

Van oude gebouwen en nieuwe functies

Herbestemming voor wonen met zorg

Project De meelpakhuizen te Zierikzee

In opdracht van

Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg en Architectuur Lokaal



ARCHITECTUUR
LOKAAL

Dirk Bergvelt
Hans van Rossum

maart 2009



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

Rapportnummer: P11010

De meelpakhuizen te Zierikzee

Adres: Meelstraat 13-15, 4301 EA Zierikzee

Bouwjaar: onbekend

Architect: onbekend

Restauratiearchitect: DSBV uit Rotterdam

Opdrachtgever: Woningcorporatie Zeeuwsland

Uitvoerend bouwbedrijf: Bouwbedrijf Boogert BV

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

Wonen met zorg: individuele appartementen voor mensen met verstandelijke beperkingen



Zorgvernieuwing in een historisch centrum

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

vastgoed en de zorgaanbieder als toekomstig gebruiker werkten samen aan de herbestemming van deze historische panden tot huisvesting voor mensen met verstandelijke beperkingen.

Het initiatief

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

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

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

Door de vertraging in de ontwikkeling van de locatie Meelstraat kwam de later geplande locatie aan de Kaersemaakerstraat eerder aan de beurt. Zeeuwendland heeft

tevens het oude gezinsvervangende tehuis Schouwenoord herontwikkeld voor de doelgroep. In 2007 is in de Meelstraat nog een ander pakhuis gerenoveerd als woonlocatie voor de cliënten van Het Gors. De ruimtelijke deconcentratie van het oude gezinsvervangende tehuis bestaat dus uit vier kleinschalige woonvormen ontwikkeld door en in eigendom van de betrokken corporatie.

Behoud door ontwikkeling

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



De verschillende vloerhoogten in de vijf panden vormden een probleem. Omdat ook de vloerbalken monumentale waarde hadden was het onmogelijk de verdiepingsvloeren op één niveau te brengen. Dat zou ook verspringende raamhoogten opleveren. Door de handhaving van verschillende verdiepingshoogten was de plaatsing van de noodzakelijke lift niet mogelijk. Er is uiteindelijk gekozen voor de minder ideale oplossing van een hefplatform tot de eerste etage van de middelste panden. Binnen dit project is veel tijd en energie gaan zitten in het verkrijgen van de benodigde ontheffingen van eisen uit het Bouwbesluit. Er zijn beperkingen in

maatvoering, thermische isolatie, geluidsisolatie en bouwfysische kwetsbaarheid op het vlak van vocht.

Terugblik

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

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