

●●● VANDAAG: WONEN / AUTO'S / REIZEN

Wonen op het water

In de serie 'Mijn plek in Nederland' nemen we een kijkje bij mensen thuis op opmerkelijke plekken. Deze week: wonen in een woonark in Loosdrecht. 'De zwanen hebben ons al gevonden en kloppen met hun snavels op het raam voor brood.'

18



Rijden in de F430

Vertel een willekeurige man dat je op bezoek gaat bij Ferrari in Maranello en hij wil alles voor je doen. De magie druipt af van het merk met het steigerende paard en men doet erin het hoofdkwartier alles aan om die mythe in stand te houden.

21



In vuur en vlam

Pekingers hebben dan misschien hun billen gebrand aan de olympische vlam, ze steken hun hand in het vuur voor het succes van de Spelen. De inwoners zijn trots op hun metropool. Acht hotspots van geboren en getogen Pekingers op een rijtje.

22



Eerst kantoor, nu woning Zes miljoen vierkante meter kantoorruimte staat te versloffen. De meeste kantoorgebouwen wacht de sloopkogel, maar een deel is geschikt voor bewoning. ▶ P20



Hergebruik Niet alleen voor studenten

Kansrijke leegstand kantoren

Steeds meer kantoren komen leeg te staan. Een oplossing is soms een **tweede leven** als wooncomplex.

Rob Hartgers
ARNHEM

Nog nooit stonden er in Nederland zoveel kantoren leeg. Bijna zes miljoen vierkante meter kantoorruimte staat te verstoffen. In mindere mate geldt dat voor de winkels: in binnensteden wordt 8 procent van de winkels niet gebruikt. De leegstand van bestaande panden zal de komende jaren alleen maar verder toenemen. Ondernemers willen nieuwe, grotere kantoren en winkels aan de rand van de stad of langs de snelweg en laten het oudere vastgoed in de steden links liggen. Projectontwikkelaars spreken al van 'kansloze leegstand' als gebouwen van na 1990 drie jaar of langer niet verhuurd zijn. Voor gebouwen van voor 1990 geldt dit al bij twee jaar.

Het merendeel van de leegstaande kantoren wacht de sloopkogel, een klein deel wacht een beter lot. Sommige kantoorgebouwen zijn na forse aanpassingen prima geschikt te maken voor bewoning. Daar zijn een paar mooie voorbeelden van. In de

Rotterdamse wijk Delfshaven zijn een belastingkantoor en het kantoor van het gemeentelijk vervoersbedrijf getransformeerd tot huisvesting voor zo'n duizend jongeren. Op iets kleinere schaal, zijn in Den Haag in het oude hoofdkantoor van mijnbouw-gigant Billiton peperdure appartementen en penthouses gebouwd. In Groningen bleek een kantoor van KPN vijftien jaar na de oplevering al niet meer te voldoen. Het had te weinig parkeerplekken en was door de slechte locatie niet meer verhuurbaar. Nu wonen er vijftig studenten.

Een recent voorbeeld is het voormalige Akzo-hoofdkantoor in Arnhem. Wie het centrum van Arnhem via de Velperweg verlaat, kan niet om de kantoorkolos van Akzo Nobel heen. De grijze, anonieme toren domineert de omgeving en wekt medelijden op met de kantooromensen die daar hun dagen moeten slijten. Het is niet moeilijk te begrijpen waarom Akzo vorig jaar haar hoofdkantoor verplaatste naar Amsterdam.

Achter deze reus, gebouwd in de jaren zestig, gaat een heel ander kan-



Het voormalige hoofdkantoor van Akzo in Arnhem is omgebouwd tot appartementencomplex. ROB VOSS

'Als een kantoorgebouw al niet leuk is om in te werken, waarom zou je er dan wel in willen wonen?'

toorgebouw schuil. Een veel vriendelijker en aantrekkelijker kantoorgebouw. Het werd in 1955 ontworpen door de Delftse ingenieur en architect H.T. Zwiers, die moderne bouwtechnieken en strakke, functionalistische ontwerpen combineerde met frivole details.

Tot voor kort waren de twee gebouwen door een tunnel en een brug aan elkaar verbonden. Samen vormden ze het internationale machtscentrum van Akzo Nobel - of, zoals het vroeger heette, de Algemene Kunstzijde Unie. Sinds een jaar heeft het monumentale gebouw ('Grote Enk') een nieuwe bestemming gekregen. De Akzo-medewerkers maakten plaats voor de bewoners van de 69 appartementen en de twee penthouses die in het kantoorgebouw werden gevestigd.

Architect Marcia Mulder is verantwoordelijk voor de transformatie. Het bureau waaraan zij is verbonden,

Harmonische Architectuur, is gespecialiseerd in dit soort 'herontwikkelingen'. Het bureau, dat kantoor houdt in kasteel Havenzate in Brummen, ontwierp woningen in kloosters, kerken en zelf in een gevangenis in Almelo. Het was voor Mulder een reden om er te gaan werken, vertelt ze terwijl ze een rondleiding geeft door de Grote Enk. 'Hergebruik is een onderdeel van onze filosofie. Bestaande architectuur past beter bij de mens dan moderne architectuur. Bij herontwikkeling proberen we een relatie te leggen met de bestaande stijl. Vandaar dat 'Harmonische' in onze naam.'

Niet dat het altijd even eenvoudig is om een kantoor een tweede leven te geven. Mulder: 'Toen ik van de universiteit kwam, was ik erg idealistisch. Ik geloofde in zachte renovaties: dat je met een paar gezinnen een oud gebouw opknapt en daar gaat wonen, dat idee. In de jaren zeventig kon dat, maar inmiddels is dat soort idealisme ingehaald door de tijd. Monumententcommissies, projectontwikkelaars en overheden stellen tegenwoordig hoge eisen aan transformaties. Al die eisen staan een zachte renovatie in de weg. Dat is jammer.'

Ook de verbouwing van de Grote Enk ging niet van een leien dakje. Nadat in verwarmingssysteem asbest was ontdekt, moest vrijwel het hele

interieur uit het gebouw worden gesloopt, waarmee veel historische elementen verloren gingen. Een plan om het hoofdgebouw uit te breiden met een nieuw deel, werd tegengehouden door de buurt. De gemeente wilde niet dat een het gebouw balkons worden gehangen, waardoor de appartementen op de hogere etages geen 'buiten' hebben.

Uiteindelijk werd een compromis gesloten door aan de achterzijde van het gebouw kleine loggia's te creëren. De gigantische kelderruimte is dankzij Mulder behouden. 'De bewoners zagen het niet zitten, die wilden het afsluiten. Nu zijn ze blij dat het er nog is. Ze willen er borrels of exposities organiseren.'

Of transformatie een oplossing is voor leegstand, betwijfelt Mulder. Alleen gebouwen met een monumentale uitstraling komen een aanmerking voor een make-over. Het zou mooier zijn, als projectontwikkelaars al bij de bouw van een kantoor rekening houden met een tweede leven. Er zijn al goede voorbeelden van scholen die ontworpen zijn met het meervoudige gebruik in het achterhoofd. Mulder: 'Er worden teveel kantoren gebouwd zonder sfeer of kwaliteit. Als een gebouw niet leuk is om in te werken, waarom zou je er dan willen wonen?'

SUPER DEAL
weekaanbieding

Wireless router
Netgear

Waarom? Verloft van al die lokale draadloze netwerken die je hebt...
De Netgear WGT6245 is de beste model in de WGT-routerfamilie van Netgear en in combinatie met de WGT117FS usb-adaptor van je in een minuut naar tijd draadloos internetter in je hele huis en tuin!

Met een overdrachtsnelheid van maximaal 54 Mbps is er wat bereik tot wel 26 meter kun je zelfs tot ver in je tuin of op je dakterras genieten van een zonnig en onderbuiser muziek of een film downloaden. Dus met de Netgear Wireless Router met USB-Adapter kun je eenvoudig en comfortabel overschakelen van je tv naar je draadloos draadloos internetten!

~~€ 69,99~~ **€ 49,95**

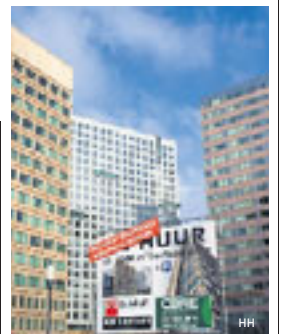
bestellen?

www.DePers.nl/SuperDeal

Leegstand en verrommeling OUDE BEDRIJVENTERREINEN MOETEN OPGEKNAPT WORDEN

Liever oude bedrijventerreinen opknappen dan nieuwe bouwen. Dat concludeert een projectgroep onder leiding van Peter Noordanus, directeur van ontwikkelingsbedrijf AM. Volgens de projectgroep is er behoefte aan een samenhangende ontwikkelingsstrategie op regionaal niveau. Vraag en aanbod van kantoren moeten beter op elkaar worden afgestemd. Het 'herstructureren' van een bedrijventerrein is nu een ingewikkelde en kostbare

procedure. Daarom bouwen ontwikkelaars liever een nieuw bedrijventerrein, meestal buiten de stad. Dat leidt tot leegstand van kantoren in de steden en tot verrommeling van het landschap. Om die ontwikkelingen tegen te gaan, wil de projectgroep dat de herstructurering van bestaande terreinen gefinancierd wordt uit de opbrengsten van nieuwe terreinen. Binnenkort gaan vijf pilotprojecten van start.



Mail ons
Iets te melden op het gebied van wonen, ruimtelijke ordening of vastgoed? Tips zijn van harte welkom op wonen@depers.nl.



Aforisme
'Schrijvers bouwen luchtkastelen, lezers wonen er in, uitgevers innen de huur.'
Maxim Corki