

Nesselint en Brede School Nesselande te Rotterdam

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

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

Nesselint en Brede school Nesselande te Rotterdam

- Opdrachtgevers:
- Dienst stedelijk onderwijs namens gemeente Rotterdam
 - Dienst sport en recreatie namens deelgemeente Prins Alexander
 - Woningcorporatie Wooncompas

Architecten: Robert Jockin/Gert-Jan Doelman van Cita architecten

Oplevering: 2004/2005

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Vinex-locatie

Ten noordoosten van Rotterdam wordt gebouwd aan de Vinex-locatie Nesselande. Er staan bijna 5.000 woningen gepland voor ongeveer 13.500 bewoners. De nieuwe wijk wordt voorzien van relatief veel luxe en grote woningen om de welvarende bewoners van Rotterdam te behouden. In 2001 zijn de eerste woningen opgeleverd. Eind 2005 is bijna de helft van het woningprogramma voor deze nieuwbouwwijk gerealiseerd.

In de nieuwe wijk moeten uiteraard diverse voorzieningen komen. Verschillende betrokken partijen maken plannen.

1.1.2 Inhoudelijke samenwerking van drie scholen

In de naastliggende wijk Zevenkamp kennen de drie basisscholen (openbaar, katholiek en protestants christelijk) al een vorm van samenwerking. Voor Nesselan-

de heeft men een nog nauwere samenwerking voor ogen vanuit één pedagogisch raamwerk. Naar Zweeds voorbeeld zoekt men een meer geleidelijke overgang van onderwijs en opvang. In Zweden kent men de 'Fritidspedagog' die een zekere



Binnentuin met schoolplein

overlap in tijd en activiteiten heeft met de leerkracht. In Nesselande staat het kind centraal. "Ieder kind is uniek, heeft behoefte aan autonomie, relatie en competentiegevoelens en de organisaties moeten zich daaraan aanpassen" stelt Janneke Niemantsverdriet van de protestants christelijke basisschool. De scholen besluiten dat in Nesselande een Brede School moet komen.

1.1.3 Overige plannen

In 1997 raakt Luuk Gijselhart, senior adviseur deelgemeente Prins Alexander, betrokken bij het voorzieningenprogramma voor Nesselande. "Wij wilden voorzieningen die dezelfde ruimtelijke eisen stellen clusteren, zoals voorzieningen die kindvriendelijkheid vragen van de omgeving. Later zijn daar ouderen als gebruikers bijgekomen" vertelt Gijselhart.

In de loop van 1999 komen alle partijen bijeen om tot een meer definitief programma te komen. Inmiddels heeft corporatie Wooncompas contact gelegd met de school om na te denken over de mogelijkheden om jong en oud te huisvesten in één gebouw. Ook verschillende zorginstellingen (Zorgcompas, Helias en Orion) zijn betrokken. "We hebben een minimaatschappij voor ogen waar ouderen en mensen met een handicap gewoon deel van uitmaken" zo verwoordt Hans Schellekens van Zorgcompas de ambitie.

1.1.4 Van inhoud naar praktijk

Om het inhoudelijke concept naar de praktijk te vertalen zijn met middelen van het Europees Sociaal Fonds de volgende projecten¹ opgezet:

- Garantplan: over de integrale aanpak van onderwijs, welzijn en zorg voor het kind;
- Fritidspedagoog: educatief werker in navolging van het Zweedse model;
- Flexibele schooltijden: de onderbroken lesdag met voor, tussentijds en naschoolse opvang in relatie met de Fritidspedagoog (educatief werker);
- Maaltijdvoorziening: restaurantfunctie voor alle leerlingen en op den duur ook voor wijkbewoners;
- Intergenerationeel werken: over het opheffen van de scheiding tussen de wereld van kinderen, werkenden en niet-werkenden en het ophef-



Een van de entrees ligt temidden van een huizenblok

voetnoot

¹ Uit: Tijd voor Nesselanders. Kansen voor de Brede School Nesselande. Brede School Nesselande, 2005.

fen van de scheiding tussen de tijden waarop kinderen, werkenden en senioren actief kunnen zijn;

- Overall communicatie: over de profilering van de Brede School Nesselande.

1.2 Beschrijving

1.2.1 Voorzieningen

De Brede School Nesselande is in 2004 opgeleverd. Het woongedeelte Nesselint is deels in 2004, deels in 2005 opgeleverd.

Het complex huisvest eind 2005 de volgende functies en voorzieningen:

- 34 schoollokalen met drie eigen ingangen voor onderbouw en bovenbouw. Er zijn momenteel drie scholen in gebruik;
- Kinderdagverblijf;
- Buitenschoolse opvang;
- Peuterspeelzaal;
- Twee gymzalen voor diverse gebruikers;
- Koffiecorner (die uitkijkt op gymzalen);
- Sociaal-cultureel werk (bar en activiteiten);
- Opbouwwerk;
- Bewonersorganisatie;
- Restaurant, serveert broodmaaltijden voor de leerlingen, tevens werkplek voor cliënten van Helias (mensen met verstandelijke handicap);
- Natuurtuin, wordt beheerd door cliënten van Helias (mensen met een verstandelijke handicap)
- 116 levensloopbestendige woningen, waarvan 28 onder de huursubsidiegrens
- 5 schoolwoningen, die nu in gebruik zijn als kantoorruimte, en later bij de school betrokken kunnen worden;
- Woongroep voor verstandelijk gehandicapte kinderen (Orion);
- Informatiecentrum t.b.v. woningzoekenden van de deelgemeente;
- Kerk;
- Huisarts;
- Consultatiebureau;
- Verloskundige;
- Caesartherapeut;
- Logopediste;
- Tandarts.

De gezamenlijke ruimten van de drie opdrachtgevers corporatie, dienst stedelijk onderwijs en dienst sport en recreatie komen samen in 'De Kern' of 'De Knoop' zoals in de praktijk de ruimten worden aangeduid. Hier bevinden zich enkele grotere multifunctionele ruimten, de gymzalen, de koffiecorner en het restaurant.



Het restaurant is een werkproject voor mensen met een verstandelijke handicap

De ruimte is als volgt verdeeld:

Functie	Bruto oppervlakte	%
Voorzieningen	7.000 m ²	32%
Woningen	15.000 m ²	68%
Totaal	22.000 m ²	100%
Totaal terrein	13.800 m ²	

Iedere eigenaar heeft verschillende huurders. De drie eigenaars streven naar een gezamenlijke beheerconstructie.

1.2.2 Flexibel gebruik

Het gebouw heeft diverse multifunctionele gebouwdelen. Allereerst zijn dat het restaurant en aangrenzende ruimten, de gymzalen en de aula. Daarnaast zijn er schoolwoningen, die naast de functie van school en woning ook geschikt zijn als kantoorruimte. Tot slot is het gebouw toegerust voor mogelijk toekomstige andere gebruikers.

1.2.3 Kosten

De totale kosten voor het project bedragen bijna € 32 miljoen.

Voorziening	Kosten ² in €	%
Scholen	6.500.000	20%
Woningen en groot deel van de Knoop	20.000.000	63%
Sportzalen	5.000.000	16%
Educatieve tuinen	300.000	1%
Totaal	31.800.000	100%

voetnoot

² De bedragen zijn afgerond en geven hier vooral een indicatie.

1.2.4 Wijze van architectenselectie

Vanuit het Stedelijk Innovatiefonds Woonkwaliteit is subsidie verleend om een basisdocument op te stellen voor voorzieningen in Nesselande. In dit basisdocument heeft elke opdrachtgever zijn eigen programma van eisen geformuleerd. Vervolgens werd in 2001 een architectenprijsvraag uitgeschreven en vijf architecten zijn uitgenodigd een ontwerp te maken. De architecten die de opdracht kregen hebben daarna met alle betrokkenen gesproken en een nieuw ontwerp gemaakt.

1.2.5 Architectonische uitgangspunten: multifunctioneel en specifiek

De opdracht voor de architecten was om een vorm te geven aan de wens van samenwerking tussen school, kinderopvang, wonen en welzijn. Robert Jockin van Cita architecten heeft dit uitgewerkt in een gebouw waarin de opdrachtgevers hun eigen ruimten hebben die op het specifieke gebruik zijn toegesneden en daarnaast ruimten met een meervoudig gebruik. "Je moet specifieke architectuur ma-



Bovenaanzicht vanuit de woontoren

ken, je richten op een doelgroep. Als je het open laat voor allerlei doel(groep)en, is het vlees noch vis" vindt Jockin. Het gebouw kent een compositie van gemetselde kaders om de woningen "los te maken" van de voorzieningen. Er is gebruik gemaakt van duurzame materialen.

De architecten hebben rekening gehouden met de mogelijkheid dat de samenwerking van de huidige gebruikers eindig is en dat het gebouw in de toekomst ook andere functies of gebruikers zal hebben. De delen van het gebouw zijn daarom "selfsupporting", zijn



De architecten hebben onder meer het interieur van het kinderdagverblijf ontworpen

afzonderlijk afsluitbaar en hebben een eigen alarmsysteem.

Voor een school met 1.000 kinderen is het programma erop gericht de massaliteit teniet te doen en ervoor te zorgen dat er geen "leerfabriek" ontstaat. Door met drie maal twee afzonderlijke schoolin-

gangen te werken kon een massale uitstraling en een massale in- en uitstroom worden voorkomen. Een entree is temidden van een huizenblok gesitueerd. Dit geeft een sterke verbinding met de wijk.

De architecten zijn ook verantwoordelijk voor het ontwerp van de binnentuin en een groot deel van het interieur. Met name het kinderdagverblijf, waar Jockin al eerder ervaring had opgedaan, heeft een aantal bijzondere speelplekken gekregen.



Aan de achterzijde grenst het gebouw aan water

Het gebouw is omgeven door een 'lint' van staal dat een samenhangend element vormt.

2 Samenwerking

2.1 Planfase

2.1.1 Voorbereiding

Er was een groot aantal gebruikers betrokken bij de voorbereiding van het complex waaronder de drie scholen, de kinderopvang, de corporatie, de zorginstellingen, de diverse diensten vanuit de deelgemeente Prins Alexander en de kerk. Bij het ontwerp van het gebouw is dan ook getracht rekening te houden met de wensen van diverse gebruikers. Een nadeel van deze inspraak is dat er veel tijd gaat zitten in het overleg met de participanten, zeker als er ook nog eens sprake is van personele wisselingen.

De scholen hadden al een eigen voorbereidingstraject achter de rug, waarbij achtereenvolgens bestuur, directie en medewerkers naar Zweden zijn gegaan om inspiratie op te doen.

Een belangrijke trekkersrol lag bij Wooncompas, die door de andere betrokken partijen is omschreven als een partij met de nodige kennis en middelen. De betrokkenheid van Wooncompas reikte veel verder dan de woningen. Zo heeft Wooncompas een organisatie weten te vinden die de maaltijdvoorziening voor de leerlingen verzorgt.

Sommige wensen bleken echter ook niet uitvoerbaar. Zorgaanbieder Orion zag mogelijkheden om gezinnen met een gehandicapt kind geclusterd te huisvesten. De (ruime) woningen bleken uiteindelijk te duur voor deze doelgroep en de woningen zijn toen omgebouwd tot groepswooningen voor kinderen met een handicap.

2.1.2 Opmachtverlening

De drie opdrachtgevers stelden samen een projectleider aan. Dat heeft goed uitgekapt voor zowel de opdrachtgevers als de opdrachtnemers.

2.2 Bouwfase

Er lag een zekere tijdsdruk op het project vanwege de protestants christelijke school, die uit de tijdelijke voorziening groeide. Om tijdswinst behalen is het heien en droogleggen van de bouwput los aanbesteed van de rest van het project, dat Europees aanbesteed moest worden. De bodem bleek echter zeer slappe veengrond en het heien en droogleggen liep zo'n drie maanden uit. De aannemer moest hierop wachten en claimde de verdragingskosten bij de opdrachtgevers.

"We hebben het ons niet gemakkelijk gemaakt om een gebouw te realiseren waarbij zoveel partijen betrokken zijn en dat zoveel gebruikers kent, maar in grote lijnen is het goed verlopen" meent Luuk Gijssels. De samenwerking met de architecten wordt door de opdrachtgevers als positief ervaren. Ook de planning verliep, met uitzondering van de beginfase, grotendeels volgens verwachting. Voor de woningen en het kinderdagverblijf liep de planning drie maanden uit. De corporatie heeft tijdens het bouwproces veel van de gezamenlijke delen voorgefinancierd om goed op tempo te blijven.

2.3 Gebruiksfase

2.3.1 Oplevering

In het begin verliep de verhuur van woningen moeizaam. "Het was nog een bouwput, er waren geen winkels, geen voorzieningen, geen openbaar vervoer, een groot probleem voor senioren" aldus Gijs Koedood van Wooncompas. De corporatie heeft toen een woning omgebouwd tot medisch centrum om tijdelijk basisvoorzieningen te kunnen bieden (huisarts, tandarts, fysiotherapeut). Daarnaast is er een winkelwagen als noodvoorziening geregeld.

2.3.2 Beheer en exploitatie

De drie eigenaren beheren ieder het eigen deel van het gebouw. Wooncompas heeft voor haar woningen een huismeester. Voor het beheer van het gezamenlijk deel 'De Knoop' wil men een beheerstichting oprichten. Dit verloopt echter moeizaam door bestuurswisselingen bij een van de partijen. Eerder gemaakte afspraken blijken onvoldoende vastgelegd.

Er is een werkgroep facility-management in het leven geroepen om zaken als alarm en het afsluiten van delen van het gebouw op elkaar af te stemmen. In een stuurgroep wordt de (problematiek rond de) oprichting van de beheersstichting ter hand genomen. Door verhuur van de multifunctionele ruimte moeten de kosten van beheer worden terugverdiend.

Stichting Buurtwerk Alexander is nu aanspreekpunt voor het verhuur van de multifunctionele ruimte en van onderdelen van de school. Wooncompas regelt zelf de verhuur van de woningen.

2.3.3 Ervaringen tot nu toe

De inhoudelijke projecten zijn grotendeels opgestart. Zo is voor het intergeneratieve project een coördinator aangesteld. Er is in dit kader een project geweest rond 5 mei 'zinloos geweld' waarin senioren aan leerlingen hun ervaringen hebben verteld in de Tweede Wereldoorlog.

Het werken vanuit een pedagogisch raamwerk moet nog verder uitgebreid worden, hoewel er al veel is bereikt. Er is een 'open deuren-beleid': kinderen kunnen op sommige momenten kiezen waar ze willen spelen. De organisaties dragen dan een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid voor het kind. De medewerkers van alle betrokken organisaties (onderwijs, kinderopvang en activiteitenclubs) werken vanuit een overeenkomstige pedagogische visie, waarop ze ook geschoold worden.

3 Resultaat

De Brede School Nesseland werd aanvankelijk niet als brede school erkend door de gemeente Rotterdam omdat het geen achterstandswijk betrof. De gemeente is later enthousiast geworden en heeft een deel van de kosten voor de projectleider voor haar rekening genomen. Wethouder Geluk sprak zelfs bij de uiteindelijke opening van de Brede School Nesseland de wens uit dat het een goed voorbeeld mag zijn voor andere brede-school-projecten en dat Rotterdam wat hem betreft "Vernesselandiseerd" mag worden.

Bijzonder aan het project De Brede School Nesseland/Nesselint is de nauwe samenwerking van de



van de betrokkenen. Het project kent drie opdrachtgevers/eigenaars en zeer veel gebruikers. Hoewel er aan de organisatie van het beheer nog haken en ogen zitten, kan de inhoudelijke samenwerking als goed worden gekenmerkt.

In het restaurant krijgen de leerlingen hun lunch uitgeserveerd

Belangrijke trekker en probleemoplosser is de corporatie.

Bijzonder is ook de architectonische kwaliteit van het gebouw. Het gebouw is genomineerd voor de Bouwkwaliteitsprijs in Rotterdam, maar heeft deze niet gekregen.

Er is vanuit een samenhangende visie gewerkt. Eerst de visie, dan de uitvoering mag als een les voor andere initiatieven worden getrokken.

Vanuit de corporatie, die veel voorgefinancierd heeft, wordt aangeraden om de samenwerking te formaliseren en samenwerkingsafspraken vast te leggen. Bij personele wisselingen gaat er dan zo min mogelijk tijd en informatie verloren. Ook adviseert de corporatie om het bouwproces niet uit elkaar te trekken en alles bij één aannemer uit te zetten.

Een andere aanbeveling betreft een beperking van het aantal partijen dat in een vroeg stadium betrokken is bij de planontwikkeling.

4 Brede School Nesselande: “het is nooit klaar”

Drie basisscholen, kinderopvang, multifunctionele ruimten, een restaurant, woningen voor senioren en gehandicapten, groepswoningen, werkplekken voor mensen met een verstandelijke handicap, zorgvoorzieningen en een bijzondere binnentuin. Waarom zijn juist deze functies en voorzieningen bij elkaar gebracht in Nesselande? Wat zijn de bindende elementen?

De kern hierbij ligt bij de scholen en kinderopvang. Zij stonden een inhoudelijke samenwerking voor en hebben veel tijd en energie gestoken in de ontwikkeling van een pedagogisch raamwerk voor de Brede School Nesselande. De gemeente haakte vanuit haar verantwoordelijkheid voor het realiseren van voorzieningen rond kind- en jeugdzorg aan. Deze functies (b.v. consultatiebureau) stellen bepaalde eisen aan de omgeving zoals verkeersveiligheid en toegankelijkheid van het gebouw voor kinderwagens. De eisen rond ‘kindvriendelijkheid’ blijken echter vaak dezelfde eisen te zijn als voor senioren en zo is het gecombineerd huisvesten van jong en oud ontstaan.

De infrastructuur van het gebouw biedt veel mogelijkheden voor huidig en toekomstig gebruik. In Nesselande zijn veel partijen betrokken en enthousiast en men heeft handvatten om het inhoudelijke concept naar de praktijk te vertalen. Wanneer is het project geslaagd? “Het functioneren als Brede School is een doorlopend proces, het is nooit klaar”, aldus Gijsselhart van de deelgemeente.

5 Meer informatie

www.nesseweb.nl

www.bredeschoolnesselande.nl

Tijd voor Nesselanders. Kansen voor de Brede School Nesselande. Brede School Nesselande, 2005.

Contact

ØManja Hopmans, projectmanager kinderopvang Bijdehand en Stichting Buurtwerk deelgemeente Prins Alexander, tel. 010 – 2222675

ØRobert Jockin, Cita architecten, tel. 030 - 2314716

ØGijs Koedood, adjunct-directeur Wooncompas, tel. 010 - 890 3400

ØHans Schellekens, regiomanager Zorgcompas, tel.010- 2894343

ØLuuk Gijssels, senior adviseur sector sociale zaken, volksgezondheid, welzijn en onderwijs, deelgemeente Prins Alexander, tel. 010 – 2868253

ØJanneke Niemantsverdriet, directeur Basisschool het Spectrum, tel. 06 55 73 00 23