

Van oude gebouwen en nieuwe functies

Herbestemming voor wonen met zorg

Project De Magistraat te Rotterdam

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 Magistraat te Rotterdam

Adres: Henegouwerlaan 70-82, 3014 CE Rotterdam

Bouwjaar: ca. 1911

Architect: J.A.W. Vrijman, rijksbouwkundige voor onderwijsgebouwen

Restauratiearchitect: Jan des Bouvrie en A&C Architecten en Consultants

Opdrachtgever: Woningcorporatie de Nieuwe Unie / Domus Magnus

Uitvoerend bouwbedrijf: ERA Bouw Zoetermeer

Gerealiseerd: 36 appartementen en 45 ondergrondse parkeerplaatsen

Renovatie: 2000-2006

Jaar van oplevering: 2006

Doelgroep voor wonen met zorg: zelfstandig wonen met zorg voor ouderen



Zorgvernieuwing en stedelijke herstructurering

De Rijkskweekschool voor Vroedvrouwen aan de Henegouwerlaan in Rotterdam is ontworpen door Johannes Vrijman die als rijksbouwkundige in dienst was bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Het oeuvre van Vrijman (vaak samen met anderen) bestaat uit diverse grootschalige onderwijsgebouwen. Enkele van die gebouwen hebben de status van rijksmonument gekregen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de voormalige kweekschool aan de Amsterdamse Ruijschstraat. Voor het Rotterdamse complex in Het Oude Westen nabij het Centraal Station is die eer niet weggelegd. Het gebouw was tot 1975 in gebruik als kweekschool en kraamkliniek. Daarna kwam het kantongerecht in het gebouw tot de verhuizing in 1996 naar de Kop van Zuid. Eind jaren negentig verwierf de Nieuwe Unie het leegstaande pand. Ondersteund met een functieveranderingssubsidie van de gemeente Rotterdam verbouwde de corporatie het pand tot een appartementencomplex met parkeergarage. Deze herontwikkeling paste in de gemeentelijke herstructureringsplannen voor Het Oude Westen. De verloedering van de wijk als gevolg van drugsoverlast en criminaliteit werd bestreden door de leegstand terug te dringen en door aan te sturen op een meer gemêleerde bevolkingssamenstelling met een aanbod van

duurdere woningen. De corporatie slaagde er niet in de opgeleverde appartementen te verkopen en verkocht het complex in zijn geheel door aan Domus Magnus. Deze particuliere zorgaanbieder gaf De Magistraat zijn huidige bestemming van woonzorgvoorziening in de vrije sector.

Het initiatief

De aankoop van de voormalige kweekschool voor herontwikkeling was voor de Nieuwe Unie geen doel op zich. De corporatie heeft veel bezit in Het Oude Westen en investeert aan de hand van een strategische gebiedsvisie. Het statige pand leende zich voor herontwikkeling tot woningcomplex. De kosten van transformatie, waaronder de bouw van een vereiste ondergrondse parkeergarage, maar ook de kwaliteitskenmerken van het gebouw leidden als vanzelf naar de duurdere prijsklasse. De kwaliteit van de nabije omgeving paste daar minder goed bij. Het Oude Westen geldt als een achterstandswijk waar de middengroepen vertrekken en waar de verloederding tot staan gebracht moet worden. Het was in die omstandigheden niet goed mogelijk om door middel van voorverkoop het investeringsrisico te beperken. Aanstaande kopers zien alleen de huidige tekortkomingen en zullen afwachten of voorgenomen verbeteringen ook daadwerkelijk plaatsvinden. De corporatie heeft wel partners gezocht om de investering mee te delen. In eerste aanleg was ERA Bouw als investeerder in de ontwikkeling betrokken. ERA heeft zich als ontwikkelaar teruggetrokken toen de voorverkoop van 50% van de appartementen niet mogelijk bleek. ERA is wel als aannemer bij de verbouwing betrokken gebleven. De Nieuwe Unie heeft in samenwerking met De Groene Groep de ontwikkeling verder ter hand genomen.

De rolverdeling

De verbouwing heeft geruime tijd in beslag genomen. Van begin af aan was A&C Architecten en Consultants bij de bouw betrokken. Ton Jongkind, de projectarchitect, heeft voor dit complex in totaal vijf bouwvergunningen aangevraagd voor drie verschillende opdrachtgevers. De valse start van ERA was volgens hem niet zozeer een gevolg van gebrek aan belangstelling van mogelijke kopers. De eerste presentatie van de plannen trok 300 belangstellenden voor een aanbod van maar 35 appartementen. Er bleven geen inschrijvers over omdat de ontwikkelaar niet kon zeggen wanneer de woningen betrokken zouden kunnen worden. Door de Nieuwe Unie en De Groene Groep werd de ontwikkeling zonder voorverkoop in een hoger marktsegment voortgezet. Jan des Bouvrie kwam in beeld om de appartementen uit te werken naar de smaak van een welgestelde doelgroep. Dat leverde open indelingen op; tussen badkamer en slaapkamer waren bijvoorbeeld geen muren geplaatst. Met de verkoop van het complex aan Domus Magnus werd A&C opnieuw ingeschakeld om de appartementen aan te passen voor de nieuwe doelgroep van ouderen met zorg.

Behoud door ontwikkeling

Nadat het programma was vastgesteld heeft het door bezwaarprocedures lang geduurd voordat met de uitvoering kon worden begonnen. Er zijn ontheffingen van het Bouwbesluit verleend voor de trappen en voor de hoogte van de borstwering. Omdat de schil intact moest blijven ontstonden er problemen in verband met daglichttoetreding. Door de situering aan een doorgaande weg voldeed het gebouw niet aan de vigerende geluidsnormen. Om het verkeerslawaaï te temperen is er glazen geluidswal geplaatst op de grens van trottoir en binnenhof. Zoals bij veel renovaties is eerst schoon schip gemaakt door alle latere verbouwingen en aanpassingen ongedaan te maken. De aanbouw aan de voorkant is verwijderd waardoor de binnentuin haar oorspronkelijke vorm terugkreeg. Onder de binnentuin is de parkeergarage aangelegd om zodoende te voldoen aan de gestelde parkeernorm. De herindeling van het gebouw heeft 36 appartementen opgeleverd met royale verdiepingshoogten van 4 en 6 meter en met woningplattegronden variërend van 60 tot 200 m² die op de eerste, tweede en derde verdieping bereikbaar zijn met drie liften. De verbouwing was lastig door de dikke dragende bouwmuren en de dunne betonnen vloeren (contactgeluiden). Om dit akoestisch probleem op te lossen zijn er zwevende vloeren geplaatst. De appartementen zijn in 2006 op de markt gekomen. De koopprijzen van zo rond de 3.500 euro per m² kunnen in Amsterdam als marktconform gelden maar in Rotterdam bleven de kopers weg. Volgens projectleider Tom van Zwienen van de Nieuwe Unie zat de conjunctuur tegen met stijgende bouwrijzen en een teruglopende vraag naar appartementen, Misschien was het ook wel de verkeerde plek. Rotterdamse appartementen in die prijsklasse moeten toch op zijn minst uitzicht op de Maas hebben. Verder zijn de appartementen ook niet al te royaal bemeten. Hoe het ook zij, de appartementen waren een klein jaar na oplevering nog steeds niet verkocht en het renteverlies liep op. De corporatie wilde zo snel mogelijk van het complex af en de belangstelling van Domus Magnus kwam als geroepen. De Nieuwe Unie heeft op de renovatie moeten toelagen, maar beschouwt de operatie desondanks als geslaagd. De verbetering van de leefomgeving in Het Oude Westen was het uitgangspunt en dat is met de herontwikkeling van De Magistraat ook daadwerkelijk dichterbij gekomen.

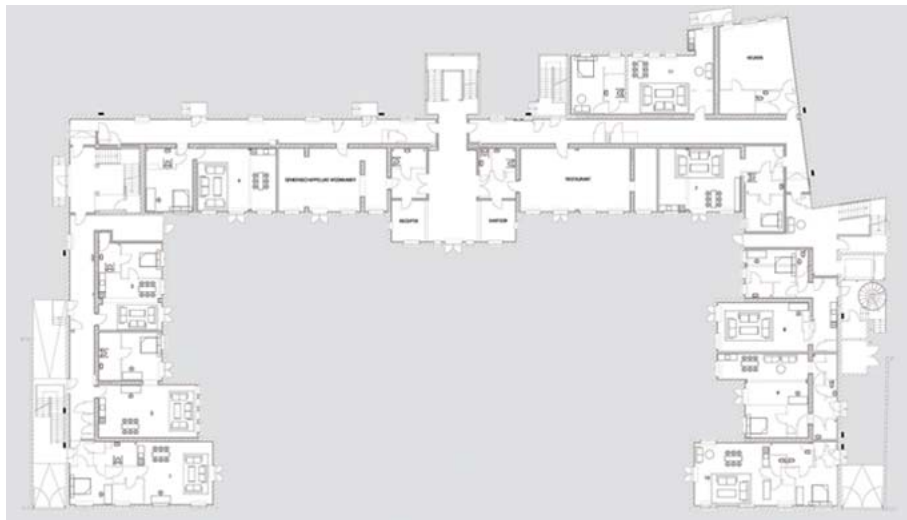
Terugblik

Zonder structurele aanpassingen van het gebouw, maar wel met ingrijpende aanpassingen aan de indeling en uitrusting van de appartementen, heeft Domus Magnus het complex in gebruik kunnen nemen als luxe woonvoorziening voor ouderen. Enkele appartementen zijn benut voor algemene voorzieningen, Er zijn uiteindelijk 30 appartementen in de verhuur gekomen tegen een gemiddelde pensioenprijs van 3.800 euro per maand. Er is veel animo voor het complex en dan rijst de vraag waarom het project dat mislukt in de koopsector het wel goed doet in de beperkte markt voor wonen met zorg in het topsegment. Binnen de markt voor koopappartementen is de relatie met de omgeving ('de' locatie) een belangrijk kwaliteitskenmerk. In deze markt werkt dat in het nadeel van De Magistraat omdat de buurt niet hoog staat aangeschreven en dat schrikt potentiële kopers af. Voor wonen met zorg is vooral het beschutte karakter van het complex interessant. Het gebouw is

als een onneembare vesting door de binnentuin, de omheining en het compacte volume. Ook de nieuwe naam 'De Magistraat', verwijzend naar de eerdere huisvesting van het kantongerecht, draagt bij aan het gewenste beeld van gezag en de gelijkheid. Een innige relatie met de omgeving en met de wijk is geen argument voor kwetsbare ouderen in dit marktsegment. Zij willen onder elkaar zijn met voorzieningen binnen handbereik. In die zin doet 'de' locatie er minder toe omdat woonzorgvoorzieningen ondanks de heersende integratiefilosofie erg naar binnen zijn gericht. Voor de corporatie was de ontwikkeling van De Magistraat een sprong in het duister omdat er nu eenmaal geen communicatie kan zijn met nog onbekende gebruikers. Voor Domus Magnus was die vraag al bij voorbaat duidelijk en vormde De Magistraat een uitgelezen kans om aan deze nichevraag tegemoet te komen.



Interieur



Indeling begane grond