

Van oude gebouwen en nieuwe functies

Herbestemming voor wonen met zorg

Project Daniëlkerk te Nijmegen

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

Daniëlskerk te Nijmegen

Adres: Daniëlsweg 42, 6543 RJ Nijmegen

Bouwjaar: 1961

Architect: L.J. de Bruijn

Restauratiearchitect: Peter Koelewijn, K3 architectuur en planning

Opdrachtgever: Portaal Vastgoed Realisatie

Uitvoerend bouwbedrijf: Kuiper Bouwgroep Arnhem

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

Start bouw: eind 2004

Oplevering: begin 2007



De hoofdlijnen

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

Het initiatief

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

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



De rolverdeling

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

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

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

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

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

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



Behoud door ontwikkeling

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

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

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

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

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

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

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



Terugblik

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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