aandringen van de omwonenden is het gelukt om met de gemeente te komen tot de afspraak dat er geen parkeereisen hoefden te worden gesteld; het hele terrein is autovrij gemaakt. Hertellingen van parkeergelegenheid in de omgeving maakten duidelijk dat er enige overcapaciteit aanwezig is als het gaat om parkeren voor bewoners.

Als brandscheidende wanden tussen de woningen is dubbel hout toegepast. Omdat de gebouwen geen monumentale status hebben, konden ze aan de buitenzijde worden geïsoleerd, wat eenvoudiger is dan aan de binnenzijde. De kozijnen konden hierdoor – en dat was noodzakelijk – worden vervangen door isolerende ramen. Aan de binnenzijde zijn de woningen conform het Bouwbesluit brandwerend afgewerkt.



FIG. P.13.7



FIG. P.13.8

FIG. P.13.5 Gevel aanzicht

FIG. P.13.6 Voordeuren van de nieuwe woningen in de gymzalen

Aanbesteding en bouw

Hulshof Architecten was al vroeg door Woongoed gekozen om het onderzoek te leiden naar woonfuncties op de locatie van de gymzalen. De keuze voor de architect kwam voort uit eerdere samenwerkingen, waarbij vertrouwen tussen de twee partijen was ontstaan. De aannemer is na de DO-fase aangeschoven in het bouwteam. Net als de architect, is de aannemer geselecteerd op basis van een eerdere samenwerking.

Voor de bouw van het project moest er eerst een hoop asbest verwijderd worden, helaas nog veel meer dan verwacht. Vooral in uitbouwen met de voormalige kleedkamer was veel asbest aanwezig. Bij de start van de bouw is het asbest verwijderd en zijn de gymzalen opgeruimd en schoongemaakt. De constructie, gevel en het dak van de zalen waren nog in prima staat, wat zorgde voor een droge en fijne werkplaats voor de aannemer. Voor de bestaande gevel is een nieuwe gevel gebouwd, die dienstdoet als nieuwe isolatie van woningen. Vervolgens zijn de woningen in de gymzalen gebouwd in houtskelet, dit is een lichtgewicht manier van bouwen en goed bewerkbaar, ideaal voor inbouw.

Oplevering, gebruik en beheer

Na de oplevering zijn de woningen direct verhuurd en zijn deze met veel plezier in gebruik genomen. In het gebouw zitten unieke woningen met een zeer hoge kwaliteit voor sociale huur. Ook de omwonenden zijn tevreden met de nieuwe burens en natuurlijk met de invulling van het binnenterrein met een hoge kwaliteit aan groen.

Duurzaamheidsprincipes

Een uitgangspunt van het project was om 14 nul-op-de-meter-woningen te realiseren. Om dit te doen in een oude gymzaal leek in eerste instantie een lastige opgave. Woongood raadpleegde Atriënsis voor advies over een installateur. De aannemer nam hierop een installateur en duurzaamheidsadviseur in de arm. Uiteindelijk is een goed installatietechnisch ontwerp gemaakt dat voor de aannemer uitvoerbaar was.

Naast de eis dat de woningen nul-op-de-meter moesten worden, waren andere restricties belangrijk voor de gemaakte keuzes. De restrictie aan de installaties was dat deze geen geluid mochten maken. Hierdoor kon er geen luchtwarmtepomp worden toegepast, maar moest er een slimme pomp worden geïnstalleerd die werkt op ventilatielucht. Voor uitdagingen zoals deze was het een geluk dat er veel expertise omtrent installatietechniek aanwezig was in het bouwteam. Hierdoor is de uitdagende nul-op-de-meter toch gerealiseerd.

Reflectie en toekomstige waarde

Terugkijkend op het transformatieproject vertelt architect Ineke Hulshof dat ze zeer trots is op het resultaat. Na de oplevering is ze langs geweest op de locatie om door de buurt te fietsen samen met oud-sociale woningbouwers. Tijdens het bezoek werd door iedereen enthousiast gesproken van een geslaagd project. Voornamelijk over de kwaliteit van de sociale huurwoningen was iedereen zeer te spreken, zowel wat betreft de technische toepassingen als de inpassing in de omgeving. Het voordeel van transformatie is dat de ruwbouw (de constructie, de gevels en het dak) behouden is, en het door lagere bouwkosten rendabel werd om kwalitatief goede sociale huurwoningen te maken.

Bronnen

Gesprek met Ineke Hulshof, architect, december 2023.

Woongood (2018). *Projectdocumentatie transformatie voormalige gymnastieklokalen*.

Fotografie: Bouwgroep Peeters



Aan 't Verlaat

Tijdelijke transformatie van voormalige zusterflat naar woningen

De studentenflat Aan 't Verlaat vormt het eerste succesvolle project van de Stichting Herontwikkeling tot Studentenhuisvesting Delft (SHS Delft). Deze voormalige broeder- en zusterflat van GGZ Delfland had gedurende een periode van tien jaar leeggestaan en is tijdelijk getransformeerd tot studentenhuisvesting. Gedurende een periode van tien jaar stelt SHS 150 studentenwoningen beschikbaar in vijftien huizen in de zusterflat met gedeelde voorzieningen. Binnen het gebouw wonen zowel internationale als Nederlandse studenten (SHS z.j.).

KARAKTERISTIEKEN	
Locatie	Aan 't Verlaat 33, Delft
Eigenaar	GGZ Delfland
Architect	SHS Delft & Adri Geerts
Ontwikkelaar	SHS Delft
Oorspronkelijke functie	huisvesting zusters
Nieuwe functie	tijdelijke studentenhuisvesting
Oplevering transformatie	2014
Duur transformatieproces	2011-2015
Aantal nieuwe woningen	150 onzelfstandige kamers
Type woningen	gemeenschappelijk wonen
Sprake van toegevoegde nieuwbouw	nee
Mogelijke toekomstige waarde	sloop



FIG. P.14.1 Studentenflat de Zusterflat
Aan't Verlaat, Delft

FIG. P.14.1

Initiatief en uitgangspunten van het project

Studentenflat Aan 't Verlaat, voorheen een zusterflat, is eigendom van GGZ Delfland. Meer dan tien jaar stond het pand leeg, voordat SHS het initiatief voor bewoning nam in 2015. Gelegen in een groene omgeving bevindt het pand zich op slechts negen minuten fietsafstand van de TU Delft-campus, in de wijk Vrijenban.

Het initiatief voor transformatie tot tijdelijke studentenwoningen kwam vanuit de gemeente Delft. De gemeente werd geïnspireerd door het succesvol afgeronde project van Stichting Tijdelijk Wonen (STW) in Utrecht, dat in de jaren negentig een voormalig KPN-gebouw transformeerde tot studentenhuysvesting. Na de kennismaking met STW en hun ervaringen, ontstond bij de gemeente Delft het idee om een soortgelijk project te starten.

Het bestuur van de Stichting Herontwikkeling tot Studentenhuisvesting Delft (SHS Delft) nam het initiatief op zich, ondanks beperkte financiële middelen en aanvankelijk geen toegewezen leegstaand pand. De gemeente presenteerde een lijst van potentiële panden, maar velen panden bleken ongeschikt vanwege de locatie, de constructie of de duur van de tijdelijke transformatie. Uiteindelijk werd de Zusterflat ontdekt, hoewel deze niet aan de initiële verwachtingen voldeed.

Gedurende gesprekken met GGZ Delfland werd duidelijk dat zij eigenaar van het pand bleef, en dat de stichting via een investeerder huur zou gaan betalen aan de GGZ Delfland. GGZ Delfland zag de tijdelijke transformatie als een oplossing om het leegstaande pand nuttig te gebruiken. De jaren voor de transformatie kampte ze met vandalisme en inbraak in het pand.

Rol van de gemeente

De gemeente Delft speelde een belangrijke rol bij het mogelijk maken van het project Studentenflat Aan 't Verlaat. De besluitvorming werd vergemakkelijkt door de toepassing van de Crisis- en herstelwet, die de gemeente de bevoegdheid gaf om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Deze wet bood een versnelde goedkeuringsprocedure zonder uitgebreide inspraakmomenten en bezwaarprocedures, waardoor de realisatie van het project aanzienlijk werd vereenvoudigd.

Belangrijk is dat de gemeente zich bewust was van de tijdelijkheid van de oplossing. Door de beperkte bewoningsperiode van tien jaar kon de gemeente een snelle en praktische oplossing bieden voor het leegstaande pand, terwijl er ruimte werd gelaten voor toekomstige plannen en ontwikkelingen op de locatie. De gebruikelijke eisen werden verminderd, hoewel bepaalde documenten nog steeds vereist waren, zoals een ruimtelijke onderbouwing en rapporten met betrekking tot zaken zoals asbest.

Programma van Eisen (PvE)

Het Programma van Eisen (PvE) voor het Studentenflat Aan 't Verlaat werd zorgvuldig opgesteld door SHS Delft, met het oog op de realisatie van geschikte studentenwoningen. De samenwerking met de GGZ Delfland vereiste duidelijke afspraken om een soepele huurovereenkomst te waarborgen.

Bij de opstelling van het PvE was het uitgangspunt om het leegstaande pand om te vormen tot studentenhuisvesting. Hierbij werden specifieke eisen gesteld aan de indeling van de kamers en verdiepingen, rekening houdend met de structuur van de zusterflat. Op elke verdieping werden gemeenschappelijke voorzieningen toegevoegd, zoals woonkamers, om een gezamenlijke leefomgeving te creëren.

De huurovereenkomst met GGZ Delfland omvatte niet alleen financiële aspecten, maar ook bepalingen met betrekking tot het gebruik van het terrein. Duidelijke afspraken werden gemaakt over zaken als parkeervoorzieningen en het gedrag van de studenten op het terrein. Hierdoor kon een harmonieuze samenwerking worden gegarandeerd, waarbij SHS Delft en GGZ Delfland wisten wat ze van elkaar konden verwachten.

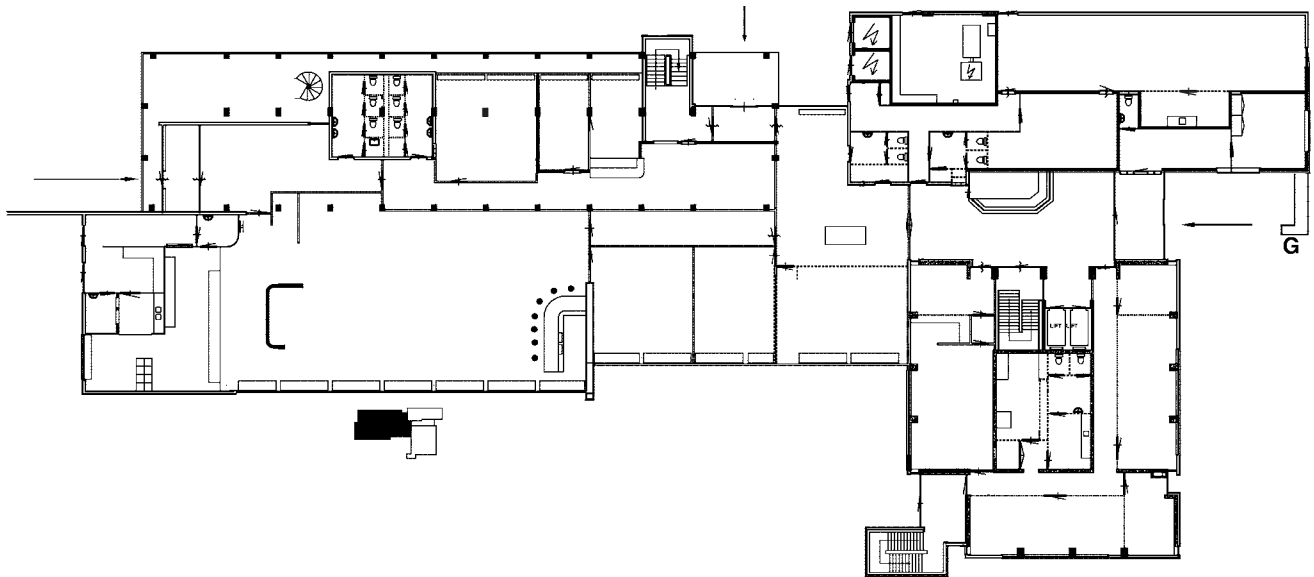


FIG. P.14.2

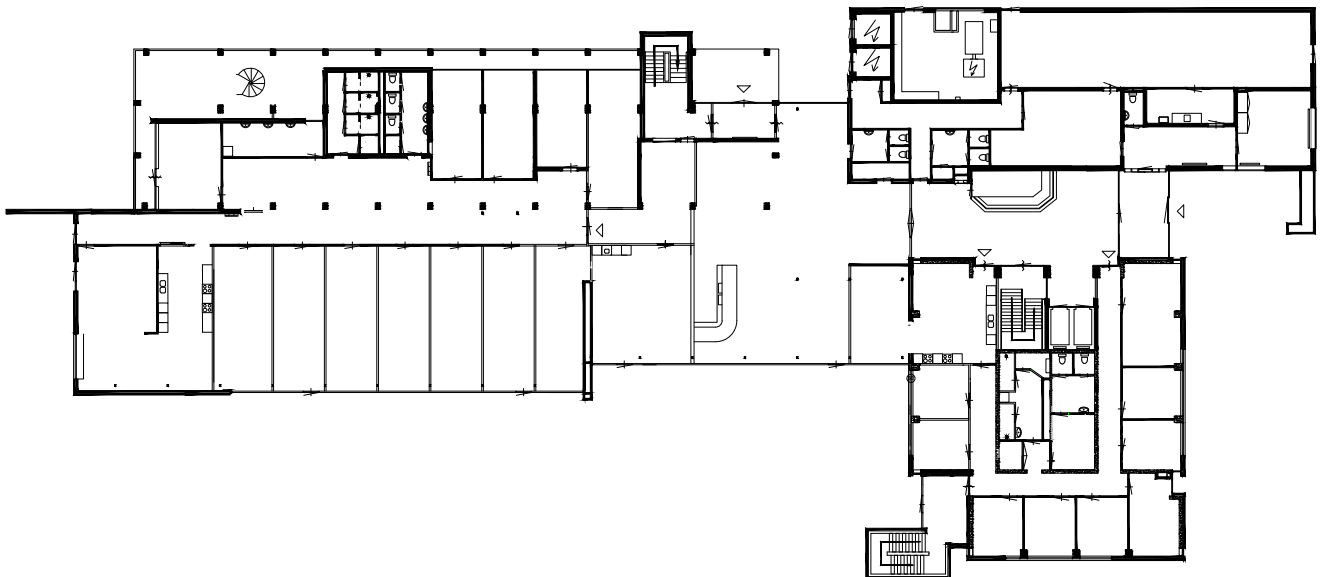


FIG. P.14.3

FIG. P.14.2 Plattegrond begane grond,
oude situatie

FIG. P.14.3 Plattegrond begane grond,
nieuwe situatie

Met betrekking tot duurzaamheid werd erkend dat het tijdelijke karakter van het project beperkingen oplegde aan grootschalige duurzaamheidsambities. Het gebruik van een leegstaand pand werd als duurzaam beschouwd, maar verdere investeringen in bijvoorbeeld zonnepanelen werden als onrealistisch beschouwd door de beperkte gebruiksperiode. Het PvE richtte zich dus voornamelijk op de functionele en praktische aspecten van studentenhuysvesting.

Ontwerpfase

In de ontwerpfase van het project heeft SHS Delft zelf de plattegronden van de woningen ontworpen. Echter, voor de vergunningsaanvraag werd vereist dat een officiële architect zijn goedkeuring gaf door middel van een stempel. Om aan deze eis te voldoen, heeft SHS Delft het interne ontwerp laten controleren door een extern tekenbureau voordat de vergunningsaanvraag werd ingediend. Hiermee werd beoogd de formele goedkeuring te verkrijgen zonder het volledige ontwerpproces uit handen te geven. Het ontwerp behield zoveel mogelijk de oorspronkelijke indeling van de oude zusterflat, met minimale wijzigingen zoals de toevoeging van deuropeningen en de inrichting van gezamenlijke ruimtes op elke verdieping.

In de laagbouw werden studentenkamers ingetekend in het stramien van bestaande ramen, terwijl op de verdiepingen van de zusterflat de bestaande indeling van douches, toiletgroepen en keukens grotendeels behouden bleef. De keuze voor het ontwerp werd sterk beïnvloed door overwegingen zoals het behoud van de bestaande structuur, daglichttoetreding en woonkwaliteit, met inachtneming van het Programma van Eisen, de doelgroep en de financiële haalbaarheid.

Financiële toetsing werd uitgevoerd door de investeerder, met input vanuit SHS Delft met betrekking tot de huurniveaus. Peutz werd betrokken bij de aanvraag van de omgevingsvergunning om te voldoen aan de regelgeving (Peutz 2014).

Het ontwerp is grotendeels conform de bestaande wet- en regelgeving uitgevoerd en obstakels zoals asbestverwijdering en herstelwerkzaamheden na koperdiefstal zijn aangepakt. Gedurende de ontwerpfase werden geen significante wijzigingen doorgevoerd in de woningtypen of het marktsegment. De kosten zijn niet afgeweken van de initiële ramingen.

Aanbesteding en bouw

SHS Delft heeft zelf de rol van hoofdaannemer op zich genomen, waarbij bepaalde onderaannemers werden ingeschakeld voor specifieke taken. Hierbij zijn bedrijven benaderd die bekend waren bij de Raad van Toezicht en zijn aannemers geselecteerd op basis van prijs en bereidheid om met SHS Delft als hoofdaannemer samen te werken. De bouw werd uitgevoerd door verschillende onderaannemers. SHS Delft wilde daarnaast zelf werkzaamheden uitvoeren om de bouwkosten laag te houden.

De participatie van toekomstige bewoners in de bouwwerkzaamheden (in ruil voor huurkorting) was een bijzonder aspect van het project. Deze zelfwerkzaamheid omvatte onder meer wanden plaatsen en puinruimen. Het betrof geen individuele zelfbouw, maar eerder een gezamenlijke deelname aan bouwactiviteiten. Gedurende de bouw zijn enkele problemen opgetreden, waaronder het per ongeluk slopen van een dragende wand. Deze situatie vereiste een stempel, vergunningverlening en herstelwerkzaamheden. Er is geen overmatig beroep gedaan op meerwerk, en de problemen tijdens de uitvoering waren minimaal.



FIG. P.14.4



FIG. P.14.5

FIG. P.14.4 Bouwwerkzaamheden toekomstige bewoners

FIG. P.14.5 Gemeenschappelijke voorziening (tijdens de bouwfase)

Oplevering, gebruik en beheer

Wat betreft de financiële resultaten van het project heeft SHS Delft positieve effecten ervaren, aangezien de stichting de winst weer kon inzetten voor haar doelen. De interesse in het project was aanzienlijk: alle kamers waren al voor de start van de verhuurperiode vergeven. Over het algemeen lijken de bewoners tevreden te zijn. In vergelijking met nieuwbouw is er in dit geval geen directe meerwaarde te beoordelen, aangezien het gebouw na de tijdelijke herbestemming zou worden gesloopt voor een nieuw bouwproject. Het gebouw was deels geschikt voor de nieuwe bestemming als studentenhuisvesting vanwege de oorspronkelijke functie als zusterflat. Het project heeft waardevolle ervaringen opgeleverd, met name wat betreft de onzekerheden bij het transformeren van een ouder pand. Het benadrukte het belang van hands-on onderzoek tijdens het proces van herbestemming en transformatie, aangezien veel wijzigingen niet op voorhand kunnen worden vastgesteld.

Ondanks de uitdagingen blijft SHS Delft betrokken bij transformatie- en herbestemmingsprojecten. Op persoonlijk en organisatorisch niveau wordt transformatie nog steeds overwogen, zij het met de opgedane kennis en ervaring in het achterhoofd.

Reflectie en toekomstige waarde

De beslissing om dit project slechts tijdelijk te transformeren en het daarna te slopen, is mede ingegeven door de mogelijkheid voor GGZ Delfland om een nieuw plan te ontwikkelen en tot overeenstemming te komen met de gemeente voor een volledig nieuwe woonwijk.



FIG. P.14.6

FIG. P.14.6 Multifunctionele ruimte

Wat betreft de beperkte duur van het project wordt aangegeven dat de Crisis- en herstelwet mogelijk in de toekomst wordt uitgebreid naar vijftien jaar. Het lijkt erop dat dit de wens is, maar hierbij moet aangetekend dat het voor eigenaren wellicht een uitdaging is om hun pand voor zo'n lange periode te verhuren. Dit suggereert dat de duur van de tijdelijke transformatie een overweging is bij het aangaan van dergelijke deals met pandeigenaren.

Bronnen

Gesprek met Marieke Meyer van Hall (bestuurslid SHS Delft 2011-2013) & Jessica Bal de Boer (bestuurslid SHS delft 2014-2015), december 2023.

Gesprek met Ineke Hulshof, architect, december 2023.

Fotografie: SHS Delft



LUCIA

Transformatie van voormalig kantoorgebouw naar woningen

Het gebouw aan het Stadhuisplein in Rotterdam is ontworpen door architect W.J. Fiolet in 1955 en is onderdeel van de wederopbouw van Rotterdam na de Tweede Wereldoorlog. Het gebouw is kenmerkend voor zijn tijd met zijn langwerpige vorm en een sobere uitstraling. Na als laatst dienst te hebben gedaan als stadskantoor van de gemeente Rotterdam, is het gebouw getransformeerd naar studentenhuisvesting voor de Erasmus Universiteit.

KARAKTERISTIEKEN	
Oorspronkelijk bouwjaar	1955
Oorspronkelijke oppervlakte	6.945 m² BVO
Oplevering na transformatie	2017
Opdrachtgever	Egeria Real Estate Development
Ontwerp	VANWILSUMVANLOON architectuur & stedenbouw
Interieur	Standard Studio
Aannemer	Du Prie bouw & ontwikkeling
Verwervingskosten	n/a
Verbouwkosten	n/a
Verkoopprijzen	n/a



FIG. P.15.1

FIG. P.15.1 Stadhuisplein met LUCIA

Initiatief en uitgangspunten voor het project

Voormalig winkel-kantoorcomplex Hermes, in 1955 gebouwd door architect W.J. Fiolet, vormt de zuidwand van het Rotterdamse Stadhuisplein. Het is te herkennen aan zijn langgerekte vorm en sobere uitstraling en is een typisch voorbeeld van weder-opbouwarchitectuur. De achterzijde van het gebouw, De Sint-Luciastraat, is van origine een expeditiestraat. De straat is een wat besloten omgeving en een rustigere omgeving dan het Stadhuisplein. Het gebouw is als laatste gebruikt als stadskantoor door de gemeente Rotterdam en werd daarna door Egeria gekocht.

De afdeling RED binnen Egeria richt zich vooral op transformatieprojecten en stuitte bij de zoektocht naar kansrijke objecten op het winkel-kantoorgebouw aan het Stadhuisplein. Tijdens de ontwerpfase kwam Egeria in contact met Erasmus University College, dat huisvesting nodig had voor buitenlandse studenten die in op korte termijn zouden beginnen aan hun eerste studiejaar. Transformatie naar studentenwoningen betekende dat er een tijdsdruk zat op de ontwikkeling en oplevering van het gebouw.



FIG. P.15.2

FIG. P.15.2 De besloten Sint-Luciastraat in een nieuw jasje met een transparante plint



FIG. P.15.3

FIG. P.15.3 Vooraanzicht Sint Luciastraat met een transparante plint

Programma, doelgroep en haalbaarheid

Aanvankelijk zijn er haalbaarheidsstudies gedaan naar het gebouw met verschillende invullingen van grotere tot kleinere woningen. Er zijn meerdere scenario's opgesteld waarbij de transformatie tot middel dure huurwoningen, transformeren tot studentenwoningen en sloop-nieuwbouw de meest geschikte waren voor het gebouw. De transformatie naar studentenwoningen bleek de beste invulling, doordat de kantorenverdiepingen een efficiënt ontwerp hiervoor toelieten en het gebouw daarbij ook kon voldoen aan de parkeernorm.

De Erasmus Universiteit heeft geen duidelijk programma voor de studentenhuysvesting geformuleerd; er was geen PvE, alleen een minimumaantal benodigde woningen. Het gebouw kent een monumentale waarde (Welstandsniveau: Bijzonder, Centrumgebied), wat betekent dat het gevelaanzicht niet ingrijpend mocht worden aangepast.

Ontwerp

De transformatie was erop gericht het gebouw om het op te knappen en in ere te herstellen. De optopping is als los object en met afwijkende vormgeving qua materiaalgebruik, kleur en vormtaal ontworpen om duidelijk aan te geven dat dit niet tot het oorspronkelijke ontwerp behoort. De wat meer besloten Sint-Luciastraat aan de achterzijde is onderdeel geworden van de levendige buurt door een transparante plint en de toevoeging van horeca. De straat is hierdoor verbonden met het levendigere Stadhuisplein.

De uitdaging bij dit project was dat de gevel als beschermd stadsgezicht niet mocht worden veranderd. Dit betekende dat het gebouw aan de binnenzijde moest worden geïsoleerd. Hiernaast waren er ook uitdagingen voor het ontwerp van een optimale geluidsisolatie voor het gebouw. Dit was een belangrijk punt, omdat het ligt aan het Stadhuisplein, een drukke plek midden in de stad, met veel terrassen en uitgaansgelegenheden. De nieuwe woningen in de optopping hadden geen last hiervan, door de goede isolatie.



FIG. P.15.4

FIG. P.15.4 Situatietekening

Bij de indeling van de woningen had de architect veel vrijheid, gezien de hoge ruimtes en de grote ramen van het gebouw. De uitdaging betrof hier vooral om veel kleine studentenkamers in te passen. Hiervoor kon de hoogte van het gebouw goed worden gebruikt. Met creatieve oplossingen zijn entresols ingebouwd met trappen die ook als opslagruimte dienen.

In het gebouw zitten ook gemeenschappelijk woonkamers op verschillende verdiepingen, die ervoor zorgen dat de studenten elkaar kunnen ontmoeten en zo ook in een grotere ruimte kunnen verblijven dan de kleine studentenwoning. De begane grond heeft een grote entreehal. De rest van de begane grond is ingericht als daghoreca. In de kelder bevinden zich de fietsenstalling en een gemeenschappelijke ruimte waar gegeten, gestudeerd en gerecreëerd kan worden.



FIG. P.15.5

FIG. P.15.5 Voorbeeldinrichtingen
van studentenwoningen



FIG. P.15.6

FIG. P.15.6 Lucia aan het stadhuisplein

Aanbesteding en bouw

Gezien de tijdsdruk om het project af te ronden voor de aanvang van het studiejaar werden de betrokken partijen snel geselecteerd. Er is daarom gekozen voor vertrouwde partijen waarmee al meerdere projecten zijn gemaakt. De vertrouwensband en de kennis van personen zijn belangrijk voor de uitvoering van een transformatieproject als dit, met een korte bouwtijd. Op het moment van selectie was de gebouwindeling nog niet definitief bekend, evenmin hoe het getransformeerd moest worden of welke installaties er zouden worden toegepast. De partijen zijn geselecteerd op basis van een open begroting en een 'vaste staart'. In de staart van een begroting zitten algemene kosten en de winst en het risico van de aannemer, dit zijn vaak vaste percentages van de totale bouwkosten. De open begroting werd ingevuld tijdens de bouwteamvergaderingen met de ontwikkelaar, architect en de aannemer. De bouwteambijeenkomsten zijn regelmatig gevoerd en moesten er ook voor zorgen dat het ontwerp bewaakt en het bouwtempo hoog konden blijven.

Dit soort samenwerkingen tussen partijen vraagt veel vertrouwen en kan soms ook tot discussies leiden. Een open begroting geeft inzicht in de werkelijke kosten en zorgt ervoor dat elke partij een verantwoordelijkheid heeft en daardoor ook constructief omgaat met de overleggen.

Oplevering, gebruik en beheer

Het gebouw is uiteindelijk een maand na de start van het studiejaar opgeleverd. Hierdoor heeft een deel van de studenten die op een woning rekenden enkele weken op een cruiseschip in de buurt moeten slapen. Niet ideaal, maar hierna kregen zij wel een nieuwe woning met een hoge standaard voor studentenwoningen.

Het behoud van de karakteristieke gevel heeft niet bijgedragen aan het voorkomen van geluidsoverlast voor de studenten. Het gebouw ligt aan een druk plein tegenover meerdere terrassen en kroegen die in het weekend tot laat open blijven en dat is voor de bewoners goed te merken. Maar de overlast is niet extreem en de studenten zijn doorgaans tevreden met hun woning. Het hoort ook een beetje bij het in de stad wonen.

Duurzaamheidsprincipes

Het project had een heel specifiek doel en een zeer korte bouwtijd. Dit heeft ervoor gezorgd dat er weinig tijd was om onderzoek te doen, bijvoorbeeld naar verduurzaming. Het gebouw is wel aangesloten op het stadswarmtenet en de woningen zijn goed geïsoleerd. Er zijn echter geen bijzondere duurzaamheidsprincipes als doelstelling gesteld of behaald.

Reflectie en toekomstige waarde

Het project wordt gezien als succesvol. De universiteit heeft een goede vervulling van de dringende behoefte aan meer studentenwoningen in de stad. Ondanks de late oplevering en de geluidsoverlast is tegemoetgekomen aan de wensen van de gebruikers en van de universiteit. Op den duur zijn er minder klachten over het geluid gekomen, 'het hoort namelijk ook een beetje bij het wonen in een stad', geeft een aantal studenten aan.

De ontwikkelaar kijkt terug op een leerzame en succesvolle ontwikkeling. 'Het is een voordeel dat de ontwikkeling zich afspeelde in een goede tijd van de economie, dat had nu niet meer gekund.' Andere factoren voor succes zijn de goede samenwerkingen met de aannemer en de architect. Door de juiste kennis en ervaring hebben deze partijen kunnen leveren wat er gevraagd is. Dit is een vereiste om gekozen te worden voor een project als LUCIA.

Bronnen

Gesprek met Roderik Mackay, ontwikkelaar bij Egeria Real Estate Development, november 2023.

Fotopersbericht. Geluidsmeting in Lucia-gebouw brengt overlast aan het Rotterdamse Stadhuisplein in kaart (2018). persberichten.deperslijst.com/150044/fotopersbericht-geluidsmeting-in-lucia-gebouw-brengt-overlast-aan-het-rotterdamse-stadhuisplein-in-kaart.html.

Rotterdam Architectuurprijs (2017). *Hermes City Plaza*. Rotterdam Architectuurprijs. www.rotterdamarchitectuurprijs.nl/vorige-edities/2018/hermes-city-plaza.html.



Bron: Ossip

Weeshuis

Transformatie van voormalig weeshuis naar woningen

Het Weeshuis in Gouda dateert uit de eerste helft van de zeventiende eeuw en diende oorspronkelijk als instelling voor armenzorg en later als onderkomen voor weeskinderen. Na de Tweede Wereldoorlog werd de weeshuisfunctie stopgezet, waarna het gebouw verschillende andere doeleinden diende, zoals het huis-vesten van een school en een bibliotheek.

In 2018 is het gebouw getransformeerd tot een mix van boutiquehotel, appartementen en een restaurant.

KARAKTERISTIEKEN	
Oorspronkelijk bouwjaar	het oudste gedeelte is opgeleverd in 1641, het nieuwste gedeelte in 1875.
Oorspronkelijke oppervlakte	5.025 m²
Oplevering na transformatie	2021
Opdrachtgever	White House Development
Ontwerp	Mei architects and planners
Aannemer	J.P. van Eesteren



FIG. P.16.1

FIG. P.16.1 Het Weeshuis in Gouda

Initiatief en uitgangspunten voor het project

Het Weeshuis in Gouda dateert uit de eerste helft van de zeventiende eeuw. Het gebouw was bedoeld als instelling voor armenzorg en werd later ook in gebruik genomen voor het onderbrengen van wezen die niet in het bestaande Heilige Geestweeshuis konden worden geplaatst. Het Weeshuis heeft tot de Tweede Wereldoorlog als weeshuis dienstgedaan. In 1939 zijn er gevluchte Joodse kinderen opgevangen; in de periode van de bezetting is het gebouw gebruikt door enkele Goudse scholen. In 1948 is de weeshuisfunctie opgeheven en zijn de overgebleven fondsen ingezet voor het jeugd- en jongerenwerk en speeltuinwerk in Gouda. Daarna is het Weeshuis tot de transformatie gebruikt als bibliotheek.

Het oudste deel van het Weeshuis is een rijksmonument en kent een Hollandse renaissancearchitectuur met een carrévorm gebouwd rond een binnenplaats, die via een poortgebouw wordt betreden. Het bestaat uit twee gebouwdelen met een steeg ertussen. Het nieuwere deel is een gemeentelijk monument.



FIG. P.16.2 De poort naar de binnenplaats

FIG. P.16.2

White House Development heeft het weeshuis in 2018 gekocht. Samen met Mei architects and planners, waarmee White House Developments eerder heeft samengewerkt, is er in de geschiedenis van het weeshuis gedoken. De nauwe samenwerking tussen de partijen zorgde ervoor dat er snel na de aankoop een plan werd geschetst voor de transformatie en nieuwe invulling van het monumentale pand.

Programma, doelgroep en haalbaarheid

Het nieuwe programma voor het gebouw werd vastgesteld tot een mix van hotel, appartementen en restaurant. Robert Winkel van Mei architects and planners legt uit dat bij een rijksmonument het gebouw de functies bepaalt, in dit gebouw mocht weinig worden veranderd aan de indeling, en zo werd gezocht naar een programma dat bij het gebouw past en waarvoor weinig ingrepen gedaan hoefden te worden.

Zo was het voormalige gedeelte voor spelen en leren van het Weeshuis goed geschikt voor een horecafunctie. De grotere zalen en de binnenplaats leenden zich voor een terras en een gezellige eetzaal met veel sfeer. De steeg werd ingezet als buffer voor geluid. Daarnaast werkt de steeg ook als fysieke afscheiding tussen het restaurantgedeelte, het hotel en de woningen.

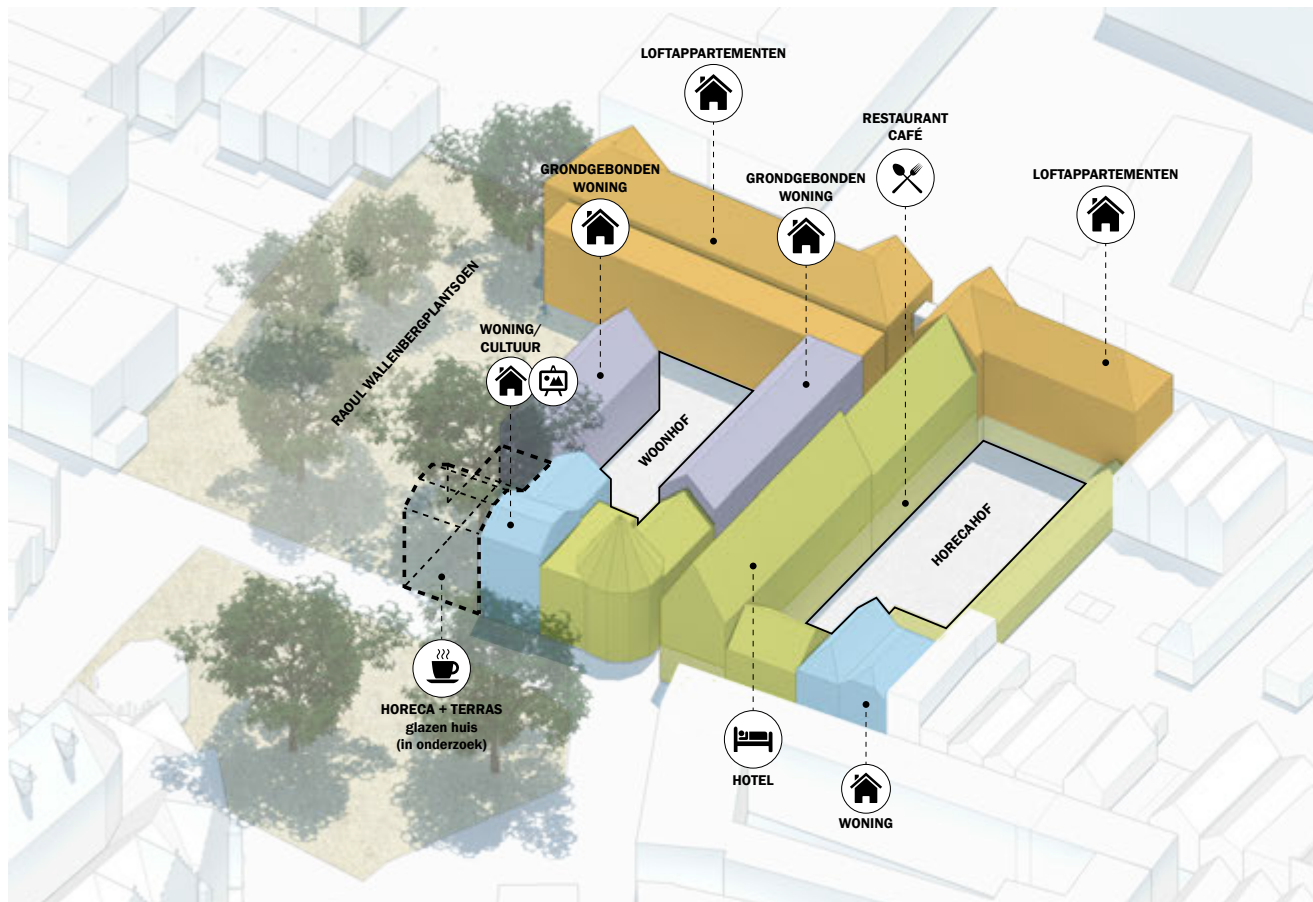


FIG. P.16.3

FIG. P.16.3 Indelingsconcept

FIG. P.16.4 Plattegrond



FIG. P.16.4

Voorafgaand aan de transformatie is het transformatieplan met de omwonenden besproken. Voor de transformatie moest een bestemmingsplanwijziging komen, omdat de nieuwe functies afweken van het omgevingsplan. De voorgaande functies van het gebouw waren een stuk rustiger. De ontwikkelaar had een goede verstandhouding met de burens. Zij hebben ingestemd met de transformatie. Vervolgens is de wijziging van het omgevingsplan goedgekeurd en kon de transformatie beginnen.

Ontwerp

Een aandachtspunt bij de transformatie was om heel bewust om te gaan met het ontwerpen en uitvoeren van aanpassingen aan het historische gebouw. Winkel omschrijft het ontwerpen als haast chirurgisch werken, om de monumentale staat van het gebouw zo goed mogelijk te behouden. ‘Wanneer je een ding aanpakt en verbouwt dan komt er vaak een hele schakeling van ingrepen achteraan, het is dus echt de truc om de ingreep zo klein mogelijk te houden. Het gaat dan ook vaak van klein tot groot, zo kan een kleine ingreep leiden tot grote werkzaamheden zoals het vervangen van wanden en daken.’

Om ervoor te zorgen dat zo weinig mogelijk ingrepen hoefden te worden gedaan, is eerst het hele gebouw goed bestudeerd om te begrijpen hoe het in elkaar zit. Gelukkig klopten de historische tekeningen nog vrij goed. Volgens Winkel is ‘het grappige eigenlijk dat het rijksmonument het Weeshuis in de jaren zeventig bijna helemaal opnieuw is opgebouwd. Dat was een manier van restaureren waarbij elk steentje werd afgebikt en teruggeplaatst. Dat is een heel ingewikkelde manier van bouwen.’

Omdat het Weeshuis een rijksmonument is, was isolatie aan de buitenzijde niet toegestaan. Isolatie aan de binnenzijde wordt vaak toegepast bij dit soort projecten, al leidt dat tot uitdagingen. Als de isolatie niet goed wordt uitgevoerd, kunnen er vochtproblemen ontstaan. De uitdaging was daarnaast om de isolatie zo goed mogelijk op te laten gaan in het bestaande gebouw, maar op sommige plekken is de isolatie aan de binnenkant zichtbaar.

Er is slim omgegaan met de indeling van het hotel en de woningen. Voor een hotel gelden soepeler regels voor geluidsisolatie dan voor woningen. In het hotelgedeelte werden de houten vloeren waar mogelijk ingepakt en geïsoleerd tegen trillingen. De woningen zijn geplaatst in de voormalige gymnastiekzaal. Dit gedeelte van het gebouw heeft een robuuste constructie. Hier konden de vloeren verzwaaard worden, zodat de geluidsisolatie voldoet aan de eisen voor nieuwbouwwoningen.

Aanbesteding en bouw

Aannemer J.P. van Eesteren is onderhands geselecteerd nadat de planvorming van het gebouw gereed was. De selectie is bewust na de ontwerpfase pas gedaan, omdat gedurende de planvorming beslissingen steeds kunnen veranderen. De aannemer heeft veel ervaring met transformatieprojecten en met restauratie van monumenten. Dit was nodig om het ontwerp goed uit te voeren. Zo was een groot deel van het dak van het Weeshuis compleet vergaan en moest het worden vervangen. De aannemer heeft de restauratie uitgevoerd, zodat het dak zowel voldoet aan technische eisen als aan de eisen van monumentenzorg.



FIG. P.16.5

FIG. P.16.5 De binnenplaats met het restaurant

Tijdens het project is door de partijen veel geïnvesteerd om alles samen te doen. Als er problemen opdoken zijn deze samen opgelost. Aanpassingen in het ontwerp zijn met de partners besproken, en de gesprekken met de welstandscommissie en monumentenzorg zijn gezamenlijk gevoerd. Er is veel ingezet om er een gezamenlijk project van te maken.

Oplevering, gebruik en beheer

Het boetiekhotel en het restaurant werden als eerste opgeleverd. Ze worden beheerd door WSHS (WeeSHuiS). De appartementen volgden een maand later. De woningen zijn gericht op starters. De appartementen zijn compact, maar door de hoge verdiepingvloeren konden entresolverdiepingen ingebouwd worden, waardoor ze toch voldoende ruimte bieden. De woningen zijn gegroepeerd rondom een woonhof met een gemeenschappelijke tuin. De tuin heeft voldoende ruimte waar kinderen kunnen spelen, wat van de transformatie van het Weeshuis een levendig toevoeging maakt in het stadscentrum.

Duurzaamheidsprincipes

Er was geen duurzaamheidsadviseur betrokken bij dit project. Als de transformatie nu zou worden uitgevoerd, dan zou er waarschijnlijk kritischer worden gekeken naar de toepassing van materialen, en zou er wellicht meer aandacht zijn geweest voor biobased materialen, geeft architect Winkel toe. Voor dit project werd het behouden en transformeren van het historische gebouw gezien als het belangrijkste uitgangspunt.

Het gebouw is geïsoleerd volgens de renovatiestandaard in het Bouwbesluit en er zijn nieuwe installaties toegepast met een laag energiegebruik. Verder zijn geen grote ingrepen gedaan voor een duurzame energievoorziening. Dit zou ook kostbaar en ingewikkeld zijn voor een rijksmonument.

Reflectie en toekomstige waarde

De nieuwe invulling van het Weeshuis geeft weer nieuw leven aan dit monument. De transformatie laat goed zien hoe historische gebouwen keer op keer een nieuwe functie kunnen opnemen, terwijl ze technisch aangepast worden om te voldoen aan de huidige eisen. Het Weeshuis kan weer goed mee met de tijd en blijft voor de toekomst aanpasbaar.

Bronnen

Gesprek met Robert Winkel, oprichter Mei architects and planners, december 2023.
Fotografie: Ossip