

# Van oude gebouwen en nieuwe functies

Herbestemming voor wonen met zorg

**Project Boerderij Dorpzicht in de gemeente Korendijk**

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

## Boerderij Dorpzicht in de gemeente Korendijk

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

Bouwjaar: 1862

Architect: onbekend

Restauratiearchitect: Frank Buitelaar, GBS Architecten, Boskoop

Opdrachtgever: Woonstichting Union

Uitvoerend bouwbedrijf: Bouw- en aannemersbedrijf Gebrs. Hooghwerff BV

Bouwsom: € 2.176.000 (totale stichtingskosten)

Start bouw: 2005

Jaar van oplevering: 2006

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



### Zorgvernieuwing in landelijk gebied

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

Boerderij Dorpzicht is nu geen boerenbedrijf meer. De maatschappelijke functies zijn hoofdtak van bedrijvigheid en in de boerderij zijn verblijfplaatsen voor psychogeriatrische en palliatieve zorg gekomen. Door de ligging van deze boerderij in de kern van Zuid-Beijerland konden ook dorpsgerichte functies binnen de boerderij worden opgenomen als de bibliotheek, het kinderdagverblijf en het consultatiebureau. In Nederland zijn enkele honderden zorgboerderijen<sup>1</sup> in bedrijf. Voor het merendeel van deze bedrijven is de zorgfunctie ondergeschikt aan het boeren. De geleverde zorg op de boerderij is dan vooral dagbesteding en dagverzorging voor specifieke doelgroepen. Deze 'hulpboeren' moeten enige affiniteit met het plattelandsleven hebben en een redelijke conditie om de werkzaamheden op de boerderij

voetnoot

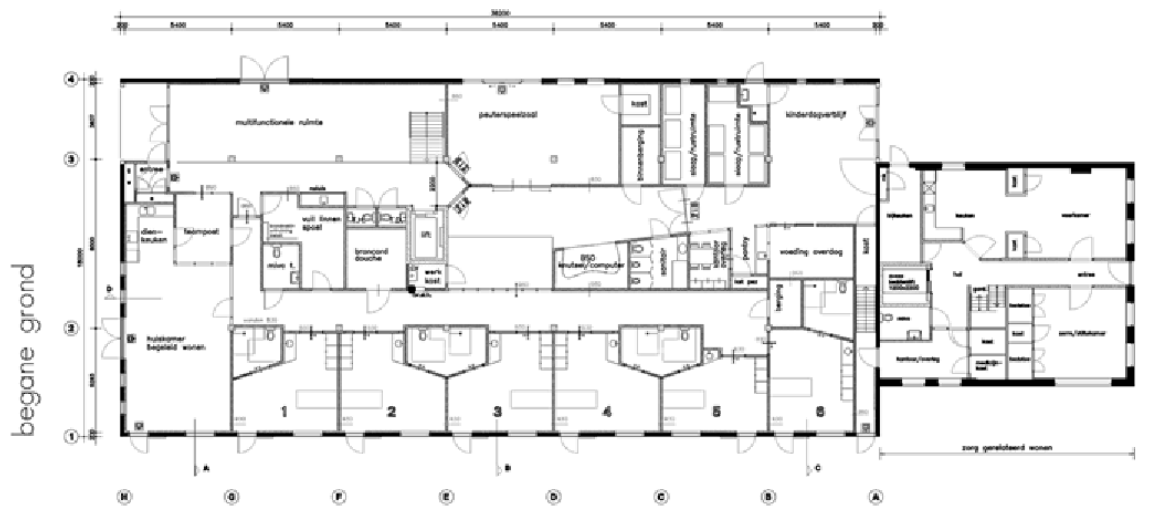
<sup>1</sup> De site <http://www.zorgboeren.nl> geeft informatie over de zorgboerderijen in Nederland. De site is een gezamenlijk initiatief van het Landelijk Steunpunt Landbouw & Zorg en de Vereniging van Zorgboeren.

aan te kunnen. Voor Dorpszigt kan de boerderij gezien worden als een oude huisvestingsvorm met nieuwe functies.

### Het initiatief

De boerderij met weide en koetshuis kwam begin 2000 in de verkoop. De Woningstichting Union was geïnteresseerd omdat de weide bij uitstek geschikt was als locatie voor seniorenwoningen. De plek ligt midden in het dorp naast het winkelcentrum en er komt een bus langs.<sup>2</sup> Woningbouw op deze plek was wel in strijd met het bestemmingsplan, maar dat vormde volgens de gemeente geen beletsel. Enkele omwonenden dachten daar anders over en wilden de weide behouden. De bezwaarprocedures hebben twee jaar in beslag genomen tot er uiteindelijk een schikking werd getroffen met de bezwaarmakers en de bouw van de 20 seniorenwoningen kon beginnen.

Bij de combinatie van nieuwbouw en renovaties is het vaak gebruikelijk dat de revenuen van de nieuwbouw ten goede komen aan de restauratie en het behoud van het monumentale deel. De weg van verevening gaat volgens de heer De Rijke van Union in dit geval niet op. De onrendabele investering van 1,1 miljoen euro in de seniorenwoningen zijn ten laste van de bedrijfsreserve van de corporatie gebracht. Deze uitgaven worden deels gecompenseerd door de verkoop van het koetshuis aan een particuliere ondernemer en het woonhuis van de boerderij aan de Stichting Hospice Hoeksche Waard.



Union gaf het schuurgedeelte van de boerderij de bestemming van maatschappelijk vastgoed met negen verschillende functies. De projectarchitect Frank Buitelaar speelde een belangrijke rol bij het programmeren van functies binnen de context van bestaande bouw en nieuwbouw. De eerste gedachte was om de groepshuis-

voetnoot

<sup>2</sup> Martien de Rijke, directeur ontwikkeling van Woonstichting Union, in: "Nieuw leven voor oude dorpsboerderij", *Aedes-magazine* 2006-4.

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

De zorginstelling Sabine van Egmont kreeg op de begane grond zes verblijfseenheden voor psychogeriatric met een gemiddeld ruimtegebruik van 60 m<sup>2</sup> BVO per plaats. Ook het kinderdagverblijf, inclusief de buitenschoolse opvang, de peuterspeelzaal en de bibliotheek zijn in de schuur ondergebracht en aan verschillende instellingen en de gemeente verhuurd. De bibliotheek loopt door naar de tweede verdieping, waar ook een grote multifunctionele ruimte voor het verenigingsleven te vinden is.

### **Behoud door ontwikkeling**

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



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

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

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

### Terugblik

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

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

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

voetnoot

<sup>3</sup> Uit de Inschrijving Nationale Renovatieprijs 2007.

<sup>4</sup> Zie : Christina Mercken, *Dorpzigt, geknipt voor spontane ontmoeting*, [www.kcwz.nl](http://www.kcwz.nl)

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

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