

# ICS adviseurs





## Voorbeelden van renovatie en vernieuwbouw

Renovatie staat volop in de aandacht. Wat nu zo boeiend is, is dat renovatie nu in een bredere ruimtelijke opgave wordt gezien. Waarom zou je immers een gebouw slopen, dat een toegevoegde waarde levert aan een omgeving, zowel ruimtelijk als maatschappelijk? Waarbij vroeger vooral naar de technische en functionele kwaliteit van het object werd gekeken, tellen nu ook meer kwalitatieve afwegingen mee. De vanzelfsprekendheid om over nieuwbouw na te denken is verdwenen en de waardering van bestaande gebouwen staat volop op de agenda.

ICSadviseurs verbindt de gebruiker aan het gebouw en aan de omgeving waarin het gebouw staat. Dat kan een nieuwbouwopgave opleveren, maar ook een herbestemming- en renovatieopgave, vaak in de vorm van vernieuwbouw. Dat levert prachtige voorbeelden op, waarbij bestaande gebouwen en ruimten een nieuw leven krijgen en tegelijkertijd verduurzamen. Uiteraard staat renovatie ook in de belangstelling wanneer het gaat om aanpassingen aan de wet- en regelgeving. Nu het onderhoud bij de schoolbesturen ligt, lijkt het logisch om goede afspraken over renovatie tussen gemeenten en schoolbesturen te verankeren in de huisvestingverordening. Het schoolbestuur heeft belang bij een verduurzaming van de eigen gebouwen en de gemeente heeft belang bij een adequate spreiding van technisch en functioneel goede voorzieningen.

Dit pdf-boekje levert een mooi pallet aan voorbeelden op die ICSadviseurs begeleid heeft. Daarbij onderscheiden we de volgende categorieën:

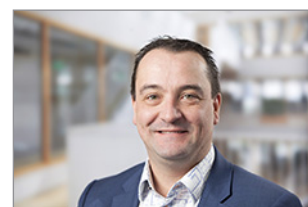
- **Renovatie en vernieuwbouw monumentaal vastgoed:** we zien dat terug in de renovatie en uitbreiding van het Sweelinck College in Amsterdam, CBS De Nieuwe Haven in Rotterdam, de voormalige Cereolfabriek in Utrecht, de renovatie van het Universiteitsmuseum Utrecht en de verhuizing van het bestuursgebouw van de Radboud Universiteit naar het voormalig bejaardenoord van de Jezuïeten.
- **Renovatie en vernieuwbouw bestaande gebouwen:** mooie voorbeelden hiervan zijn het voormalige LTS-gebouw van RSG Thamen en de herontwikkeling van het gemeentehuis in Hollands Kroon. In Drachten verbindt een prachtig atrium het oude deel met het nieuwe deel van CSG Liudger, in Dalfsen is de Trefkoele+ een mooi voorbeeld van een vernieuwbouw, Brede school Vuren verpakt een bestaande '70-er jaren school in een nieuwe schil en de vernieuwbouw van het Da Vinci College in Roosendaal laat zien dat renovatie een bijzondere en duurzame kwaliteit kan opleveren. CSG Het Noordik in Almelo laat ten slotte zien hoe een voormalige fietsenkelder is getransformeerd tot een prachtige multifunctionele verblijfsruimte.
- **Renovatie binnen een wijkgerichte benadering:** twee interessante voorbeelden: de vorming van twee IKC's in oude schoolgebouwen als onderdeel van de herontwikkeling van het Hygieaplein in Amsterdam. En de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis in Millingen aan de Rijn tot een brede maatschappelijke voorziening, waardoor de bibliotheek weer elke dag open kan en de tinnengieterij weer commercieel geëxploiteerd kan worden.

Dankzij de samenwerking met BOAadvies kunnen we vragen over verduurzaming, (technisch) beheer en het meerjaren onderhoud van uw portefeuille direct vanaf de start meewegen. Dat maakt ons advies nog beter en levert de toegevoegde waarde die u nodig heeft. Mooie voorbeelden die laten zien dat bestaande gebouwen aan kwaliteit en waarde winnen. Kortom: ICSadviseurs is uw partner wanneer het om vraagstukken rond renovatie, vernieuwbouw en herbestemming gaat.



**Jan Remijnse**

senior adviseur  
vastgoedontwikkeling



**Onno Damen**

senior adviseur  
organisatie & ruimte



**Rop Krist**

senior adviseur  
vastgoedontwikkeling



**René van der Willigen**

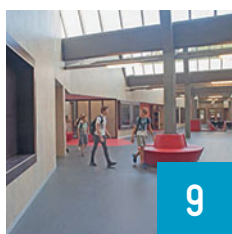
senior adviseur BOA advies  
technisch beheer en  
portefeuillemanagement



GOED VOORBEELD VAN HERGEBRUIK

## Uitbreiding van het Sweelinck College

6



SKILLS LAB THAMEN GEOPEND

## Bijzondere inrichting faciliteert modern vmbo

9



RENOVEREN VOOR TOEKOMSTGERICHT LEREN

## De gouden tips

12



TRANSFORMATIE INDUSTRIEL MONUMENT PLACE TO BE

## Cultuurhuis Cereol in bedrijf

14



TREFKOELE+ ONTMOETINGSPLEK VOOR DALFSEN

## Gezonde exploitatie door goede afspraken

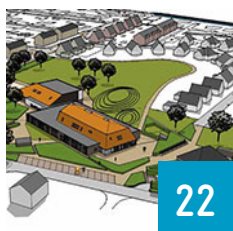
16



BEELDBEPALENDE TRANSFORMATIES IN MILLINGEN

## Slimme keuzen door financiële kaders

19



TWEE BREDE SCHOLEN VOOR HOLLANDS KROON

## Succes door samenwerking

22



TIJDLOZE GEBOUWEN ROND EEN TIJDLOOS PLEIN

## Slimme vastgoedstrategie stimuleert IKC-vorming

24

28

EEN NIEUWE TWEELING IN DRACHTEN

## Natuurlijke symbiose van oud en nieuw

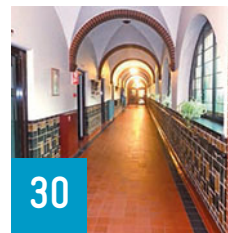


28

30

VERHUIZING BESTUURSGEBOUW RADBOUD UNIVERSITEIT IN NIJMEGEN

## Respect voor de gebruiker voorop



30

32

KBS DE ZANDBERG FYSIEK ONDERDEEL VAN HISTORISCHE OMGEVING

## Onderwijsvisie past in verbouwde gangenschool



32

34

VERNIEUWBOUW DA VINCI COLLEGE ROOSEDAAL

## Wonderen bestaan nog

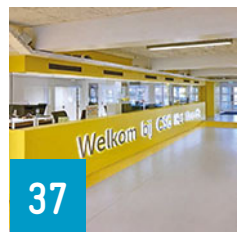


34

37

TRANSFORMATIE KANTINE MEESTERZET RENOVATIE HET NOORDIK

## Een gebouw voor nieuwe vriendschappen



37

40

SAMENWERKING GEMEENTE EN MAATSCHAPPELIJKE ORGANISATIES

VERSTERKT KERNEN

## Geslaagde vernieuwbouw Brede School Vuren



40

43

RENOVATIE UNIVERSITEITSMUSEUM UTRECHT

## Van tentoonstellen naar deelnemen



43

# Uitbreiding van het Sweelinck College

Goed voorbeeld van hergebruik



Op een steenworp afstand van het Museumplein in Amsterdam ligt een schitterend monumentaal pand uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw. Het Sweelinck College is de trotse bewoner van dit pand aan de Moreelsestraat 21. Eind 2012 kwam het naastgelegen pand, nummer 19, leeg te staan. In combinatie met het ontstane ruimtetekort door het groeiend aantal leerlingen was dit een unieke kans om uitbreiding letterlijk naast het huidige schoolgebouw te realiseren.

Foto's Menno Emmink

**H**et Sweelinck College profileert zich als een vriendelijke MAVO met een HAVO-kansklas. De school biedt klassikaal onderwijs en kent een sterke zorgstructuur. De school wil met de uitbreiding het hoofdgebouw ontlasten en haar onderscheidende profiel versterken. Met een vertegenwoordiging van het onderwijsteam zijn de ruimtelijke en functionele eisen op een rij gezet. In de uitbreiding moesten ruimten worden gerealiseerd voor theoretisch onderwijs, cultu-

rele en kunstzinnige vorming en leerlingbegeleiding. De kleine gymzaal in het pand gebuikt de school als bewegingszaal voor onder andere dans, vechtsporten en bewegingsanalyse.

## Ontwerp

De architect, 'Siebold Nijenhuis Architect', wilde de oorspronkelijke structuur en monumentale uitstraling van het pand zo veel mogelijk herstellen. De belang-



rijkste ingrepen waren het verwijderen van de later toegevoegde interne verbouwingen en het realiseren van een nieuwe entree met conciërge-ruimte. Een metselwerktrap, die beide schoolpleinen verbindt, vormt samen met de entree het nieuwe gezicht van de uitbreiding. Er is aansluiting gezocht bij de sfeer en uitstraling van het bestaande gebouw van het Sweelinck College waarvan de rode binnendeuren het meest tastbare bewijs zijn. ZAAM hechtte daarnaast veel



waarde aan het 'Frisse Scholen' programma. In overleg met installatieadviesbureau 'Merosch' en in nauwe afstemming met zowel school als bestuur is gekozen voor een gebalanceerd ventilatiesysteem in combinatie met veel door de gebruiker te openen ramen. De keuze voor dit systeem werd niet alleen ingegeven door het realiseren van een prettig klimaat voor leerlingen en docenten, maar ook de exploitatiekosten speelden een belangrijke rol.

### Renovatie

Gedurende de renovatie kwam de aannemer 'De Geus Bouw' veel onvoorziene zaken tegen zoals technische gebreken, 'verborgen en onverwachte' draagconstructies en achterstallig onderhoud. Ondanks dat vooraf rekening was gehouden met onvoorziene zaken viel de kwaliteit van het te renoveren gebouw tegen en bleek bijkomend herstelwerk aan vooral de buitengevel en de kozijnen kostbaar. De renovatie van de buitengevel vergde veel overleg met de Welstand die strenge eisen stelde aan de afwerking en de details om zoveel mogelijk vast te houden aan het oorspronkelijke gevelbeeld. Al deze factoren zorgden voor een flinke druk op de planning die voor aanvang van het project al als 'ambitieuus maar haalbaar' was omschreven. "Ik hield mijn hart vast of alles wel op tijd klaar zou zijn", verwoordt Martine Uleman, directrice van de school, haar zorgen aan het begin van de bouwphase. Uiteindelijk werd mede door het harde werk van de aannemer, die 's avonds en tijdens de bouwvak doorwerkte, de deadline voor het begin van het nieuwe schooljaar toch gehaald. Dit tot opluchting van Martine: "Geweldig dat we in augustus konden beginnen en dat het er toen zo mooi uitzag!"

### Comforteisen

Dit project bewijst maar weer dat renovatieprojecten bijzondere aandacht verdienen. Van tevoren is niet pre- ➤

**"Geweldig dat we in augustus konden beginnen en dat het er toen zo mooi uitzag!"**



## PROJECTINFORMATIE

### Project

Renovatatie van uitbreidingslocatie Sweelinck College

### Opdrachtgever

Stichting ZAAM, Interconfessioneel Voortgezet Onderwijs

### Financier

Gemeente Amsterdam

### Bruto vloeroppervlak

1.142 m<sup>2</sup>

### Oplevering

augustus 2013

### Aannemer

De Geus Bouw

### Architect

Siebold Nijenhuis Architect

### Projectmanagement

ICSadviseurs

### Installatieadviseur

Merosch

cies in te schatten wat de renovatiebehoefte is. “Ik heb geleerd dat je alles wel graag voor zou willen zijn, maar dat dat absoluut niet lukt”, aldus Martine. Het ontwerpteam en de aannemer moesten creatief omgaan met onvoorziene zaken. Dankzij goede communicatie en samenwerking verliep dit goed. Siebold Nijenhuis: “Een mooi voorbeeld is het intensieve overleg tussen de gemeente, de adviseurs en de aannemer over de kozijndetailering van bestaande gevels om de oorspronkelijke uitstraling van de houten kozijnen weer terug te brengen. Uiteraard binnen de huidige comforteisen.”

### Enerverend project

ICSadviseurs heeft schoolbestuur ‘Stichting ZAAM, Interconfessioneel Voortgezet Onderwijs’, en het Sweelinck College het gehele traject van initiatief tot aan ingebruikname bijgestaan en veel werk uit handen genomen. Van de eerste financiële doorkijkjes in de

haalbaarheidsfase tot aan de afhandeling van de laatste opleverpunten. Voor het schoolbestuur was dit het eerste nieuwe (ver)bouwproject dat zij vanaf het begin af aan heeft opgestart sinds de oprichting van ZAAM in augustus 2012. De verbouwing is gefinancierd door de gemeente Amsterdam. Leander Woltinge, manager Huisvesting van ZAAM: “Ondanks voortdurend veranderende omstandigheden, telkens voortschrijdend inzicht in de mate van renovatiebehoefte én het korte tijdsplan van het project is met een sober en doelmatig kwaliteitsniveau als uitgangspunt een duurzaam gebouw met een gezond binnenmilieu gerealiseerd.” Na een enerverend project is iedereen trots op het eindresultaat. Het Sweelinck College heeft de komende jaren weer voldoende ruimte voor goed onderwijs en het schoolbestuur heeft in samenwerking met de gemeente Amsterdam een monumentaal pand in haar oude glorie hersteld! ◀



SKILLS LAB THAMEN GEOPEND

# Bijzondere inrichting faciliteert modern vmbo

Het was druk tijdens de opening van een vleugel van het gerenoveerde RKSG Thamen in Uithoorn. Het bestaande gebouw was deels functioneel en technisch verouderd, maar kende een goede structuur, met lichte werkplaatsen door de sheddaken. Een geslaagde renovatie transformeerde dat gedeelte van het gebouw in een modern VMBO Skills Lab.

[STALAD]

**W**ethouder onderwijs Ria Zijlstra van de gemeente Uithoorn benadrukte het belang van een goede en eigentijdse vmbo-voorziening in haar gemeente. Bestuurder Truus Vaes van de scholengroep Iris en directeur Ger Jägers waren vol lof over de adviseurs die de renovatie en het Skills Lab hebben begeleid. Het was bovendien een geslaagd experiment van Schooldomein, waarbij een aantal marktpartijen mee hebben gewerkt om een geïntegreerd concept te ontwikkelen en uit te werken, waarbij de onderwijskundige visie leidend was. Ger Jägers schetst de geschiedenis van de school: “Thamen is een veel voorkomende naam in de regio Uithoorn en omstreken. Ooit de naam van een klein turfstekersdorpje, nu onder andere sinds 1994 de naam van een scholengemeenschap voor

vmbo in Uithoorn. Deze school is ontstaan uit een fusie tussen drie kleinere scholen in de gemeente en is nu een volwaardige vmbo-school met een streekfunctie in de regio Amstelland. Thamen biedt onderwijs in twee technische profielen, te weten Producteren, Installeren & Energie en Mobiliteit & Transport en een nieuw profiel Dienstverlening & Producten, voorheen het intersectorale programma. Waar veel scholengemeenschappen ervoor kozen de mavo en het beroepsgerichte vmbo fysiek van elkaar te ontkoppelen en in aparte gebouwen onder te brengen, heeft Thamen al sinds vele jaren een gezond samengaan tussen beide onderwijstypes kunnen behouden. Dat laatste biedt ook de mavoleerling, die voor het overgrote deel toch is georiënteerd op het mbo, de mogelijkheid daarvan mee te profiteren door middel van het volgen van



de gemengde leerweg, dan wel in de vorm van extra aangeboden, praktische verrijkingsprogramma's. Als kers op de taart is er een schakelklas mavo-havo, in samenwerking met het naburige Alkwin Kollege voor havo-vwo."

#### DE GANG VAN THAMEN

'De gang van Thamen' zoals de transformatie in eerste instantie werd betiteld, verwijst naar een kenmerkend deel van het oude lts-gebouw, zoals dergelijke schoolgebouwen in de jaren '60 werden neergezet. Eén lange, rechte gang, met daaraan aan beide zijden praktijklokalen voor de diverse technische afdelingen. Op de toenmalige LTS St. Jozef waren dat voertuigentechniek, elektrotechniek, metaaltechniek en bouwtechniek, waarmee een breed technisch beroepsgericht aanbod voor voortgezet onderwijs in de regio gerealiseerd werd. De school ontleende daar dan ook zijn bekendheid aan, in combinatie met de stevige 'industriële uitstraling' die het gebouw bij het ontwerp had meegekregen, door de toepassing van de bekende en voor die tijd karakteristieke sheddaken voor de hele techniekvleugel. Ger: "Het Thamen-gebouw, geopend in 1964 heeft tot vandaag de dag in die opzet dienstgedaan voor de opleiding van honderden en nog eens honderden vmbo-leerlingen, die daar (de beginselen van) 'een vak kwamen leren'. Het nieuwe onderwijskundige veranderingstraject 'Thamen Toekomstbestendig' staat voor een breed en nieuw beroepsgericht aanbod, vernieuwing van leer-vormen, contextrijkheid en samenhang in leerstof, vraaggestuurd en samenwerkend leren en een goede doorstroommogelijkheid naar regionale mbo-programma's. Bij die ambitie past een uitdagende leeromgeving. Vanuit dat perspectief heeft Thamen meegewerkt aan het experiment van Schooldomein, waarbij een traditionele gang in de praktijkvleugel werd getransformeerd tot een zogenaamd Skills Lab. Meerdere marktpartijen hebben samen meegedacht in de ontwikkeling van dit Skills Lab en de realisatie mogelijk gemaakt. In het Skills Lab is zichtbaar hoe modern beroepsonderwijs mogelijk is, waarbij theorie en praktijk elkaar ondersteunen en verschillende werkvormen mogelijk zijn. Het Skills Lab is het beste te omschrijven als een eigenzinnig en eigentijds leerplein. Het is een onderwijsruimte bedoeld om onderwijs in meerdere 'vormen' te kunnen laten plaatsvinden: samenwerkend leren, zelfstandig leren, groepswork, individueel werk. Het kan ook dienen als ontmoetingsplaats, presentatieplaats of werkplaats voor projecten. Op een hoger niveau laat dit ontwerp zien hoe traditioneel onderwijsvastgoed heel goed kan transformeren naar een vernieuwende beroeps- en leeromgeving. Een mooi voorbeeld van beleid naar realiteit."



Foto: Kees Rutten

*"Juist omdat het goede gevoel bij de ruimte zo belangrijk was, kregen wij als inrichters een belangrijke rol in het proces."*

#### INTEGRAAL CONCEPT

Marc de Lange is commercieel manager bij Bomefa, waarvan STALAD onderdeel uitmaakt: "We hebben met veel plezier meegewerkt aan dit project. Het is juist de kracht van STALAD om al in een vroeg stadium mee te denken over het concept. Tijdens het eerste bezoek aan de school zagen we al dat deze ruimte een enorme potentie had en tijdens de brainstormsessies met de betrokken partners en de architect kregen we steeds meer inspiratie om er een bijzondere inrichting van te maken. Juist omdat het goede gevoel bij de ruimte zo belangrijk was kregen wij als inrichters een belangrijke rol in het proces. Wij hebben toen verschillende scenario's uitgewerkt die we aan de partners, de architect en de school-leiding hebben voorgelegd. Uiteindelijk heeft Ger



zijn leerlingen mee laten kiezen en zo is het uiteindelijke concept bepaald, waarmee onze ontwerpers aan de slag zijn gegaan.”

De oorspronkelijke gang die aan weersijden toegang gaf tot de grote technieklokalen is verbreed, waardoor de gang meer een onderwijs- en verblijfsfunctie heeft gekregen en de techniek- en praktijklokalen letterlijk in de ruimte steken. Dat levert een interessante ruimtelijke interactie op, waarbij de grijze vloer van Nora en het rode interieur van STALAD prachtig afsteken: “In de eerste plaats hebben we onze inrichting afgestemd op de eisen over binnenklimaat, licht, akoestiek en het type vloer. Al deze aspecten hebben invloed op de inrichting die je kiest. Vervolgens wilde de school een aansprekend Skills Lab, met de mogelijkheid voor verschillende werkvormen, maar waarbij toezicht van belang bleef. Dat heeft geleid tot een transparante vertaling, omdat zicht vanuit de praktijklokalen op het Skills Lab belangrijk bleef. Het is daarom ook geen verlengstuk van de naastgelegen kantine geworden, maar echt een leer- werkomgeving voor de vmbo-leerlingen die er les hebben. We hebben de ruimte opgedeeld in zeven zones, met elk een eigen identiteit. Zo hebben we ronde paalbanken ontworpen die om de dragende zuilen staan. Ook zijn er zones voor hoog zitten, waar je op krukken aan wandtafels kunt werken, hebben we een groepstafel en een overlegunit en een ruimte waar instructie gegeven kan worden. In de grote meubels zijn aansluitingen voor ICT verwerkt. Door de vele variaties in de ruimte en de meubels worden leerlingen gestimuleerd om te bewegen. STALAD vindt het belangrijk

dat inrichting bijdraagt aan gezond leren. En leren kan op verschillende manieren en in verschillende vormen plaatsvinden.”

#### **BELEVING STEEDS BELANGRIJKER**

Hoofdredacteur Sibbo Arbeek plaatst deze vernieuwende leeromgeving in perspectief: “Beleving wordt steeds belangrijker en daarmee de kwaliteit van de leer- en werkomgeving. We zien dat de markt soms sneller innoveert dan wet- en regelgeving voorschrijven. Daarom ontstond het idee om vanuit Schooldomein het Skills Lab te adopteren en er met partners aan te werken, als een experiment. Aanbieders versterken elkaar; lucht heeft te maken met licht, binnenklimaat met akoestiek en inrichting met de visie op het onderwijs. Dat vraagt om een integrale benadering van het ontwerp- en bouwproces, waarbij de beleving leidend is in de keuzen. Maar wat maakt een leeromgeving effectief? Effectiviteit heeft te maken met schoonheid, akoestiek en functionaliteit. Een effectieve en tegelijkertijd inspirerende leeromgeving faciliteert het onderwijsproces. Dat maakt dat het onderwijs leuker wordt en dat heeft invloed op de prestaties. Een eerste terugkoppeling van de leerlingen laat een positief beeld zien; ze hebben meegedacht in het ontwerp en genieten nu van het resultaat.”

## RENOVEREN VOOR TOEKOMSTGERICHT LEREN:

# De gouden tips

Het was een speellokaal vol op 27 januari in het gerenoveerde CBS De Nieuwe Haven in Rotterdam. Een mooi voorbeeld van de Rotterdamse aanpak, waar gemeente en schoolbesturen samen werken aan het verduurzamen van waardevolle schoolgebouwen. De expertmeeting, georganiseerd door ICSadviseurs, leverde een levendig debat op tussen de voorlopers op het gebied van renovatie en resulteerde in een aantal gouden tips.

**L**id College van Bestuur van PCBO Rotterdam Piet Monster gaat in discussie met project-manager Remco Berghuis van dienst Stadsontwikkeling gemeente Rotterdam. Piet: "Als schoolbestuur is het van belang om het doel voor ogen te houden. Dat is samenwerken vanuit vertrouwen en dan maakt het niet uit of je dat doordecentralisatie of iets anders noemt." De gemiddelde leeftijd van Rotterdamse schoolgebouwen is hoog en dat betekent dat de focus ligt op verduurzamen. In Rotterdam heeft dit geleid tot een soepel proces waarbij partijen in goed overleg met elkaar naar de opgave hebben gekeken. Het doel blijft om een plek te creëren waar kinderen zich thuis voelen. Is dat een goede kenschets van de Rotterdamse aanpak? Remco:

### GOUDEN TIPS VAN DE EXPERTS

- 1) Opereer als partners, deel je kennis, hou het doel voor ogen en probeer er als onderwijs en gemeente in dialoog uit te komen in het belang van het onderwijs;
- 2) Bezint eer ge begint en beoordeel de opgave vanuit het perspectief van het gebouw, de locatie en de omgeving;
- 3) Benader de transformatie als nieuwbouwopgave en maak de kwaliteiten van bestaande gebouwen zichtbaar en voelbaar;
- 4) Zorg ervoor dat het gebouw werkt zoals het ontworpen is en train de gebruikers;
- 5) Besteed aan de voorkant meer aandacht aan de levensduur van investeringen en reken de exploitatie over de verwachte levensduur door;
- 6) Maak met bouwkundige maatregelen bestaande scholen weer simpel en low-tech fris;
- 7) Kies voor lokaal maatwerk in de techniek, sta open voor de nieuwste ontwikkelingen en kies voor gebruiksvriendelijke oplossingen;
- 8) Houd je ogen altijd open voor aanvullende financiële middelen die beschikbaar zijn en benut deze zo goed mogelijk;
- 9) Zorg ervoor dat je aan de achterkant krijgt wat je aan de voorkant hebt gevraagd en zet hiervoor de juiste expertise in.

"Ik ben het met Piet Monster eens; het gaat om het vertrouwen, want je gaat een partnerschap aan voor een langere periode. Wij benaderen een specifieke opgave als een business case, waarbij we letten op aspecten als binnenmilieu, asbest, aanpasbaarheid, flexibiliteit, boekwaarde, bestemmingsplan, sloopkosten en grondkosten, maar ook de positie in de wijk, de bereikbaarheid van het gebouw en natuurlijk de emotie. Vervolgens kijken we welke investeringen gepaard gaan met deze ambities, hoe deze kunnen worden gedekt en maken we een afweging tussen scenario's. Thomas Vullings van Thomas Architecten heeft het ontwerp voor renovatie van OBS Bloemhof in Rotterdam gemaakt: "Wanneer je een bestaand gebouw renoveert voor modern onderwijs moet je zowel technisch als functioneel water bij de wijn doen. Maar renoveren biedt wel kansen voor een integrale oplossing en nieuwe verbindingen tussen gebruiker, gebouw en gebied."

### ELK SCHOOLGEBOUW IS HET WAARD

Wilma Kempinga van Mevrouw Meijer heeft een missie: "Laat zien wat je zou kunnen willen". Elk schoolgebouw is het waard om getransformeerd te worden en een tweede leven te hebben, ook de schoolgebouwen uit de jaren '50 en '60 waar: "onze aanpak is gericht op ontwerpend onderzoek naar de transformatie van schoolgebouwen. We maken een programma van eisen, geven een ontwerpopdracht voor een getekend PvE/ VO aan drie lokale architecten zonder ervaring met scholenbouw en starten een participatieproces waarin alle betrokkenen worden geïnformeerd en mee kunnen denken. De berekening van de kosten door een kostencalculator laat zien wat het financiële verschil tussen de scenario's is. Dat levert veel meer inzichten op over het onderwijs en de ideale leeromgeving dan traditioneel gebeurt." Inzicht in de investeringskosten is niet voldoende



voor een goede afweging van scenario's. David Meijer van Vitruvius Bouwkostenadvies: "Besteed aan de voorkant veel aandacht aan de levensduur van investeringen en reken de verwachte exploitatielasten door zodat je een afweging kunt maken op basis van de Total Cost of Ownership. Gerike Ritsema van de gemeente Leeuwarden betoogt dat nieuwbouw zeker niet zaligmakend is. Bestaande bouw biedt veel kansen, ook voor de realisatie van integrale kindcentra. Maar je moet deze kansen wel willen zien met elkaar. Veel gebouwen zijn in de loop der tijd dichtgeslibd.

#### LOW TECH OPLOSSINGEN

Ronald Schilt van Merosch steekt scherp in: "Veel scholen uit de eerste decennia na 1980 zijn bouwkundig van lage kwaliteit. De maatvoering is krap, de ruimten zijn laag en het binnenklimaat is er slecht. Hierdoor zijn investeringen bij transformatie naar de huidige normen hoog. Eigenlijk zou je deze gebouwen moeten slopen." Steven Schulze van Broekbakema Architectuur reageert: "Maar schoolgebouwen uit de jaren '50 en '60 voldoen voor 80% aan de Frisse Scholen norm op het gebied van daglicht, vrije hoogte, spuisvoorzieningen en toiletten met een raam om te ventileren. Ze hebben overmaat en robuuste wand- en

*"De gebouw-  
installaties  
van nu,  
vormen de  
Radar uit-  
zendingen  
over vijf jaar."*

vloerafwerkingen. Dit kan met de huidige budgetten niet meer in nieuwbouw worden gerealiseerd. Ronald Schilt van Merosch stelt: "De gebouwinstallaties van nu, vormen de Radar uitzendingen over vijf jaar. Opdrachtgevers realiseren zich vaak niet wat ze in huis halen." Steven knikt: "We zijn een beetje doorgedraaid in het bedenken van (installatie)technische oplossingen om aan de hedendaagse normen voor een fris schoolgebouw te voldoen. Soms is een lowtech oplossing die iedereen snapt beter, in plaats van de ingewikkelde installaties die voor een gemiddelde gebruiker onmogelijk te doorgronden zijn. Sta open voor de nieuwste technische ontwikkelingen, zorg voor gebruiksvriendelijke oplossingen en creëer daarmee meer betere leerruimte. Door normatief denken gaan we voorbij aan de basiskwaliteiten van bestaande gebouwen en haar betekenis in de omgeving.." Wilma Kempinga tenslotte: "Kijk vooral goed naar de historie van het gebouw. Wanneer is het gebouwd, wat is de visie, welke kwaliteit heeft dat opgeleverd? Elk gebouw kan getransformeerd worden. En bekijk de transformatieopgave als een nieuwbouwopgave. Dat levert verrassend nieuwe inzichten op." 

 Kijk voor meer informatie op [www.icsadviseurs.nl](http://www.icsadviseurs.nl).

# Transformatie industrieel monument place to be Cultuurhuis Cereol in bedrijf

De oude sojafabriek Cereol in Utrecht is getransformeerd tot een aantrekkelijke ontmoetingsplek met onderwijs, cultuur, sport, de bibliotheek en een prachtig restaurant. Projectmanager maatschappelijk vastgoed van de gemeente Utrecht Marcel Prijt vertelt over veranderende inzichten en slimme oplossingen rond het proces van de totstandkoming van het Cultuurhuis.

Foto Leonieke Rammelt Titel: 'Wat is wijsheid' (2009) Techniek: mixed media op board

**"Geld is de meest dominante factor in elk proces."**

**"D**e hele invulling van het gebied was uitermate complex, met een combinatie van maatschappelijke en commerciële functies en wonen. Duidelijk was dat er een maatschappelijke voorziening moest komen, maar in oorsprong zou de fabriek woningen bevatten. Dit proces heeft vier verschillende wethouders gekend en invloeden vanuit vastgoed, cultuur, sport en onderwijs. Uiteindelijk is er vanuit de voorloper van de Utrechtse Vastgoed Organisatie (UVO), Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling een breed maatschappelijk plan ontwikkeld. Een deel van de grondopbrengsten van de omliggende woningbouw is terecht gekomen in de monumentale Cereolfabriek. BOEi heeft uiteindelijk in samenwerking met de UVO het Cultuurhuis gerealiseerd. Omdat de gemeente zelf geen doelstel-

ling heeft commercieel vastgoed te ontwikkelen loopt, indien de gemeente realiseert, tegen de barrière van commercieel vastgoed op."

## Waardecreatie

"Bij een aantrekkelijke gebiedsontwikkeling ziet een commerciële projectontwikkelaar een kans en roept vervolgens dat hij te weinig geld aan een maatschappelijke voorziening verdient. Niemand roept vervolgens dat de waarde van de woningen stijgt juist omdat er een maatschappelijke voorziening is met meerwaarde voor de wijk. De commerciële horeca in de fabriek was mede nodig om de btw te kunnen verrekenen. Met BOEi hebben we een huurcontract voor de periode van 40 jaar voor de school en voor twintig jaar met de bibliotheek. Die huurcontracten zijn voor

BOEi noodzakelijke garanties omdat je anders de investeringsstroom niet geborgd krijgt. De zekerheid die de gemeente geeft zorgt ervoor dat de toekomst geborgd blijft. Beleid is altijd aan verandering onderhevig en een investeerder zit hier niet op te wachten. De bibliotheken zijn bijvoorbeeld recent op afstand gezet, maar de gemeente zorgt wel dat de risico's worden opgevangen. Stel dat deze bibliotheek in de toekomst volledig digitaal wordt dan hebben wij de verplichting om daar toch weer een maatschappelijke invulling aan te geven. Dat is ook in het belang van de andere partijen. Zonder de gemeente zou dit project nooit zijn gerealiseerd en een partij als BOEi heb je nodig om het uiteindelijk over de streep te trekken. Geld is de meest dominante factor in elk proces en bepaalt uiteindelijk welke voorzieningen tegen welke voorwaarden in een gebouw komen.”

### **Vertaalbureau**

“Mijn taak was het om binnen beschikbare budgetten de gebruikers zo optimaal mogelijk te huisvesten. Nadat de contouren van het gebouw duidelijker werden heb ik vanuit afzonderlijke programma's naar een algemeen programma gewerkt. In eerste instantie had ICSadviseurs een programma van eisen gemaakt, dat door een architect naar een schetsontwerp is vertaald. De betrokken maatschappelijke partners hadden toen nog hoge, maar niet altijd realistische ambities. Dat ontwerp heeft het niet gehaald. Door de bezuinigingen was een realistischer beeld ontstaan, maar ook omdat onvoldoende goed was uitgewerkt hoe de partijen functioneel gehuisvest konden worden in voormalige fabrieksruimten. De bibliotheek zou bijvoorbeeld over twee verdiepingen gehuisvest worden, terwijl er na de bezuinigingen nog maar één medewerker aanwezig was. Hoe moet je dan het toezicht organiseren, de boekuitgifte doen, maar ook ongeoorloofd gedrag in de gaten houden? Vanwege de centrale entree wilde iedereen op de begane grond zitten, zowel onderwijs, de horeca, sport en cultuur. Dat ging niet en er moesten keuzen gemaakt worden. Het voordeel was dat de wanden er nog stonden, dus dat maakte de discussie overzichtelijk. We hebben toen een goede discussie over wie komt waar gevoerd en alle voor- en nadelen op een rij gezet. Uiteindelijk heeft niemand een 100% score gehaald in haar eisen maar is wel iedereen tevreden over het eindresultaat. Cultuur kreeg een ontvangst op de 1e verdieping en de bibliotheek hebben we ruimtelijk kunnen verschuiven doordat er een beperkte nieuwbouwtuitbreiding mogelijk was. Hierdoor kreeg de horecaondernemer voldoende ruimte voor een haalbare exploitatie.”

### **Gedwongen huwelijk**

“Vaak zie je binnen MFA's een gedwongen huwelijk, maar mijn ervaring is dat de kans van slagen dan heel beperkt is. Toen na de meer inhoudelijke fase het



plan niet door dreigde te gaan, ontstond er een gezonde discussie over de schoonheid van het gebouw en de prachtige locatie. Vanuit die invalshoek wilde iedereen vervolgens het project tot een succes maken en ontstond er een nieuwe realiteitszin. Als gemeente hebben we de teugels losgelaten en niet voorgeschreven hoe wij vonden dat partijen met elkaar moesten samenwerken. Ga maar met de rug naar elkaar zitten en wij zorgen wel dat er een deur tussen komt. Er kan een huwelijk ontstaan, maar het hoeft niet. Uiteindelijk staat er een voorziening waar de partijen trots op zijn en die absolute meerwaarde voor de omliggende wijken heeft.” ◀

### **PROJECTINFORMATIE**

#### **Project**

Realisatie Cultuurhuis Cereol

#### **Inhoud**

Onderwijs, cultuur, horeca, theater, sport, bibliotheek

#### **Initiator**

Gemeente Utrecht

#### **Ontwikkelaar totaal gebiedsontwikkeling**

Heijmans

#### **Ontwikkelaar Cultuurhuis**

Utrechtse Vastgoed Organisatie & BOEi

#### **Geopend**

September 2014



Foto: Indra Simons

Trefkoele+ ontmoetingsplek voor Dalfsen

# Gezonde exploitatie

Toen Koning Willem Alexander na de opening van de Trefkoele+ op 13 november rond 14.30 uur Dalfsen had verlaten, namen gemeentelijk projectleider Jarno Doornewaard en de voorzitter van de Stichting Ontmoetingscentrum Dalfsen Simon Peerdeman plaats aan de bar en dronken samen een welverdiende herfstbok: de Trefkoele+ staat landelijk op de kaart en is de centrale plek geworden waar iedereen in Dalfsen en omgeving graag komt. En dat is het voorlopig resultaat van een perfect gelopen koers.

**D**alfsen is met 30.000 inwoners de fusiegemeente van Dalfsen en Nieuwleusen. De gemeente heeft vijf kernen, waarvan Dalfsen met circa 9.000 inwoners één van de twee hoofdkernen is. Gemeentelijk projectleider Jarno Doornewaard: "Heel Dalfsen liep uit toen de koning de Trefkoele+ bezocht en er waren meer dan 1.000 kinderen van alle basisscholen uit de directe omgeving. Rond mei hadden we een brief opgesteld en in juli kwamen de eerste signalen dat de koning wel wilde. Wat denk ik geholpen heeft is de visie van een gebouw voor de gemeenschap dat goed is voor de leefbaarheid voor het dorp". Voorzitter Simon Peerdeman van de Stichting Ontmoetingscentrum Dalfsen somt de kwaliteiten van zijn Trefkoele+ op: "Het is het groot-

ste Kulturhus van de provincie Overijssel met een waslijst aan maatschappelijke functies op het gebied van sport, welzijn, informatie en ontmoeting. Je vindt hier de bibliotheek, een (top)sportcentrum met twee sporthallen, een peuterspeelzaal, kinderopvang, buitenschoolse opvang, de historische kring, een ruimte voor training, opleiding en advies, de ouderensoos, flexruimten voor muziek en (zorg)spreekuren, de speeltheek, logopedie, een gastouderbureau, ruimten voor dyslexie en NLP, een biljart- en dart-ruimte, de jeugdsoos, het Centrum Jeugd en Gezin met consultatiebureau en maatschappelijk werk, een dojo en een panoramazaal met 150 zitplaatsen. Ten slotte kan de nieuwe sporthal ook als theater en evenementenruimte worden gebruikt. De traffic trekt

andere gebruikers aan; inmiddels houdt de thuiszorg hier bijvoorbeeld ook spreekuur. We openen om 7.00 uur met kinderopvang en sluiten om 24.00 uur met vergaderingen en sporters. Als het gebouw open is, is de bibliotheek ook open. Dus ook 's avonds kun je je boek nog scannen, zonder dat er beheer is."

### Centrale ontmoeting

Jarno over de aanleiding: "De naam Trefkoele is een samenvoeging van de woorden 'treffen' en 'koele' (kuil). Een plek waar je elkaar kunt ontmoeten, bijvoorbeeld door te sporten. De vorige sporthal lag een halve meter onder het maaiveld en was berucht; als je voor de handbal naar de Trefkoele ging kon je je borst wel nat maken. Sercodak Dalfsen is al vier jaar achter elkaar Nederlands kampioen in de eredivisie en overwintert in de Europese Champions League. Dalfsen is sportminded; Erben Wennemars komt hier vandaan, evenals René Eijkelkamp en Jaap Stam. Begin jaren '80 werd een tweede sporthal haaks op de eerste gezet en begin jaren '90 werd de bibliotheek ervoor gebouwd. Dat was geen goede keus, want het zicht op de Trefkoele en met name de ingang was weg. Rond 2000 is er een poging gedaan om er een brede school

hebben de stichting en de gemeente ICSadviseurs gecontracteerd. In het ontwerp zijn het losstaande ovale gebouw waarin de bibliotheek was gehuisvest en de tweede sportzaal gehandhaafd, terwijl het midden-gedeelte van de Trefkoele is gesloopt. De oude bieb is beperkt gerenoveerd en opgenomen in het complex. De tweede sporthal is voorzien van een nieuwe bekleding waarmee het gehele gebouw als één geheel is vormgegeven. En we hebben de nieuwe Trefkoele Trefkoele+ genoemd. De + fungeert als symbool: de vernieuwing zien we als een pluspunt en het gebouw fungeert tevens als kruispunt voor de gebruikers, waarbinnen door samenwerking nieuwe verbindingen worden gelegd. Ook in het gebouw komt de + terug, bijvoorbeeld in de vorm van de centrale ontmoetingsruimte. Op het voorplein is tijdens het Nederlands Kampioenschap metselen en voegen een ovaal vlak ontworpen, waarop gemetselde objecten in de vorm van plusjes dienen als begrenzing van de fietsparkeerplaatsen."

### De beheerorganisatie

Simon legt uit hoe het beheer is geregeld: "Allereerst is een transparant en uitnodigend gebouw nodig. Je

# door goede afspraken

aan te koppelen, maar dat haalde het niet. We hebben vier scholen met verschillende denominaties, die functioneel goed zijn. Ze bieden BSO aan, maar kinderopvang en peuterspeelzaal staan centraal in het VVE beleid en horen dus in de centrumvoorziening. Het beleid is bovendien dat we een goede centrumvoorziening hebben waar de scholen in een straal van een paar honderd meter omheen liggen."

### De plus van Trefkoele+

Simon over zijn rol: "Toen ik in 2009 voorzitter van de stichting werd was de toekomst van de oude Trefkoele nog steeds onderwerp van hevige discussies. De Trefkoele was het laatste project in de gemeente waar nog niets mee was gebeurd en er was verdeeldheid over mogelijke oplossingen. Toen heeft het bestuur ICSadviseurs gevraagd om een haalbaarheidsonderzoek te doen met de vraag of een verbreding mogelijk was. ICSadviseurs constateerde dat een grondige herziening van het gebouw nodig was en dat het mogelijk was een nieuwe hal te bouwen wanneer de markt vroegtijdig betrokken zou worden." Jarno knikt: "Een gemeentelijke contra-expertise leidde tot dezelfde conclusie en in januari 2010 heeft de gemeente gekozen voor de variant vernieuwbouw met een taakstellend budget van acht miljoen euro. Toen

komt hier nu binnen en overziet in één oogopslag het totale gebouw. Met honderd bezoekers is het kleinschalig, maar ook als de hal bomvol zit heb je niet het gevoel dat je in een heel groot gebouw zit. Dat maakt dat het prettig voelt. Een Grand Café helpt ook mee om een thuisgevoel te creëren. De exploitatie van de Trefkoele+ bestaat uit de volgende componenten: directe huur aan commerciële partners, de huisvestingcomponent via activiteiten die de gemeente subsidieert in een langjarig contract, de huur die we voor maatschappelijke activiteiten vragen, de omzet van de horeca en een subsidie die we van de gemeente krijgen als compensatie voor de maatschappelijke huur. Dat leidt tot een kostendekkende situatie en de gemeenteraad was bijzonder tevreden dat wij als stichting een sluitende exploitatie met stabiele huurders konden laten zien. We hebben veel geïnvesteerd in goede programmalijnen en werken nu aan een programmaraad. Het gebouw hebben we in eigendom en we doen in het beheer alles zelf met eigen personeel en vrijwilligers. Dat vergt een bedrijfsleiderschap dat soms moeilijk te combineren is met een cultureel manager. Daar willen we nu werk van maken met een goede profielschets en een helder beeld van taken en verantwoordelijkheden." Jarno: "Vroeger pompten we als gemeente veel geld rond ➤

**"De Trefkoele+ opent om 7.00 uur met kinderopvang en sluit om 24.00 uur met vergaderingen en sporters."**



Foto: Luuk Kramer



Foto: Luuk Kramer



Foto: ICSadviseurs

Vlnr: Burgemeester Han Noten, Koning Willem Alexander, Simon Peerdeman en Jarno Doornewaard.

## PROJECTINFORMATIE

### Project

Trefkoele+, vernieuwbouw grootste Kulturhus in Overijssel

### Opdrachtgever

Gemeente Dalfsen

### Adviseurs

ICSadviseurs, ICSWSM

### Architect

Spring Architecten en Moederscheim-Moonen Architects

### BVO

7.600 m<sup>2</sup>

### Bouwkosten

€ 6,6 mln. excl. BTW

door de huisvestingscomponent in de subsidie mee te nemen. Nu hebben we direct met de Trefkoele+ een afspraak gemaakt. Zo krijgt onze welzijnsorganisatie geld voor de activiteiten en personeel en het geld voor de huisvesting gaat direct naar de Trefkoele+, die daardoor minder afhankelijk wordt van de exploitatie van de huurders.”

### Korte spanningsboog

Simon over het proces: “Vanaf het moment dat ICSadviseurs erbij betrokken was hebben we geen stagnatie in het proces gehad. Vanuit het haalbaarheidsonderzoek konden we doorpakken. De architectenselectie leverde de architect op die de opgave be-

greep en de Europese aanbesteding via Engineering en Build verliep vlekkeloos. Belangrijk was ook dat de spanningsboog kort bleef. We hadden vier momenten met de gemeenteraad gepland waar de voortgang werd besproken. Vanuit de gemeenteraad hadden we een monitoringscommissie, die steeds mee bleef kijken. Dat werkte goed. Uiteindelijk is de opdracht binnen de geplande tijd en ruim binnen het budget afgerond. En doordat het proces zo goed liep konden we maximaal met de inhoud aan de slag.” ◀

Beeldbepalende transformaties in Millingen

# Slimme keuzen door financiële kaders

Door slim te rekenen, te regelen en te ontwerpen werden het voormalig gemeentehuis en een welzijnsgebouw getransformeerd tot twee multifunctionele accommodaties. Gemeentesecretaris Peter van den Brink, architect Peter van Aarsen en Igor Grevers van ICSadviseurs vertellen over een succesvolle samenwerking.



Foto's Peter van Aarsen Architect

**D**e gemeente Millingen aan de Rijn telt 5.900 inwoners. Te klein om zelfstandig te blijven, oordeelden Gedeputeerde Staten en de gemeente zelf. Vanaf 2015 gaat Millingen op in de nieuwe gemeente Groesbeek, samen met Ubbergen. Gemeentesecretaris en projectleider Peter van den Brink: "Dat was een belangrijke reden om weer met het Kulturhus te starten. In het verleden hadden de toenmalige plannen voor het Kulturhus tot een bestuurlijke crisis geleid vanwege te hoge voorbereidingskosten en megalomane plannen van de architect. Toen de samenvoeging met Groesbeek in 2009 dichterbij kwam hebben we besloten om deze beeldbepalende panden voor de gemeenschap te behouden. Inmiddels zijn de ambtenaren hier verdwenen en bleef ik als gemeentesecretaris alleen over; de begeleiding en realisatie van deze projecten zijn mijn laatste wapenfeiten in functie. De casus: We hadden drie gebouwen met achterstallig onderhoud; het gemeentehuis, het welzijnsgebouw de Bijenkorf bij de sporthal en het gebouw van de bibliotheek. We hebben ICSadviseurs gevraagd om te onderzoeken of het haalbaar is om hier een Kulturhus te vestigen. Het gemeentehuis kwam leeg te staan en geleidelijk kwamen er verzoeken om ruimten te huren zoals de GGD en het huisartsenlab. Toen zijn we gaan schuiven. Een deel van de gebruikers van de Bijenkorf hebben we ook naar het voormalige gemeentehuis getrokken. Liefst binnen de bestaande contouren van het gebouw en ook nog eens budgettair neutraal. Omdat we een artikel 12 gemeente waren lag er weinig geld op de plank. De idee was dat de kapitaallasten voor een belangrijk deel uit de exploitatie zouden worden gedekt. Daarnaast hebben we drie ton subsidie van de provincie gekregen en nog subsidie voor de bibliotheek. Dus er was een financiële basis. Aan het eind van 2010 hebben we krediet bij de raad aangevraagd die unaniem positief was. Kernwoorden waren de versterking van de vitaliteit van Millingen en de positieve invloed op het toerisme."

### Slim rekenen

Igor: "Toen konden we aan de slag gaan. Omdat Millingen een artikel 12 gemeente was kregen we het geld van de onderhoudsplannen uitgekeerd. Kennelijk is de rijksoverheid gevoelig voor het terugdringen van het overtollig maatschappelijk vastgoed. We konden het gebouw van de bibliotheek kopen en de bibliotheek besloot in het gemeentehuis te gaan. Volgens afspraak is de opbrengst van de vrijvallende locatie vervolgens geïnvesteerd in het Kulturhus en de inrichting van de bibliotheek, terwijl de bibliotheek een lagere huurprijs hoefde te betalen. ▷





De komst van een commerciële drager was ook belangrijk. De Tinnen Roos had behoefte aan andere huisvesting en wilde wel met zijn tinnengieterij in het Kulturhus. Ze konden nog geen kostprijs dekkende huur betalen, waardoor we een deel hebben vertaald in beheertaken. Omdat er ook een museum annex verkooppunt in het gebouw zit hebben ze belang bij een goede gastvrouwfunctie. Daardoor konden de openingstijden van de bibliotheek ook verruimd worden." Peter van den Brink: "Door slim te combineren en te rekenen hebben we nu een Kulturhus waarin veel partijen prachtig samenwerken. Inmiddels hebben we ook logopedie, maatschappelijk werk, CJG en binnenkort komt er een tandartspost in. Er is een centrale entree en een gemeenschappelijke presentatiezaal. Het ROC geeft hier computercursussen en de school zoekt hier de boeken uit. Het beheer blijft voorlopig bij de gemeente, totdat alle partijen goed op hun plek zitten."

### Efficiënt ontwerpen

Architect Peter van Aarsen: "Het voormalige gemeentehuis bestond uit twee klassieke panden met een tussenstuk. Het was een onderdanig, naar binnen gekeerd gebouw met een laag plafond. We hebben het licht, luchtig en laagdrempelig gemaakt. De uitbreiding uit de jaren '90 was gedateerd en we hebben het middendeel 'terug moeten ontwerpen'. Het gebouw heeft nu een open entree, waarbij je direct in de open ruimte staat. Daarnaast zijn alle doorgaande zichtlijnen hersteld, waardoor je dwars door het hele gebouw kunt kijken. Van de kantoorruimten aan de gevel hebben we een ontmoetingshal gemaakt, waaraan ook het zorgkantoor en het CJG grenzen. Overal op de begane grond ligt dezelfde tegelvloer, waardoor er een samenhangende ruimte is ontstaan. De lesten vloeren zijn een knipoog naar het oude raadhuis. Daarnaast hebben we duurzame materialen gebruikt en ledlichten. Waar mogelijk zijn beeldbepalende elementen behouden of zelfs weer teruggebracht."

## "Door slim te combineren en te rekenen hebben we nu een Kulturhus."

Van een overheidsgebouw is het een gebouw van en voor de burger geworden."

### Barcode

Tegelijkertijd werd het welzijnsgebouw de Bijenkorf gereduceerd en getransformeerd tot De Duffelt. 40% van de constructie is er afgehaakt, waarbij we gebruik maakten van de bestaande paalfundering. Het binnenspouwblad is blijven staan en vervolgens hebben we er nieuwe kozijnen en het buitenspouwblad aangebracht. We hebben continu gerekend aan de constructie, want als je een laag budget hebt moet je efficiënt handelen. De nadruk lag op goed, degelijk en functioneel en niet per se op architectuur. Toch is het een onderscheidend gebouw geworden; we hebben er een jeugdhonk aan gebouwd, dat door de jongeren zelf is ingericht. Een bijzonder detail is de naam TOF die als een barcode in de buitengevel is aangebracht. De nieuwe spiegelzaal in De Duffelt is multifunctioneel en te koppelen met de horeca, zodat daar de grote bijeenkomsten gehouden kunnen worden. In De Duffelt biljarten de ouderen, dansen ze en hebben ze hun bingo. En de rookruimte wordt zowel door de jongeren als de ouderen gebruikt."

Peter ten slotte: "Ik stop per 1 januari in de wetenschap dat Millingen schoon wordt overgedragen; het maatschappelijk vastgoed is teruggedrongen, de exploitaties zijn gezond en we hebben er een prachtig Kulturhus en een multifunctioneel centrum aan overgehouden." ◀

### PROJECTINFORMATIE

#### Project

Verbouw gemeentehuis en voormalig welzijnsgebouw

#### Opdrachtgever

Gemeente Millingen aan de Rijn

#### Architect

Peter van Aarsen Architect

#### Adviseurs

ICSadviseurs

#### Bouwfysica

DGMR

#### BVO

Gemeentehuis 1.300 m² BVO, de Bijenkorf 490 m² BVO.

#### Budget

1,9 miljoen investeringskosten voor het Kulturhus en de Bijenkorf (inclusief btw)

#### Oplevering

Januari 2014

#### Doorlooptijd

Vijf maanden per gebouw



Twee brede scholen voor Hollands Kroon

# Succes door samenwerking

De gemeente Hollands Kroon heeft in 2010 – toen nog gemeente Niedorp – de ambitieuze beslissing genomen twee brede scholen te ontwikkelen om een impuls te geven aan het voorzieningenaanbod. Het college wilde zoals iedere opdrachtgever maximale kwaliteit voor de beperkte onderwijsbudgetten. De aanpak blijkt hierbij cruciaal.

**D**e wethouders Jan Steven van Dijk (onderwijs) en Enno Bijlstra (ruimtelijke ordening) zetten direct na de vorming van het college in 2010 gezamenlijk de schouders eronder. Hun doel was beide ontwikkelingen op het moment van de fusie een flink eind op weg te hebben. In de tweede helft van 2010 vroegen zij ICSadviseurs hen te adviseren bij de aanpak en de trajecten te begeleiden. Kort daarna stemde de raad in met de ontwikkeling van de brede scholen 't Veld en Nieuwe Niedorp – Winkel. Bij laatstgenoemde gaat het om herontwikkeling van het – toen nog in gebruik zijnde – gemeentehuis van Niedorp.

## Vernieuwende projectaanpak

De aanpak is cruciaal. Het optimale resultaat krijg je als alle betrokken partijen vanuit hun expertise in nauwe samenwerking deelnemen. De praktijk is daarbij dat partijen verschillende belangen hebben. De projectaanpak moet daarom voor alle partijen aantrekkelijk zijn. Centraal in de samenwerking staan uiteraard de toekomstige gebruikers en daarnaast de architect en adviseurs. Uitvoerende partijen worden in de voorbereidingsfase van dergelijke projecten meestal niet betrokken, vaak door twijfel bij opdrachtgevers over het kunnen handhaven van



uitgangspunten of onbekendheid met een dergelijke, vernieuwende projectaanpak.

### Engineering & Build

In Hollands Kroon is gekozen voor de Engineering & Build (E&B) projectaanpak. Dit is een tussenvorm van de meer bekende traditionele aanpak en Design & Build. Bij E&B wordt een aannemer betrokken bij het project op basis van het Definitief Ontwerp. De aannemer is daarmee niet alleen verantwoordelijk voor de uitvoering maar ook voor het Technische Ontwerp (de engineering). Het ontwerpteam blijft hier nauw bij betrokken. Deze aanpak brengt het goede van twee aanbestedingsvormen samen:

Enerzijds krijgen de gebruikers de ruimte om na te denken over samenwerking en de nieuwe huisvesting. Zij moeten hun Programma van Eisen maken en hebben in de ontwerpfase ruimte om dit te vertalen: als een traditionele aanpak.

Anderzijds wordt de aannemer vroeg betrokken om de uitvoering effectief voor te bereiden. E&B is in dit opzicht een lichtere variant dan Design & Build, maar met name in de engineeringfase wordt veel voordeel behaald. De aannemer neemt daarnaast voor de uitvoering een vergelijkbare verantwoordelijkheid als bij Design & Build met lagere faalkosten.

### Vergelijkbare onderhouds- en exploitatiekosten

De E&B aanpak heeft bij de herontwikkeling van gemeentehuis tot brede school nog extra voordeel. Om het gebouw te kunnen herbestemmen, is een grondige analyse van de staat, bouwwijze en mogelijkheden noodzakelijk. Uitvoerende partijen kunnen daarbij in de voorbereiding een belangrijke bijdrage leveren en zijn daardoor in staat om verantwoordelijkheid te nemen voor de uitvoering. Risico's voor de opdrachtgever nemen hiermee flink af. De keuze voor herontwikkeling is weloverwogen gemaakt. Uit het locatieonderzoek bleek dat de locatie zeer geschikt is, centraal gelegen tussen de kernen en direct aan de rand van een park. Voor de gemeente is het waardevol

dat het vrijkomende gemeentehuis een nieuwe bestemming krijgt. Herontwikkeling van het gemeentehuis was een belangrijk bespreekpunt met de schoolbesturen. Zij stelden redelijkerwijs als uitgangspunt dat de onderhouds- en exploitatiekosten ten minste vergelijkbaar moeten zijn met die van nieuwbouw. Gegeven de unieke situatie dat er gelijktijdig aan zowel een nieuwbouw brede school als een herontwikkeling wordt gewerkt, kon een onafhankelijk adviesbureau - in opdracht van de schoolbesturen - een vergelijking maken van verwachte onderhouds- en exploitatiekosten. Deze kosten bleken vergelijkbaar.

### Nice to have's

Bij de aanbesteding is nog iets speciaals gedaan; de aannemers hebben bij de selectie een taakstellend budget meegekregen. Het ontwerpteam heeft een ontwerp gemaakt dat past binnen dat budget. In plaats van een zo scherp mogelijke inschrijving te vragen, zijn de aannemers uitgedaagd zo veel mogelijk kwaliteit toe te voegen. De toekomstige gebruikers hebben hiervoor in overleg met het ontwerpteam en de opdrachtgever een overzicht gemaakt met 'Nice to have's'. Denk hierbij aan wensen ten aanzien van gebruik of duurzaamheid. Aan iedere 'Nice to have' is een puntenscore toebedeeld die afhankelijk is van de waarde en de prioriteit. De aannemers konden op deze manier hun inschrijving aantrekkelijker maken en daarmee is heel veel extra kwaliteit toegevoegd.

Naar het zich laat aanzien worden de brede scholen volgens planning en binnen budget in het voorjaar van 2013 opgeleverd. ◀

**Wethouder Jan Steven van Dijk:**  
"Als dit lukt organiseren we een masterclass voor collega opdrachtgevers."



Tijdloze gebouwen rond een tijdloos plein

# Slimme vastgoedstrategie

Twee IKC's rond hetzelfde plein. Een unieke samenwerking tussen onderwijs en kinderopvang.  
Doel: goede voorzieningen voor de kinderen en de buurt. Middel: flexibel omgaan met je gebouwen.  
Nodig: het besef dat samenwerking tot absolute meerwaarde leidt.

**D**e Geert Groote School I en de Europaschool liggen aan het Hygieaplein in de Stadionbuurt in Amsterdam-Zuid. Beide scholen zijn de afgelopen jaren sterk gegroeid en dat leidde tot knelpunten in de huisvesting. Afzonderlijke aanvragen om capaciteit waren het gevolg, maar uitbreiding door nieuwbouw is niet mogelijk. De beide scholen kozen ervoor om de samenwerking te zoeken met organisaties voor kinderopvang en naschoolse

activiteiten rond het plein. Wat daarbij hielp was een schuifoperatie met het vastgoed. Albèrt Duyst namens de gemeente Amsterdam: “In het kader van het IHP is het Hygieapleinplan ontwikkeld. Het is een plein met woningen en verschillende maatschappelijke gebouwen. De kunst is slim met vastgoed om te gaan en daarvoor heb je een strategische blik nodig. We hebben ICSadviseurs ingehuurd om te onderzoeken hoe we de match konden maken tussen de



# stimuleert IKC-vorming

mensen en de gebouwen. Door met een integrale blik te kijken ontstaan er meer mogelijkheden dan sec alleen vanuit het onderwijs te kijken. Toen de verschillende partijen verliefd op elkaar werden konden de beide IKC's worden gevormd en werkt ieder nu vanuit een pedagogisch programma. Door het delen en uitwisselen van ruimten, kunnen beide scholen meer kinderen plaatsen. Het voordeel is dat onderwijs en vastgoed onder dezelfde organisatie vielen, waardoor je sociaal en fysiek makkelijk kon koppelen. Door de gemeentelijke reorganisatie zijn de afstanden groter, waardoor de kans groter is dat je kansen gaat missen. Hier konden we de onderwijscapaciteit uitbreiden tegen relatief lage kosten, waardoor de beide scholen elk met vier groepen konden groeien. Ter vergelijking: nieuwbouw zou ruim twee miljoen euro hebben gekost. Nu waren we voor 750.000 euro klaar."

## Tijd voor het tijdloze

Lieke Hobus is directeur van de Geert Groote School:

"Er waren al verschillende aanleidingen om samen te werken. Er was een vraag vanuit de ouders om onze tussenschoolse opvang uit te breiden omdat deze opvang het verlengde is van ons onderwijsconcept. Als school mag je echter niet meer dan een bepaald aantal uren opvang bieden. Toen heb ik samenwerking gezocht met de organisatie Stichting Het Kleine Huis. Zij hadden een goedlopend KDV aan de overkant van ons plein. Zij hebben hun werkzaamheden uitgebreid met een BSO, Het Grote Huis genaamd. Liefde is inderdaad nodig om elkaar inhoudelijk en in het gebouw te versterken. Voordeel is al dat we vanuit een antroposofische invalshoek werken, waardoor de samenwerking vanzelfsprekend is. Daardoor benaderen we de 0-12 jarigen vanuit hetzelfde mensbeeld en ►

## "Deze gebouwen uit de jaren '30 zijn van nature al duurzaam, bijvoorbeeld dankzij de hoge plafonds en slimme natuurlijke ventilatie."

voorkomen we dat ouders naar verschillende plekken moeten komen. De voormalige Derde Montessori-school op het Hygieaplein 7 dateert uit 1927. Toen de theaterschool De Trap als hoofdgebruiker vorig jaar zomer verhuisde, kwam dit gebouw grotendeels leeg te staan. Hierdoor ontstond de benodigde extra ruimte voor de Geert Groote School en voor Stichting Kinderopvang. Het Amsterdamse kinderkoor zit op de bovenste verdieping. Ook met hen delen we ruimten."

### Duidelijkheid en vrijheid

Albèrt: "Eigenlijk een mooi voorbeeld van een natuurlijk groeimodel. De MFA's van vijf jaar zijn vaak gedrochten door het vele maatwerk en vooral de verplichte samenwerking. Dat werkt dus niet. Je moet de functies tot 0-12 jaar beperken, zodat je aan een gezamenlijke cultuur kunt werken. De rest volgt dan vanzelf, als de behoefte er is. Die duidelijkheid moet je ook naar je beheerorganisatie vertalen. De gemeente verhuurt aan Het Kleine Huis en die mogen onderverhuren binnen de randvoorwaarden van het concept. Wij verhuren het hele gebouw, maar rekenen af op bezetting, zoals bijvoorbeeld op het aantal groepen buitenschoolse opvang. Dat is ook prima mogelijk omdat je die meters dubbel inzet zowel voor onderwijs als buitenschoolse opvang. Dat beschermt de huurder en maakt dat je flexibeler kunt

inspelen op veranderende situaties. Het Kleine huis is verantwoordelijk voor de totale exploitatie. Het effect is dat de gemeente is ontzorgd en de partners worden gestimuleerd goed huisvader te zijn en goede bezetting te borgen. Aan de andere kant van het plein was het nog eenvoudiger. De Europaschool heeft diverse taallokalen die te klein zijn voor regulier onderwijs. Deze worden nu nog steeds gebruikt voor taalonderwijs maar ook voor buitenschoolse opvang door Small Steps Kinderopvang. In het pand dat Small Steps huurt van de gemeente, zijn nu vier ruimten voor buitenschoolse opvang beschikbaar voor het onderwijs. Onderling hebben de partners afspraken gemaakt over het feitelijke ruimtegebruik. De gemeente heeft slechts vloerisolatie boven de slaapruidten en een goed toegangssysteem hoeven realiseren."

### Variëteit aan gebruik

Tom Jonker heeft als architect de renovatie begeleid: "De grote lokalen en de eenvoudige opzet van het gebouw laten een grote variëteit aan gebruik en gebruikers toe. De multifunctionele zaal is breed inzetbaar, ook voor de buurt. Een structurele verbouwing was dan ook niet nodig, wel een serieuze opknappbeurt, met als voornaamste doelen om er weer een licht en helder gebouw van te maken en het gebouw tot een eenheid te smeden die het oorspronkelijk was. Op de begane grond vind je de kinderdagopvang die aan een prachtige natuurtuin ligt. Op de eerste en tweede verdieping liggen de ruimten voor het dubbelgebruik als groepsruimte basisonderwijs en als speel- en stamgroepsruimte voor de buitenschoolse opvang. Elke groepsruimte is opgedeeld in drie aparte plekken. Zo nodig kan één van die plekken als aparte ruimte gebruikt worden door de grote schuifdeuren te sluiten. Het grootste deel van de tweede verdieping is gereserveerd voor de huisvesting van het Nieuw Amsterdams Kinderkoor. De plannen zijn in nauw overleg met de gebruikers bedacht en uitgewerkt. De nieuwe inrichting met hoge kasten en schuifwanden van natuurlijke materialen is fraai uitgewerkt. Veel originele details zijn behouden. Het resultaat is een mooi opgeknapt, zonnig gebouw dat door zijn intensivering van gebruik een aanwinst is voor het plein."

### Dankbaar werk

"De binnentuin was flink verwilderd", gaat Tom verder. "Die heeft nu weer een heel mooie nieuwe inrichting als natuurspeeltuin met zelfs een moestuin en een waterspeelplek. De antroposofische ideeën van Steiner waren leidend in de inrichting van de ruimten tot en met de kleuropbouw van de wanden en plafonds. Het resultaat is een gerevitaliseerd, zon-

#### IKC Geert Groote

Hygieaplein 7  
1.300 m<sup>2</sup> bvo  
4 groepen kinderdagopvang  
4 groepsruimten onderwijs  
4 groepen buitenschoolse opvang  
1 multifunctionele ruimte / speellokaal

Hygieaplein 47  
2.400 m<sup>2</sup> bvo  
14 groepsruimten onderwijs  
1 voorschool  
1 gymzaal

#### IKC Europaschool

Hygieaplein 8  
1.500 m<sup>2</sup> bvo  
9 groepsruimten onderwijs  
4 groepen buitenschoolse opvang  
1 speellokaal

Hygieaplein 40  
800 m<sup>2</sup> bvo  
3 groepen kinderdagopvang  
4 groepsruimten onderwijs



“Een mooi opgeknapt, zonnig gebouw dat door zijn intensivering van gebruik een aanwinst is voor het plein.”

nig gebouw dat door de intensivering en gevarieerd gebruik een aanwinst is voor het plein. Het begeleiden van een renovatie is dankbaar werk omdat je iets toevoegt. De lokalen zijn al 65 m<sup>2</sup> en een bijlokaal is rond de 30 m<sup>2</sup>. De ruimten zijn licht en hoog. Je hoeft eigenlijk alleen maar weg te nemen wat later is toegevoegd en het gebouw schoon te maken. Een ander voordeel van bestaand vastgoed is dat je gelijk ziet wat je kunt verbeteren en waar je naar toe wilt werken. Dat maakt dat het denken en het handelen in elkaars verlengde liggen.” Albèrt: “Die voordelen gelden voor gebouwen uit de jaren ’30. Ga je gebouwen vanaf de jaren ’70 renoveren dan is het een ander verhaal, zeker wanneer je ze wilt verduurzamen. Deze gebouwen uit de jaren ’30 zijn van nature al duurzaam, bijvoorbeeld dankzij de hoge plafonds en slimme natuurlijke ventilatie.”

### Vorming en ontwikkeling

Ten slotte gaat het over het onderwijs. Is de Geert Grote School ook een iPad school? Lieke schudt haar hoofd: “Nee, het lijkt dat het onderwijs steeds meer moet inspelen op de snelheid van de informatiesamenleving, maar zo zien wij dat niet. Wij werken aan het idee over wat je zou willen zijn. De factor tijd is bijna helemaal weg in het onderwijs. Je hebt geen tijd meer om er even wat langer over te doen. Pressie en snelheid zijn economische belangen en dat vind ik kwalijk. Tijd is een belangrijk onderdeel van de vorming van het kind. Het woord ‘school’ is afgeleid van het Griekse ‘σχολή’, dat ‘vrije tijd’ betekent. Een wezenlijk onderdeel van het onderwijs was mijmertijd, tijd om dingen te overdenken. De basis van hoe je naar het kind kijkt verandert niet in 100 jaar. Daarom passen wij ook zo in deze tijdloze gebouwen.” ◀

### PROJECTINFORMATIE

#### Opdrachtgever

stadsdeel Zuid/gemeente Amsterdam

#### Projectmanagement

Duyst & Projecten

#### Adviseur

ICSadviseurs

#### Architect

Tom Jonker Architectuur en Stedenbouw

#### Directievoering

Premark Advies

#### Aannemer

Witte Bouw & Aannemersbedrijf B.V

# Een nieuwe tweeling in Drachten

## Natuurlijke symbiose van oud en nieuw

Locatiedirecteur Piet van der Ploeg kijkt bijna verliefd om zich heen. "Dit bedoel ik nu, deze ruimtelijke werking die het oude deel met het nieuwe deel verbindt. Het atrium werkt als een open lichtstraat en verbindt de school met de stad en de campus. En die campus hebben we niet gepland. Het is ons gewoon in de schoot geworpen."

**P**iet van der Ploeg en de architecten Hans Goverde en Wouter Deen van Kraaijvanger vertellen over de nieuwbouw van het VMBO-gebouw Splitting en het havo/vwo-gebouw Raai, de twee gebouwen van CSG Liudger in Drachten. Samen vormen ze met ROC de Friese Poort een onderwijs-campus in Drachten, vlakbij de afrit van de A7. Piet van der Ploeg: "De dingen zijn ontstaan zoals ze zijn ontstaan. Hier heb je allemaal scholen van christelijk onderwijs bij elkaar, waarbij iedereen zijn eigen cultuur en zijn eigen gebouw heeft, maar de buitenruimte gedeeld wordt. Ik zeg wel eens: "Als je het graag zo wil hebben moet je er veel moeite voor doen."

### Tweelingproject

Wat feitelijke gegevens: de nieuwbouw van de Splitting is in 2012 afgerond en Raai moet op 9 december

2013 klaar zijn. Het bijzondere is dat het een tweelingproject is. Piet verder: "Acht jaar geleden spraken we vanuit CSG Liudger met de gemeente over nieuwbouw voor de locatie Splitting, een functioneel verouderd gebouw van eind jaren 50, met een deel nieuwbouw uit 2001. Er was overeenstemming met de gemeente om nieuwbouw in 2008 te plegen en toen kwam de crisis. Het bijzondere is dat CSG Liudger en ICSadviseurs samen met de gemeente de mogelijkheden hebben onderzocht om het project Raai naar voren te halen, dat pas vier jaar later op het programma stond. Niet alleen worden dan met beperkte middelen in één keer twee nieuwe gebouwen gerealiseerd maar ook de lokale economie en de werkgelegenheid gestimuleerd. Ik vind dat nog steeds een hele sterke zet. Doordat het één project is ga je bovendien voordelen halen, omdat je maar één aan-nemer, één architect en één adviseur nodig hebt en er





Raai



De Splitting

worden nu twee gebouwen gerealiseerd voor de prijs van anderhalf."

### Parels in het groen

Hans Goverde vertelt verder: "We mochten van de gemeente meedenken over de invulling van het stedenbouwkundig plan. De uitdaging was om de beide scholen te verbinden met de samenleving. Daarnaast maken we in beide scholen een centraal plein dat de verschillende leerdomeinen verbindt en als een opening naar de samenleving werkt. Wij zien Splitting en Raai als parels in een groene setting, waarbij we door het gebruik van de functioneel goede delen van de bestaande gebouwen tot een prachtige symbiose van oud en nieuw zijn gekomen." Zijn collega Wouter Deen neemt over: "Karakteristiek aan het ontwerp-proces van de Splitting was een intensief starttraject met veel workshops met de docentteams en vakgroepen. Daar ligt de kern van het eindresultaat. De verwachtingen en mogelijkheden waren helder door die dialoofase. Dat hadden we nog niet eerder zo intensief meegemaakt. Op deze manier werden vakdocenten betrokken bij de ontwerpoverwegingen, waardoor ook redelijkheid ontstond."

### Regionaal afzetgebied

Piet legt uit waarom de locatie zo bijzonder is: "Dit gebied was vroeger de rand van Drachten. Het heette vroeger ook de Werf, waar de Drachtster vaarten samen kwamen. Toen de vaarten werden dichtgegooid ontstond een mooie plek. Vervolgens ging Drachten enorm groeien, mede dankzij Philips. En nu hebben we hier een AA+ locatie, aan de invalsroute vanuit Groningen, Leeuwarden, Emmen

en Assen. Wij hebben een regionaal afzetgebied met als sterke pijlers techniek, vervoer en economie. Samen met de Friese Poort hebben we een VM2 project opgezet, waarbij we jongens van het vmbo hebben opgeleid naar niveau 2 via het meester-gezelproject."

"De samenwerking met onze adviseurs is op alle onderdelen heel goed gegaan. ICSadviseurs begeleidt de beide scholen op alle onderdelen, inclusief de directievoering. En Splitting is een duurzaam gebouw geworden binnen het gegeven budget. Wij wonen inmiddels bijna een jaar in het gebouw en ik heb nog geen problemen met de verwarming gehad. Bovendien is onze energievraag behoorlijk afgenomen." Wouter Deen vult aan: "Het ontwerp van de Splitting is bijzonder. De school heeft het aangedurfd om een atrium te ontwerpen dat niet volledig geklimatiseerd wordt. Daarmee is deze ruimte heel transparant geworden en geeft de potentie om de stad eromheen binnen te laten. Het atrium verbindt oud en nieuw en fungeert als open plein. Voor Raai geldt eigenlijk hetzelfde. Ook daar is een integratie tussen bestaande en nieuwe bouwdelen gezocht, zodat we oud en nieuw hebben geconfronteerd met een verantwoord hergebruik van bestaande bouwdelen."

### De ziel

Piet vat alles nog eens goed samen: "Als je een gebouw bedenkt ken je de ziel van het gebouw nog niet. Wij hebben een stil gebouw, dat je heel snel op de plek brengt waar je wilt zijn en waar niet iedereen hoeft te duwen en te trekken. Daarnaast is het een mooi ontwerp, waar ik direct voor ben gevallen." ◀

**"Als je een gebouw bedenkt ken je de ziel van het gebouw nog niet."**

### PROJECTINFORMATIE

#### Project

Vernieuwbouw CSG Liudger havo/vwo en vmbo

#### Opdrachtgever

CSG Liudger/gemeente Drachten

#### Aantal leerlingen

2.200

#### Adviseurs

ICSadviseurs en ICSWorksitemanagement, Zwolle

#### Architect

Kraaijvanger, Rotterdam

#### BVO

10.500 m2 (Splitting) en 9.200 m2 (Raai)

#### Realisatie

De Splitting (opgeleverd), Raai (december 2013)



Verhuizing Bestuursgebouw van de Radboud Universiteit in Nijmegen

# Respect voor de gebruiker voorop

Ferry Soetekouw van de Radboud Universiteit is projectmanager van het Universitair Vastgoed Bedrijf. Hij begeleidt de verhuizing van de ruim 270 medewerkers van de bestuursdienst naar het voormalige bejaardenoord-verzorgingshuis van de Jezuïeten aan de Houtlaan. Zij worden maximaal betrokken bij het meedenken over de toekomstige werkplek.

**F**erry: “Binnen de bestuursdienst fungeren onder andere de staftaken personeel en organisatie, financiën, marketing en communicatie, bestuurlijke en juridische zaken. Dat zijn de mensen die direct gekoppeld zijn aan het College van Bestuur en de dagelijkse bedrijfsvoering. Dat cluster verhuizen we naar een rijksmonument dat de universiteit eind 2013 heeft aangekocht. Het betreft een oud klooster van de Orde van Jezuïeten, waar nu nog 65 bejaarde

paters zitten, die daar verzorgd worden. Het park van 7,5 hectare groot waarin het klooster staat wordt ook eigendom van de universiteiten en wordt in de toekomst opengesteld net als de rest van de groene campus. Het betreft een strategische aankoop, die al in de jaren '80 voorzien was. Het kloostergebouw krijgt deels de bestemming van academiegebouw en daarnaast wordt het de nieuwe plek voor de stafdiensten. De academiefunctie past bij de tradities van de

universiteit. Daar horen thema's bij als ontmoeten, service en vieren. Het wordt het nieuwe meeting point van de universiteit. Het voormalige bestuursbureau is functioneel en technisch verouderd en wordt herbestemd of gesloopt."

### Ons nieuwe werken

Aanleiding om het bestuursbureau naar het voormalige klooster te verhuizen was om de mensen en het werk beter te organiseren. Ferry: "Weliswaar is er een werkgroep 'ons nieuwe werken', maar de behoefte van de mensen zelf is leidend. De universiteit geeft geen harde richtlijnen. We kijken waar vernieuwing mogelijk is, maar passen het niet dwingend toe. Een paperless office is geen doel op zich." "We betrekken de mensen vroeg bij de plannen zodat je achteraf geen weerstand krijgt. Dat leidt tot medewerkers die zich echt voor de universiteit willen inspannen. Door straks de juiste mensen vanuit hun vakgebied bij elkaar te zetten kunnen we de kwaliteit van het werken verbeteren", vult Barbara Winkelhuizen van ICSadviseurs aan. Zij begeleidt het proces om de 270 collega's opnieuw te huisvesten: "Ze zitten nu vaak kriskras door elkaar omdat het toevallig in de loop van de jaren zo gegroeid is. Hoe zitten de afdelingen tegenover elkaar, wie werken er samen en wie niet, wie moeten vooraan. Dat zijn belangrijke vragen om een meer logische werkstructuur aan te brengen."

### Spontaan ontmoeten

"Het spontaan ontmoeten ontbreekt nu en dat komt ook door de huidige gebouwworm met drie verdiepingen, lange gangen en dichte kamers. Sommige mensen werken hier al twintig jaar en zijn op een bepaalde manier gevormd. De wensen gaan dan ook niet verder dan een goed bureau en daglicht. Ik ervaar dat ze heel veel zin hebben om te verhuizen, maar ze geven niet af op het huidige gebouw. Wat me telkens weer opvalt, is de enorme betrokkenheid en loyaliteit van de medewerkers bij de Radboud Universiteit. Dat zit in hun systeem. De Radboud is geen universiteit van poeha. Het moet kwalitatief goed zijn, maar wel degelijk en bescheiden. Persoonlijke betrokkenheid en gaan voor kwaliteit komen steeds terug in de verhalen van de mensen. Toen ik ze vroeg waar ze het meest naar uitkeken riepen ze allemaal ontmoeten. Als je lukraak door een gebouw zit mis je dat natuurlijk."

### Verschillende belevingen

"Daarbij hebben we vooraf goed overleg gevoerd over het doel van de bijeenkomsten. We zijn begonnen met een brede workshop om het proces goed uit te leggen en organiseren spreekuren sessies om vanuit de afdelingen verdieping te krijgen. Ook laten we mensen digitale vragenlijsten invullen over het aantal uren dat medewerkers bepaalde werkzaamheden



Ferry Soetekouw



Barbara Winkelhuizen

uitvoeren en de soort werkplek die ze nodig hebben. Op basis van de beantwoording van de vragenlijsten gaan we per afdeling de behoefte aan het soort werkomgeving analyseren. We zoeken de balans tussen functie gerelateerd en activiteiten georiënteerd. Een afdeling communicatie wil eerder in een kantoorruimte dan een juridische afdeling. De secretariaten hebben nu nog een eigen kantoor en bedienen hun eigen directeur. We laten ze ervaren dat je een werkplekconcept op verschillende manieren kunt vormgeven, afhankelijk van de sfeer die bij een afdeling past. Daarmee laten we zien dat je met een werkvorm verschillende belevingen en inrichtingen kunt creëren. Door beelden en alternatieven te geven zie je dat mensen hun werkproces anders gaan invullen. Al die diverse input leidt tot bewustwording en enthousiasme. Aan het einde van het proces organiseren we weer een algemene bijeenkomst om de uitgangspunten te verankeren. Dan pakken we ook de relatie met het academiegebouw weer terug. Het is immers een rijksmonument dat zijn bijzondere waarden, maar ook beperkingen heeft."

Ferry ten slotte: "Op basis van dit proces kan de architect een eerste inpassingsstudie doen. De selectie hebben we al gestart, omdat we een programma willen dat ruimtelijk-functioneel past en de werkprocessen goed faciliteert. Mijn visie is dat wat je aan de voorkant goed organiseert je aan de achterkant weer inhaalt. Op tijd sturen hoeft niet altijd tot de beste oplossing te leiden." ◀

"Op tijd klaar zijn binnen de planning levert niet altijd het beste resultaat op."

KBS DE ZANDBERG FYSIEK ONDERDEEL VAN EEN HISTORISCHE OMGEVING

# Onderwijsvisie past goed in verbouwde gangenschool

KBS De Zandberg ligt op een prachtige historische locatie in Breda die grenst aan de kapel van de Sacramentskerk, een gemeenschapshuis en een voormalig klooster. De school had behoefte aan uitbreiding van de eigen capaciteit en maakte al enkele jaren gebruik van noodlokalen op het eigen terrein. Vernieuwbouw was de oplossing, met als resultaat een nieuwe inpandige sportzaal, vijf nieuwe lokalen met een leerplein, een multifunctionele entree en een ontmoetingsruimte met opvang en BSO. Het resultaat mag er zijn.



**W**at een mooie opgave lag daar voor het schoolbestuur INOS die ICSadviseurs vroeg het project te begeleiden. Hans Staps mag als nieuwe directeur nu van het resultaat genieten: “Mijn voorganger Frans van Baal heeft de vernieuwbouw begeleid. Deze school telt inmiddels 32 lokalen en op de kop af 833 leerlingen. KBS De Zandberg ligt in de gelijknamige wijk, die redelijk welvarend is, met veel aandacht voor opvoeding en mogelijkheden voor de ontplooiing van de kinderen. Het is niet geheel een brede school; de hoofdfunctie is toch echt onderwijs, maar we werken nauw samen met Kober die op meer dan 175 locaties in West-Brabant kinderdagverblijven, peuteropvang en buitenschoolse opvangcentra aanbiedt, inclusief alle scholen van INOS. Dit traject is ooit breed begonnen met participatie van het gemeenschapshuis en de kerk. De school, Kober en sport zijn verder gegaan, maar we organiseren activiteiten in de kapel van de kerk, zoals de kerstmarkt en de musical van de groepen 8 en zo werken we ook samen met het gemeenschapshuis. In het klooster is Kober met kinderopvang gevestigd met daarboven woningen. Die samenwerking is fysiek makkelijker geworden, omdat we ruimtelijk verbonden zijn en de multifunctionele ruimte gezamenlijk gebruiken. We werken met bedrijven en de wijk samen, zoals met Engels voor bengels, typecursussen en naschools sporten. We staan in een wijk waarin mensen thuis ook hard werken aan de opvoeding en de kinderen een veilige thuisomgeving bieden. Ik zie aan het einde van de schooldag verschillende BSO-organisaties staan, maar de meeste kinderen gaan met de eigen ouders of met opa en oma naar huis.”

#### LIJN 0-18

“Onderwijs verandert elke keer weer. Sommige scholen zie je muren breken en dan wordt het onderwijs toch weer anders dan gedacht. Je moet eerst goed over het onderwijs nadenken en dan pas kijken hoe je het gebouw het beste kunt inzetten. Je overtuigt me niet met begrippen als te traditioneel of te weinig vernieuwend. In het traditioneel onderwijs zitten vernieuwende elementen en veel vernieuwingen pakken toch redelijk traditioneel uit. Qua gebouw zijn we voor de komende 20 jaar klaar en qua onderwijs zal er nog veel vooruitgang zijn en dat hoop ik over 20 jaar nog steeds te zeggen. Onderwijs is nooit af en moet ook elke dag anders zijn; dat houdt je vrolijk en scherp. We houden kinderen in hun ontwikkeling vaak tegen door de methoden die ze moeten volgen en die wel goed in elkaar zitten, maar vooral worden gemaakt om uitgeverijen in stand te houden, denk ik weleens. Het meest ideale is om de pedagogische lijn tussen 0-4 jaar en vervolgens 4-12 door te zetten. Dat hebben we redelijk geregeld, met een goede afstemming intern. Ik denk breder en zou nog verder willen



*“Onderwijs is nooit af en moet ook elke dag anders zijn; dat houdt je vrolijk en scherp.”*

denken tot en met de brugklas. Daar zie je afstand en veel verlies ontstaan. Opvoedkundig zou je de lijn van 0-18 volledig moeten laten samenwerken. Dan creëer je duidelijkheid en verbinding bij kinderen, ook al zijn nieuwe verbindingen goed.”

#### GOED VOORBEELD DOET VOLGEN

“Het is een oud gebouw dat in verschillende fasen is verbouwd. In de eerste fase is er een verdieping opgezet, die weer is verbonden met het klooster. De derde verbouwing is de meest recente, die begin dit jaar is afgerond. Doel was om alle leerlingen in één gebouw te krijgen, waardoor de inpandige verbouwingen op De Zandberg voorbij zouden zijn. Daarnaast wilden we meer ingangen creëren om de verkeersstromen beter te reguleren en zijn er multifunctioneel te gebruiken ruimten toegevoegd. In het nieuwe deel zijn drie lokalen kleiner van opzet en is er een leerplein gecreëerd, waarbij je het onderwijs anders in kunt richten. Het blijft desondanks een langwerpige gangenschool in drie lagen, maar ik vind dat geen probleem. Toen ik voor het eerst het schoolplein opliep, met zijn 833 leerlingen, was ik bang voor chaos in zo'n groot en langwerpig gebouw. Door drie ingangen te creëren, zijn de verkeersstromen beter te regelen en is er meer structuur ontstaan. De kinderen gedragen zich over het algemeen rustig omdat ze dat van hun ouders meekrijgen. Dat versterken we door positief gedrag te stimuleren. Het mooie van kinderen is dat ze teruggeven wat je ze eerst zelf geeft; ze zien een goed voorbeeld en dat doen ze na. Het gros maakt op de gangen een geluid dat past bij ganggedrag; je merkt niet dat hier 800 kinderen in de school zitten. Qua traditie vind ik de locatie van de school met zijn verbindingen met de Sacramentskerk, het klooster en het oude gemeenschapshuis geweldig; alleen al door de geschiedenis van deze plek kun je de kinderen mooi onderwijs bieden.”

VERNIEUWBOUW DA VINCI COLLEGE ROOSENDAAAL

# Wonderen bestaan nog



"Wonderen bestaan nog." Dat was de korte kenschets van directeur Joseph Dekkers over zijn nieuwe school. Daarbij is een deel van het oude gebouw in een vernieuwbouwtraject tot een prachtige leeromgeving voor leerlingen van het vmbo en het praktijkonderwijs getransformeerd. Wethouder Hans Verbraak: "Het had ook een museum of een theater kunnen zijn. Zo licht en ruimtelijk is het opgezet."



**H**et kost een geoefend oog om te zien dat de bestaande bouw uit 1995 aan Bovendonk 1 in Roosendaal onderdeel van het nieuwe Da Vinci College is en dat was volgens Martin Rolsma van ICSadviseurs ook de uitdaging aan architect Ector Hoogstad: het hele oude gebouw slopen en volledige nieuwbouw voor 1.000 leerlingen met verrekening van de boekwaarde of een deel van het oude gebouw integreren in de ver-



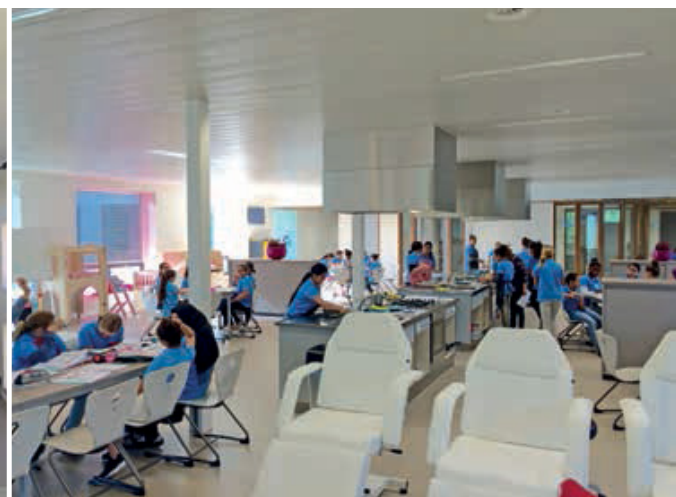
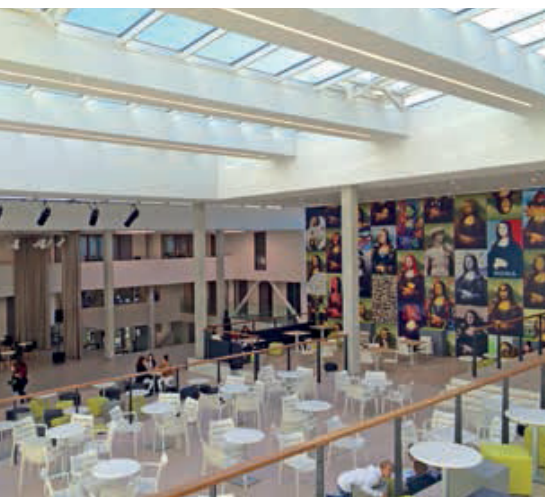
Joseph Dekkers (l) en Hans Verbraak

*"Het moest een door-waadbaar gebouw worden en daarvoor kozen we het model van de stad als metafoor."*

nieuwbouw voor het Da Vinci College, met inzet van die boekwaarde als extra prikkel. De architect koos voor de uitdaging en het resultaat is verbluffend; zowel aan de buitenkant als aan de binnenkant is de historie van het gebouw niet te zien. Directeur Joseph Dekkers: "De eerste plannen voor nieuwbouw voor een ongedeeld vmbo waren er al in 2000, maar pas in 2007 werd het concreet toen we met APS en Veldhoen het onderwijsconcept in een nieuwe school hebben vertaald in een programma van eisen. De school zat op drie locaties, dus de opgave was ook om de drie culturen samen te voegen. We begonnen niet met de m<sup>2</sup>, maar wel met wat we in de nieuwe school zouden gaan doen. Daarvoor organiseerden we sessies als one day dream school; tijdens de laatste hebben we in een oude jeneverfabriek op ware grootte (1.600 m<sup>2</sup>) de studiehuizen na laten bouwen. Daar zijn docenten en leerlingen mee aan de slag gegaan om met elkaar te verkennen hoe ze samen die ruimtes in zouden gaan richten, zodat zowel docenten als leerlingen er zouden kunnen werken. De beleving van de ruimte is fantastisch en dat komt ook door het gebruik van de materialen en de wijze waarop de architect ruimtelijke kwaliteit heeft toegevoegd. Hij wist zich bovendien goed te verplaatsen in de wensen van de gebruiker, waarbij de buurt ook steeds is meegenomen in het proces."

#### BIJZONDERE PLOT

Wethouder onderwijs, economie en arbeidsmarkt Hans Verbraak vult aan: "We hebben in Roosendaal met het Kellenbeek College en het Jan Tinbergen College hele mooie nieuwe scholen staan, maar dit gebouw spant de kroon. Het meest curieus is dat deze plot nooit in beeld was. Binnen de stedelijke vernieuwing Stadsoevers wilden we naast de bouw van 900 woningen het stadskantoor met het nieuwe Da Vinci College verbinden. Dat ging niet door en toen kwam deze locatie in beeld. Dit is de oude locatie van het Jan Tinbergen College, dat aan de Burgemeester Schneiderlaan nieuwbouw had gekregen. En dan plaats je hier een school voor vmbo en praktijkonderwijs, waar de buurt in eerste instantie niet blij mee ►



was.” Joseph knikt: “Ik had er ook geen goed gevoel bij; JTC kreeg een nieuwe school en wij moesten op de oude plek van het JTC zitten. Uiteindelijk hadden we geen beter besluit kunnen nemen.”

### ONSCHOOLS GEBOUW

Joseph verder: “Het is een onschools en een modern ogend gebouw geworden. Ik omschrijf het als stijlvol modernistisch. De drie kernwoorden waren licht, lucht en ruimte. We hebben de psychologie van het gebouw omschreven; het moest een doorwaadbaar gebouw worden gebaseerd op het model van de stad als metafoor. We zien de school als een samenleving in het klein met dezelfde functies: wonen, werken en ontspannen. Als je nu door het gebouw loopt herken je het ritme van het stadsleven met arcaden, steegjes en pleinen. De begane grond heeft de vorm van een langgerekte winkelstraat en is als een meanderende etalage uitgevoerd. De wijken annex studiehuisen vind je verspreid over de drie verdiepingen; op de eerste verdieping, waar je via de monumentale houten buitentrapp binnenkomt, ontvouwt zich het centrale hart met de aula en de kantine in de vorm van terrassen. De afdelingsleiders zijn wijkmanagers die voor hun wijk verantwoordelijk zijn. Ze mochten zelf met voorstellen voor hun eigen inrichting komen en daarvoor hebben we het model van de gemeenteraad opgericht, net als in een echte stad. Voorstellen werden daar afgewogen en bekrachtigd. De studiehuisen zijn de gezamenlijke werkplekken voor leerlingen en docenten. Alleen de teamleiders hebben een eigen kamer en verder zijn er spreekkamers. Er is geen docentenkamer, maar we hebben wel een personeelsteras. De studiehuisen worden gebruikt door eenzelfde groep leerlingen met een vaste groep docenten met een autonoom wijkmanagement. Je vindt hier zorg en welzijn, techniek, horeca en ondernemen. De brugklassers hebben een eigen studiehuis en dat geldt ook voor het praktijkonderwijs onderen bovenbouw.” Hans vult aan: “Daarnaast werken we samen met Avans Hogeschool aan een opleiding mobiliteit en logistiek. Roosendaal is een logistieke hotspot en we zien nu al dat er binnen tien jaar een tekort komt aan goede werknemers. Daarom zijn we

als gemeente zo blij met deze school. Deze leerlingen blijven in Roosendaal en vinden hier werk. In dit gebouw kunnen ze zich volledig ontplooien.” Joseph knikt: “We hebben hoog op de kwaliteit ingezet. Het gebouw maakt een frisse, optimistische indruk en de architect en binnenhuisarchitect van Livin’ interieur-architectuur hebben geweldig samengewerkt. Als mensen hier binnenkomen, houden ze hun adem in. De inrichting is state of the art. Het gebouw is aan alle kanten mooi, met schuine begroeide voorkanten, een meanderende glazen gevel met prachtige zilverkleurige zuilen. Daardoor is de straat een deftige laan geworden. We hebben bewust geen hekken geplaatst, waardoor het ook niet op een school lijkt. En overal komt het handschrift van Leonardo da Vinci terug; als een repeterend beeldmerk.”

### KWALITEIT ZOEKT KWALITEIT

Joseph: “Het onderwijsconcept was een groeimodel en daar is het gebouw op gevormd. Ik wist vanaf het begin dat dit de meest bijzondere vmbo-school van Nederland moest worden. En als je weet wat je wilt en het verhaal klopt, dan krijg je alle partijen mee. Kwaliteit zoekt kwaliteit en het uiteindelijk resultaat is meer dan de som van de delen. Het gebouw spreekt voor zich. Vanaf het allereerste begin wilde iedereen die betrokken was bij de bouw iets bijzonders maken en het team van adviseurs, architect en aannemer heeft fantastisch samengewerkt. Die energie vertaalt zich ook naar onze prachtige leer- en buurttuin, waarbij we samen met buurtbewoners 17.000 m<sup>2</sup> grond in cultuur aan het brengen zijn met een prachtig houten leerhuis. Ook daar is het gelukt om van een goed idee realiteit te maken.” Hans wijst ten slotte op de rapportage die documentairemaker Frans Brommet over het vmbo heeft gemaakt: “Dan zie je hoe kansrijk dit onderwijs eigenlijk is. Deze kinderen hebben teleurstellingen gekend en hebben soms niet zulke hoge verwachtingen. Ze komen hier en dan mogen ze zich ontplooien. Het gebouw is niet zaligmakend, maar het helpt wel en sterkt het zelfvertrouwen.” 📍

### PROJECTINFORMATIE

#### Project

Vernieuwbouw voor Da Vinci College  
Roosendaal, voor vmbo en praktijkonderwijs

#### Opdrachtgever

Ons Middelbaar Onderwijs, Tilburg

#### Financier

Gemeente Roosendaal

#### Adviseur

ICSadviseurs (architectenselectie, aanbesteding,  
projectmanagement, directievoering)

#### Architect

Ector Hoogstad Architecten

#### Installaties

HOMIJ Technische Installaties, Eindhoven

#### Aannemer

BVR Groep, Roosendaal

#### Installatieadviseur

Nelissen ingenieursbureau bv

#### BVO

13.500 m<sup>2</sup> bvo, inclusief sportvoorzieningen

#### Stichtingskosten

€ 23,2 mio, inclusief grond en deel boekwaarde,  
inclusief btw

#### Oplevering

Mei 2016



TRANSFORMATIE KANTINE MEESTERZET RENOVATIE HET NOORDIK

# Een gebouw voor nieuwe vriendschappen

De eerste fase van de renovatie van het Noordik is achter de rug. De kern is een slim ontwerp in een door de tijd chaotisch georganiseerd gebouw. De architect heeft de oorspronkelijke structuur weer teruggebracht, in nauwe samenwerking met de locatieleiding en begeleid door ICSadviseurs. Beleving staat centraal in een leeromgeving die maatwerk mogelijk maakt.

**L**ocatiedirecteur Gert ten Hove over oorsprong en aanleiding: “CSG Het Noordik aan de Noordikslaan in Almelo bestaat ruim tien jaar in de huidige bestuurlijke vorm met vier vestigingen, waarvan deze met ruim 1.600 leerlingen de grootste is. Deze locatie stamt uit de jaren 60 en kent een klassieke structuur met gangen en lokalen over drie verdiepingen. In de loop van de tijd is er van alles aan geknutseld, zodat de oorspronkelijke opzet

vertroebeld is geraakt. In 2016 hebben we na jaren voorbereiding besloten om dit pand te renoveren, om het onderwijs beter te kunnen faciliteren. We zijn teamgericht georganiseerd en de basis blijft klassikaal met ruimte voor eigen ontwikkeling. Leren vindt klassikaal plaats, maar ook in kleinere groepen of individueel. Deze tijd kent ander onderwijs dan 50 jaar geleden, een gebouw moet daar in mee. In onze ontwikkeling zijn vier thema's



Vlnr: Stefan Rödel, Tjerk Boom, Gert ten Hove, Rop Krist



leidend: modern onderwijs, inspelen op digitalisering, maatwerk voor leerlingen door het werken in verschillende vormen mogelijk te maken en een gebouw dat die ontwikkeling kan ondersteunen.”

#### VRIENDSCHAPPEN

Rop Krist is als ICSadviseur betrokken bij Het Noordik: “Toen we de vraag kregen hebben we wel even naar het gebouw gekeken. Het is immers al ruim 50 jaar oud en was functioneel verouderd. Dus nieuwbouw was ook een optie, maar in overleg met de opdrachtgever en de architect is voor renovatie gekozen.” Tjerk Boom is architect van SeARCH: “Onze directeur Bjarne Mastenbroek is speciaal voor dit project gevraagd omdat hij oud-leerling van het CLA (het huidige Noordik) is. Hij vindt de oorspronkelijke opzet, met veel licht en een ontsluiting door een centrale aula nog steeds prachtig en wilde die oude kwaliteit met toevoeging van nieuwe elementen terugbrengen. Bjarne had een vaste plek in de kantine van het schoolgebouw waar hij met zijn vrienden in de pauzes rondhing. Volgens hem is een school een plek waar je vriendschappen sluit en waar je je thuis voelt. Een schoolgebouw moet de leerling passen, het is een plek die hij koestert.”

#### RENOVATIE NIET GEREGLD

Gert knikt: “Het lastige is dat renovatie niet in de wet geregeld is. Ondanks goed overleg met de gemeente gaven zij aan dat renovatie onze verantwoordelijkheid was. En toen kwam de architect met een integraal ontwerp.” Tjerk knikt: “Om bij de oorspronkelijke kwaliteit uit te komen moet je integraal denken door middel van een wenkend perspectief, anders blijf je pappen en nathouden. Je moet dus een eindplan bedenken, om dit vervolgens weer in fasen af te pellen. In het NAI hebben we gezocht naar de historie van het gebouw, dat als een voorbeeld van modernistische architectuur bekend stond, met een

prachtig gearticuleerde aula, met veel lichtinval. We wilden dan ook de gevels strippen en in oorspronkelijke staat terugbrengen, maar dan wel energetischer. Daarnaast waren de in- en doorgangen niet logisch gelegd en wilden we de kantine in de voormalige fietsenkelder anders articuleren.” Rop lacht: “En daar lag het belang van onze rol als projectmanager, met ook een verantwoordelijkheid voor de budget-

*“Een school is een plek waar je vriendschappen sluit en waar je je thuis voelt.”*

bewaking. De school had € 1.8 miljoen beschikbaar en dat was onvoldoende om het plan van SeARCH te realiseren. Omdat er geen goed onderbouwd huisvestingsplan lag, hebben wij eerst een functioneel programma van eisen opgesteld waarbij we functies hebben herschikt. Daarbij hebben we drie speerpunten benoemd; het binnenkomen en kantine, onderwijskundige vernieuwing via het OLC aan de aula en de collegezaal. In feite hebben we nu de eerste fase uitgevoerd, die uiteindelijk € 2,4 miljoen heeft gekost, inclusief de vervanging van meubilair en met heel veel samenwerking met lokale leveranciers. De school heeft zich uitgerekt in creativiteit om vanuit heel veel kanten geld in te zamelen.”

#### KANTINE ALS MEESTERZET

Tjerk knikt: “Daardoor hebben we in het ontwerp-team enorm nagedacht wat nu prioriteit had en wat we uit konden stellen. Veel energie is in de transformatie van de kantine gaan zitten en dat is dan ook de belangrijkste interventie geweest, omdat dat een compleet andere beleving van het gebouw ►



## PROJECTINFORMATIE

### Project

Eerste fase renovatie Het Noordik Almelo

### Opdrachtgever

CSG Het Noordik

### Architect

SeARCH

### PvE en projectmanagement

ICSadviseurs

### Aannemer

Hegeman

### Installatietechniek

De Groot installatietechniek

### Installatieadvies

Technion

### Inrichting

Heutink

### BVO

3.000 m² sloop en renovatie

### Stichtingskosten

€ 2,3 mio

### Oplevering

september 2016

heeft opgeleverd. Het was een grote lage ruimte met bijna geen daglichttoetreding. We hebben een nieuwe entree gemaakt, met naast een aantrekkelijke receptie een podiumtrap die ook dient als entree naar het aulagebied. De kantine is nu veel lichter met een groot dakraam en geel als een verbindende basiskleur. Die kleur komt ook terug in de mooie collegezaal die visueel ook weer verbonden is met de aula. Evenals de nieuwe lichte docentenkamer die door middel van een groot raam verbonden is aan de kantine. Als je praat over beleving dan is het kantinegebied totaal getransformeerd tot een fijne plek waar leerlingen kunnen verblijven. Een absolute winst zijn ook de kluisjes, die in de wanden zijn verwerkt. Het meedenken en creatief inrichten van een specialist als Heutink heeft ons erg geholpen.”

### HART EN ADEREN

Gert knikt: “In feite hebben we op de plattegrond een groot kruis gezet met in het midden het hart; de

aorta van waaruit het leven ontstaat en de aderen gevoed worden. Alle onderdelen zijn nu veel logischer verbonden. De collegezaal maakt het docenten bijvoorbeeld mogelijk om maar één keer dezelfde les aan drie klassen te geven en de rest van de tijd zinvol te besteden aan begeleiding op maat. De kantine is net zo’n verhaal; we noemen het kantine, maar dat begrip stamt uit de industriële tijd, waar je een plek nodig had om je brood op te eten. Nu zie je dat het leren overal gebeurt, dus je moet ruimten hebben waar je leert, maar ook kunt recreëren en ruimten waarin de nadruk op recreëren ligt, maar waar je ook kunt leren. De tijd van statische ruimten bestaat niet meer. In ons OLC hebben we ook gebieden geaccentueerd waarin concentratie belangrijk is en plekken waarin werkruis toegestaan is. Het gebouw moet faciliteren maar is nooit doorslaggevend, het gaat om de mensen die elkaar ontmoeten. Dat is hier goed gelukt.”

► Kijk voor meer informatie op [icsadviseurs.nl/noordik-almelo](https://icsadviseurs.nl/noordik-almelo).



SAMENWERKING GEMEENTE EN MAATSCHAPPELIJKE ORGANISATIES  
VERSTERKT KERNEN

# Geslaagde vernieuw- bouw Brede School Vuren

Vernieuwbouw en renovatie zijn actuele thema's binnen de scholenbouw. De kern Vuren in Gelderland koos voor een totale make-over van het bestaande schoolgebouw uit de jaren '70. Het resultaat mag er zijn en is mede het gevolg van een goede samenwerking tussen gemeente, schoolbesturen, kinderopvangorganisatie en de partners in het bouwproces.



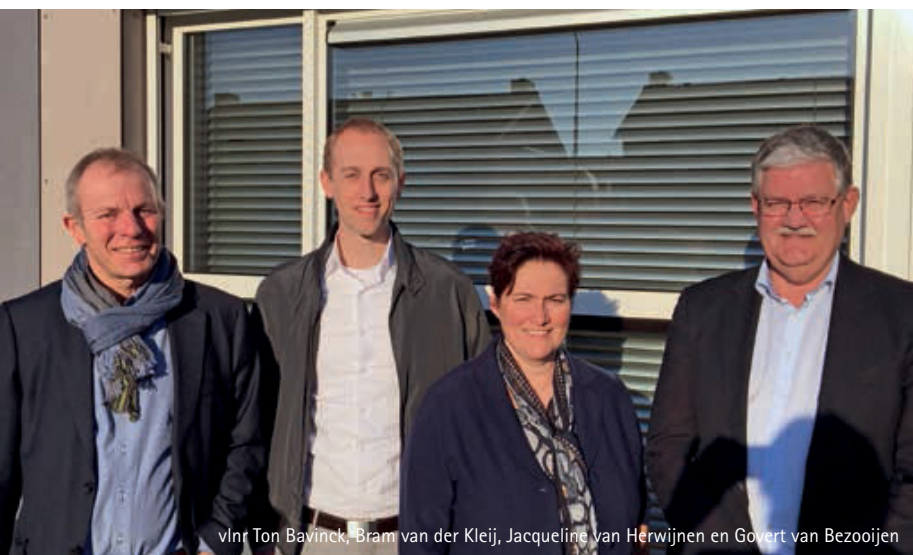
Het gesprek vindt plaats in Vuren, waar het vernieuwde gebouw prachtig afsteekt tegen de blauwe lentelucht. Aan tafel zitten verantwoordelijk wethouder Govert van Bezooijen van de gemeente Lingewaal, bestuursmanager Ton Bavinck van LOGOS, de directeur Kinderopvang / Buitenschoolse opvang Jacqueline van Herwijnen, projectmanager Bram van der Kleij van ICSadviseurs en de projectleider namens de gemeente Floris Grijzenhout. Govert nipt van zijn koffie en vertelt over de achtergrond: “We hebben in 2010 het zogenaamde Manifest van Lingewaal opgesteld. Het doel was om een aantal samenhangende projecten uit te voeren die de leefbaarheid in onze vijf kernen in onze gemeente met circa 11.000 inwoners bevorderen: het biedt een integrale visie daarop. Zo hebben we geregeld dat elke kern een school en een ontmoetingspunt heeft en houdt, om op die manier de sociale cohesie te bevorderen. Die visie over leefbaarheid en vitaliteit vormde het uitgangspunt om naar onze gebouwen te kijken en vervolgens met de betrokken maatschappelijke organisatie samen te werken. Kernbegrippen daarbij zijn participatie, het faciliteren van verenigingen en het werken aan duurzame verbindingen. Dat kun je niet alleen realiseren; daar heb je elkaar voor nodig. Doel is dat het aantrekkelijk

*“Die visie was het uitgangspunt om naar onze gebouwen te kijken en met de betrokken maatschappelijke organisaties samen te werken”*

moet zijn en blijven om hier te wonen en te werken, zowel voor jonge gezinnen als voor onze oudere bewoners. Daar heb je dus goede voorzieningen voor nodig. In de periode 2010-2014 zijn we met de eerste pilots gestart; de woonservicezone in Asperen, de MFA in Heukelum en de brede school Herwijnen. Tegelijkertijd zitten we als gemeente Lingewaal in een fusietraject met de gemeenten Geldermalsen en Neerijnen, waarmee we per 2019 in een nieuw te vormen gemeente opgaan. Een belangrijke voorwaarde voor Lingewaal was om de belofte aan de samenleving gestand te doen en de projecten uit het Manifest uit te voeren. Dat heeft geleid tot een versnelde uitvoeringsagenda, waarbij alle projecten in deze bestuursperiode onomkeerbaar worden gemaakt. Onze burgers hebben tenslotte al die jaren aan de ontwikkeling van deze projecten bijgedragen en hebben er recht op.”

#### DENKEN IN KANSEN

Ton Bavinck spreekt enthousiast over de samenwerking: “De betrokken schoolbesturen LOGOS en



vlnr Ton Bavinck, Bram van der Kleij, Jacqueline van Herwijnen en Govert van Bezooijen

O2A5 dachten met elkaar al snel in kansen en niet in belemmeringen. De bereidheid om over je eigen grenzen te stappen bood een unieke kans om binnen een kleine gemeente dit soort toekomstbestendige projecten tot stand te brengen die ook qua beheer en exploitatie gezond zijn. Dat laatste is belangrijk in een regio waar krimp aan de orde van de dag is. Omdat elke kern vaak twee afzonderlijke scholen heeft, is respect voor elkaar en vooral gezond verstand nodig om keuzen te maken. Daarbij telt het belang van het kind meer dan je eigen belang. Dat lijkt vanzelfsprekend, maar is het niet. De eigenheid van iedere kern maakt dat elk proces op weg naar een Brede School een eigen dynamiek kent.” Govert knikt: “Betrokkenheid en zelfbeheer zijn belangrijk in kleine kernen. Het is de kunst om binnen een voorziening de eigenheid van een partij te waarborgen. Het is niet alles op een hoop vegen en dan maar denken dat het goed komt.” Floris reageert: “Maar samenwerking moet wel het doel zijn. Daar moet het gebouw op anticiperen en waar mogelijk toe stimuleren. Soms moet dat in de tijd groeien.” “En het moet betaalbaar blijven”, voegt Jacqueline toe. “In Vuren hadden we nog maar drie ochtenden peuteropvang en daar kun je geen gebouw mee vullen. Nu delen we ruimten en dat gaat prima. De BSO begint, daarna komt de peuteropvang en aan het einde van de middag komt de BSO er weer in. De BSO maakt ook gebruik van de multifunctionele ruimten, de centrale hal e.d. Dat vereist wel een goede afstemming op directieniveau: wat gaat het betekenen en waar komen we elkaar tegen? De afgelopen drie maanden zijn we meer naar elkaar toe gegroeid dan de vijftien jaar ervoor toen we in aparte gebouwen zaten.”

#### NIEUWE UITSTRALING

Floris en Bram schetsen het traject van de brede school Vuren. Floris: “Vuren telt ongeveer 2.000 inwoners en had twee scholen. In 2015 zijn we met beide scholen om tafel gegaan. Gaandeweg het traject heeft O2A5 moeten besluiten de openbare school de Vuurvlinder op te heffen. Dat betekende dat 35 kin-

deren bij CBS Het Kompas ondergebracht zouden worden. Om dat proces goed te borgen heeft O2A5 het hele traject van vernieuwbouw meegelopen.” Ton geeft aan dat zoiets een heftig proces is: “Er verdwijnt toch een openbare dorpsschool uit de kern. Bij de opening was er daarom ook veel aandacht voor de geschiedenis.”

Bram legt uit waarom de keuze op verbouwing van Het Kompas viel: “Het bestaande gebouw van Het Kompas was technisch van voldoende kwaliteit om te renoveren en functioneel goed uit te breiden en lag bovendien op een centrale plek in het dorp, met voldoende parkeerruimte. Het is een typisch jaren ’70 school met veel gangen, waarbij alles verspringt. Het was net een bloemkool.” Waarom is er gekozen voor verbouw en niet voor nieuwbouw?

#### PRACHTIGE PRESTATIE

Ton: “De financiële doorrekening is de belangrijkste component om te bepalen of je nieuw bouwt of voor renovatie gaat. Als de onderhoudsstaat echt slecht is, gooi je het eerder plat en als het een karakteristiek gebouw is weegt dat ook mee. Het blijft lastig in een vernieuwbouw om een ideale situatie te creëren; je borduurt voort op iets wat staat. De context hier heeft een aantal kwaliteiten, zoals de ligging, de kwaliteit van het gebouw en de mogelijkheid om uit te breiden.” De aanwezigen zijn het erover eens dat de betrokken aannemer daartoe positief heeft bijgedragen. Bram legt uit: “De architect en de aannemer hebben veel materialen hergebruikt waardoor de renovatie ook duurzaam is. Het vertrekpunt was om strak te ontwerpen, waarbij het budget leidend was. De kunst voor de architect en de aannemer was om deze bloemkoolschool om te toveren tot een mooie onderwijsomgeving met een centraal hart. En dat is gelukt.” Floris: “Door de binnenruimte slim in te delen zijn extra lokalen en een peuteropvangruimte ontstaan.” Bram legt uit dat ook de buitenkant is aangepakt: “De gevels zijn geïsoleerd en blijven staan, waarbij een nieuw buitenblad is aangebracht: een vezelplaat in verschillende maten waardoor er een speels effect ontstaat. Het zorgt aan de buitenkant voor een compleet nieuw gezicht.” Ton knikt: “De partijen in het bouwproces hebben een prachtige prestatie geleverd en iedereen wilde er ook iets moois van maken. Je ervaart dit gebouw ook als een nieuw gebouw. Het was een hokkerige ruimte en nu is het een lichte en open school geworden, waarbij veel aandacht is besteed aan de inrichting. En we hebben samen geïnvesteerd in duurzaamheid. Wij hebben zonnepanelen aangebracht en de gemeente heeft extra in ledverlichting geïnvesteerd.”

#### PROJECTINFORMATIE

##### Project

Vernieuwbouw brede school Vuren met CBS Het Kompas en kinderopvangorganisatie De Kinderkamer

##### Opdrachtgever

Gemeente Lingewaal

##### Adviseur

ICSadviseurs (haalbaarheid, pve en projectmanagement)

##### Architect

Bonnemayer Architecten

##### Aannemer

Kuijpers Bouw Heteren

##### Bouwsom

€ 1.000.000,- (exclusief btw)

##### Ingebruikname

Januari 2017

## RENOVATIE UNIVERSITEITSMUSEUM UTRECHT

# Van tentoonstellen naar deelnemen

Het Universiteitsmuseum in Utrecht is ooit opgezet om de collectie van een natuurkundig gezelschap uit de 18e eeuw ten toon te stellen. Het aantal bezoekers is in de afgelopen jaren sterk gegroeid en dat was mede de aanleiding voor een stevige renovatie. Na de opening in 2019 moet het museum een environment zijn, waar de bezoekers deelnemen aan experimenten met een doel. ICSadviseurs begeleidt de renovatie.





Paul Voogt (l) en Norbert Bruschke

**P**aul Voogt is sinds vier jaar Hoofd van het Universiteitsmuseum en vertelt hoe het ooit begon aan de Lange Nieuwstraat in Utrecht: “In de 18e eeuw hield een natuurkundig gezelschap zich bezig met openbare proefnemingen. Dat diende ter lering en vermaak maar had ook een wetenschappelijk karakter. Op deze plek waren het anatomisch theater, het natuurkundig gezelschap en de hortus botanicus gevestigd. Dokter en professor Jan Bleuland had een grote verzameling medische preparaten. Zijn hele collectie is hier tentoongesteld, inclusief de originele kast. Hier op zolder is nog een zwartgeverfde ruimte die gebruikt werd voor proefnemingen met licht. In die tijd was het voor universiteiten gebruikelijk om verzamelingen aan te leggen. Nu heb je DNA-onderzoek, maar toen leerde je door te kijken en te vergelijken. Gaandeweg ontstond een verbinding met de universiteit, maar het gezelschap en haar collectie raakten in de vergetelheid. Begin 20e eeuw werd de



*“Het idee is om niet meer met statische tentoonstellingen te werken, maar een environment aan te bieden”*

collectie op de zolder van een overleden professor aangetroffen en dat vormde de aanleiding om een universiteitsmuseum op te richten. Tien jaar nadat de stichting was opgericht werd in 1928 de collectie in een gebouw ondergebracht en was het universiteitsmuseum een feit. Het oudste object in de tentoonstelling is een vacuümpomp. Dat was toen een nieuwe uitvinding. Maar er zijn ook modellen van een ophaalbrug en een sluis. Prachtige voorwerpen die met vakmanschap in ebbenhout, glas of koper zijn uitgevoerd. Dit is het grootste universiteitsmuseum in Nederland. Groningen heeft een kleiner museum en Amsterdam heeft het Allard Pierson-museum, dat meer op archeologie is gericht.”

#### NIEUW CONCEPT

Het gebouw uit begin 20e eeuw is oorspronkelijk bedoeld voor plantkunde. Hier lag het botanisch laboratorium en in het gebouw hadden we een ronde collegezaal. Omstreeks 1960 is de botanische tuin naar de Uithof verplaatst, waar toen plantkunde geconcentreerd werd. Rond 1990 kwam dit gebouw leeg te staan; de tuin werd niet meer gebruikt en verloederde. De buurt ging het als parkeerplaats gebruiken en de Universiteit dreigde het terrein aan een projectontwikkelaar te verkopen. Toen kwam de buurt samen met de Rotary in actie en heeft de tuin min of meer gekraakt om het vervolgens op te knappen. De bezwaren waren zo effectief dat de universi-



teit besloot het gebouw en de tuinen te behouden. Er was een klein universiteitsmuseum aan de Biltstraat en dat verhuisde vervolgens in 1996 naar deze plek. Dat museum trok toen ongeveer 10.000 bezoekers per jaar en de ambitie was dat aantal toe te laten nemen naar 30.000 bezoekers per jaar. Op dat aantal is dit gebouw toen ingericht, waarbij Koen van Velsen Architecten de glazen entreepartij heeft ontworpen, waarin ook een tentoonstellingszaal hangt. Je begrijpt dat het gebouw begint te knellen met de 75.000 mensen die we nu trekken. Daarbij hebben we niet een constant aantal bezoekers

per dag, maar een piekbelasting op de woensdagmiddagen, de zondagen en de vakanties. Dan loopt het hier behoorlijk vast. Dan hebben we ook de belangrijkste reden van de renovatie te pakken. Een andere belangrijke reden is dat de renovatie de mogelijkheid biedt om ons concept te vernieuwen.”

#### SLIMME RENOVATIE

Norbert Bruschke begeleidt namens ICSadviseurs de renovatie: “De renovatie vindt binnen de bestaande contouren plaats. Het is een redelijk gesloten gevelbeeld en een belangrijk doel is daarom de prachtige tuinen zichtbaarder te maken vanaf de straat. We gaan een depot leegmaken en schuiven de kantoren op zodat we het publieke deel kunnen uitbreiden. Er zit een gekke knik tussen de gebouwdelen, waar nu de lift en toiletgroep zijn geplaatst. Dat belemmert een goede logistiek en het idee is om dat te openen, waardoor de routing en de logistiek van de tentoonstelling verbeterd worden.” Paul knikt: “We willen vooral ook meer meters realiseren. De eerdere uitbreiding kent een rondom die nooit gebruikt wordt. Het moet dus een slimme renovatie worden. Zo gaan we de tentoonstellingszaal vergroten en vooral ook hoger maken. En het wordt een heel duurzaam gebouw.” Norbert: “De renovatie vindt op Breeam excellent niveau plaats, zodat ook het binnenklimaat sterk verbeterd wordt. Daarbij moet je rekening houden met de vaak kwetsbare collectie. Op dat punt

winnen we advies in van de rijksdienst voor cultureel erfgoed rond de vraag hoe je blootstellen aan daglicht definieert. De eisen rond licht, temperatuur en vochtigheid zijn goed in beeld gebracht.”

#### ENVIRONMENT

Paul: “De collecties worden niet meer voor hun oorspronkelijk doel gebruikt, maar meer om het verhaal van de ontwikkeling van de wetenschap te vertellen en te demonstreren. Wij richten ons vooral op families met kinderen tussen acht en veertien jaar en schoolklassen. De kern is dat we mensen willen laten ervaren wat onderzoek doen is. We gaan veel live onderzoek programmeren, waaraan het publiek actief deel kan nemen. Dat zelf dingen doen is wat de ouders met kinderen en groepen scholieren hiernaartoe trekt. Vooral jonge kinderen willen liever niet naar een ‘schilderijenmuseum’, maar zelf spannende dingen meemaken. Zo hadden we vorig jaar het thema archeologie, waarbij een jaar lang amateurarcheologen hun vondsten uit een opgraving uit een put lieten zien. Bezoekers konden meehelpen scherven aardewerk te sorteren en bij elkaar te zoeken. Zo hielpen de bezoekers daadwerkelijk bij het uitzoekwerk en hadden de archeologen tijd om uitleg te geven. Eind dit jaar gaan we dicht en begint de renovatie. Als die klaar is hebben we nog een half jaar nodig om de tentoonstelling op te bouwen. Tijdens de bouw blijven we zichtbaar door schoolprogramma’s op locatie te doen, samen te werken met bibliotheken en theaters en de hortus open te laten. We openen de deuren weer in 2019; een jaar na ons lustrumjaar. Dan verwacht ik dat we over de 100.000 bezoekers gaan.

Volgend jaar gaan we die nieuwe tentoonstellingen bedenken en dat is een hele uitdaging; normaal gesproken werk je eens per jaar aan een tijdelijke tentoonstelling. Het idee is om niet meer met statische tentoonstellingen te werken, maar een environment aan te bieden waarbinnen zich activiteiten afspelen met zoveel mogelijk live onderzoek, waarbij bezoekers actief meehelpen. In dat meer doen dan laten zien zit ook de verdere ontwikkeling van het museum. Zo maken studenten geneeskunde voor hun onderzoek 3d foto’s van de schedelpan van bezoekers of hebben we het citizen science project, waarbij onderzoekers nieuwe schimmels willen vinden. Bezoekers krijgen een kitje mee naar huis waar ze een schimmel in kunnen doen. Vind je een nieuwe soort dan wordt die schimmel naar jou vernoemd.”

#### PROJECTINFORMATIE

##### Project

Renovatie Universiteitsmuseum Utrecht

##### Opdrachtgever:

Universiteit Utrecht

##### Adviseur

ICSadviseurs (projectmanagement)

##### Architect

DeZwarteHond

##### Bvo

3.500 m²

## ICSadviseurs en BOAadvies

ICSadviseurs werkt al ruim 60 jaar samen met opdrachtgevers en gebruikers aan de perfecte leef-, leer- en werkomgeving vanaf de visie tot en met de realisatiefase van projecten. Vanaf 2017 is BOAadvies onderdeel van ICS Ruimteregie BV. Dat maakt dat we nog meer kunnen bieden op de gebieden van onderhoud, technisch beheer, verduurzaming en portefeuillemanagement. Samen kijken we welke oplossing het beste bij uw vraag past.

Wij leveren een creatief, op draagvlak gericht proces, met als resultaat een toekomstgerichte voorziening voor alle gebruikers. Strak geleid en resultaatgericht. Wij ontzorgen, adviseren en ondersteunen vanuit de kaders die we samen bepalen. Ambities en oplossingsrichtingen verbeelden wij op heldere wijze, zodat alle betrokkenen de consequenties van keuzen en voorkeuren begrijpen en naar hun eigen situatie kunnen vertalen.



Vestiging Amsterdam  
Zekeringstraat 46, Amsterdam  
Postbus 59112  
1040 KC Amsterdam

Vestiging Zwolle  
Burg. Drijbersingel 25R, Zwolle  
Postbus 652  
8000 AR Zwolle

Vestiging Eindhoven  
Klokgebouw 263  
6e verdieping  
5617 AB Eindhoven

+31 (0)88 235 04 27  
[www.icsadviseurs.nl](http://www.icsadviseurs.nl)  
[info@icsadviseurs.nl](mailto:info@icsadviseurs.nl)  
 @icsadviseurs