

Van gevangenis naar woonbuurt: 'Tuin van Noord' in Rotterdam

24-01-2019 11:36

In de Rotterdamse buurt Het Oude Noorden wordt een van de oudste justitiële complexen van Nederland herontwikkeld naar een nieuwe buurt met 121 koopwoningen, 7.000 m² kantoorruimte en een horecagelegenheid. VJ kreeg een rondleiding op de projectlocatie van 'Tuin van Noord' aan de Noordsingel.

"Met behoud van de cultuurhistorische waarde wordt hier een compleet nieuw stukje Rotterdam gebouwd", vertelt Robin Dijkgraaf, directeur van ontwikkelaar HD Groep. "Vrijwel alle gebouwdelen blijven bestaan en krijgen een nieuwe bestemming. Slechts een aantal gebouwen, vooral niet-oorspronkelijke bouwdelen, wordt of zijn gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw en een openbare buurttuin."

Gevangenis en gerechtsgebouw

Het complex bestaat uit een gevangenis die tot 2012 in gebruik was en een gerechtsgebouw dat al langer uit dienst is, naast enkele andere gebouwen zoals het Huis van Bewaring, bewaarderswoningen, directievilla's, een kapel en het Notarieel Archief. In 2011 werd het hele Noordsingelcomplex na een tenderprocedure door het Rijksvastgoedbedrijf verkocht aan HD Groep; begin 2014 werd de ontwikkelaar officieel eigenaar van het hele complex.

Meer artist impressions vindt u onderaan het artikel.

Van justitieel complex naar woonbuurt

De transformatie van het gerechtsgebouw naar kantoorruimte startte vrijwel direct na de overdracht. Het werd fors verbouwd aan de binnenkant, waarbij oude monumentale elementen weer in ere zijn hersteld. De grootste operatie begon echter pas een jaar geleden: de transformatie van de gevangenis. Deze bevindt zich - van bovenaf gezien - als een ster op het terrein. De vier voormalige cellenvleugels komen samen in een panopticum. In deze bouwdelen komt het grootste deel van de woningen (57).

De transformatie van de gevangenis (fase 1) begon met veel funderings- en herstelwerkzaamheden. Pas sinds enkele maanden wordt er 'zichtbaar' gebouwd. Alleen de gevels van de voormalige cellenvleugels staan momenteel nog overeind, de binnenkant wordt gesloopt waarna er nieuwe vloeren en muren in geplaatst worden. Ook de bijgebouwen, zoals de voormalige bewaarderswoningen en de kapel, worden verbouwd tot woningen. Het voormalige Huis van Bewaring is gedeeltelijk gesloopt voor 31 appartementen. "Eind dit jaar worden de eerste woningen van fase 1 opgeleverd", vertelt Dijkgraaf. "De doelstelling is dat halverwege volgend jaar alles is opgeleverd. Dan dragen we ook de buurttuin over aan de gemeente."

Verkoop

Het voormalig gerechtsgebouw, dat nu een kantoorfunctie heeft, is in belegging genomen door een CV bestaande uit een aantal particulieren. Het Notarieel Archief (600 m²) is gekocht door Teka Groep, die hierin een horecagelegenheid zal exploiteren. De 121 woningen die in en rondom het voormalige gevangeniscomplex komen, zijn in diverse fases grotendeels verkocht. De laatste fases gaan binnenkort in de verkoop.

'Beleef de vrijheid'

Een belangrijk aspect bij de herontwikkeling is het thema 'proef de historie, beleef de vrijheid'. Waar de 'bewoners' voorheen letterlijk achter slot en grendel zaten en de vrijheid slechts door een klein raam met tralies konden gadeslaan, staat in het nieuwe project juist openheid centraal. Dat blijkt wel uit de nieuwe openbare buurttuin die bewoners én omwonenden naar buiten zal trekken. Hiervoor worden de gevangenis-muren op enkele plekken opgebroken.

Van gesloten naar open

Reynaers, een internationaal familiebedrijf dat gespecialiseerd is in aluminium systemen voor ramen, deuren en gevels, werd door architect Wessel de Jonge gevraagd om de voormalige geslotenheid om te buigen in volledige openheid. "De Jonge was al met ons bekend", vertelt salesmanager Hans van der Looij. "Voor optimale daglichttoetreding hebben we zo slank mogelijke profielen ontworpen voor de ramen. Ook voor de enorme schuifdeuren hebben we gezocht naar een zeer transparante, maar - gezien de grootte - sterke oplossing. Tot slot kom je bij plaatsing van de profielen in bestaand vastgoed, en zeker bij monumentale gebouwen, veel meer uitdagingen tegen dan bij nieuwbouw. Denk aan afwijkende vormen en afmetingen, ook daar zijn wij mee bekend."

Meer artist impressions vindt u onderaan het artikel.

Expertise van de toeleverancier

Reynaers ontwerpt, maakt en levert het halffabricaat, namelijk de aluminium profielen, dat vervolgens door de gevelspecialist Facédo tot een eindproduct wordt verwerkt: de gevel. "Het is voor een ontwikkelaar waardevol om al in de voorfase gebruik te maken van de expertise van de toeleverancier", vertelt Van der Looij. "Wij weten bijvoorbeeld alles van isolatiewaardes, brandveiligheid, inbraakwerendheid en kunnen daarbij ook inspelen op de wensen wat betreft het design."

Dijkgraaf beaamt dat: "Het is fijn om al in de voorfase alle wensen en eisen op tafel te leggen en te profiteren van de expertise van de toeleveranciers, in dit geval Reynaers voor de aluminium ramen, deuren en schuifdeuren. Dat voorkomt vertraging in de eindfase van het project, waarborgt de gewenste kwaliteit en uitstraling en geeft ons het vertrouwen dat alles volgend jaar af is."

Ramon Holle