

# ARCHITECTUUR

---

## LOKAAL

### **Bouwen op historie. 100 jaar Van Hoogevest Architecten**

22 april 2009, stadhuis Hilversum

Cilly Jansen

#### **Geschiedenis met toekomst**

1 Voor wie hier vandaag aanwezig is zal het vanzelfsprekend zijn: dat een land, de steden, bestaan bij de gratie van herinneringen. Bouwwerken uit het verre verleden, maar ook de recente geschiedenis, verbeelden de cultuur van een samenleving. Zo vanzelfsprekend als dat nu misschien klinkt is het lang niet geweest. Het adagium van sloop en nieuwbouw uit de laatste helft van de vorige eeuw is ingehaald door de stedelijke ontwikkelingen zelf. Met het verdwijnen van de stedelijke industrie en met de compacte stedenbouw - nu we de Vinex voorbij zijn - hebben veel locaties hun functie verloren en kunnen gebouwen een andere bestemming krijgen. Dat brengt differentiatie in de stedelijke gebieden – en daarmee geschiedenis met een toekomst.

Helemaal vanzelf gaat dat natuurlijk niet. Niets wordt gebouwd zonder opdrachtgever, en niets goeds zonder goede opdrachtgevers. Daar proberen we vanuit Architectuur Lokaal aan bij te dragen. In de voorfase van het bouwproces helpen we opdrachtgevers bij het formuleren van hun ambities, bij hun oriëntatie op de opgave en we brengen de mogelijkheden die architecten kunnen bieden onder hun aandacht. Achteraf praten we met opdrachtgevers, architecten en gebruikers om na te gaan wat er is geworden van de oorspronkelijke ambities, wat is er misgegaan, wat verliep juist voorspoedig; welke ervaringen zijn er opgedaan? Van die inzichten laten we ook andere opdrachtgevers profiteren. Zo hebben we de afgelopen jaren veel gedaan voor opdrachtgevers die te maken hebben met herbesteding, vanuit onze eigen herbestede werkruimte onder de spoorlijn Amsterdam - Haarlem.

Bij bepaalde opgaven ligt het initiatief opvallend vaak bij particuliere ondernemers. Bijvoorbeeld bij de herbesteding van forten, kerken en industriële gebouwen in de zogenoemde creatieve industrie. Ook al gaat het nog niet altijd zo soepel als de initiatiefnemers het graag zouden zien, de medewerking van overheden lijkt – mede dankzij het succesvolle belvedèrebeleid - wel steeds beter te verlopen.

Ook wordt de betrokkenheid van architecten vanzelfsprekender. Met wethouders, ambtenaren en architecten bezochten we veel verschillende projecten. Een aantal daarvan kent u wel:

**2** *forten: bed & breakfast, restaurant, galleries. vaak vergeten bouwsels, particulier initiatief.*

**3** *kerken: gebouwen met een belangrijke symbolische functie in de gemeenschap, imposant, beeldbepalend in de stedenbouwkundige structuur: designhotel, boekwinkel, ook institutionele opdrachtgevers:*

**4** *industriële erfgoed/ creatieve industrie: soms initiatieven architecten Trude Hooijkaas, kraanspoor. Ook: commerciële projectontwikkeling.*

**5** Ook Van Hoogevest heeft bijzondere herbestemmingsprojecten op zijn naam staan. Maar vanmiddag wil ik uw aandacht vragen voor minder spectaculaire, maar zeker niet minder belangrijke voorbeelden. Dat gaat om herbestemming van twee projecten voor gehandicapte jongeren.

Eerst een paar algemene opmerkingen uit het onderzoek naar het opdrachtgeverschap van herbestemmingsprojecten voor wonen en zorg, dat we zojuist samen met het kenniscentrum van Aedes en Actiz hebben gedaan. U kunt het hele onderzoek vinden op onze website.

**6** Leegstand is voor iedereen onwenselijk en in het centrum ga je niet zo snel slopen. Dan gaan de gemeente en corporaties voor de herbestemming van een pand op zoek naar passende gebruikers. Zulke gebouwen komen dan in aanmerking voor 'wonen met zorg'.

Zorgaanbieders werken vanaf de andere kant: zij zoeken geschikte stedelijke locaties, want zij verlaten de instituten en willen met kleinschalige combinaties van wonen en zorg graag weer letterlijk middenin de samenleving staan.

In de voorbeelden die we onderzochten, hebben aanbod en vraag elkaar gevonden. Maar zorgaanbieders zijn niet altijd nauw betrokken bij de planvorming, laat staan de toekomstige bewoners. Het risico is dan dat beslissingen worden genomen die onvoldoende rekening houden met het uiteindelijke gebruik. En het blijkt niet altijd gemakkelijk om ook de omwonenden voor het initiatief te winnen.

**7** Een veel gehoorde ervaring is ook dat het rollenspel in de loop van het proces verandert. Bij de start trekken gemeente en initiatiefnemers vaak samen op om een pand te behouden. Maar later wordt dat lastiger omdat de gemeente eisen stelt aan de bouwplannen. Dat leidt dan vaak tot onverwachte extra kosten of in ieder geval tot gedoe. Een algemene conclusie is namelijk: herbestemmen kost meer dan nieuwbouw, zo niet

in geld, dan toch in tijd en inzet. 'Het kost altijd meer dan je denkt, zelfs als je denkt dat het meer kost dan je denkt'.

Hier staat duidelijke winst tegenover. Die zit deels in de impuls voor de omgeving, de buurt knapt ervan op. En verder blijkt dat de gebruikers vaak erg tevreden zijn met hun nieuwe huisvesting in een historische omgeving.

**8** Bij herbestemmen voor wonen en zorg valt op zijn, dat de opdrachtgevers in veel gevallen woningcorporaties zijn. De laatste jaren vragen we ons wel eens af wat - gezien vanuit het opdrachtgeverschap - het verschil is tussen een commerciële projectontwikkelaar en een woningcorporatie. Misschien zijn deze projecten een goede illustratie van het verschil.

Ook commerciële projectontwikkelaars hebben interessante projecten gedaan op het gebied van herbestemming (zoals Sugar City in Halfweg). Maar zij richten zich meer op nieuwe functies in de commerciële sfeer. Bij wonen en zorg is de winst eerder maatschappelijk dan financieel. Op de korte termijn moet er vaak geld bij. Dat kunnen corporaties verantwoorden vanuit hun maatschappelijke functie.

**9** Zoals gezegd: het nieuws over deze projecten is over het algemeen positief, maar het kan natuurlijk altijd beter. De kans op succes is groter als de tijd wordt genomen voor een gedegen vooronderzoek. Ook moet er ruimte zijn voor een vroegtijdige inbreng van huurders en eindgebruikers. Herbestemmen draait telkens om twee spullen: het oude gebouw moet waarde hebben voor de omgeving en de nieuwe gebruikers moeten zich er thuis kunnen voelen. Twee voorbeelden:

**10** Het ene is de voormalige katholieke Daniëlskerk, die in 1961 in de naoorlogse wijk Heseveld in Nijmegen werd gebouwd. Sinds een paar jaar kunnen gehandicapte jongeren en kinderen hier wonen, er is dagopvang en onderwijs.

Het andere is een Thomashuis in een oude Oliemolen bij de nieuwe Delftse wijk Hoornse Zoom. Een Thomashuis is een woning voor volwassenen van alle leeftijden, maar de huidige groep in de Oliemolen bestaat in meerderheid uit gehandicapte jongeren van rond de twintig. Hun pand is een karakteristiek eiland in een zee van Vinex.

In beide gevallen waren er op het oog solide argumenten om te slopen. In Nijmegen had het bisdom plannen om de Daniëlskerk via een lucratieve transactie over te doen aan een projectontwikkelaar. Als de gemeente zou meewerken aan wijziging van het bestemmingsplan kon de aantrekkelijk gelegen grond veel geld opbrengen.

In Delft werd het fabriekje eerst gezien als een sta-in-de-weg bij de aanleg van de nieuwe woonwijk. Het liep allemaal anders omdat een paar enthousiaste mensen vraagtekens plaatsten bij sloop en alternatieven onder de aandacht brachten.

**11** De Daniëlkerk heeft zijn voortbestaan te danken aan een lokale actiegroep. De dochter van de lokale architect De Bruijn, die de kerk in 1961 had ontworpen, kreeg steun van omwonenden in haar verzet tegen de sloopplannen. Nadat de gemeente de kerk als monument had aangewezen was sloop van de baan en werd gestudeerd op mogelijke nieuwe bestemmingen van de kerk.

Al in een vroeg stadium meldde De Driestroom zich als gegadigde. De Driestroom biedt ondersteuning aan mensen met een verstandelijke beperking in de regio Arhem - Nijmegen. Je verwacht het misschien niet van een zorginstelling, maar de Driestroom is geïnteresseerd in markante plekken en bijzondere gebouwen. Dat heeft te maken met de toegenomen marktwerking in de zorg. Cliënten en hun ouders kunnen uit verschillende aanbieders kiezen. De vestiging in De Daniël maakt de Driestroom heel zichtbaar en herkenbaar. Bovendien draagt de centrale ligging in de wijk bij aan de maatschappelijke integratie van cliënten.

**12** De Driestroom wilde de kerk niet zelf gaan verbouwen, daar had woningcorporatie Portaal meer ervaring mee. Zo won Portaal eerder een prijs met de herbestemming van de Arnhemse OL Vrouwekerk, waarbij was samengewerkt met architect Peter Koelewijn van K3 architectuur en planning. Die samenwerking werd voortgezet. Omdat de Driestroom vanaf de start betrokken was, konden Portaal en K3 de Daniël op maat aanpassen voor de toekomstige bewoners en gebruikers.

**13** Het deel van de Delftse Oliemolen dat werd herbestemd voor wonen met zorg is ook maatwerk geweest. Het kostte moeite om een nieuwe functie voor het gebouw te vinden. Voordat de architect Ineke Hulshof betrokken raakte, hadden verschillende potentiële gebruikers zich al teruggetrokken. Dat de Oliemolen toch toekomst had werd duidelijk toen een Thomashuis zich in de Oliemolen wilde vestigen en woningcorporatie Staedion bereid bleek dit huis te willen maken en te verhuren.

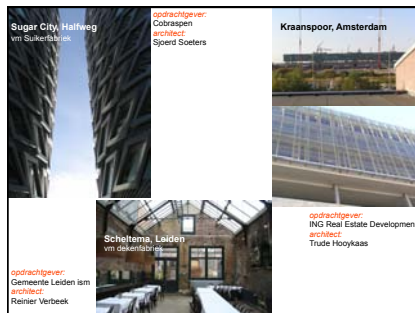
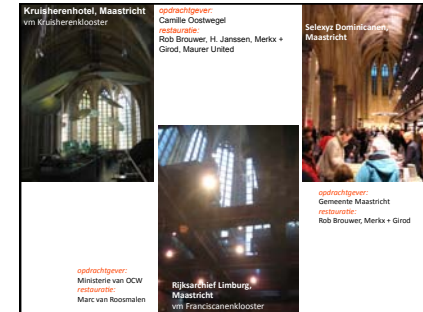
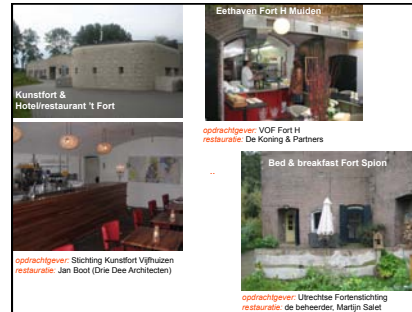
**14** Er zijn momenteel 55 Thomashuizen in Nederland, waar kleine groepen gehandicapten worden begeleid door zelfstandige zorgondernemers. De meeste bewoners betalen dit uit een combinatie van hun Wajong uitkering (voor jonggehandicapten) en een persoonsgebonden budget. Ieder Thomashuis heeft een eigen karakter en bij ieder project wordt gelet op sfeer en uitstraling. Een bijzondere locatie als de Oliemolen past daar goed bij. Net als bij de Daniëlkerk

wisten opdrachtgever en architect ook in Delft voor welke huurders ze het plan gingen uitwerken. Dat is belangrijk, want een woongroep van gehandicapten kan niet uit de voeten in een standaard huurwoning.

**15** De Daniël en de Oliemolen zijn twee voorbeelden uit een serie van tien die onlangs werden besproken in het Kenniscafé Wonen en Zorg. Daaruit kwamen tips voor mensen die nu met een herbestemming voor wonen en zorg willen beginnen. Een belangrijke was: help de toekomstige huurders om zo duidelijk mogelijk te zijn over de manier waarop zij het gebouw willen gebruiken. De corporatie die de bouw voorbereidt weet niet altijd precies welke praktische eisen het nieuwe gebruik stelt. De zorginstellingen komen vooraf wel met wensen, maar die zijn in het begin vaak te globaal. Er ontstaan ook misverstanden omdat dat mensen uit de zorg het lastig vinden om bouwplannen te lezen. Die misverstanden blijken pas als het werk al is uitgevoerd. Een aanbeveling dus aan de opdrachtgevers, maar zeker ook aan de architecten onder u: spreek meer en eerder met toekomstige huurders over de bouwplannen. Het kost tijd, maar het verdient zich terug.

**16** Nederland telt tal van gebouwen met vergelijkbare mogelijkheden als de Daniëlkerk en de Oliemolen. Ze kunnen aan een tweede jeugd beginnen met wonen en zorg als nieuw gebruik. Vaak heeft de omgeving daar baat bij. En als alles klaar is, wonen mensen die zorg nodig hebben op mooie plekken en in mooie gebouwen.

**17** Graag feliciteer ik de architecten van Van Hoogevest met hun eeuwfeest en ik wens u in deze niet eenvoudige tijden natuurlijk ook een gezonde tweede jeugd toe.



**aanbod (gemeente) en vraag (zorg) vinden elkaar in de steden, maar:  
gebruikers zijn te weinig betrokken bij het programma**

**het bouwproces verloopt vaak moeizaam, maar:  
het resultaat komt de omgeving ten goede**

**opdrachtgevers zijn meestal corporaties en op korte termijn moet er geld bij, maar:  
de winst is maatschappelijke winst.**

**herbestemmen:  
het oude gebouw moet waarde hebben voor de omgeving  
de bewoners/gebruikers moeten zich erin thuis kunnen voelen**



