

Onderzoek Gebouwpotentieel Modulaire opzet

Onderzoek gebouwpotentieel

initiatief: Rgd (Rijksbouwmeester)
ontwikkelaar: Alberto Kerkhof, jaar: 1997-2009



dynamicos

Het onderzoek Gebouwpotentieel is ontwikkeld om de kwaliteiten en (on)mogelijkheden voor het gebruik van bestaande gebouwen in kaart te brengen.

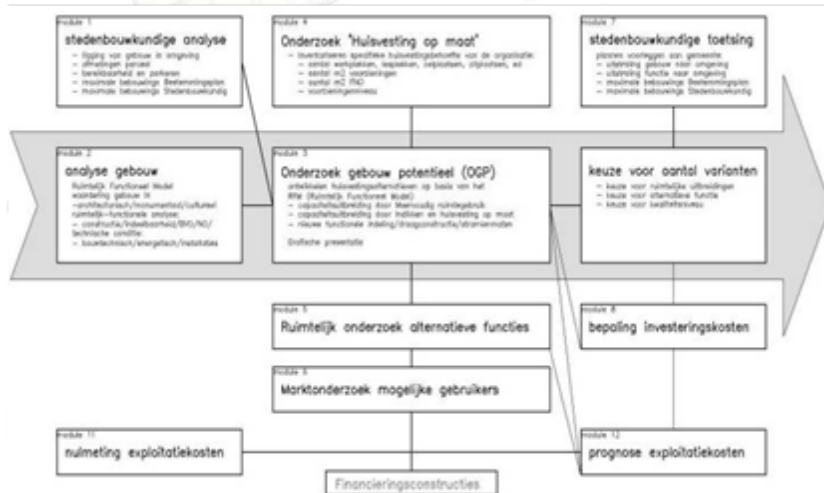
De gebruikelijke insteek van 'organisatie zoekt huisvesting' wordt omgedraaid tot 'gebouw zoekt nieuwe functie'.

Dit model is vooral interessant voor het herbestemmen van monumentale gebouwen of complexen, voor vastgoedbedrijven en organisaties die sterk gegroeid zijn maar wel in de bestaande huisvesting willen blijven.

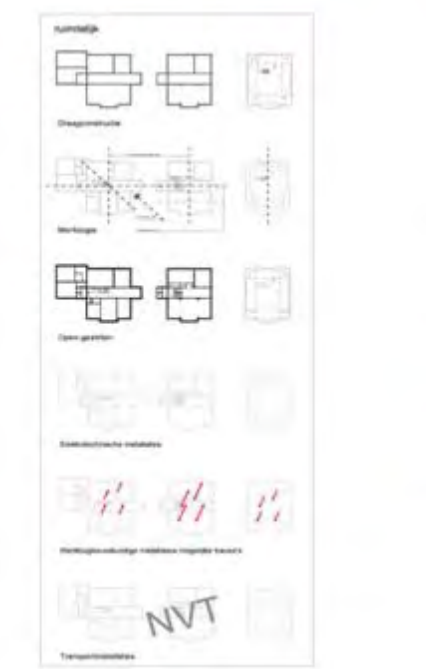
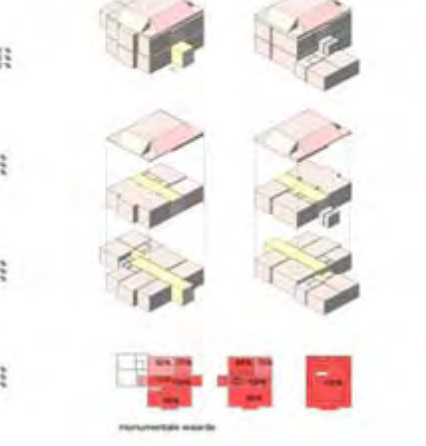
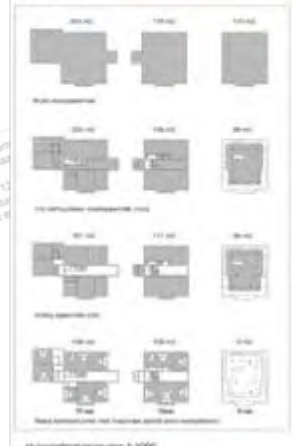
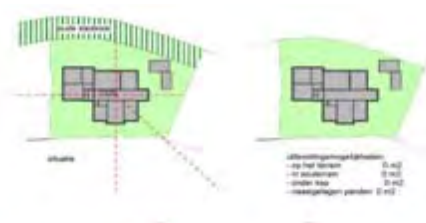
Het onderzoeksmodel is vooral van nut in het vroegste stadium van een op zich staand huisvestings- en ontwerpproces.

Door de korte en overzichtelijke presentatie van het onderzoeksmodel leent het zich voor het vastleggen, presenteren en doorrekenen van de huisvestingspotenties.

Tevens wordt aangegeven hoe nieuwe uitbreidingen gerealiseerd kunnen worden op het eigen terrein of op eventuele aangrenzende terreinen.



situatie



Grond:
Stad gelegen in oorden van Geveland, natij Duffie grans (12,3 ha), 12.236 ewonen)
C locale
bestaande met bebouwing van 18-19 eeuwige
bestaande met auto- en provinciale wegen
Parkergebied: goed

Rijksuitlevering: Rgd, grans
Rijksuitlevering: dender, grans
LNV / Landbouwminister

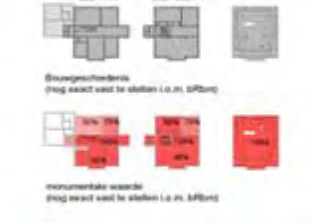


Kantongerecht Groenlo
Molsteun 8
Overzicht schaal 1:500
2 maart 1998
Alberto Kerkhof

circulerende
gebruiksruimte
ondersteunende ruimte

Kantongerecht Groenlo
Molsteun 8
Overzicht schaal 1:500
2 maart 1998
Alberto Kerkhof

circulerende
gebruiksruimte
ondersteunende ruimte



Kantongerecht Groenlo
Molsteun 8
Overzicht schaal 1:500
2 maart 1998
Alberto Kerkhof

circulerende
gebruiksruimte
ondersteunende ruimte

Nijmegen, woonzorgcomplex 'de Meiberg'

Opdrachtgever: Adamasgroep/Woongenoot

Ontwerp 2004

Het uit de jaren zeventig daterende wooncentrum 'de Meiberg' maakt samen met een winkelcentrum, zwembad, wijkcentrum en kerkgebouw onderdeel uit van het in het stadsdeel Dukenburg gelegen wijkcentrum 'de Meijhorst'.

De gebouwen zijn zodanig gepositioneerd dat het wijkcentrum onoverzichtelijk is. De bestaande openbare ruimte geeft daardoor een onveilig gevoel.

Het complex biedt ruimte aan 161 woningen voor ouderen. In het plintgebouw is ruimte gereserveerd voor wonen, ontsluiting, zorgfuncties, recreatie en bergruimte. De zwakten van het huidige centrum zijn het éézijdige aanbod van relatief krappe appartementen van 60m² en de niet heldere structuur van het plintgebouw.

Voor het onderzoek zijn drie uitgangspunten gehanteerd:

Ten eerste: het verhelderen van de gebouwstructuur aan zowel binnen als buitenzijde. Ten tweede het handhaven van zoveel mogelijk van het gebouw in verband met de boekwaarde en als derde het scheppen van voorwaarden voor het realiseren van een zorgkruispunt.

Er zijn 5 scenario's ontwikkeld in oplopende mate van complexiteit:

1. Een nieuwe verkeersstructuur waardoor ook een herkenbare entree wordt gerealiseerd.
2. Een nieuwe verkeersstructuur waardoor extra ruimten voor de bewoners worden gerealiseerd.
3. De gehele plint wordt gesloopt zodat er voor de 3 torens een nieuwe en herkenbare ontsluitings-structuur kan worden gemaakt die front vormt naar het plein en het winkelcentrum. In deze nieuwe plint kunnen een aantal nieuwe functies worden ondergebracht of kunnen nieuwe appartementen worden gebouwd.
4. uitbreiding door nieuwbouw met andere appartementen
5. uitbreiding van scenario 3 door nieuwbouw voor zorgwoningen.

Realisatie van scenario 4 of 5 betekent dat een aantal functies van het wijkcentrum in het 'nieuwe' complex kunnen worden ondergebracht. Hierdoor wordt positief ingegrepen op de directe omgeving van het wooncentrum en is er sprake van revitalisatie van het wijkcentrum 'de Meijhorst'.



Onderzoek hergebruik werkplaats met kantoren

Studie naar mogelijke functies voor praktijkonderwijs

Opdrachtgever: Rijksoverheid, Jaar: 2004

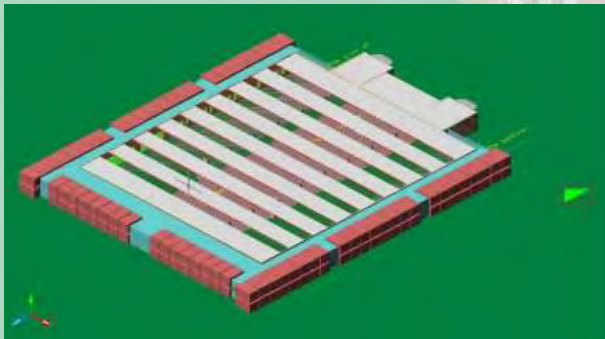
In het kader van de huisvesting van een onderwijsorganisatie is het mogelijke hergebruik van het monumentale gebouw uit 1952 nader onderzocht. Het gebouw is 92 meter lang en 65 meter breed. Het gebouw is opgedeeld in een kantoor- en voorzieningengedeelte in drie lagen en de daarachter gelegen werkplaats met daaronder een kelder. Het dak van de driebeukige werkplaats is voorzien van grote glaskappen zodat het licht tot midden in het gebouw kan doordringen.

Voor het hergebruik zijn een tweetal scenario's uitgewerkt:

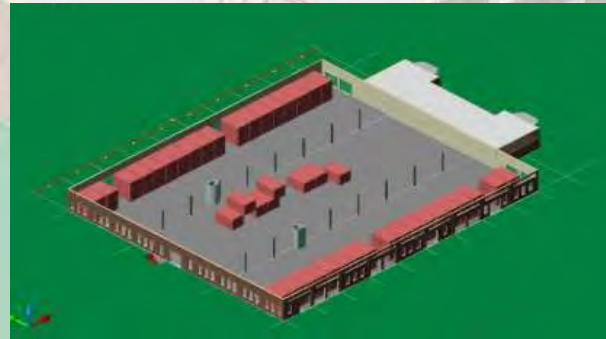
Een scenario met minimale aanpassingen aan het bestaande gebouw ten behoeve van een laagwaardige functie. In het andere scenario is uitgegaan van een totale 'second-life-upgrading' van het gebouw ten behoeve van een nieuwe hoogwaardige functie.

In het kader van de minimale aanpassing zijn een viertal scenario's uitgewerkt om de mogelijkheden en beperkingen van het gebouw inzichtelijk te kunnen maken:

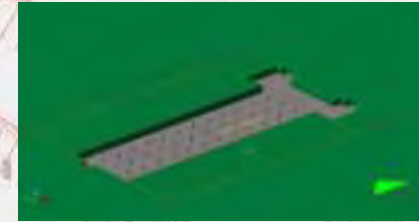
1 Het ingepakte gebouw gaat uit van het aanbrengen van een nieuwe gebouwschil waarin ook functies zijn ondergebracht. De ruimte tussen het nieuwe en oude gebouw wat ruimer worden gekozen zodat er mogelijkheden worden gecreëerd voor ruimtelijk interessante oplossingen met vides en doorzichten van de nieuwbouw naar de oudbouw en visa-versa. Hierdoor ontstaat er ook vanuit functioneel oogpunt een waardevolle toevoeging.



2 Het sheltermodel waarbij de huidige schil onderdak biedt aan nieuwe functies. Indien een nieuwe functie onder meer geconditioneerde omstandigheden dient plaats te vinden dan kan dat door middel van een doos-in-doos-constructie.



3 Het uitbreidbare gebouw gaat uit van het toevoegen van nieuwe ruimten of vloeroppervlak waarin ook functies kunnen worden ondergebracht. Het bestaande gebouw wordt uitgebreid en aangepast aan nieuwe functies. Hierbij kan gedacht worden aan: Een contrasterende transparante uitbreiding aan de buitenzijde van het gebouw. Een extra bouwlaag in de hal door gebruik te maken van de grote vrije hoogte van 5,8 meter. Uitbreiding ter plaatse van het souterrain. Door het ontgraven van het naastliggende terrein kan een gedeelte van het souterrain representatief worden gemaakt. Door ook een gedeelte van de begane grondvloer uit te sparen kan een mooie verbinding gemaakt worden met de begane grondvloer.



2 Het parasitaire model waarbij het bestaande gebouw naar believen kan worden gesloopt of aangepast aan de nieuwe functies.

De sterke vorm van het bestaande gebouw kan veel veranderingen aan zonder dat het karakter wezenlijk wordt aangetast.



Herbestemming 2 schoolgebouwen

Opdrachtgever: gemeente Arnhem
Jaar: 2005, omvang: 6.700-15.800 m2 bvo

De schoolgebouwen aan de Lange Wal en de Houtmanstraat en de bijbehorende gymzaal zijn gelegen in Arnhem in de wijk Presikhaaf. Deze gebouwen zijn met de monumenteninventarisatie aangemerkt als beschermenswaardig. Onderzocht is of de beide schoolgebouwen herbestemd konden worden voor verschillende woning-typologieën.

Om de opbrengst te maximaliseren dienden minimaal 124 courante wooneenheden in vier bouwlagen op de locatie te worden gerealiseerd onder gelijktijdige handhaving van de monumentale kwaliteit van de bestaande gebouwen.

Hiertoe zijn de potenties van de bestaande gebouwen in beeld gebracht en zijn er een aantal varianten ontwikkeld. Door de ruimtelijke opzet en constructie van de gebouwen konden appartementen in vier bouwlagen niet worden gerealiseerd. Er is geadviseerd om het schoolgebouw met 3 bouwlagen op de rand van het gebied in te passen in het nieuwe stedenbouwkundige plan.

Binnen de gestelde randvoorwaarden konden de beide andere gebouwen niet worden herontwikkeld.

Hiervoor is in het kader van het monumentale karakter van de gebouwen voorgesteld om te zoeken naar een passende functie.



Bestaande toestand



Houtmanstraat, variant 1



Houtmanstraat, variant 2



Houtmanstraat, variant 3



Houtmanstraat, variant 4



Houtmanstraat, variant 5

gebouw rondom 'hofje' met beperkte bebouwingshoogte

gebouw op rand plangebied

gebouw in 3 bouwlagen op rand plangebied



Sporthal, variant 1



Sporthal, variant 2



Bestaande toestand



Lange Wal, variant 1



Lange Wal, variant 2

Prijsvraag Saksen Weimarkazerne, Arnhem

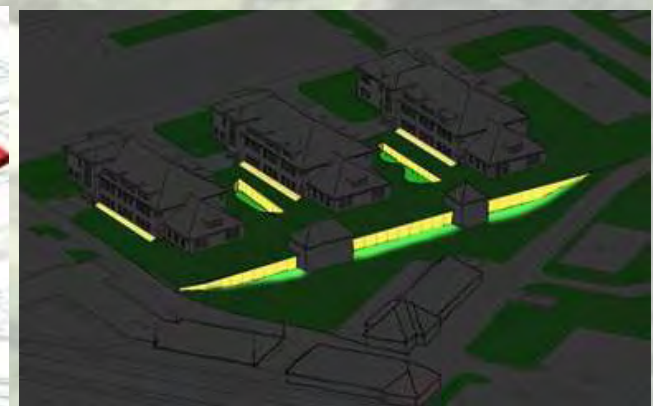
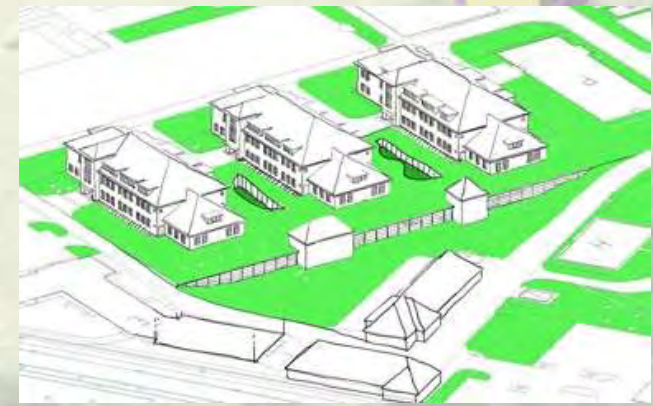
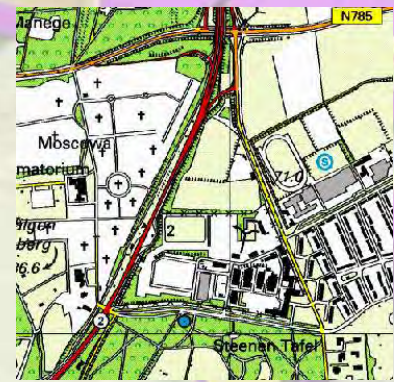
Onderwijscampus Stichting Educatie in Communicatie
Opdracht: Schutte Bouw en Vitalis, 2007, bouwsom: € 10.800.000,-



De Saksen Weimarkazerne te Arnhem zal worden getransformeerd naar een groene woonwijk met ongeveer 450 woningen. Het te ontwikkelen terrein is ongeveer 19 ha groot. Naast nieuwbouw zullen de bestaande monumentale gebouwen moeten worden herbestemd. Het zinvol herbestemmen van dit monumentale gebouwen-complex vormt de sleutel tot het exploitabel krijgen van alle ontwikkelingen op het kazerneterrein.

Er is een potentiële gebruiker in de vorm van de Stichting Educatie in Communicatie welke onderwijs verzorgt voor auditief en visueel gehandicapten. Dit onderwijs-programma kan geheel in het monumentale gebouwenbestand worden gehuisvest. Hierdoor blijft het beheer van het monumentale complex in één hand.

Naast het onderwijsprogramma kan in de voormalige legeringgebouwen ook een woonprogramma worden ingepast. Deze alternatieve mogelijkheid is aan de hand van de planontwikkeling voor de Koning Willem III kazerne in Apeldoorn aangetoond.



Type ruimte	M2	SO Bost-school	VSO De Rijn beugel	Dienst AB	De Windrooscentrum	Daagelijkse atelier	Communitaire atelier	Kantoren CB
1 Kioskklaal	46	1150	644	0	0	0	0	0
2 Cfoor klaslokaal	60	300	240	0	0	0	0	0
3 Groepsruimte	60	0	0	0	200	60	60	0
4 Vlokklaal	72	0	144	0	0	0	0	0
5 Speelkloal	30	160	0	0	0	0	0	0
11 Multifunctionele ruimte	160	160	160	0	0	0	0	0
12 Multifunctionele ruimte	160	0	0	0	0	160	160	0
13 Gymzaal (A.T. 14x22 m)	300	0	300	0	0	0	0	0
21 Therapieruimte groot	30	60	30	0	30	30	0	0
22 Therapieruimte klein (Lago e.o.)	12	144	48	0	24	24	0	0
23 Plek test-en toetsruimte	20	40	20	0	0	0	0	20
31 Spreekkamer groot	20	40	40	20	0	0	40	40
32 Spreekkamer klein	12	24	24	24	0	144	0	0
33 Kantoor (directie)	30	30	30	30	180	30	30	60
34 Kantoor (beoordeling)	20	40	40	20	260	40	0	0
35 Kantoor (overig)	20	0	0	0	0	0	0	20
36 Overige kantoren	18	108	72	18	36	0	0	36
37 Kamer concierge	12	12	12	0	0	0	0	12
38 Werkruimte systeembestuurder	40	0	0	0	0	0	40	40
39 Raamkamer	60	60	60	60	60	60	60	0
40 Vergaderkamer	60	0	0	0	0	60	0	180
41 Breakruimte	60	0	0	0	0	60	0	60
Talento	sm							
Overige ruimtes	sm							
Verkeersruimtes	sm							
Totaal	2954	1862	182	780	578	290	488	
excl gymzaal	2338	1654			2268			

Apeldoorn, de Kleiberg, onderzoek gebouwpotentieel

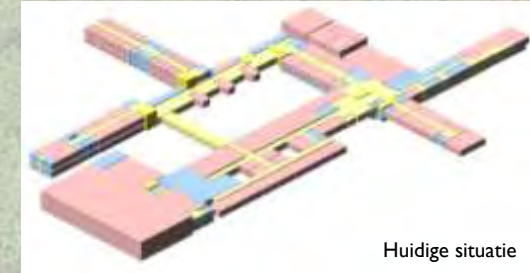
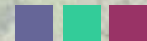
Opdrachtgever: Dienst Vastgoed Defensie

Omvang: 10.110-17.700 m2 bvo

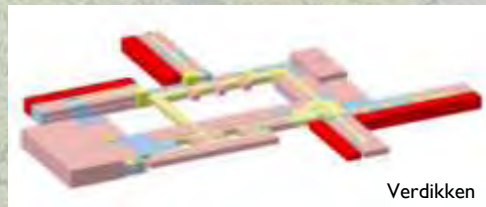
De gebouwen en terreinen van de Politieacademie 'de Kleiberg' zijn gelegen in westen van Apeldoorn. Dit complex is gelegen nabij de Koning Willem III-kazerne. De politieacademie concentreert de activiteiten zodat nevenvestigingen zoals 'de Kleiberg' worden afgestoten.

De vraagstelling was om de mogelijkheden en de potenties van het bestaande gebouw en de beschikbare terrein ten behoeve van gebruik door het OpleidingsCentrum Koninklijke Marechaussee te onderzoeken. Uit het onderzoek is gebleken dat het specifieke gebouw kan worden herbestemd en met ruim 70% kan worden uitgebreid.

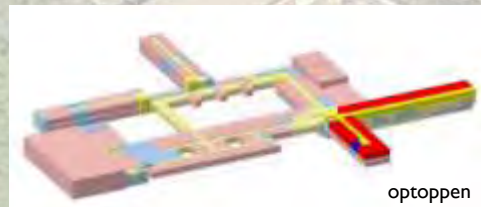
Er zijn vier modellen ontwikkeld: Onderbouwen, optoppen, verdikken, en de combinatie hiervan.



Huidige situatie



Verdikken



optoppen



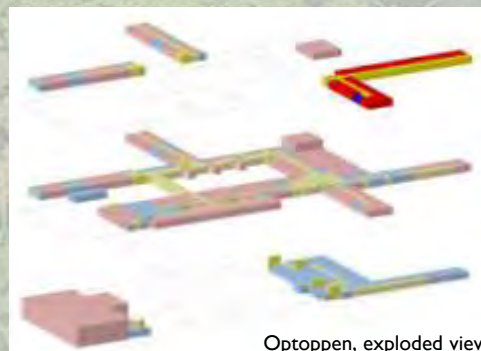
Onderbouwen



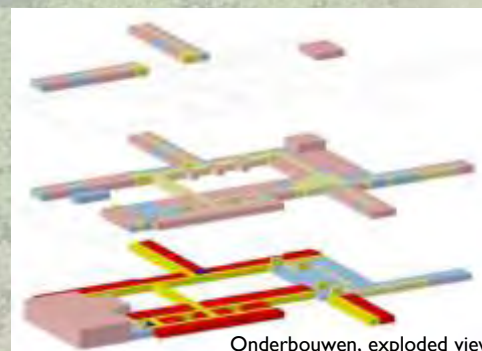
Combinatie



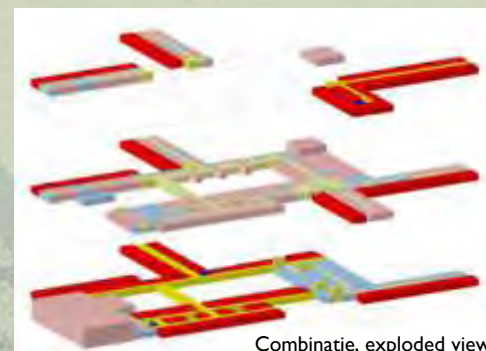
Verdikken, exploded view



Optoppen, exploded view



Onderbouwen, exploded view



Combinatie, exploded view

Arnhem, Insula Dei, onderzoek bouwpotentieel

Opdrachtgever: Vivare

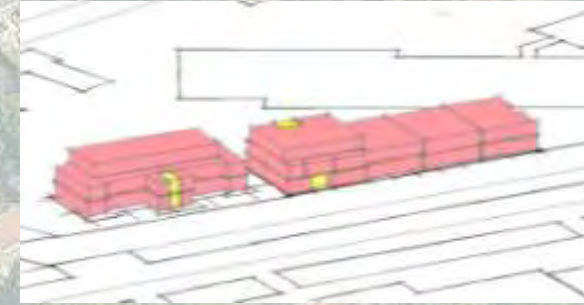
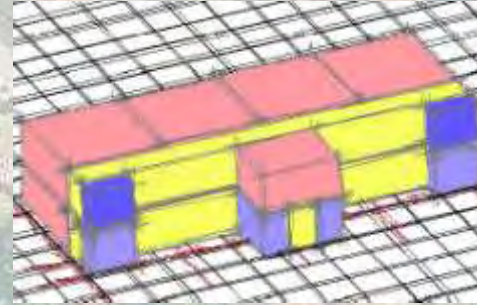
Onderzoek: 2007, omvang: 6.500 m2 bvo

Het Insula Dei ('Eiland Gods') werd vanaf begin twintiger jaren van de vorige eeuw in gebruik genomen door de Rooms-katholieke St-Jozefparochie. Op dit terrein werden achtereenvolgend de Frater Andreasschool, Mariaschool, St-Jozefkerk, het Parochiehuis en het Klooster in gebruik genomen. Het imposante 'Eiland' was hierna gecompleteerd. Ondanks de aanwezigheid van verschillende bouwstijlen is er op dit imposante 'Eiland' toch sprake is van een zeer gaaf ensemble.

Vanaf begin negentiger jaren werd het complex meer en meer in gebruik genomen door Omroep Gelderland. Sinds 2005 worden in de St. Jozefkerk geen kerkdiensten meer gehouden. Omroep Gelderland en Vivare onderzoeken of het haalbaar is of Omroep Gelderland in het kerkgebouw kan worden gehuisvest. Hierdoor komen de Mariaschool, de Frater Andreasschool en het Parochiehuis vrij voor herbestemming.

Vanuit cultuurhistorisch en monumentaal oogpunt dienen deze gebouwen te worden gehandhaafd.

De vraagstelling van Vivare was of de beschermenswaardige gebouwen (Frater Andreasschool, Mariaschool en het Parochiehuis) kunnen worden herbestemd ten behoeve van een woningprogramma. Er is door Vivare aangegeven dat er behoefte is aan 'zorgwonen'. Naast huurwoningen zijn ook koopwoningen (zgn. stadswoningen) gewenst.



Hooghalen, long-stay afdelingen, onderzoek gebouwpotentieel

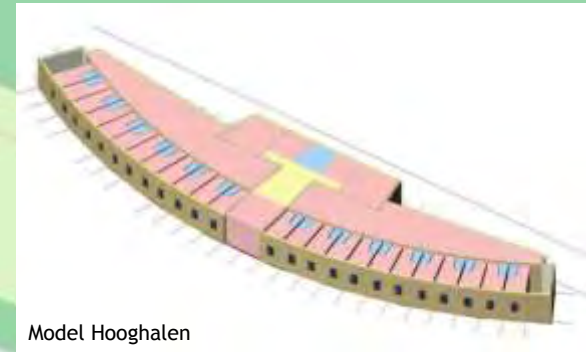
Opdrachtgever: Mesdagkliniek

Onderzoek: 2006, omvang: 6.700-15.800 m2 bvo

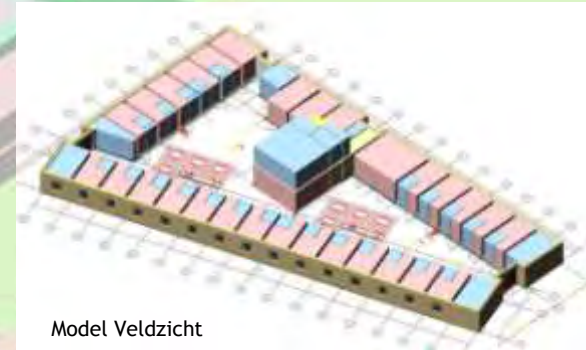
Binnen de TBS-klinieken wordt gekampt met uitstroomproblemen. Voor 'long-stay'-patiënten is terugkeer in de maatschappij uitgesloten. Er zijn ook patiënten die niet te plaatsen zijn in reguliere vormen voor beschermd wonen. Voor beide groepen kan worden volstaan een lager, goedkoper voorzieningen- en beveiligingsniveau in de vorm van 'long-care'-huisvesting. Ten noorden van Hooghalen ligt een terrein waarvan de gebruiksmogelijkheden en potenties voor de opvang van 'long-stay'-patiënten zijn inzichtelijk gemaakt volgens het Onderzoek Gebouwpotentieel.

Er zijn twee varianten uitwerkt:

Het model Veldzicht wat al eerder is gerealiseerd in Balkbrug. Daarnaast is er specifiek voor Hooghalen een variant gemaakt die mooi in het omringende landschap kan worden ingepast waarbij de individuele patiënten aan de convexe zijde een ongestoord uitzicht op het omringende gebied hebben terwijl aan de concave kant er uitdrukking wordt gegeven aan de gemeenschappelijke gebruiksruidten.



Model Hooghalen



Model Veldzicht

Transformatie model Veldzicht



Eindsituatie

Transformatie model Hooghalen



Eindsituatie