

# Van oude gebouwen en nieuwe functies

**Herbestemming voor wonen met zorg**

**Project De Oliemolen te Delft**

In opdracht van

**Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg en Architectuur Lokaal**



**ARCHITECTUUR**  
**LOKAAL**

Dirk Bergvelt  
Hans van Rossum

maart 2009



RIGO Research en Advies BV  
De Ruyterkade 139  
1011 AC Amsterdam  
telefoon 020 522 11 11  
telefax 020 627 68 40  
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: P11010

## De oliemolen te Delft

Adres: Oliemolen, Delft

Bouwjaar: vanaf 1829

Restauratiearchitect: Hulshof Architecten, Delft

Opdrachtgever: Staedion, Den Haag

Uitvoerend bouwbedrijf: Weba BV, Naaldwijk

Oplevering: augustus 2008



### Erfgoed in VINEX

Op de grens van Den Hoorn en Delft ligt de Hoornse Zoom, een nieuwe woonwijk die werd gebouwd door projectontwikkelaar AM en woningcorporatie Staedion. Toen de plannen voor de Hoornse Zoom ontstonden, lag aan de rand van de bouwlocatie nog een 'Oliemolen' met een bijbehorende werkplaats en opslagruimte. Op deze plek was vanaf het begin van de 19e eeuw plantaardige olie geproduceerd, eerst met windenergie (de molen), later met stoommachines. De gemeente wilde het historische ensemble behouden, maar besloot ook de wijk te ontsluiten met een weg door het middelste pand. Toen het gebruik als Thomashuis (waar gehandicapten onder begeleiding wonen) in beeld kwam, vond Hulshof Architecten een manier om de verschillende wensen te combineren. Aan weerszijden van de weg staan nu gerestaureerde panden die worden verbonden door een overkapping en twee resterende spanten van de oude constructie.

### Het initiatief

Het behoud van de Oliemolen was niet vanzelfsprekend. Projectontwikkelaars zijn niet per definitie gelukkig met historische panden op hun bouwplaats. Erfgoed helpt om het gebied herkenbaar te maken, maar het is ook een risicofactor. Als het doel is om een wijk planmatig te ontwikkelen met zo min mogelijk verrassingen tijdens de bouw, ligt het meer voor de hand om bestaande panden in het gebied af te breken en bij nul te beginnen. Tijdens de planvorming voor de Hoornse Zoom ontstond een succesvolle coalitie om sloop tegen te gaan. Bij de gemeente Delft was steun voor de gedachte om het complex als monument te beschermen. Bij de

projectontwikkelaar van woningcorporatie Staedion was directeur Gertjan van den Beuken geïnteresseerd in herbestemming. Bovendien wist architect Ineke Hulshof aannemelijk te maken dat herbestemming ook praktisch uitvoerbaar en betaalbaar zou zijn. Zij heeft ervaring op dit terrein, onder meer omdat zij zelf haar bureau vestigde in een Delfts fabriekspand.

Ontwikkelaar AM was eigenaar geworden van de Oliemolen bij de start van de planvorming. Op dat moment was sloop van de oude panden nog het uitgangspunt. Herhaaldelijk is naar voren gebracht dat sloop eigenlijk de beste oplossing zou zijn gezien de bouwkundige staat van de panden. De partijen die daar anders over dachten slaagden erin de Oliemolen en het initiatief overeind te houden. Toen besloten werd tot herontwikkeling gingen de eigendom en het opdrachtgeverschap over naar de ontwikkelafdeling van Staedion, die destijds Citadel heette. Het contact met de zorgorganisatie kwam tot stand via Gertjan van den Beuken die privé actief was met fondsenwerving voor gehandicapte kinderen. De zorgorganisatie, de Thomashuizen, is ontstaan uit een initiatief van Hans van Putten die in 2001 voor zijn gehandicapte zoon Thomas een omgeving zocht die bij de reguliere zorgaanbieders niet te vinden is. Inmiddels telt Nederland 55 Thomashuizen waar kleine groepen gehandicapten op een franchisebasis worden begeleid door zelfstandige zorgondernemers. Ieder Thomashuis heeft een eigen karakter, waarbij steeds wordt gelet op een goede sfeer en een positieve uitstraling. De Oliemolen paste in deze filosofie. Ter vergelijking: in een ander deel van de Hoornse Zoom is een vijf verdiepingen tellend complex gebouwd voor cliënten van zorgorganisatie Philadelphia. Dat is een mooi in de omgeving geïntegreerd project, maar een Thomashuis past beter in een uniek pand als de Oliemolen.

### **Rolverdeling**

In de initiatieffase trokken gemeente, corporatie en architect samen op. Toen het plan moest worden uitgewerkt bleef de gemeenschappelijke basis, maar kwamen ook verschillen naar voren. Niet verwonderlijk, want ieder had zijn eigen rol. De gemeentelijke monumentenzorg had wensen die opdrachtgever en architect niet altijd makkelijk konden honoreren. Daarbij riepen oplossingen weer nieuwe vragen op. Zo was overkapping van de straat een mogelijkheid om ondanks de sloop het historische beeld van het fabriekscomplex in stand te houden. Maar er werd ook gesproken over het risico dat uitlaatgassen zich zouden concentreren in de nok en hangjongeren daar beneden. Zo maakte de gemeente het leven niet eenvoudiger voor opdrachtgever en architect.

Na informele contacten over de Oliemolen begon de samenwerking tussen Staedion en Hulshof Architecten officieel met de opdracht aan het architectenbureau om een haalbaarheidsstudie uit te voeren. Het was niet de eerste studie die werd gedaan naar de mogelijkheden van het complex, maar wel de eerste die zowel de opdrachtgever als de gemeente wist te overtuigen. Na de haalbaarheidsstudie ging de architect het plan ook uitwerken.

Tamar Post nam in deze uitwerkingsfase binnen Staedion de rol van projectontwikkelaar over. Zij geeft aan dat de Oliemolen voor Staedion geen incident is. Financi-

eel zijn herbestemmingen altijd lastig, maar de ervaringen bij de Oliemolen zijn per saldo positief en dit versterkt haar verwachting dat meer van dergelijke projecten zullen volgen. Als opdrachtgever heeft Post een financiële verantwoordelijkheid, maar ze zal bij de keus van een architect en een aannemer altijd ook letten op de persoonlijke verstandhouding: “Om een herbestemming tot een succes te maken, moeten alle betrokkenen een bijzondere prestatie leveren, dat moet je samen doen en dan moet je elkaar respecteren, vertrouwen en het is helemaal mooi meegenomen dat je het goed met elkaar kunt vinden.”

### **Behoud door ontwikkeling**

Een deel van de Oliemolen, het pakhuis en de loods kregen net als de rest van de nieuwe wijk een woonfunctie met vier vrijesector huurwoningen. De molen zelf werd een Thomashuis voor acht mensen met een handicap. Zij wonen onder begeleiding van twee zelfstandige zorgondernemers die hun eigen kinderen in hun huis boven in het pand hebben. De zit/slaapkamers van het Thomashuis liggen op de begane grond en op de eerste verdieping. Geen van de bewoners was tijdens de planvorming afhankelijk van een rolstoel. Hun relatief goede lichamelijke conditie maakte dat de brandweer niet de eisen heeft gesteld die in andere woonzorgprojecten grote extra investeringen vergen. Later, toen er toch een bewoner met meer-voudige beperkingen in huis bleek te komen, moesten alsnog extra voorzieningen worden aangebracht. Dat is dan duurder dan wanneer deze direct bij de bouw waren meegenomen.



Het herbestemde complex bevat ook traditionele huurwoningen. Deze liggen deels direct naast het Thomashuis, deels in het pakhuis aan de andere kant van de poort. Omdat een toegangsweg tot de Hoornse Zoom dwars door het middelste pand van het industriële complexje was getekend, kon dat deel van het monument alleen in symbolische zin behouden blijven door een overkapping van de weg. Het pand dat hier stond verdween, maar originele spanten werden gebruikt voor de overkapping.

Door deze gedeeltelijke sloop viel een deel van de mogelijke opbrengsten weg, terwijl er wel uitgaven nodig waren voor de overkapping. Dat maakte het niet eenvoudiger om het project financieel rond te krijgen.

Het nieuwe gebruik vroeg om bouwkundige aanpassingen, zoals toevoeging van isolatie aan de buitengevel. Ook werden historische elementen teruggebracht die al verloren waren gegaan. De gevelindeling van het pakhuis werd gereconstrueerd aan de hand van een oude afbeelding. Om voldoende verdiepingshoogte te krijgen voor de bovenwoning werd op de molen een deel van de opbouw teruggebracht die was verdwenen met de windmolen. Binnen biedt de molen een grote sfeervolle leefruimte. Hier zijn op enkele plekken de ruwe fabrieksmuren bewaard gebleven evenals de metalen balken uit de tijd van de stoommachines.



### **Terugblik**

Herbestemming is niet de makkelijkste weg. Vooraf is niet nauwkeurig aan te geven wat de bouwkundige staat van de panden is en verder is onzeker welke eisen de gemeente zal stellen. Ook bij de Oliemolen ontstond uit zakelijke overwegingen de verleiding om te slopen.

De opdrachtgever moet bereid en in staat zijn om investeringen te doen die niet direct kunnen worden terugverdiend. Daarom zijn commerciële bedrijven (meestal) niet geïnteresseerd om een dergelijk project uit te voeren.

Met de woningcorporatie als opdrachtgever ontstond de opening om het gebouw een bijzondere maatschappelijke functie te geven. De Oliemolen kon de aansprekende huisvesting bieden waarnaar de zorgorganisatie op zoek was.

De Oliemolen verbindt de omringende nieuwbouw met de geschiedenis, een band die in de meeste VINEX-wijken niet zo duidelijk aanwezig is.