

Van oude gebouwen en nieuwe functies

Herbestemming voor wonen met zorg

Project Schefferstaete te Dordrecht

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

Schefferstaete te Dordrecht

Adres: Groenmarkt 11-21, 3311 BD Dordrecht

Bouwjaar: 18^e eeuw

Architect: onbekend

Restauratiearchitect: Rem van Dijk (Forta)

Opdrachtgever: woningcorporatie Forta

Uitvoerend bouwbedrijf: Korteweg TBI bouw

Bouwsom: aankoopsom 2,8 miljoen euro

Start bouw: februari 2005

Jaar van oplevering: eind 2005

Bijzonderheden: wonen met zorg voor ouderen (11 appartementen) en voor mensen met verstandelijke beperkingen (12 appartementen)



Maatschappelijke functies op een toplocatie

Schefferstaete is gevestigd in vier aaneengesloten panden in de historische binnenstad van Dordrecht. De geschiedenis van deze vier rijksmonumenten, waarvan de oudste dateert uit 1720, geeft een boeiend beeld van de economische en maatschappelijke ontwikkelingen van Dordrecht.¹ De bouwkundige kern van Schefferstaete bestaat uit twee brede en voorname panden die in de 18^e eeuw als woonhuis door en voor Dordtse regenten zijn gebouwd (de panden met de luiken). Daartussen bevindt zich een smal pand dat geen zijmuren heeft en waarmee de overgebleven ruimte tussen de regentenhuisen is opgevuld. Het vierde in de rij is een pand dat eerst woonhuis was tot meestersmid Jacob Lips er in 1880 een winkel begon die de bakermat vormde voor het gelijknamige bedrijf in sloten en brandkasten. In de jaren vijftig van de vorige eeuw kocht de Kamer van Koophandel een eerste pand uit de rij (nr. 17), in 1983 volgde het winkelpand van Lips (nrs. 11, 13, 15) en in 1986 breidde de Kamer van Koophandel haar domein verder uit met de twee overblijvende panden. De ruimtebehoefte liep in de jaren negentig weer te

voetnoot

¹ Zie: *Schefferstaete Dordrecht: monument van vernieuwing*, Forta, 2006.

rug door automatisering en doordat de Dordtse Kamer van Koophandel fuseerde met die van Rotterdam en Gouda. In april 2003 verhuisde de Kamer van Koophandel naar een kleiner huurpand en kwamen de vier panden met een gezamenlijk oppervlak van 3.325 m² leeg te staan. Nog geen maand later kocht Forta de vier panden voor 2,8 miljoen euro.

Het initiatief

De centrale ligging en de grootte maken het complex kraakgevoelig. De Kamer van Koophandel had in 1986 de twee gekraakte buurpanden aangekocht. Als eigenaar van de panden wilde de Kamer van Koophandel zo'n kraakscenario niet zelf doorlopen en zette daarom vaart achter de plannen tot herontwikkeling om op die manier de verkoop van de panden mogelijk te maken. In samenwerking met Korteweg Bouw BV uit Breda is gezocht naar commerciële vormen van herbestemming. De grootte van het gebouw, de koppeling van de vier panden en de beschermde stijlkamers maakten een herontwikkeling tot appartementencomplex of hotel niet goed mogelijk. Toen die verkenning op niets uitliep, heeft de bouwpartner contact gezocht met Forta voor andere vormen van herbestemming. Die initiatieffase is opmerkelijk. Het initiatief lag deze keer niet bij de corporatie of de gemeente vanuit een publiek of volkshuisvestelijk belang. De bouwer wist uiteindelijk de partijen tot elkaar te brengen en dat is – zoals een grondpositie in een uitbreidingsgebied – een manier om een bouwopdracht te verwerven. Forta had al contacten met de Stichting Philadelphia om aan de diverse huisvestingvraag van deze zorgaanbieder te voldoen. De verschillende eisen voor wonen, werken en het regiokantoor bleken goed te passen in een haalbaar programma voor de panden. De bouwer was toen inderdaad al bekend.

De rolverdeling

In het bouwproces vervulde Rem van Dijk van Forta de rol van projectleider én van ontwerper. Zijn professionele achtergrond als ontwerper maakte deze dubbelrol mogelijk, al hield dat niet in dat hij ook praktijkervaring had met de restauratie en herbestemming van monumentale panden. Het beheer van het complex met zoveel verschillende gebruikers is pragmatisch opgelost. Philadelphia, dat kantoor houdt in Schefferstaete en er een woon- en werkvoorziening heeft, is hoofdhuurder en verhuurt de appartementen en werkruimten door aan andere zorgaanbieders.

Behoud door ontwikkeling

De plannen voor de vier panden – later vernoemd naar de Dordtse kunstschilder Ary Scheffer - werden in 2004 geconcretiseerd. Het gevelbeeld is zoveel mogelijk gehandhaafd en op onderdelen gerestaureerd. De monumentale onderdelen en de stijlkamers in de regentenhuisen zijn eveneens beschermd en dus ongemoeid gebleven. Maar het resterende binnenwerk is rigoureus aangepakt om plaats te maken voor de 23 appartementen, een lunchroom, een ruimte voor creatieve activiteiten en kantoorruimten voor Philadelphia, een werkplaats en de cadeauwinkel 'T-winkel'. Forta heeft de verbouwing, uiteraard in samenspraak met Monumenten-

zorg en de toekomstige gebruikers, in eigen hand gehouden. In een vroeg stadium heeft Van Dijk contact gezocht met Monumentenzorg en die samenwerking is naar volle tevredenheid verlopen. De buitengevels zijn aangepast aan de authentieke kleurstelling die de gemeente voor historische panden in de binnenstad voorschrijft. De vier panden zijn elk in een eigen kleur overgeschilderd. De gemeente Dordrecht heeft voor de restauratie een subsidie beschikbaar gesteld

Terugblik

De herontwikkeling van de panden is voortvarend ter hand genomen en heeft in vergelijking met andere restauraties geen lange doorlooptijd gekend. Toch waren er de bekende belemmeringen. De vergunningverlening bij dergelijke restauraties kost tijd. Tussen het moment van de bouwaanvraag en de toekenning van de bouwvergunning verstreek een half jaar. De goedkeuring van Monumentenzorg was toen al twee maanden binnen. Het grootste knelpunt vormden de eisen aan de brandveiligheid van het gebouw. Omdat het gebouw bestemd is voor mensen die 'minder zelfredzaam' zijn, moesten er zelfs sprinklerinstallaties in de stijlkamers worden geplaatst. Dat is een zeer omzichtige en zeer kostbare restauratieopgave gebleken.



Een ander probleem vormden de ongelijke verdiepingshoogten. Bij de samenvoeging van panden uit verschillende perioden zou het ook een gelukkig toeval mogen heten als dat niet het geval was geweest. De aanpassingen om de vertrekken in de vier panden onderling toegankelijk te maken waren grotendeels al door de vorige eigenaar aangebracht. Er is alleen een nieuwe trap geplaatst; de bestaande liften, kleine doorgangen en trappen zijn in de nieuwe situatie betrokken. Alle apparte-

menten zijn met lift bereikbaar, maar het gebouw als geheel is niet goed toegankelijk voor mensen die zich niet meer zelfstandig kunnen bewegen.

Voor Forta was deze bouwopgave de eerste in haar soort. Het samenstel van gebruiksfuncties kwam voort uit de mogelijkheden die de plattegrond van het gebouw bood. De gedeelde huisvesting van verschillende zorgaanbieders leidt volgens de betrokkenen tot synergie in gebruik: "De verschillende organisaties verkopen hun activiteiten. Zo verzorgt de lunchroom de lunch voor de mensen van de dagbesteding van verpleeghuis Het Parkhuis. Ook kunnen cliënten terecht bij activiteiten van de andere organisatie als die beter aansluiten bij hun behoefte. Schefferstaete is slim ingedeeld. Zo komt een bezoeker van de lunchroom altijd door de cadeauwinkel."²



De zorggebruikers prijzen het complex als succesvol voorbeeld van kleinschaligheid en de samenwerking van zorgdisciplines. Voor de bewoners met verstandelijke beperkingen biedt het complex de ideale plek voor wonen, werken en recreëren. De ruimtelijke scheiding van functies en het dagelijkse halen en brengen van woonvoorziening naar dag/werkvoorziening is voor deze groep niet meer nodig. Ook voor de oudere bewoners is er een veelheid van functies en voorzieningen binnen en in de nabijheid van het complex en dat geeft Schefferstaete het bijzondere karakter van beschut wonen in een stedelijke context.

voetnoot

² Zie projectpresentatie Schefferstaete, 14-05-2008 en <http://www.kenniscentrumwonzorg.nl>