

Blauwhoed: 'Dit project was geen traditionele samenwerking tussen architect en ontwikkelaar'

30-11-2016 09:32

Historischer dan Brielle kun je het bijna niet krijgen: het vestigingsstadje heeft 371 rijksmonumenten, 43 gemeentelijke monumenten en de binnenstad is beschermd stadsgezicht. Hoe krijg je de gemeente en de omgeving zo ver om je nieuwbouwproject in hartje centrum te steunen? Vastgoedjournaal sprak ontwikkelaar Blauwhoed en architect Pim van der Ven over hun woningbouwproject De Heeren van Maerlant en de manier van samenwerken.

Het project begon in 2013 toen het College van B&W van Brielle een prijsvraag uitschreef voor een gebiedsontwikkelingsvisie voor het grootste deel van de vesting. Pim van der Ven, architect bij Juli Ontwerp en Advies, heeft toen een ontwikkelvisie voor Brielle Vesting gemaakt. Omdat hij in Brielle iets moois tot stand wilde laten komen door co-design heeft hij Blauwhoed gevraagd om zich aan te sluiten als ontwikkelaar bij het project De Heeren van Maerlant.

Gelijkwaardig



Xavier Delnoij, ontwikkelingsmanager bij Blauwhoed (links): "Dit project was geen traditionele samenwerking tussen architect en ontwikkelaar. Normaal gesproken nemen wij het initiatief en sturen wij de architect aan om het ontwerp verder uit te werken. Bij dit project hebben we juist als gelijkwaardige partners samengewerkt en inzicht gegeven in elkaars kosten. Hierdoor hebben we veel inhoudelijker kunnen samenwerken en meer begrip gehad voor elkaars besluiten." Van der Ven vult aan: "Ik heb bewust de samenwerking gezocht met Blauwhoed, omdat we allebei hetzelfde denken over bouwen: goed naar de omgeving kijken en samen met de buurt een woonwijk creëren door middel van co-creatie en co-design."

Delnoij: "Hoe gaan we dit plan beetpakken? Je zit letterlijk in de binnenstad van Brielle en in de achtertuin van mensen, dus het is belangrijk om de buurt en haar bewoners mee te nemen in de plannen. De volgende stap is dan co-design waarbij potentiële kopers meedenken hoe de nieuwe buurt eruit moet gaan zien."

Dikke map met scenario's

Niet alleen de samenwerking was nieuw, ook de manier van werken was anders. Delnoij laat een dikke map zien waarin verschillende scenario's voor het project zijn uitgewerkt. Hij vertelt: "Dit is ons broeddocument geworden. We hebben hierbij gebruik gemaakt van scenario denken. Het was een behoorlijk gebied dat we in Brielle gingen aanpakken en zeker in 2013 economisch risicovol. Dus in plaats van het in één keer beet pakken, wilden we het juist fasegewijs doen. We hebben meerdere scenario's ontwikkeld voor iedere fase, er zijn er in totaal vijf, afhankelijk van een aantal voorwaarden. Zoals de ontwikkeling van de economie." Van der Ven vult

aan: "In veel branches wordt er al op deze manier gewerkt, behalve in de vastgoedbranche. We hebben verschillende mogelijkheden geschetst om zo te kunnen inspelen op onverwachte gebeurtenissen. Want als de werkelijkheid anders blijkt te zijn dan voorheen werd gedacht, sluiten je plannen niet meer aan. En dan bouw je teveel of het verkeerde wat voorheen vaak is voorgekomen."

Delnoij plaatst een kanttekening: "Het nadeel van deze manier van werken is dat je een stukje onzekerheid creëert. Het kan een plan zijn voor 120 woningen of 60 woningen. De gemeente moest rekening houden met deze onzekerheden. Zeker in 2013 was het voor de gemeente Brielle best een stap om aan de slag te gaan met scenario's en co-creatie. Gelukkig hebben we hen kunnen overtuigen."

Vijf fases

Wat gebeurt er concreet in de verschillende fases van de Heeren van Maerlant? De eerste fase van het project bestaat uit de transformatie van het voormalige schoolgebouw naar woningen en nieuwbouw. In totaal gaat het om 21 woningen: 6 stadsvilla's, 5 stadswoningen, 6 appartementen en 4 bungalows. De tweede fase wordt aan de overkant van het plein gebouwd, op de plek waar vroeger het Maerlant College stond. Hier worden ook 21 woningen gebouwd, namelijk 8 herenhuizen, 6 stadswoningen, 4 XL stadsvilla's en 3 bungalows. Fase drie en vier zijn kleinschaliger en worden c.p.o. woningen (collectief particulier ondernemerschap). Het gaat om in totaal 8 seniorenbungalows. In fase 5 komt naar alle waarschijnlijkheid een zorginstelling voor dementerenden en ouderen, naar ontwerp van Pim van der Ven. Blauwhoed is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van fase 1 en 2. Alle woningen zijn al verkocht.



Samen met de buurt

In 2014 hebben Blauwhoed en de gemeente Brielle de intentieovereenkomst getekend, waarna in 2015 fase 1 van start ging en in 2016 fase 2. Maar voordat het zover was, begon het co-design proces. Van der Ven vertelt (links): "Co-design is een heel krachtig middel. We hebben zowel voor- als tegenstanders uitgenodigd mee te denken. Omwonenden, mensen van buiten af, zoals de winkeliers, de wethouders en de ambtenaren. Vervolgens hebben we een setting gecreëerd waarin iedereen met elkaar in gesprek kon gaan met elkaar. Iedereen kon zijn mening geven over het plan. Deze bottom-up input hebben we vervolgens gekoppeld met top-down kennis om tot een goed plan te komen. En zo hebben we ervoor gezorgd dat er voor deze gevoelige locatie geen enkel bezwaar is geweest."

Van woontoren naar bungalows

Delnoij vult aan: "Zo hadden we in de eerste plannen een rond appartementengebouw ontworpen. Die werd meteen door de buurt gebombardeerd tot 'Woontoren van Brielle', ook al was het maar drie lagen hoog. We

merkten meteen dat de buurt erop tegen was. Dan kun je je zin gaan doordrukken, maar dat werkt niet. In co-design sessies proberen we altijd eerlijk te zijn. Bij sommige uitgangspunten moet je klip-en-klaar zijn, want je wilt samen met de gemeente woningbouw realiseren. Maar als er bepaalde gevoeligheden zijn, dan probeer je daar rekening mee te houden en er je voordeel mee te doen. Zo hebben wij het ronde appartementencomplex vervangen door bungalows waar wel veel draagvlak voor was in de buurt. Uiteindelijk heeft dit tijdswinst opgeleverd, want toen we de plannen ter inzage legden, kwamen er geen bezwaren en nul zienswijzen.”

Transformatie en nieuwbouw

Naast gesprekken met omwonenden en betrokken partijen, staat in het ontwerp de geschiedenis van Brielle centraal. Van der Ven: “Vroeger stond hier een meisjes- en een jongensschool. Heel karakteristieke gebouwen. De meisjesschool is al lang geleden gesloopt en dat vond men heel zonde. Dus hebben we bewust besloten de jongensschool niet te slopen, maar juist te behouden en te transformeren naar woningen. Ik vind het waardevol om gebouwen die een publieke functie hebben te behouden en ik ben blij dat het is gelukt. Ook al was het financieel een lastige puzzel.” Hij vult aan: “Onze doelstelling was om alles wat nog bruikbaar was zo goed mogelijk te herstellen, en alles wat we nieuw moesten toevoegen, zo modern en eigentijds mogelijk te maken. Zodat je precies kunt zien wat er in 2016 is aangepast en je een duidelijk contrast hebt.” Zo zijn de geplaatste erkers zo modern mogelijk gemaakt, maar staan ze precies op dezelfde plek als de vroegere technieklokalen. Historisch en modern naast elkaar.”

Ook in het ontwerp van de nieuwbouw is rekening gehouden met de omgeving. Van der Ven: “Ik heb een scan gemaakt van de huizen in Brielle, wat zijn de karakteristieken en hoe is de gevelopbouw? En daar hebben we een moderne en geabstraheerde twist aangegeven in ons ontwerp.” Zo hebben alle huizen hun eigen stoepje en heeft ieder huis andere details.

Trots

Delnoij vertelt tot slot: “De kracht van het plan is niet alleen het ontwerp, maar ook dat het zoveel verschillende doelgroepen bedient, dankzij de mix aan woningen. En mede dankzij het proces van co-design en co-creatie hebben we een mooi project neergezet waar we trots op zijn.”

In het eerste kwartaal van 2017 wordt fase 1 opgeleverd, in november 2017 fase 2.