

# Het Gebouw te Gorinchem

Projectbeschrijving bij 'Voor Jong en Oud. Onderwijs en zorg  
als gemeenschappelijke bouwopgave'

In opdracht van;

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg  
Postbus 8258 3503 RG Utrecht, Oudlaan 4 3515 GA Utrecht  
Telefoon 030 273 97 75, fax 030 273 96 52  
[www.kenniscentrumwonzorg.nl](http://www.kenniscentrumwonzorg.nl)

Froukje van Rossum  
Anke Kilian-Polhuijs  
Hans van Rossum

Fotografie: Rufus de Vries



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: 91660

maart 2006

# Het Gebouw te Gorinchem

Oprachtgever: stichting WonenLerenZorg met een plus

Architect: Ton van Rutten, BRTA Architecten

Oplevering: 2005

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In de Gildewijk in Gorinchem is in het kader van grootschalige stedelijke vernieuwing het multifunctionele complex Het Gebouw-WonenLerenZorg met een plus gerealiseerd.

Het gymnasium was aan renovatie toe. In de directe nabijheid van deze school stonden 35 seniorenwoningen van woningcorporatie Palissade, die eveneens hun beste tijd hadden gehad. Vernieuwing van het schoolgebouw betekende ook uitbreiding wat gevolgen zou hebben voor deze seniorenwoningen. Een gecombineerde herontwikkeling van het schoolgebouw en de seniorenwoningen lag in de rede. Er wordt een concept bedacht waarbij het contact tussen jonge en oude gebruikers van het complex zou worden gestimuleerd door gebouwen fysiek te verbinden.



Voor de entree van het gebouw

Na onderzoek blijkt dat de locatie van het bestaande gymnasium te klein is voor de gecombineerde opgave. Men zoekt naar een nieuwe plek om het concept van wisselwerking tussen oud en jong vorm te kunnen geven. Er wordt een nieuwe locatie aan

de Vroedschapstraat gevonden waarop zich

een galerijflat van Palissade bevindt, de 'Frisoflat'. Men ziet kansen om het wooncomplex geschikt te maken voor ouderen en mensen met fysieke beperkingen. Tevens zal het gebouw een wijkfunctie moeten krijgen. De ontwikkeling van Het Gebouw-WonenLerenZorg met een plus is daarmee een gezamenlijk initiatief van de school en de corporatie. De Rivas Zorggroep wordt bij het initiatief betrokken om de zorg te leveren.

## 1.2 Beschrijving

Het Gebouw heeft een bruto vloeroppervlak van 8.873m<sup>2</sup> en huisvest de volgende voorzieningen:

- gymnasium met 19 lokalen, amfitheater (376 m<sup>2</sup>) en collegezaal (106 m<sup>2</sup>)
- sportzaal (300 m<sup>2</sup> excl. toestellenberging)
- bibliotheek
- mediatheek
- 2 fitnessruimten (120 m<sup>2</sup> en 43 m<sup>2</sup>)
- twaalf levensloopbestendige woningen (12 x 90 m<sup>2</sup>)
- dienstencentrum (totaal 1540 m<sup>2</sup>) waaronder:
  - grand café met twee naastgelegen ruimten
  - dagopvang voor ouderen
  - tandartsenpost
  - fysiotherapeut
  - ict-lokaal en praktijklokaal van de zorginstelling
  - zorgpost (80 m<sup>2</sup>)



Zijaanzicht vanaf de Vroedschapstraat

De Frisoflat is in pandig verbonden met Het Gebouw. Bij bewonerswisseling worden de woningen van dit complex levensloopbestendig gemaakt. Het Gebouw heeft een duidelijke wijkfunctie omdat met uitzondering van het gymnasium en de woningen alle voorzieningen en functies bestemd zijn voor wijkbewoners. Vanuit de zorgpost wordt zorg aan huis in de Gildewijk geleverd. De dagopvang heeft een wijkoverstijgende functie.

### 1.2.1 Multifunctionaliteit

De multifunctionele elementen zijn de aula van de school, de sportzaal, de bibliotheek, de mediatheek, het grand café en de ruimten naast het grand café, waar ook de dagopvang voor ouderen wordt georganiseerd. De meeste voorzieningen bedienen verschillende doelgroepen terwijl de functie gelijk blijft (sportzaal, grand café, bibliotheek, mediatheek). De aula van de school en de ruimte voor dagopvang kunnen echter zowel van functie als van gebruiker veranderen. Zo kan de aula bijvoorbeeld worden gehuurd voor congressen en de ruimte voor dagopvang voor recepties.

### 1.2.2 Kosten

Het investeringsbudget is als volgt opgebouwd: voor de school was een investeringsbedrag beschikbaar van 7,1 miljoen euro. Vervolgens is geraamd welke jaaropbrengsten/inkomsten de partners kunnen realiseren voor de diverse functies in Het Gebouw. Deze opbrengsten zijn geschat op 5% van de investeringsbijdragen. Daardoor was er in totaal een investeringsbudget van bijna 14 miljoen euro. Hiervoor is het gehele complex gebouwd en hebben school, corporatie en zorginstelling ongeveer 60%, 30% en 10% van de investering gedragen. Deze verdeling komt ook in de exploitatiebijdragen terug.

Er is goed aanbesteed waardoor financiële armslag ontstaat om tegenvallers op te kunnen vangen.

### 1.2.3 Architectonisch ontwerp



De kantine van de school

Voor het architectenbureau van Ton van Rutten, BRTArchitecten, is het project in Gorinchem aanleiding geweest om de module Zorg en Stad te ontwikkelen. In samenwerking met MEE Noordwest-Holland is een digitaal instrument ontwikkeld waarmee aan de hand van een inventarisatie van diensten en voorzieningen beoordeeld kan worden of een locatie geschikt is om mensen met beperkingen te huisvesten. De Gildewijk is op deze wijze doorgeleucht en het bleek aantrekkelijk bij het bouwen van levensloopbestendige woningen extra voorzieningen die ook voor de wijk bedoeld zijn te realiseren.



Het nog aan te leggen sportveld

“In het architectonisch ontwerp van Het Gebouw wil ik zowel uitdrukking geven aan gemeenschappelijkheid als individualiteit” zegt architect van Rutten. De entree en de benedenverdieping zijn het meest multifunctioneel en openbaar toegankelijk. Centraal in de school ligt de au-

la/amfitheater, een hedendaagse interpretatie van het oude Griekse palaestra, waarmee alle ruimten een directe verbinding hebben. Naarmate men dieper het gebouw binnengaat, zijn de ruimten meer van de school zelf.

De architect was al in een vroeg stadium betrokken en heeft meegedacht bij het opstellen van het programma van eisen.

#### 1.2.4 Inrichting

Bij de inrichting van de mediatheek, bibliotheek, grand café en de verbinding tussen school, dienstencentrum en Frisoflat is interieurarchitect Diederik Fokkema betrokken. Zijn opdracht was de grenzen te vervagen tussen de verschillende functies in het gebouw en een oplossing te zoeken voor het verbinden van de



functies. Hij heeft toch het gevoel dat men in het project wat te geforceerd heeft geprobeerd twee werelden bij elkaar te brengen. "Ik vind niet dat je alles te krampachtig samen moet willen laten vallen" stelt Fokkema.

De bibliotheek heeft verschillende gebruikersgroepen

#### 1.3 Visie en praktijk

Bij de ontwikkeling van het concept WonenLerenZorg met een plus gaat het om integratie en uitwisseling van jong met oud. Niet iedereen is daar even enthousiast over. De seniorenpartij meent dat oud en jong niet zo makkelijk samengaan.



Bij de entree van het gebouw

Buurtbewoners zijn bang voor overlast en drukte van een dergelijke grote voorziening. De bewoners van de nabijgelegen Frisoflat zitten bovendien niet te wachten op aanpassing van hun woning en het complex en alle (geluids)overlast die dat met zich meebrengt. De corporatie heeft veel

tijd en energie gestoken in de communicatie met de bewoners. Het inrichten van een proefwoning om de bewoners daar op te laten reageren heeft zeer positief

gewerkt volgens de corporatie. De gewenste woonkwaliteit kwam beter uit de verf en onrustgevoelens konden worden weggenomen. De bewoners van de Frisoflat kregen de keus om hun woning te laten opknappen maar zij konden ook kiezen om de situatie zo te laten en daar kan de corporatie pas aan de slag bij mutaties.

Ten tijde van het onderzoek (december 2005) moet de intergenerationele omgang nog in gebruik blijken. De aandacht heeft zich vooral gericht op het ontwerpen en inrichten van het gebouw. Nu het gebouw is opgeleverd en in bedrijf genomen, ondernemen diverse partijen actie om de relatie tussen jong en oud verder vorm te geven.

## 2 Samenwerking

### 2.1 Planfase

De school c.q. de gemeente en de corporatie zoeken naar de 'plus' – elementen van gezamenlijkheid: een (grotere) bibliotheek, een mediatheek, een horecagelegenheid, een multifunctionele aula en een sportzaal die het gymnasium alleen niet had kunnen bekostigen. Met de revenuen van het Ontwikkelings- en Stimuleringsfonds Gorinchem zijn op basis van onderzoek schetsen gefinancierd die de winst aantonen van het combineren van doelgroepen en functies. In 2002 komt het besluit om aan de Vroedschapstraat te gaan bouwen en architect Ton van Ruten wordt gevraagd mee te denken bij het opstellen van het programma van eisen. Inmiddels is ook zorgaanbieder de Rivas Zorggroep betrokken. Zodra duidelijk wordt dat deze partijen (gemeente, gymnasium, Palissade en de Rivas Zorggroep) met elkaar verder willen wordt de samenwerking geformaliseerd in de stichting WonenLerenZorg. De voormalig directeur van het stimuleringsfonds en oud-wethouder Rien Stolk zal als projectleider de ontwikkeling van het gebouw voor zijn rekening nemen.

### 2.2 Bouwfase

De stichting is opdrachtgever. De projectleider is door zijn eerdere functies een goede bekende in Gorinchem en het ontwikkeltraject verloopt vlot. Niet alles in de samenwerking is tot in de puntjes geregeld, er zijn nog best wat "open eindjes". "Je kunt je afvragen of het wel gelukt zou zijn als we van tevoren alles dichtgetimmerd zouden hebben, dan was waarschijnlijk veel enthousiasme en tijd verloren gegaan" meent wethouder Akkerman.

Een bouwkundig knelpunt is de wateroverlast die het project lange tijd parten speelde. Een oplossing vond men door aanpassingen in het rioleringsstelsel.

## 2.3 Gebruiksfase

### Ervaringen

Het gymnasium heeft de school met ingang van het nieuwe schooljaar in augustus 2005 in gebruik genomen. Er worden enkele nadelen ervaren aan het feit dat de school geen (volledige) zeggenschap heeft over het gebouw. "De leerlingen vinden het jammer dat er niet zomaar iets opgehangen mag worden in de school en zij vinden het gebouw dan ook te kaal" bericht Ruitenbeek, rector van de school. In de lokalen functioneert het licht uitsluitend op bewegingssensoren. Voor een school blijkt dat niet handig. Wanneer men verduistering wenst bijvoorbeeld tijdens een video, moet iedereen stil zitten, anders gaat het licht weer aan. En als de leerlingen erg stil zitten zoals tijdens proefwerken, gaat het licht uit.

In de praktijk blijkt de toegankelijkheid van de openbare ruimten minder goed te



De mediatheek

functioneren omdat het toezicht en de verantwoordelijkheid rond het afsluiten van delen van het gebouw nog niet goed geregeld is. Daarom worden nu sommige doorgangen op slot gehouden, zoals van de mediatheek naar de aula.

Overigens was het gebouw nog maar net af voor de feestelijke opening. "Dat heeft veel stress en gedoe met zich meegebracht. Beter is het om te openen als je al even bezig bent" vindt Henk Jan Misbeek van de Rivas Zorggroep.

Een aantal functies moet nog in gebruik worden genomen ten tijde van het onderzoek, zoals de tandartsenpost, de fysiotherapie en de zorgpost. Het grand café wordt inmiddels 's avonds druk bezocht door wijkbewoners.

### Beheer en exploitatie

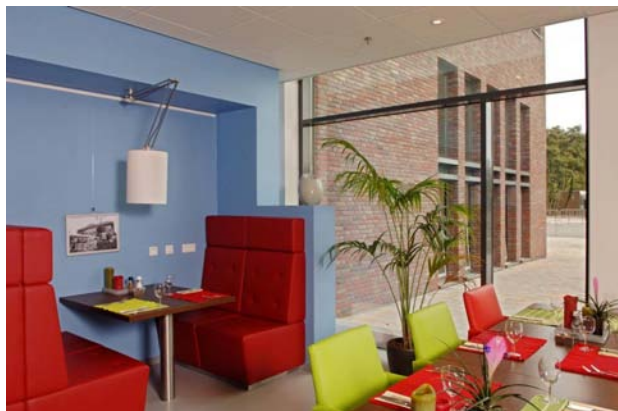
Het beheer is ondergebracht bij de stichting WonenLerenZorg, die overigens haar activiteiten uitbreidt naar het beheer van een nieuwe brede school. De stichting heeft een deel van het beheer uitbesteed aan Palissade. Het kantoor van de wijkbeheerder zal ook in het complex komen. RIVAK, onderdeel van de Rivas Zorggroep, exploiteert het grand café. De partijen zien zichzelf niet zozeer als huurders van het complex maar als ondernemende leden van de stichting. Men wil ook meer opbrengsten genereren door verhuur aan derden.

### 3 Resultaat

In het project is gezocht naar de samenhangende verbanden tussen wonen, onderwijs en zorg. De bibliotheek, mediatheek en grand café zijn daarvoor de belangrijkste fysieke elementen. Maar het gaat om meer dan het gebouw. Het inhoudelijke concept zal in 2006 verder gestalte krijgen door onder andere de volgende activiteiten:

- leerlingen helpen senioren bij het gebruiken van de computer;
- leerlingen doen – tegen betaling – kleine klusjes, zoals de juiste kanalen instellen bij televisie en video;
- vrijwilligers begeleiden ouderen naar de bibliotheek in Het Gebouw.

Gevraagd naar de succesfactoren van het project zijn de betrokkenen het erover eens dat het formaliseren van de samenwerking in de stichting WonenLerenZorg



Het grand café

een goede zet was. "Het project verliep vlot omdat we al in zo'n vroeg stadium zijn overgegaan tot formalisering van de samenwerking" concludeert projectleider Stolk. De stichting had ook enige armslag en mandaat, en hoefde niet voor elk wissewasje terug te koppelen naar de samenwerkende partij-

en. Ook het aanstellen van een onafhankelijke projectleider is belangrijk gebleken, want die kon de zaak weer vlot trekken bij knelpunten en tegenslag.

De betrokkenen bevelen initiatiefnemers elders aan om goede moed tijdens het proces te houden, het als gezamenlijk project te blijven zien en achter het concept te blijven staan.

### 4 Wonenlerenzorg met een plus: geforceerd of charmant?

"Wat hebben ouderen nu met gymnasiasten te maken en andersom?" zal de criticus wellicht zeggen over het project. Toch heeft de inhoudelijke visie over de huisvesting van oud en jong aan de basis gestaan van het project. Zeker toen duidelijk werd dat op de eerste locatie van de school nieuwbouw niet mogelijk bleek, was het eigenlijk niet nodig om het hoofdstuk 'zorg/senioren' mee te nemen naar de nieuwe locatie. Men heeft hier toch voor gekozen omdat men een plus zag in juist deze combinatie van onderwijs, wonen, zorg en wijkfuncties. Deze meerwaarde zit dan in de participatie van leerlingen, ouderen en wijk en de beschikbaarheid van



Buiten voor de entree van het gebouw

ruime voorzieningen voor school en wijk. Hoewel het inhoudelijk concept nog in de praktijk uitgewerkt moet worden hebben de betrokken partijen er veel vertrouwen in dat zij dit met elkaar zullen realiseren.

## 5 Meer informatie

[www.wonenlerenzorg.nl](http://www.wonenlerenzorg.nl)

### Contact

ØDhr. Akkerman, wethouder onderwijs gemeente Gorinchem, tel. 0183 65 95 95

ØJeannot Bechger, adj.dir. wonen Palissade, tel. 0183 – 611411

ØDiederik Fokkema, binnenhuisarchitect, tel. 015 – 2158281

ØHenk Jan Misbeek, regiomanager Gorinchem, De Rivas Zorggroep, tel.0900 – 8440

ØDhr. J.C. Ruitenbeek, rector en dhr. M.H.J.G. Osseforth, plv. rector, gymnasium Camphusianum, tel. 0183 622388

ØTon van Rutten, architect, BRTA Architecten, tel. 072 – 5122420

ØRien Stolk, projectleider, tel. 0183 – 627646