



feekes & colijn

Dierengeneeskundeterrein Biltse Grift, Utrecht

34 Het oude diergeneeskunde terrein zou op termijn leegkomen door verhuizing van de Uithof. De buurt wilde graag zoveel mogelijk van de oorspronkelijke bebouwing (stallen en onderzoeksinstituten) hergebruiken, om zo de historie zichtbaar te houden. De gemeente ging van sloop uit, uitgezonderd twee gebouwen aan de rand. Ons bureau is gevraagd of het 'buurtplan' uitvoerbaar zou zijn; financieel en kwalitatief. We begonnen met een bouwkundig kwaliteitsonderzoek – in ruime zin – van 42 de panden op het terrein. 15 gebouwen bleken geschikt voor herbestemming. Hiervan hebben wij er 14 daadwerkelijk aangepakt en 10 daarvan tot woongebouw veranderd.

Belangrijk was de uitwerking van het stedenbouwkundige plan. In plaats van privé-tuinen hebben we een open terrein gemaakt met veel zogenaamde margezones; semi-private en semi-openbare ruimten die de bewoners naar eigen wens kunnen gebruiken.

Een kleine 20 jaar na realisatie onderhouden de bewoners, grotendeels huurders, voor een flink deel de openbare inrichting zelf, omdat ze het als hun eigendom beschouwen. Vandalisme is nauwelijks aanwezig en er wordt weinig verhuisd, ook al zijn veel woningen klein. Het buurtje staat bij de woningbouwcorporatie Bo-Ex na al deze jaren nog steeds in de top 3! Een resultaat waar we trots op zijn.





Zorgvuldige detaillering van de buitenarchitectuur en de margezones voor de panden leidt tot een grotere betrokkenheid van bewoners bij de openbare ruimte.

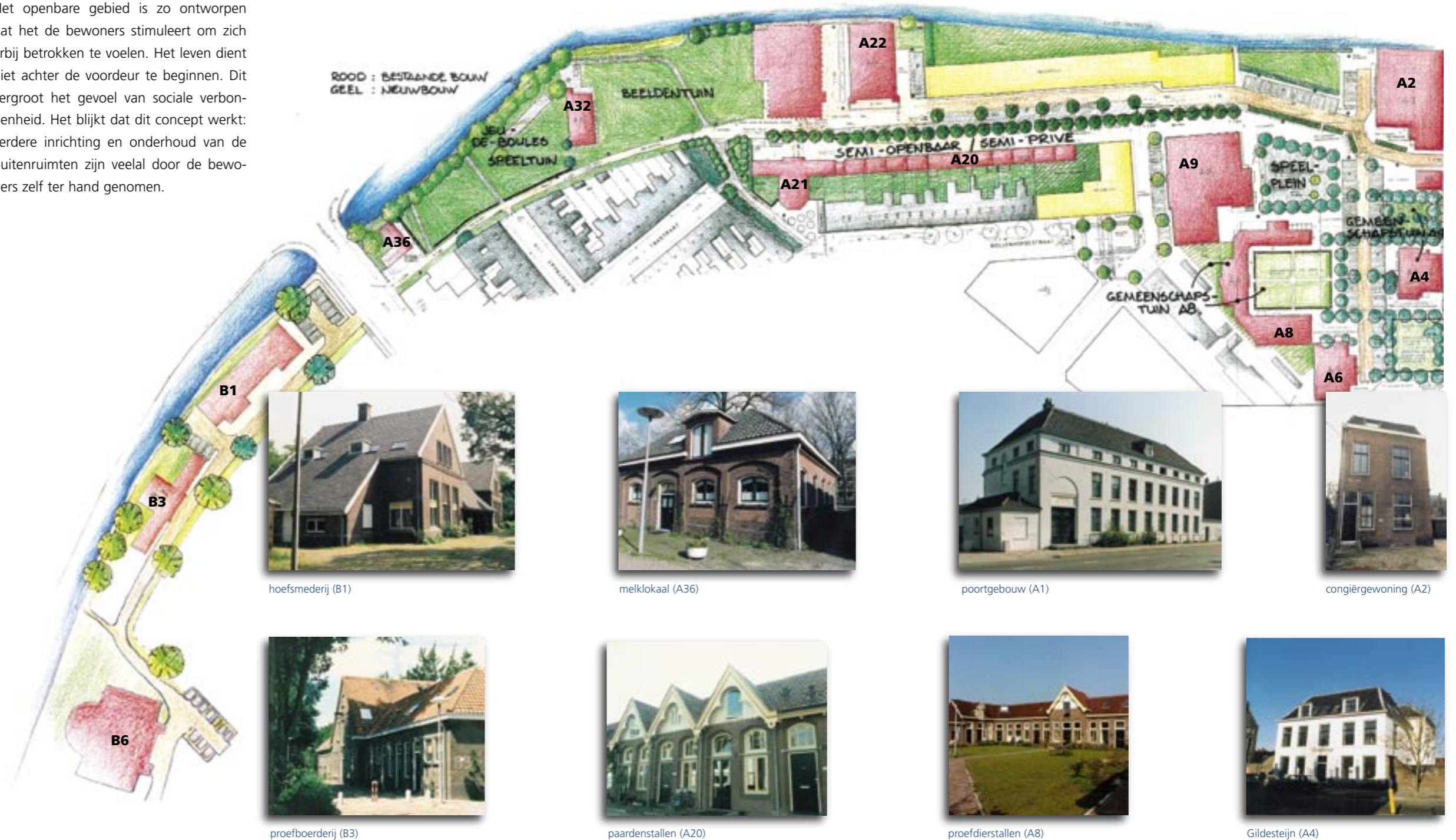
36 Onderzoek en stedenbouw

Op het terrein van 6,5 hectare bevonden zich 42 panden. Na een eerste inventarisatie op historische, architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit zijn 16 panden nader onderzocht op bouwkundige kwaliteiten en hergebruikmogelijkheden. Twee panden waren historisch van belang, maar bouwkundig herstel was zo duur dat één ervan gesloopt werd en de ander door een groep bewoners in eigen beheer ontwikkeld en hersteld werd. Een tiental panden bleek zeer geschikt gemaakt te kunnen worden voor bewoning. Voor een viertal panden was een woonfunctie echter zeer geforceerd. Alhoewel de gemeente Utrecht een woonbestemming voor alle panden prefereerde, stelden we in ons stedenbouwkundige plan voorzieningen voor, zoals een klein theater, een café-restaurant, kinderopvang en een museum. En zo is het ook uitgevoerd en nu zo jaar nog steedssuccesvol.

Openbare ruimte

Deze geplande openbare voorzieningen vroegen om een bijzondere inrichting van het openbare gebied van het hele terrein. Het verschil in gebruik, is opgepakt om binnen een totaalontwerp stedenbouwkundige verschillen te maken. Alle buitenruimten zijn openbaar en afgewerkt met klinkers, passend bij de oorspronkelijke opzet van het terrein. De bewoners hebben geen eigen tuin. Hierbinnen zijn straten en straatjes te herkennen, open pleinachtige ruimten, openbare tuinen en een hofje.

Het openbare gebied is zo ontworpen dat het de bewoners stimuleert om zich erbij betrokken te voelen. Het leven dient niet achter de voordeur te beginnen. Dit vergroot het gevoel van sociale verbondenheid. Het blijkt dat dit concept werkt: verdere inrichting en onderhoud van de buitenruimten zijn veelal door de bewoners zelf ter hand genomen.



hoefsmederij (B1)



melklokaal (A36)



poortgebouw (A1)



congiërgewoning (A2)



proefboerderij (B3)



paardenstallen (A20)



proefdierstallen (A8)



Gildesteijn (A4)

Cascoherstel

Eind 1984 bleek dat 55% van de cascoherstelkosten van de panden afgedekt kon worden met een subsidie, mits het totale plan voor het einde van het jaar gereed zou zijn en de uitvoering in 1985 zou plaatsvinden. De verhuizing naar de uithof zou echter pas in 1987 plaats vinden! Inderhaast keurde de gemeenteraad ons stedenbouwkundig plan met de diverse bestemmingen goed en in zes weken werden alle modellen door ons tot bestektekeningen verwerkt. Zo werkten we in 2 bouwstromen. Als eerste waar mogelijk, restauratie en cascoherstel. Daarna de verbouw. Het geld voor get ene werd met het andere geruild in de 1^e fase. Voor de bouwers, de gebruikers en uitvoerenden beslist geen sinecure, want reageerbuisjes mochten niet bewegen en vanachter diverse gevels kwamen varkens genoeglijk knorrend terug, wachtend op verdere wijzigingen van het gebied.



Met het rijk spraken we af, dat niet-gemaakte gesubsidieerde cascoherstelkosten geruild konden worden voor niet-subsidieerbare kosten. Zo ging de subsidie voor niet-gerestaureerde staldeuren naar de isolatie van de kappen voor de latere woningen.

De panden

Veertien panden kregen cascoherstel in 1985. In 1987 werden negen panden verbouwd tot woningen en tegelijkertijd werd het kinderdagverblijf gerealiseerd. Een gebouw werd toegevoegd aan het naastgelegen Universiteitsmuseum. In 1990 volgden de bouw van het restaurant en twee koopappartementen, samen met twee nieuwbouwcomplexen. Tot slot werd de manege in 1994 als theater in gebruik genomen. Hiervoor waren de noodzakelijke voorzieningen in het cascoherstel van 1985 al meegenomen.

Overleg

De ervaring die we bij de renovatie opdeden met het mobiliseren van krachten bij gebruikersoverleg pasten we toe in de volgende fase, waar we samen met toekomstige huurders aan hun woningen werkten. Uitgangspunt bij de ontwerpen was het respect voor de structuur en architectuur van de panden. Iedere woning op het terrein verschilt, doordat we in principe geen van de ruim aanwezige ondersteunende bouwmuren weghaalden. Daarnaast ontwierpen we de inrichting van de openbare ruimte. We maakten gebruik van margezones om de bewoners bij het openbare gebied te betrekken. Dit ruimtelijke ontwerp, samen met de voorzieningen en de zorgvuldigheid van het ontwerp, zorgt voor een zeer succesvol woonmilieu en geldt nog steeds als één van de mooiste plekjes in Utrecht.



Zorgvuldig omgaan met historisch belangrijke gebouwen in de stad, draagt in sterke mate bij tot betrokkenheid van bewoners en hiermee tot duurzame wijken.



Er ging veel zorg en tijd zitten in de inrichting van het openbare gebied. Dit gebied is zeer pluriform. Er is sprake van tuinen, intieme hofjes, pleinen en een grote laan. De verschillende gebieden lopen in elkaar over. Alle woningen liggen zonder privé-ruimte aan het openbare gebied. Er is gekozen om het maaiveld af te werken met steen. Dit was de oorspronkelijke situatie en paste het beste bij het nieuwe stedenbouwkundige beeld.

Bij het openbare gebied hebben we gebruik gemaakt van een subtiële zonering van 'openbaar' via 'semi-openbaar' naar 'semi-privé'. De gelijkwaardigheid van het materiaal maakt geen duidelijke grenzen, de profilering maakt ingrijpen van bewoners mogelijk.



Het openbare gebied in zijn totaliteit moest stimulerend werken ten aanzien van het gevoel van sociale geborgenheid en diende sociaal veilig te zijn. Kortweg betekende dit, dat de bewoners zich betrokken moesten voelen bij de 'straat', dat hun leven niet zou ophouden bij de voordeur. We hebben daarom getracht de woningen en de straat op elkaar te betrekken, middels hun detailleringen en profileringen. Zo hebben de woningen naast voordeuren ook tuindeuren gekregen. Dit heeft een 'drempelverlagende' werking.

In de praktijk is hier door de bewoners geweldig gebruik van gemaakt. Het semi-privé gebied wordt intensief gebruikt. Men zet er potten met planten neer en zit er op de bankjes. Maar de bemoeienis van de bewoners stopt hier niet, zoals het geval zou zijn bij voortuintjes. Ze hebben een groot deel van het onderhoud van het terrein overgenomen. Simpele groenplekken zijn fantastische bloementuinen geworden en ook het onkruid tussen de bestrating wordt aangepakt. Voor de zaken die betrekking hebben op de diverse aspecten van het terrein, is een vereniging opgericht.



Architectuur/ Historie

Naast de architectonische en historische waarde van de panden, staat de kwaliteit van het hele terrein centraal. Hier is de ontwikkeling zichtbaar van 100 jaar bouwen voor het Rijk. De reeks losstaande gebouwen zijn gebouwd in classicistische, neogotische, eclectische en Amsterdamse Schoolstijl. Iedere gevelwijziging is ontworpen met de kenmerken van de specifieke stijl en met aandacht voor de aanhechting aan het maaiveld, zodat terrein en panden een samengestelde eenheid vormen. Zelfs de grote veranderingen aan de gesloten gevels van de stallen zien er hierdoor ontspannen en vanzelfsprekend uit.

Het ontwerp, (de uitvoering van) de gevels en de details zijn cruciaal. Betrokkenheid bij het gehele terrein wordt door het gevelontwerp gestimuleerd: openslaande deuren in de woonkamer en half te openen entreedeuuren zorgen voor een spontane relatie tussen binnen en buiten.



Plattegronden

De plattegronden van de woningen zijn gedeeltelijk voortgekomen uit de eisen van de bestaande bouwkundige structuur. Deze is zoveel mogelijk intact gelaten. Hierdoor ontstonden steeds opnieuw andere woningplattegronden en gebeurden er ruimtelijk heel leuke dingen. Lichtopeningen, deurkozijnen en toevoegingen zijn per pand in het daarbij passende stramien en ritme ontworpen. Ook in harmonie met de architectuur van ieder pand zijn verschillende kleurontwerpen op het terrein gemaakt.

Samenwerking

De werkgroep Universiteitsterrein bewerkstelligde het eerste samenwerkingscontract in Utrecht tussen bewoners en een corporatie. De rol van de werkgroep en die van de toekomstige bewoners werd op verschillende beslissingsniveaus vastgelegd. Er werd besloten tot vervroegde



toewijzing op het terrein, met uitgebreide inspraakmogelijkheden voor de bewoners. De corporatie heeft zich steeds loyaal aan deze overeenkomst gehouden. De inspraak hield onder andere in dat, na een globale inspraak, bewoners per pand met de architect overlegden over de indeling van de eigen woning. Uitgangspunten waren de woonkwaliteit van de plattegrond en de eis dat wijzigingen 'kostenneutraal' zouden zijn. Ook over de woonomgeving is veel overleg geweest met de omringende buurt en de toekomstige bewoners. Uiteraard waren er tegenstellingen; die zijn echter opgelost tot tevredenheid van alle betrokkenen.



Projectgegevens

ontwerp: stedenbouwkundig plan verbouw en nieuwbouw, inrichting openbare ruimte, casco herstel / restauratie van 15 gebouwen van de Faculteit der Diergeneeskunde. In 8 panden, ombouw van 58 woningen (waarvan 40 verschillende typen), theater, kinderdagverblijf, café-restaurant, museum

projectarchitect: Anke Colijn

bouwsom cascoherstel: 929.625,-

opdrachtgever: woningcoöperatie Bo-Ex

Nationale Renovatieprijs 1989

