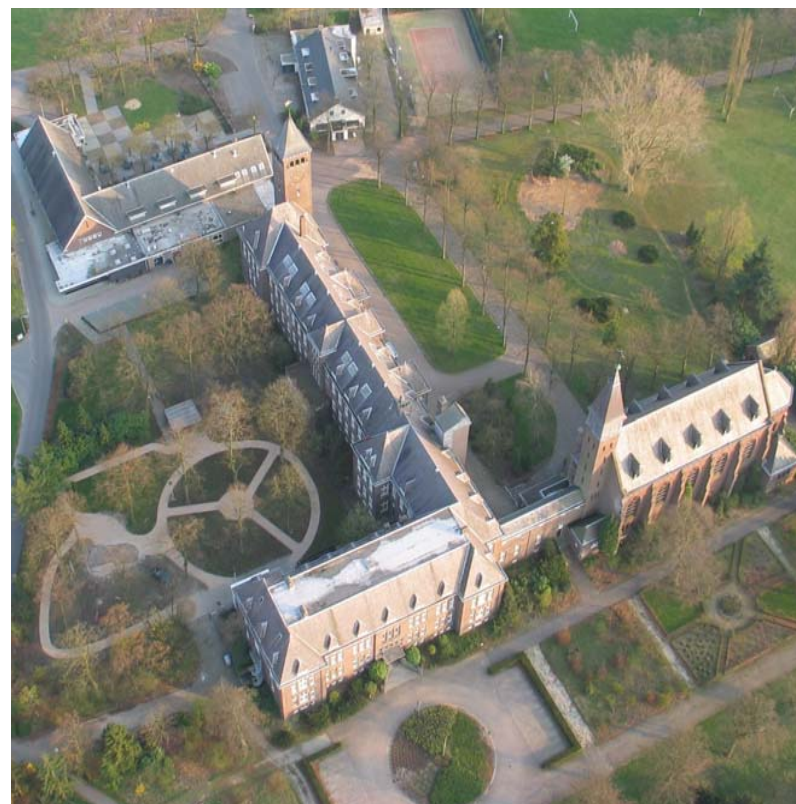


Providentia

herbestemming kloostergebouw

dossier : B4712
 registratienummer : BIPM20080741
 versie : definitief
 datum: 4 juni 2008

Stichting Kempenhaeghe



Providentia

herbestemming kloostergebouw

dossier : B4712
registratienummer : BIPM20080741
versie : definitief
datum: 4 juni 2008

Stichting Kempenhaeghe



INHOUD

1	INLEIDING	2
2	GEBOUW	4
2.1	Architectuur	4
2.2	Constructie en ruimtelijke structuur	5
2.3	Technische staat	7
3	BESTEMMINGEN	12
3.1	Huidig gebruik	12
3.2	Appartementen	13
3.3	School	18
3.4	Hotelrestaurant	27
3.5	Dienstencentrum	33
3.6	Galerie	36
3.7	Winkelstraat	38
3.8	Combinatiemogelijkheden	41
4	KOSTEN	62
5	CONCLUSIES	63
6	COLOFON	64
	BIJLAGE	

1 INLEIDING

Providentia is een woongemeenschap van ongeveer 200 epilepsiepatiënten. Het maakt deel uit van stichting Kempenhaeghe, een gespecialiseerd centrum voor epilepsie- en slaapstoornissen. De woongemeenschap is in de jaren 20 van de vorige eeuw opgericht in en rondom het klooster dat toen werd gebouwd door de Broeders van de Heiligie St. Joseph. De woongemeenschap heeft ooit een omvang van ongeveer 400 mensen gekend. De laatste decennia is dit aantal fors afgenomen. Conform het landelijke beleid zijn steeds meer patiënten in kleinschalige woonvoorzieningen in de omliggende dorpen gaan wonen. Met dit vertrek van bewoners dreigt vereenzaming van een achterblijvende groep van 150 patiënten die blijvend centrale verzorging nodig heeft. Ook leidt dit vertrek tot functieverlies van het terrein en de gebouwen en raken de landschappelijke kwaliteiten van het gebied ernstig in verval. Om een verantwoord leefklimaat te bieden is gekozen om rondom de groep patiënten geëngageerde bewoners aan te trekken die leven en activiteiten meebrengen. Aldus wordt een 'omgekeerde integratie' nagestreefd wat moet leiden tot een klein Brabants dorp met 600 á 700 inwoners. Voor deze herontwikkeling van Providentia is een masterplan gemaakt. In dit kader is dit onderzoek verricht naar de hergebruikmogelijkheden van het kloostergebouw.



Doel

Doel van het onderzoek is de bestemmingsmogelijkheden van het kloostergebouw en de hiermee gepaard gaande investeringen te bepalen. De bestemmingsmogelijkheden zijn onderzocht aan de hand van tekeningen en een opname van het gebouw.

Bestemmingen

In overleg met de opdrachtgever zijn de volgende bestemmingen onderzocht:

- Appartementen
- School
- Hotelrestaurant
- Dienstencentrum
- Galerie

Uitgangspunt hierbij is dat de horecabestemming van het Terbrake gebouw (gebouwdeel D) en de culturele bestemming van de kapel (gebouwdeel B) wordt gehandhaafd.



2 GEBOUW

2.1 Architectuur

Het kloostergebouw vormt een fraai en evenwichtig architectonisch ensemble en dateert uit het begin van de vorige eeuw. Het gebouw bestaat uit vier delen. Deel A met de monumentale hoofdentree waarin oorspronkelijk de vertrekken van de kloosterlingen waren gelegen, deel B de kapel, deel C waarin de vertrekken voor de patiënten waren gelegen en deel D, het TerBrake gebouw met overwegend horecafuncties en enkele zalen. Deel A en C vormen het eigenlijke klooster in een ingetogen architectuur met klassieke kenmerken. De bijbehorende kapel heeft gotische kenmerken en een fraai interieur. Het TerBrake gebouw is ontworpen in een lossere landelijke villastijl. De gebouwdelen A, B en C bezitten authentieke elementen zoals hoge ramen, glas in lood, fraaie traphuizen en klassieke gangen.

In het verleden zijn diverse aanpassingen gedaan aan het kloostergebouw. Deze zijn over het algemeen goed geslaagd zoals de aanpassing van de begane grond van gebouwdeel C tot 'winkelstraat'. Een uitzondering hierop zijn de lifttoren en enkele overheaddeuren in de gevel. Deze vallen uit de toon door de materialisatie en slechte detaillering.

Voor de nieuwe bestemmingen geldt dat het huidige karakter gehandhaafd wordt en waar mogelijk wordt hersteld. Bescheiden aanpassingen en toevoegingen zijn mogelijk.



2.2 Constructie en ruimtelijke structuur

Gebouwdeel A bestaat uit een souterrain, begane grond, verdieping, zolder en een vliering. De constructie bestaat uit dragende gevels en dragende binnenwanden. De vloeren van de begane grond en de verdieping zijn van beton. De vloeren van de zolder en de vliering zijn van hout. De kap is een houten constructie. Het is relatief eenvoudig om in deze constructies openingen te maken mits de belastingen voldoende worden opgevangen. Het gebouwdeel wordt gekenmerkt door een cellenstructuur met ruimtes variërend van 22 tot 45 m². De vrije hoogte van het souterrain is 2,5 meter, van de begane grond en verdieping 4 meter en van de zolder en de vliering 3 meter. Vertikaal verkeer vindt plaats in een monumentaal traphuis in het midden van gebouwdeel A en via een traphuis ter plaats van de overgang naar gebouwdeel C.

Gebouwdeel B, de kapel bestaat uit een souterrain, begane grond en het koor. De constructie bestaat uit dragende metselwerk gevels met penanten. De begane grondvloer is beton. De kap is een houten constructie. De kapel wordt op alle drie de bouwlagen ontsloten vanuit gebouwdeel A.

Gebouwdeel C bestaat uit een souterrain, begane grond, verdieping en een zolder. De constructie bestaat uit dragende gevels en deels uit dragende binnenwanden aangevuld met kolommen en balken. De vloeren van de begane grond en de verdieping zijn van beton. De vloer van de zolder is van hout. De kap is een houten constructie.



Dit bouwdeel wordt gekenmerkt door relatief grote ruimtes van 70 tot 140m² die vrij kunnen worden ingedeeld. De vrije hoogte van het souterrain is 2,5 meter, van de begane grond en verdieping 4 meter en nokhoogte van de zolder circa 6 meter. Vertikaal verkeer vindt plaats in een monumentaal traphuis in het midden van gebouwdeel C, via een traphuis in een toren en via het traphuis ter plaatse van de overgang naar deel A. Het is mogelijk wandopeningen aan te brengen in de dragende gevels maar er dient aandacht gegeven te worden aan de grote krachtenconcentraties.

Door de eenduidige onderlinge aansluiting van de verschillende gebouwdelen en de goede horizontale en verticale ontsluiting zijn de gebouwdelen eenvoudig functioneel van elkaar los te koppelen.



2.3 Technische staat

Het gevelmetselwerk is verouderd maar verkeerd in goede staat.

De kozijnen in de gevels verkeren in originele staat en zijn goed onderhouden.

De daken verkeren over het algemeen in redelijke staat. Thermische isolatie ontbreekt echter. Afhankelijk van de bestemming van de zolders zal de binnenzijde van de daken grondig gerenoveerd moeten worden.

De plafonds van de begane grond en de verdieping verkeren, voor zover waarneembaar, over het algemeen in goede staat.

De binnenwanden op de begane grond en de verdieping verkeren in redelijke tot goede staat. De binnenwanden in het souterrain en op de zolders verkeren in slechte staat.

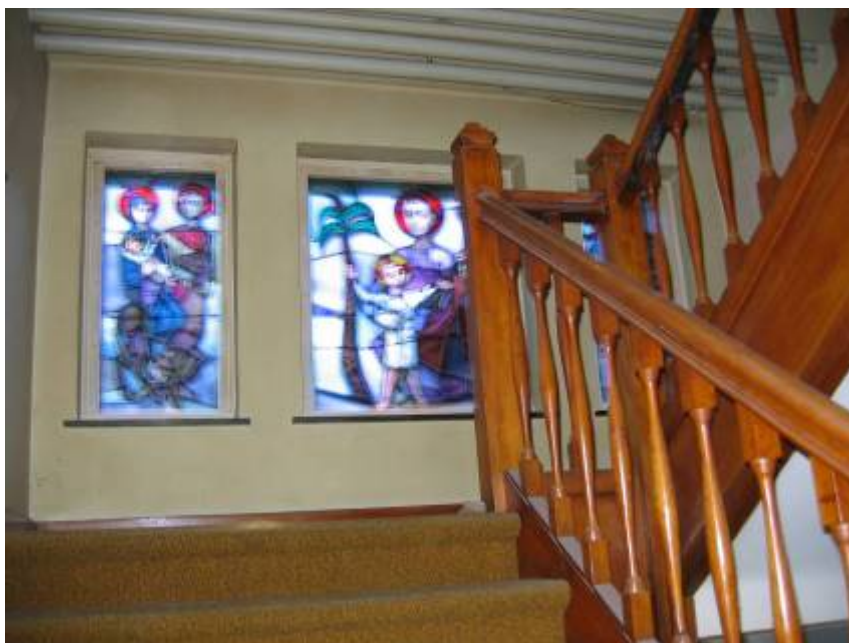
De vloeren van de begane grond en de verdieping zijn uitgevoerd in beton. Er heeft geen visuele inspectie plaats kunnen vinden. Er is echter geen reden om aan te nemen dat er onderhoud verricht moet worden. De vloeren van de zolders zijn uitgevoerd in hout. Deze vloeren verkeren op meerdere plaatsen in slechte staat en dienen afhankelijk van de bestemming vervangen te worden.

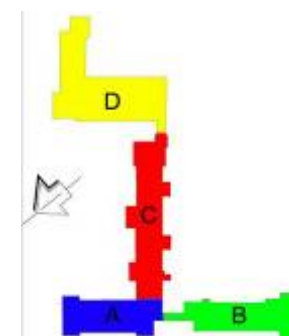
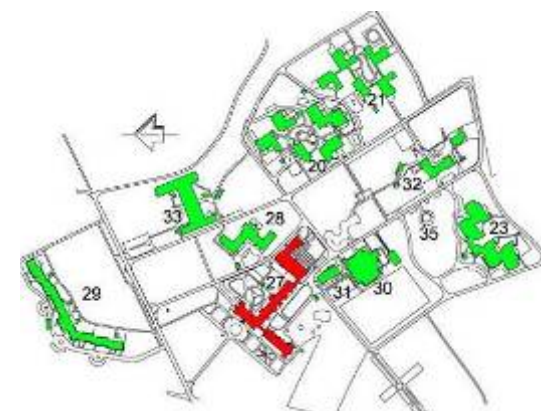
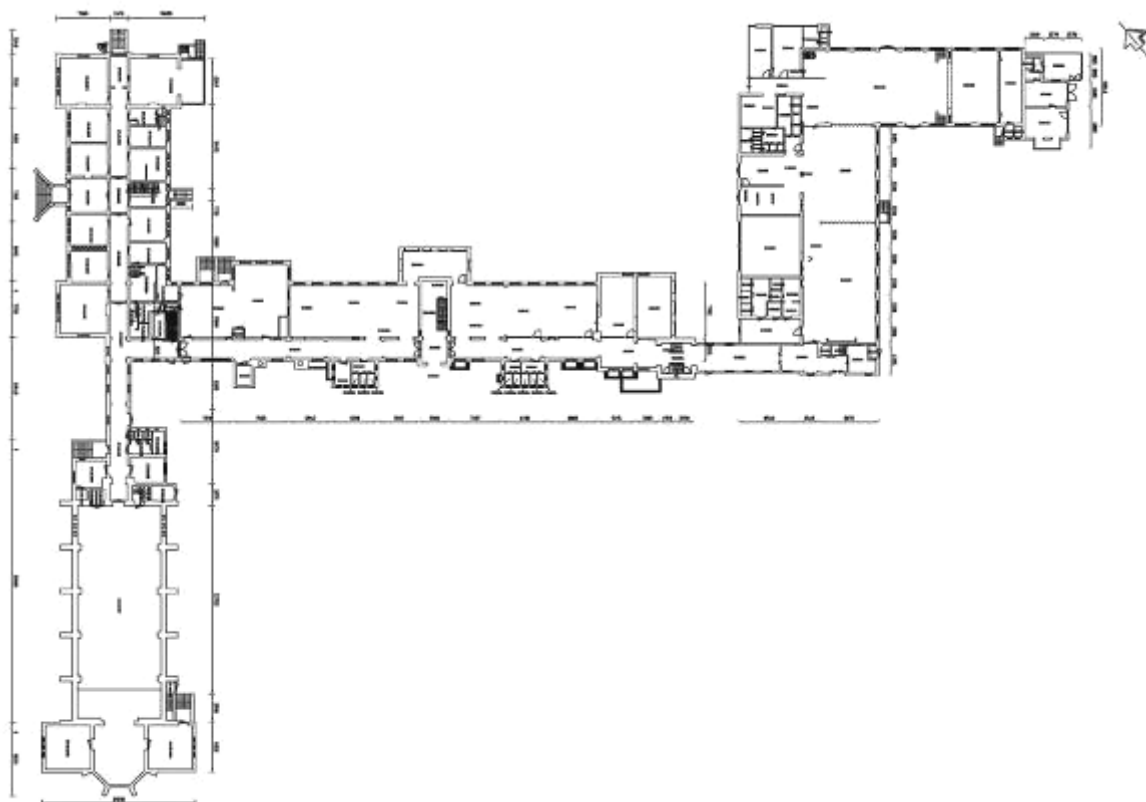
De souterrains verkeren over het algemeen in slechte staat van onderhoud. Afhankelijk van de bestemming dienen deze grondig gerenoveerd te worden.

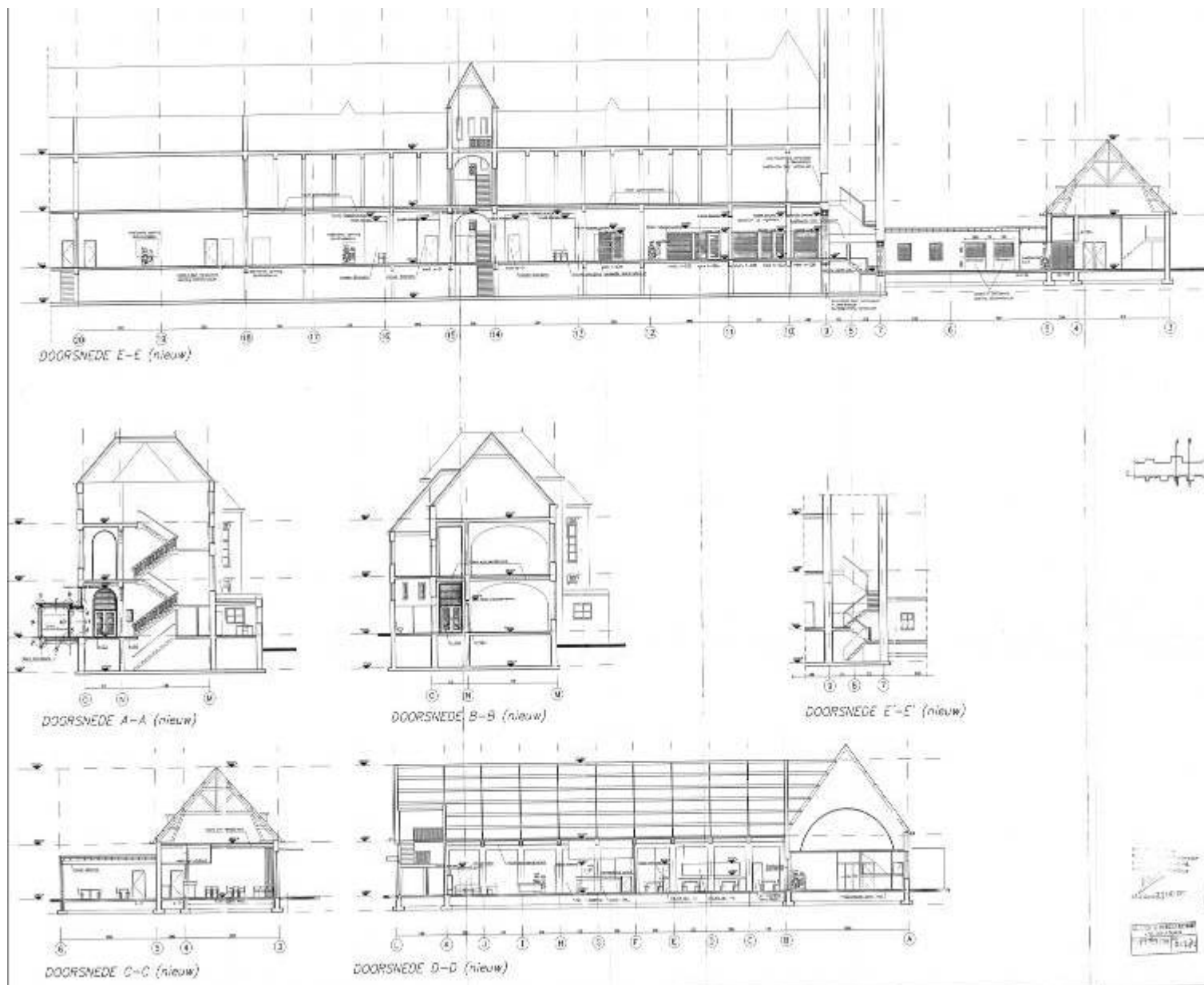


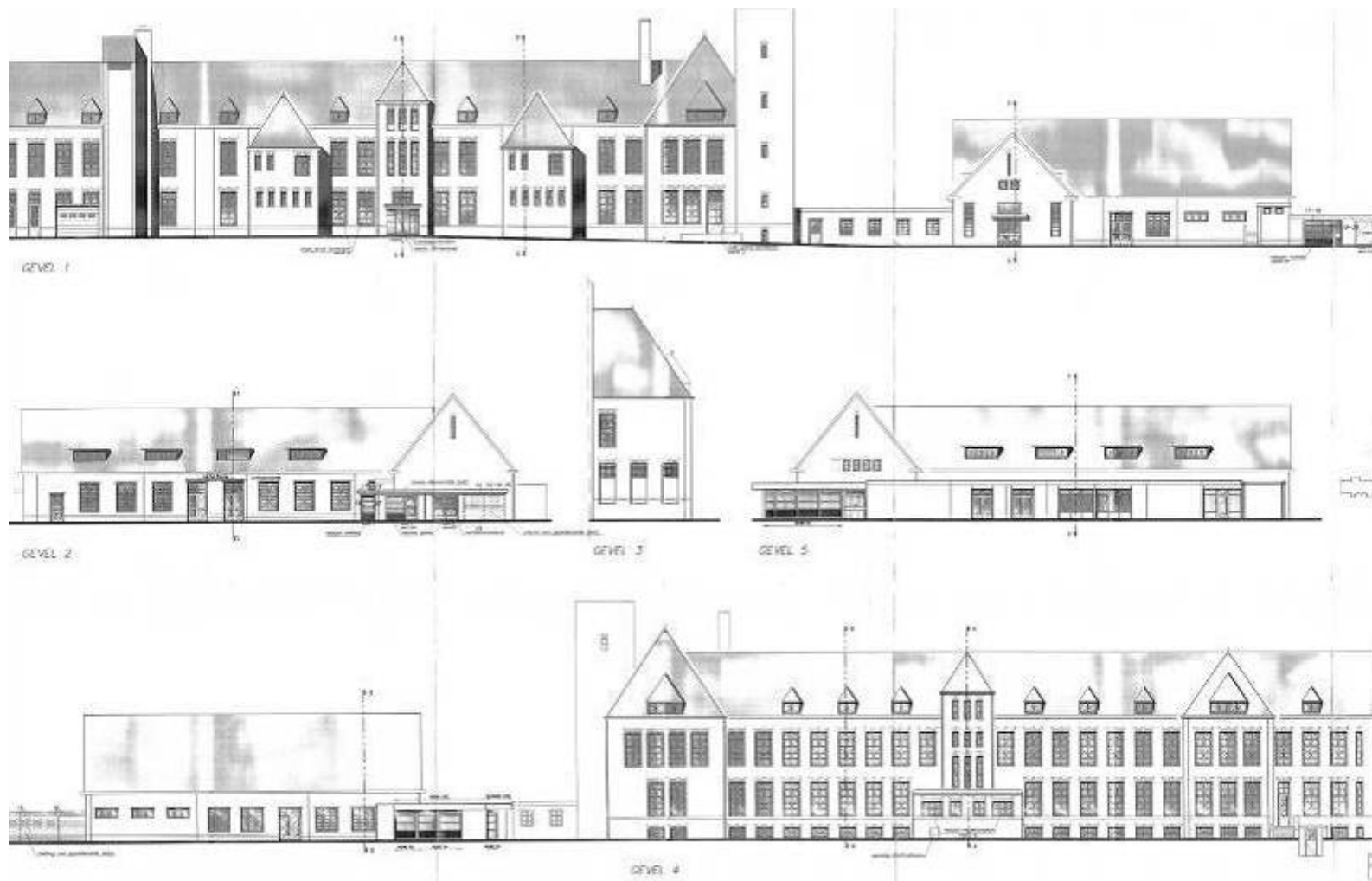
De installaties bevinden zich verspreid door het gebouw en verkeren, afhankelijk van de leeftijd, in een redelijk tot goede staat.

De brandveiligheid lijkt beperkt. Afhankelijk van de bestemming zal aandacht besteed moeten worden aan compartimentering en vluchtroutes.









3 BESTEMMINGEN

Hieronder worden de bestemmingen als genoemd in paragraaf 1 besproken. Eerst per bestemming en vervolgens de diverse combinatiemogelijkheden.

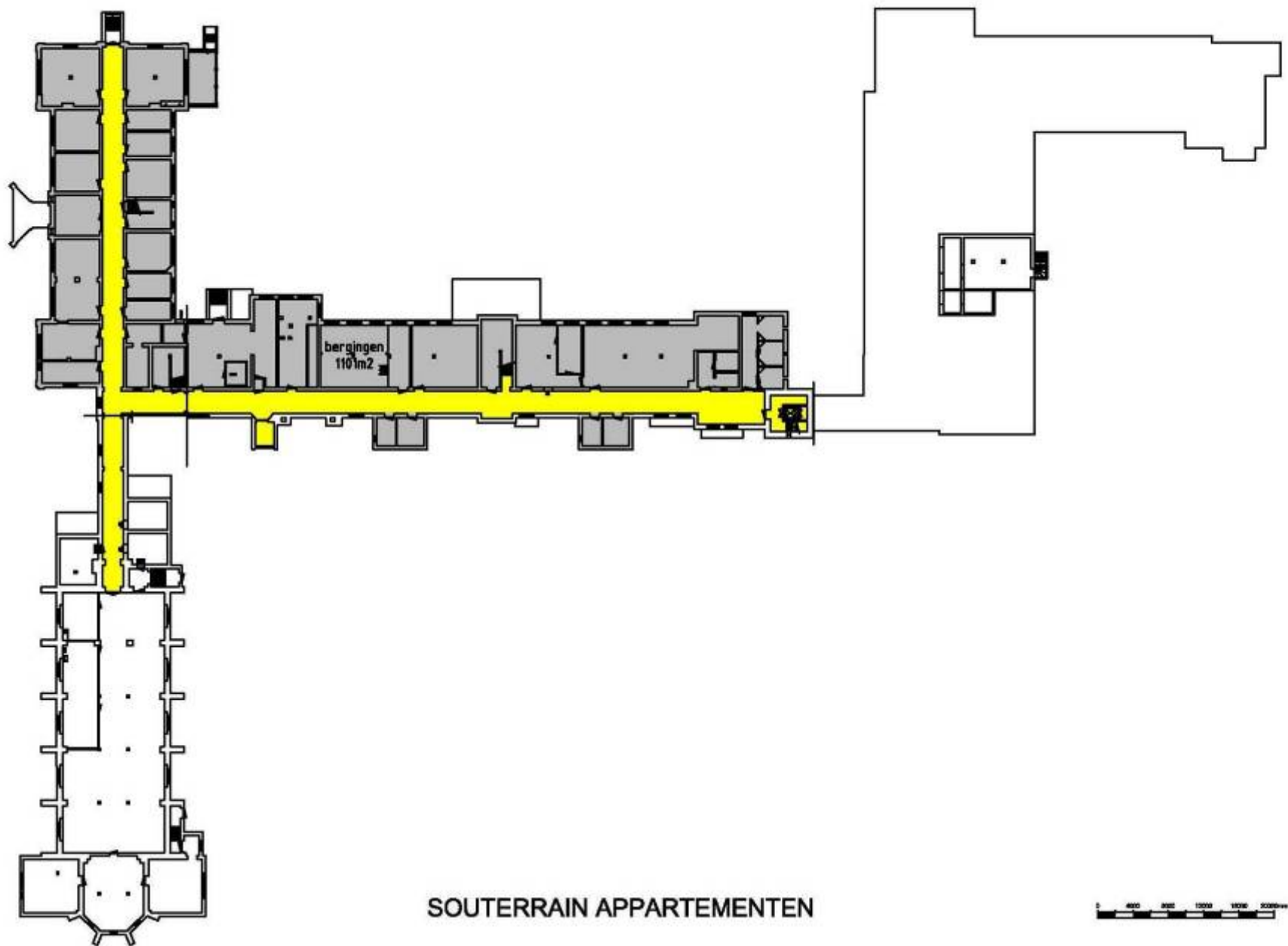
3.1 Huidig gebruik

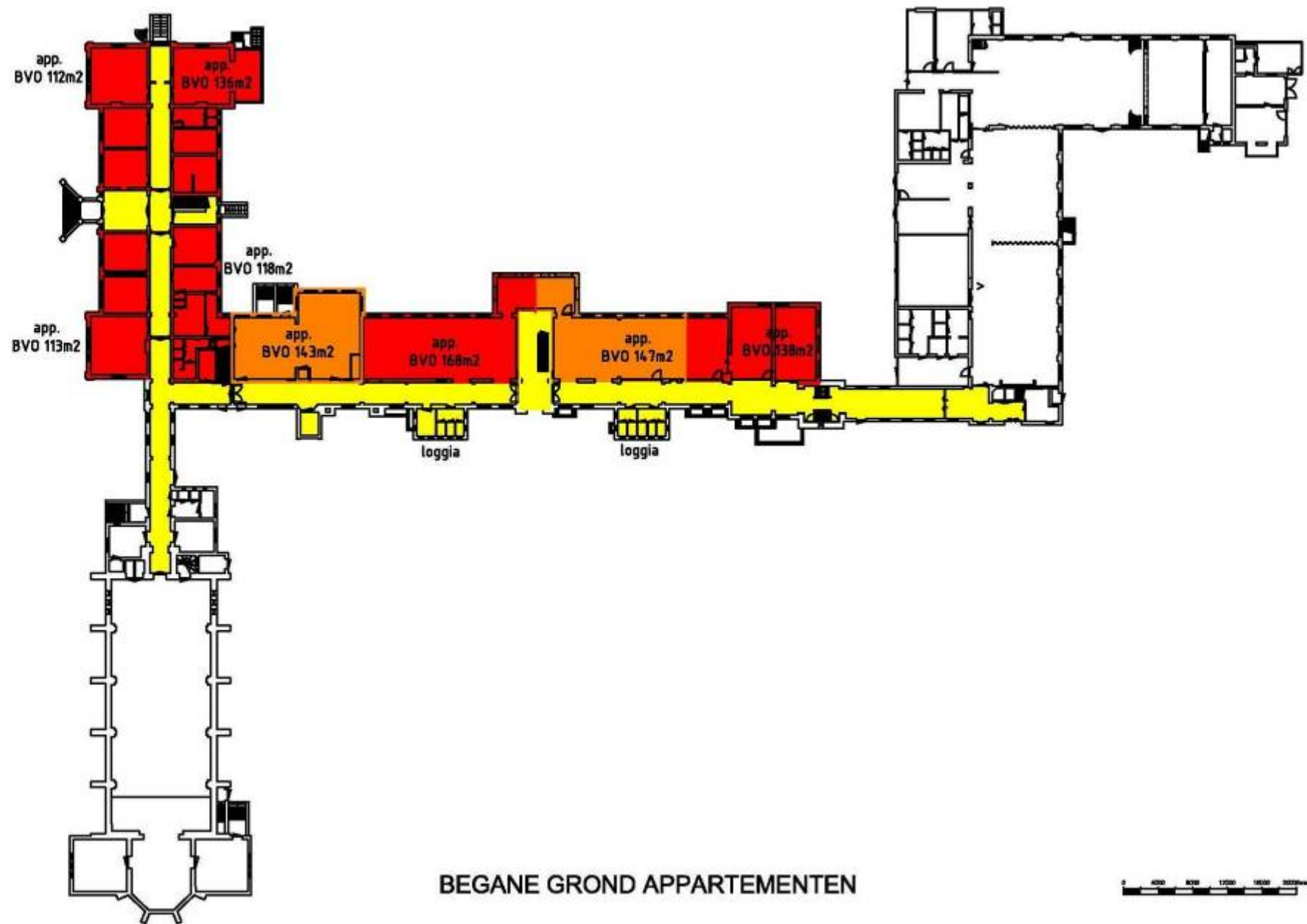
Het kloostergebouw is momenteel in gebruik als winkelstraat, wasserij, school en als kinderdagverblijf. De kapel heeft een culturele bestemming voor de gemeente Heeze-Leende. In het souterrain van de kapel is een timmerwerkplaats. De overige souterrains en de zolders zijn in gebruik als berging of staan leeg. Het Terbrake gebouw biedt plaats aan diverse horeca voorzieningen met zalen.

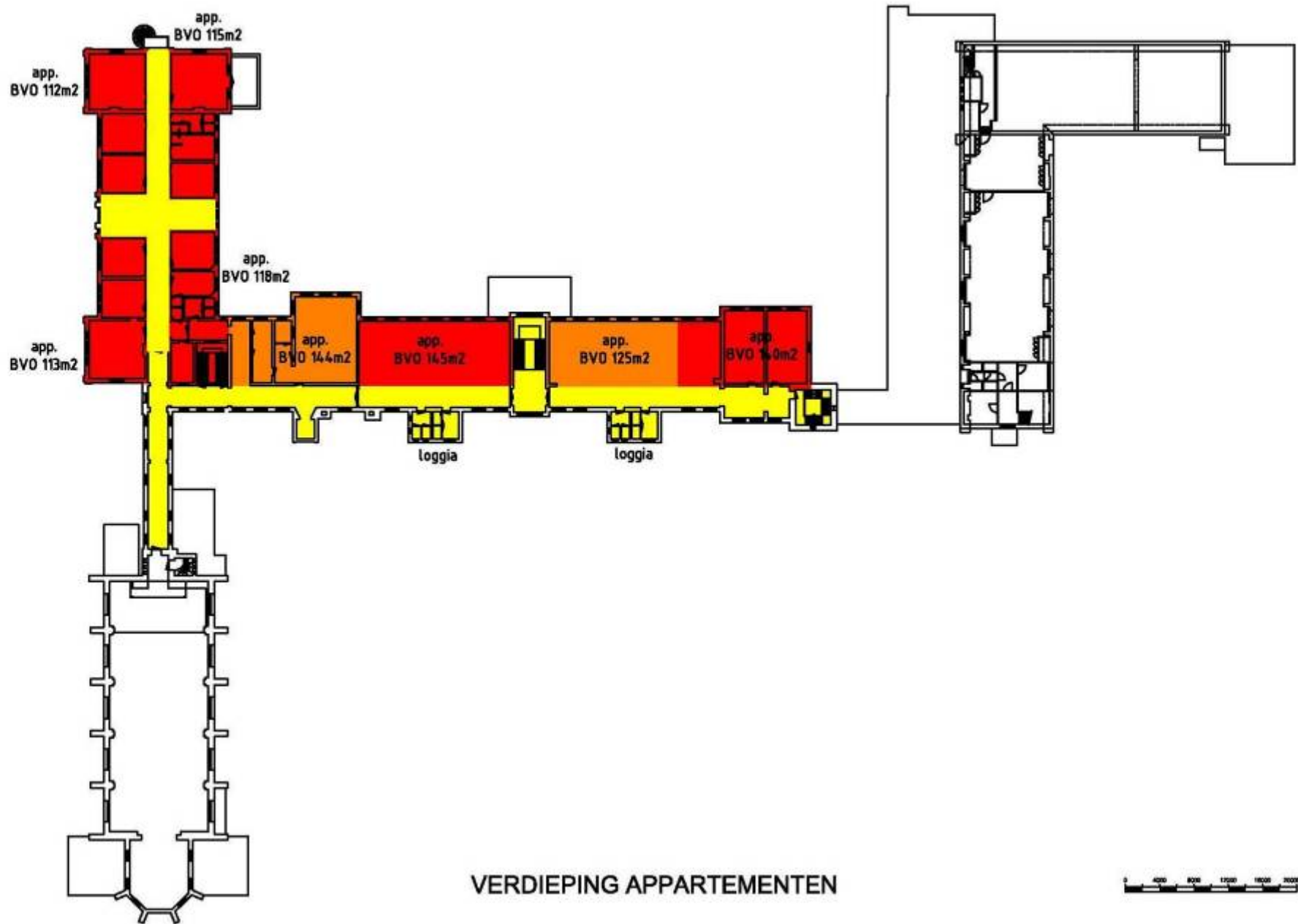


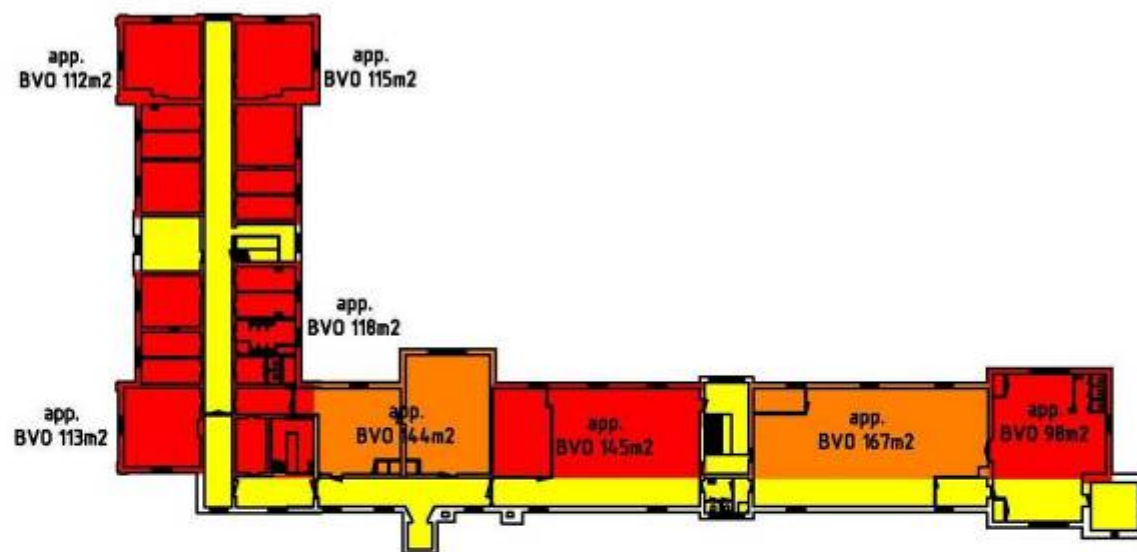
3.2 Appartementen

Er kunnen 24 appartementen gerealiseerd worden met een bvo (bruto vloeroppervlak) van 112 tot 168 m². De appartementen op de zolders kunnen een extra ruimte krijgen op de vliering vanwege de grote nokhoogte. De appartementen op de begane grond kunnen eventueel een secundaire ruimte krijgen in het souterrain. In het souterrain kunnen verder de bergingen van de appartementen worden voorzien. De appartementen kunnen worden voorzien van inpandige loggia's. Daarnaast zijn gemeenschappelijke loggia's mogelijk grenzend aan de galerijen. De horizontale ontsluiting gebeurt via inpandige galerijen en gangen. De verticale ontsluiting via de hoofdtraphuizen in gebouwdeel A en C. De torentrap in C en een trap op de kop van A dienen als vluchtwegen. Het traphuis ter plaatste van de overgang tussen gebouwdeel A en C verval.









ZOLDER APPARTEMENTEN



3.3 School

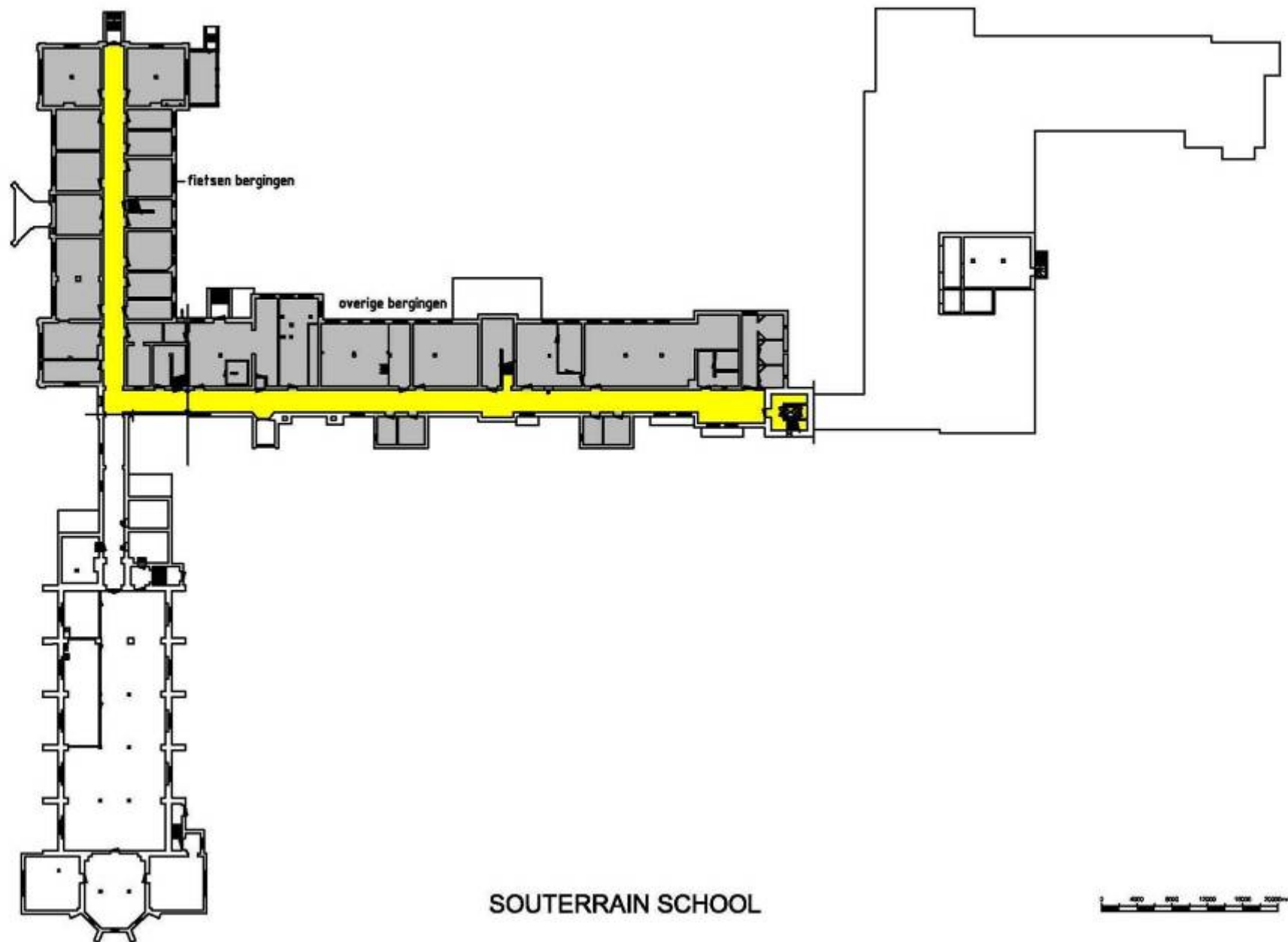
Voor de school zijn twee varianten mogelijk.

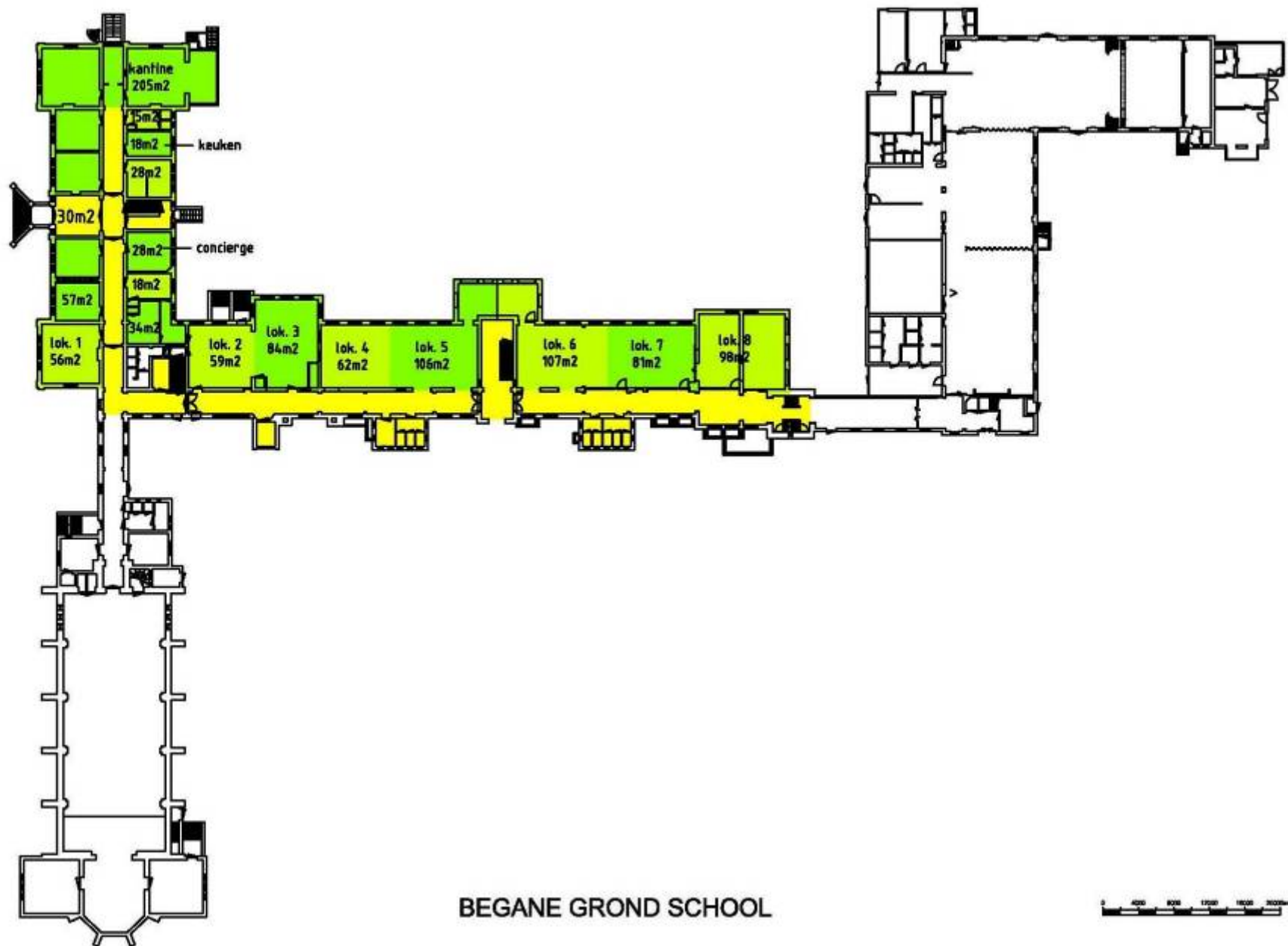
Variant 1

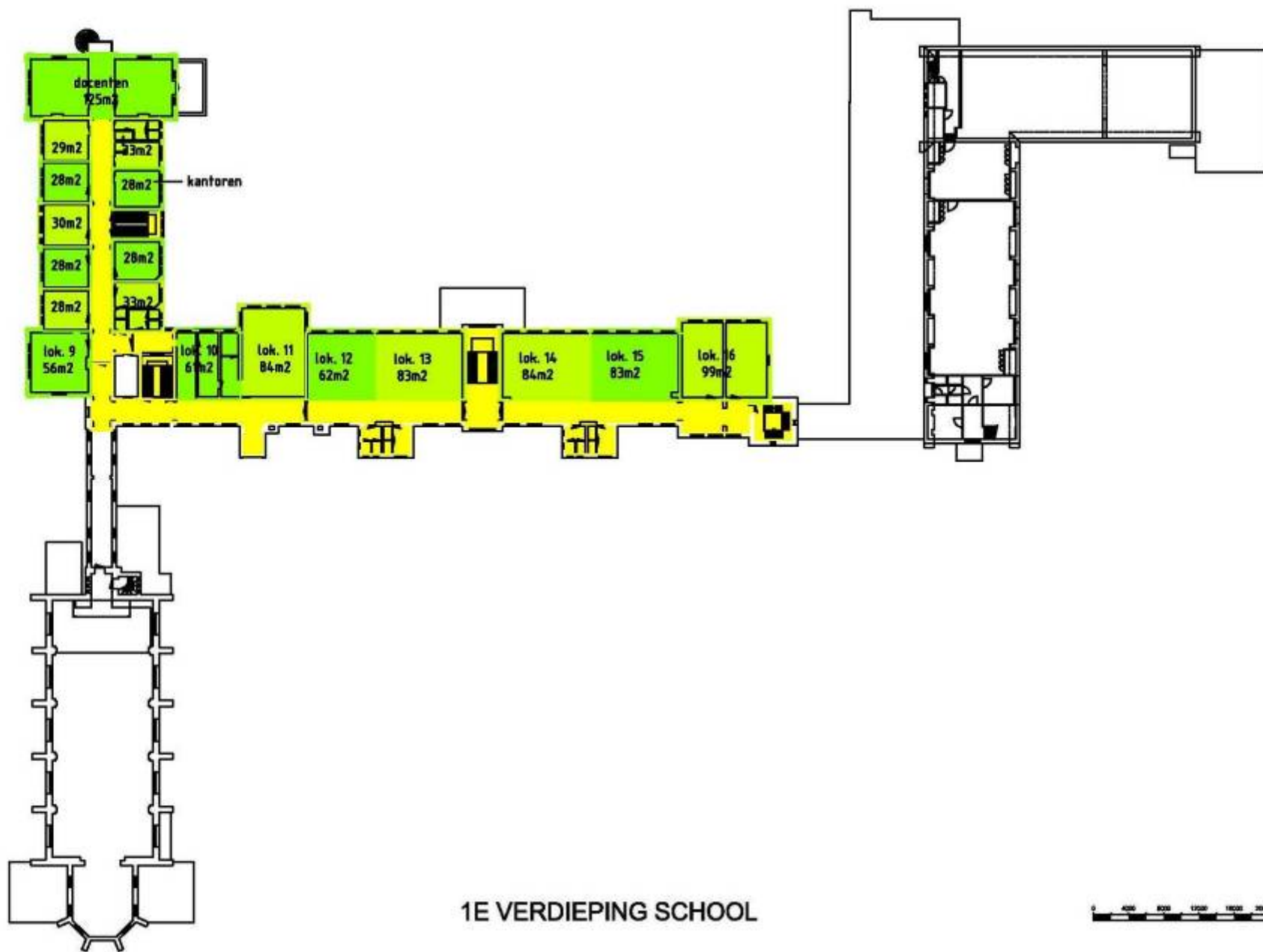
In de gebouwdelen A en C kan een school gerealiseerd worden met 16 lokalen, een kantine voor de leerlingen, een docentenkamer en de benodigde kantoorruimten. De zolder van gebouwdeel C biedt ruimte voor teken- en handvaardigheid lokalen en een mediatheek. De zolder van gebouwdeel A kan ingericht worden als studieruimten. De fietsenstalling en algemene bergruimten kunnen in het souterrain worden voorzien.

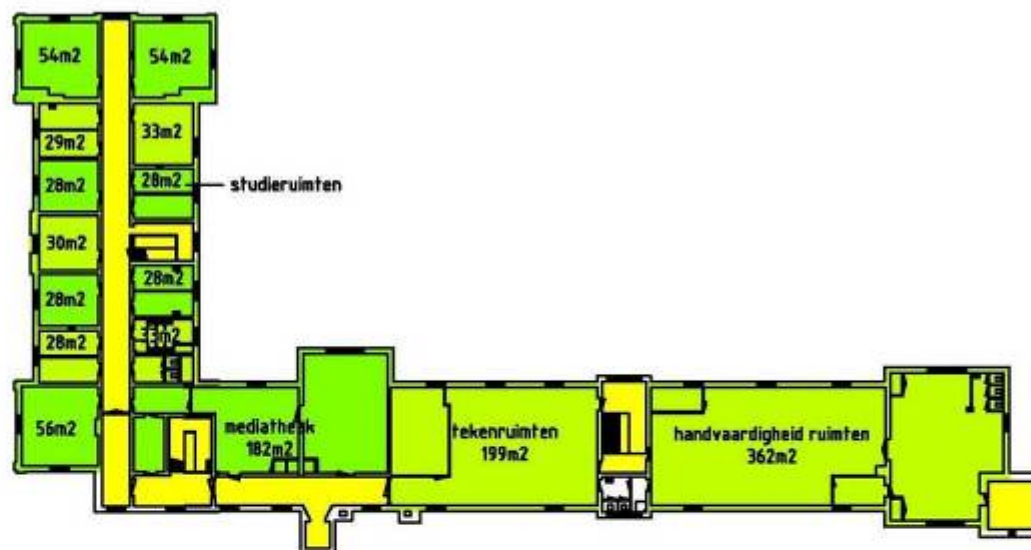
Variant 2

In gebouwdeel C kan een school gerealiseerd worden met 7 lokalen, een aula voor de leerlingen, een docentenkamer, een mediatheek en de benodigde kantoorruimten. De zolder biedt ruimte voor een 8^e lokaal en teken- en handvaardigheid lokalen. De fietsenstalling en algemene bergruimten kunnen in het souterrain worden voorzien.



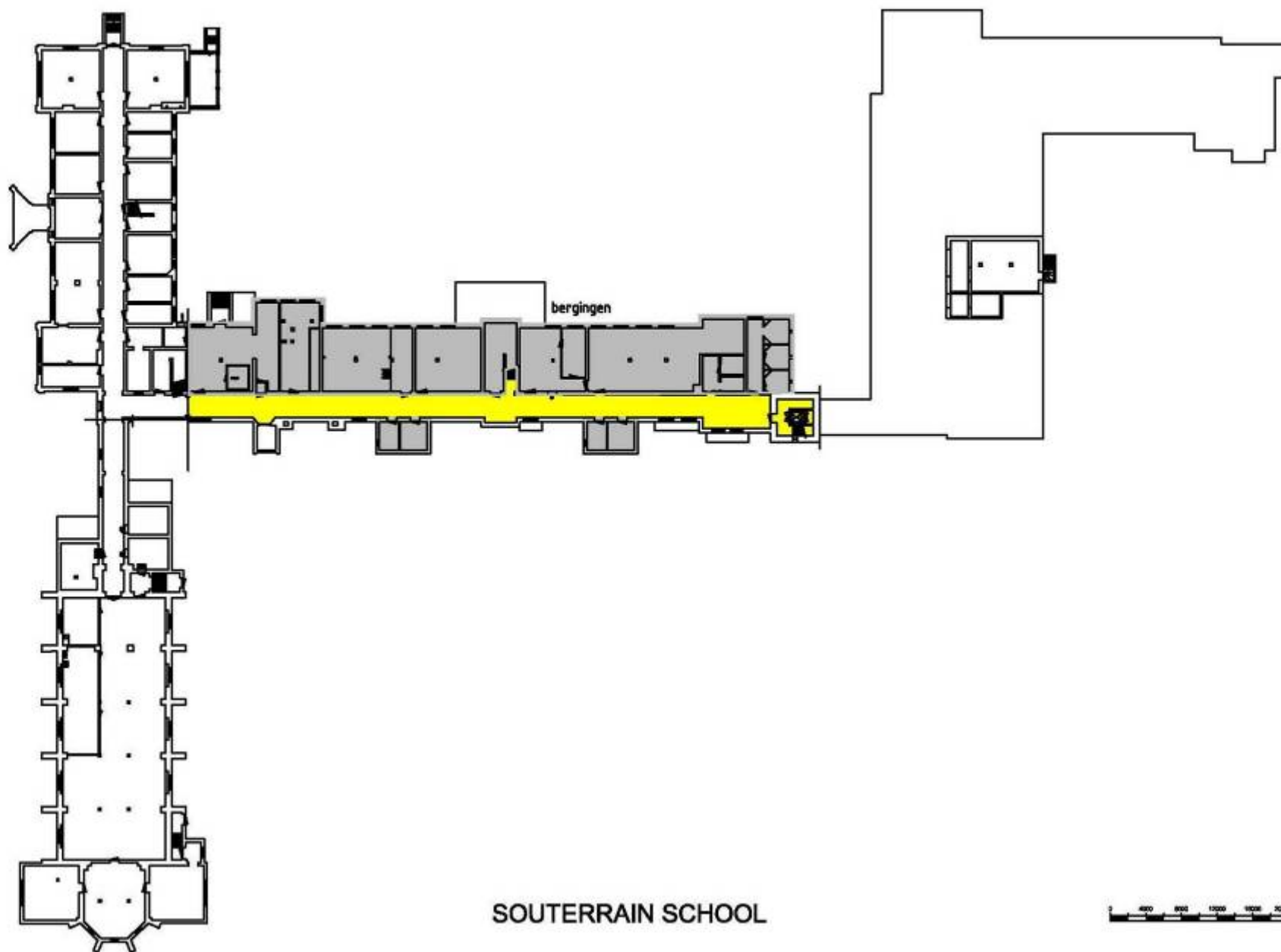


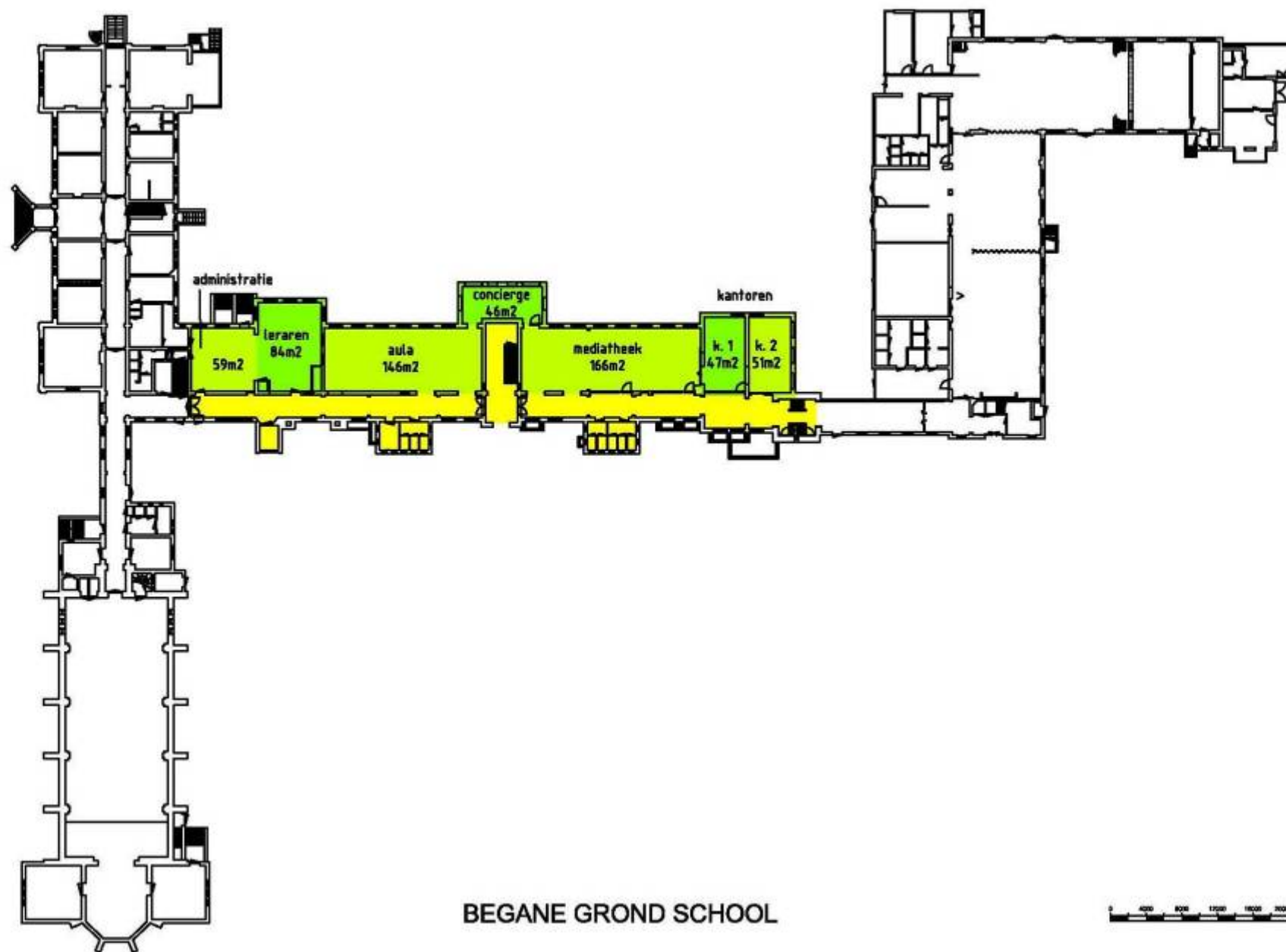




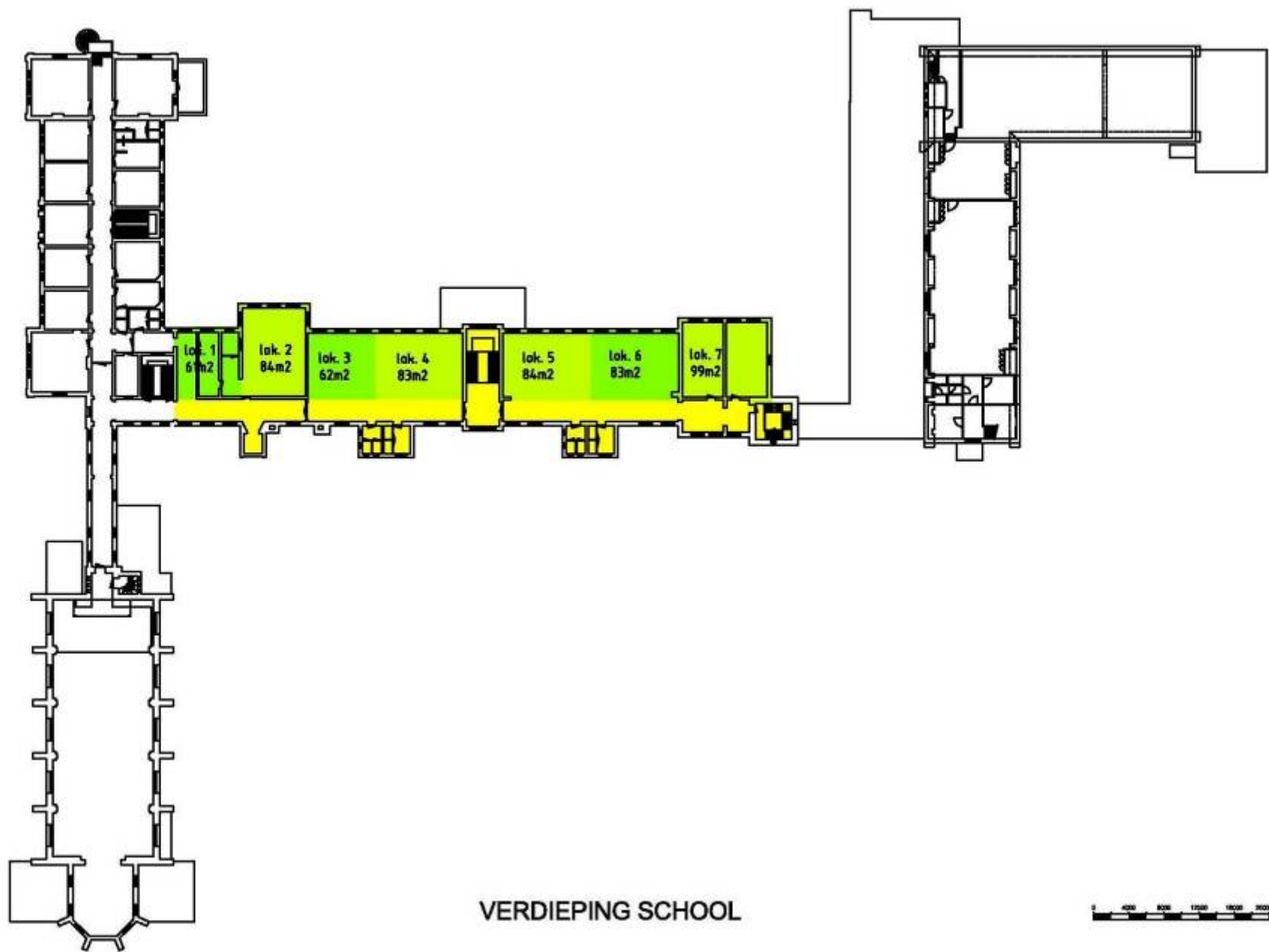
ZOLDER VERDIEPING SCHOOL

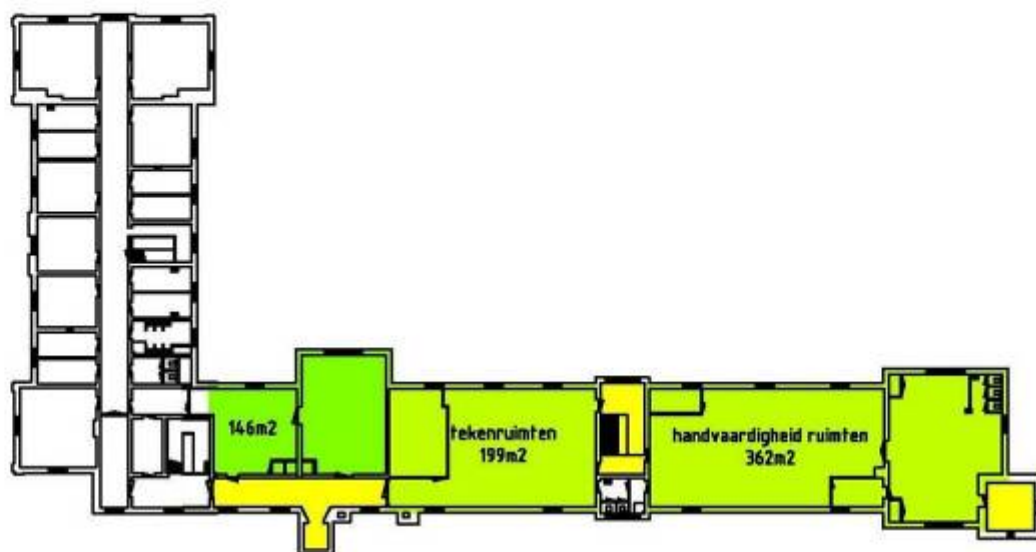






BEGANE GROND SCHOOL





ZOLDER VERDIEPING SCHOOL



3.4 Hotelrestaurant

Voor het hotelrestaurant zijn twee mogelijke varianten.

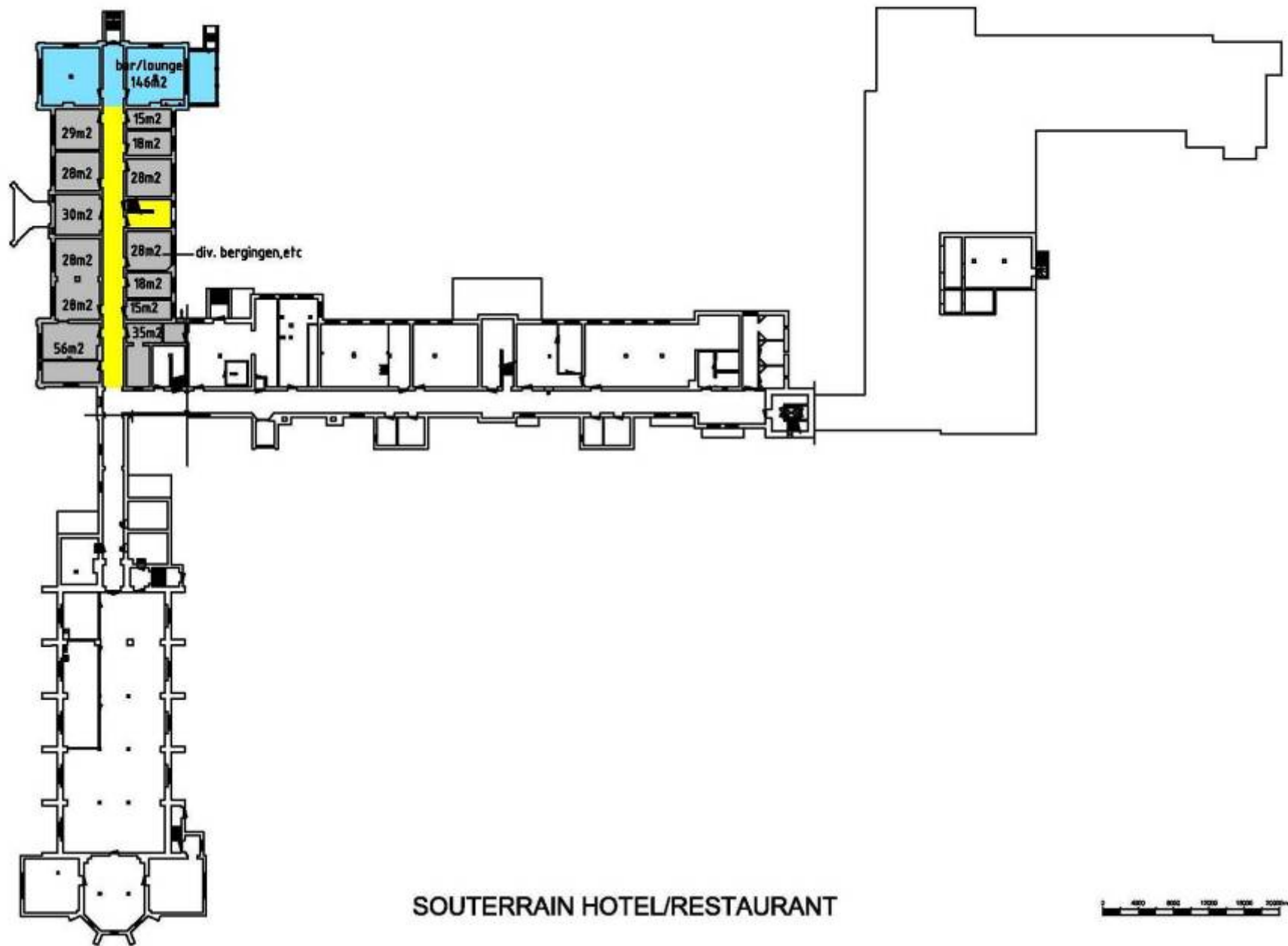
Variant 1

Gebouwdeel A leent zich vanwege de cellenstructuur het beste voor de hotelfunctie. Er kan een hotel restaurant gerealiseerd worden met 24 hotelkamers. 18 kamers met een bvo van ongeveer 30 en 6 kamers met een bvo van ongeveer 55 m². De grote kamers kunnen ingericht worden als suite of familiekamer. De Het restaurant is gesitueerd op de kop van gebouwdeel A ter plaatse van de serre. Onder het restaurant kan een bar lounge worden voorzien. Op maaiveldniveau bij het restaurant en de bar/lounge is de mogelijkheid voor een terras. Het souterrain kan verder dienen als (fietsen)berging en sanitaire ruimten. Op de vliering is ruimte voor de benodigde installaties. De ontsluiting vindt plaats via het hoofdtraphuis en gangen. Bij het traphuis nabij de overgang naar bouwdeel C kan een lift worden voorzien.

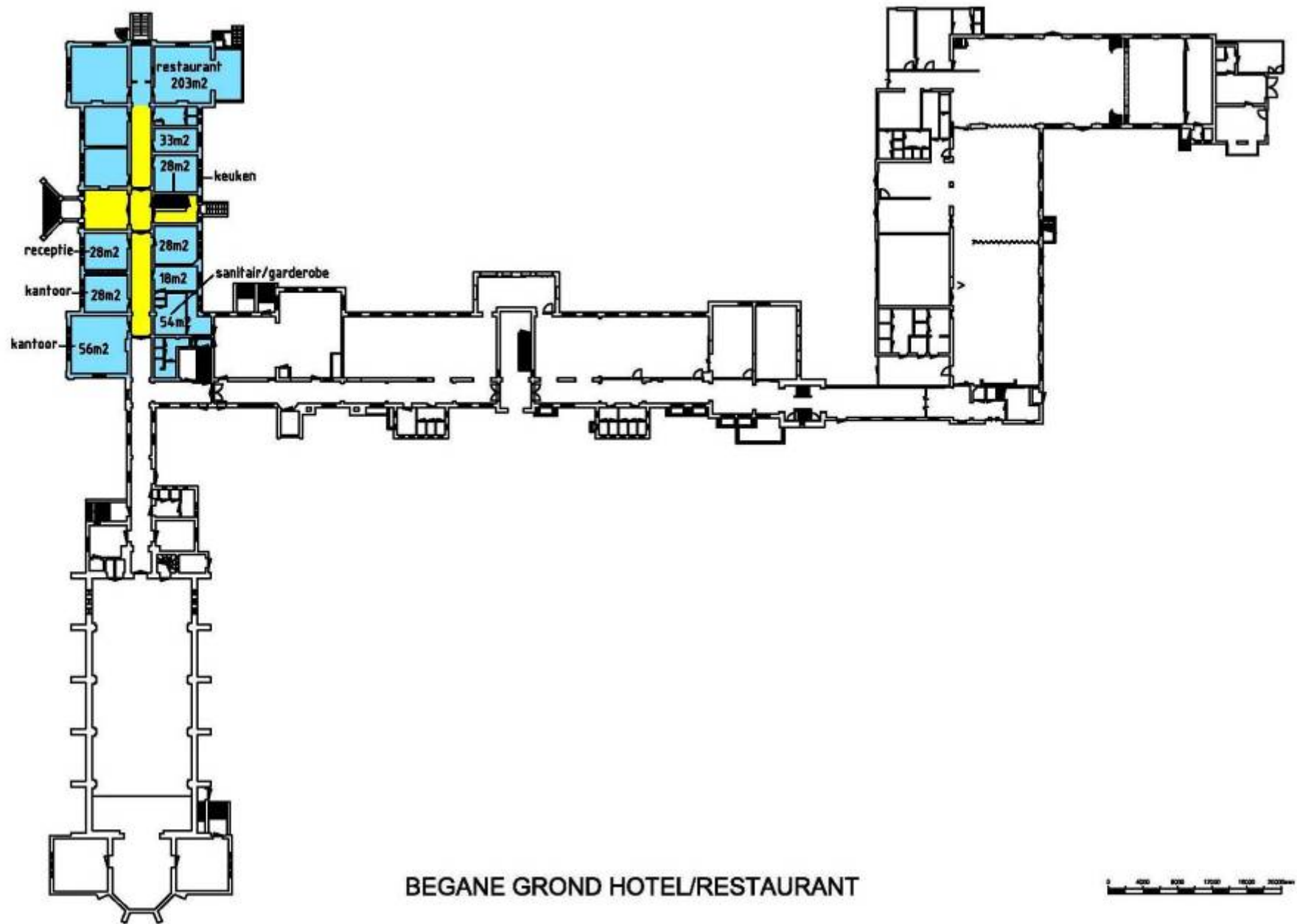
Variant 2

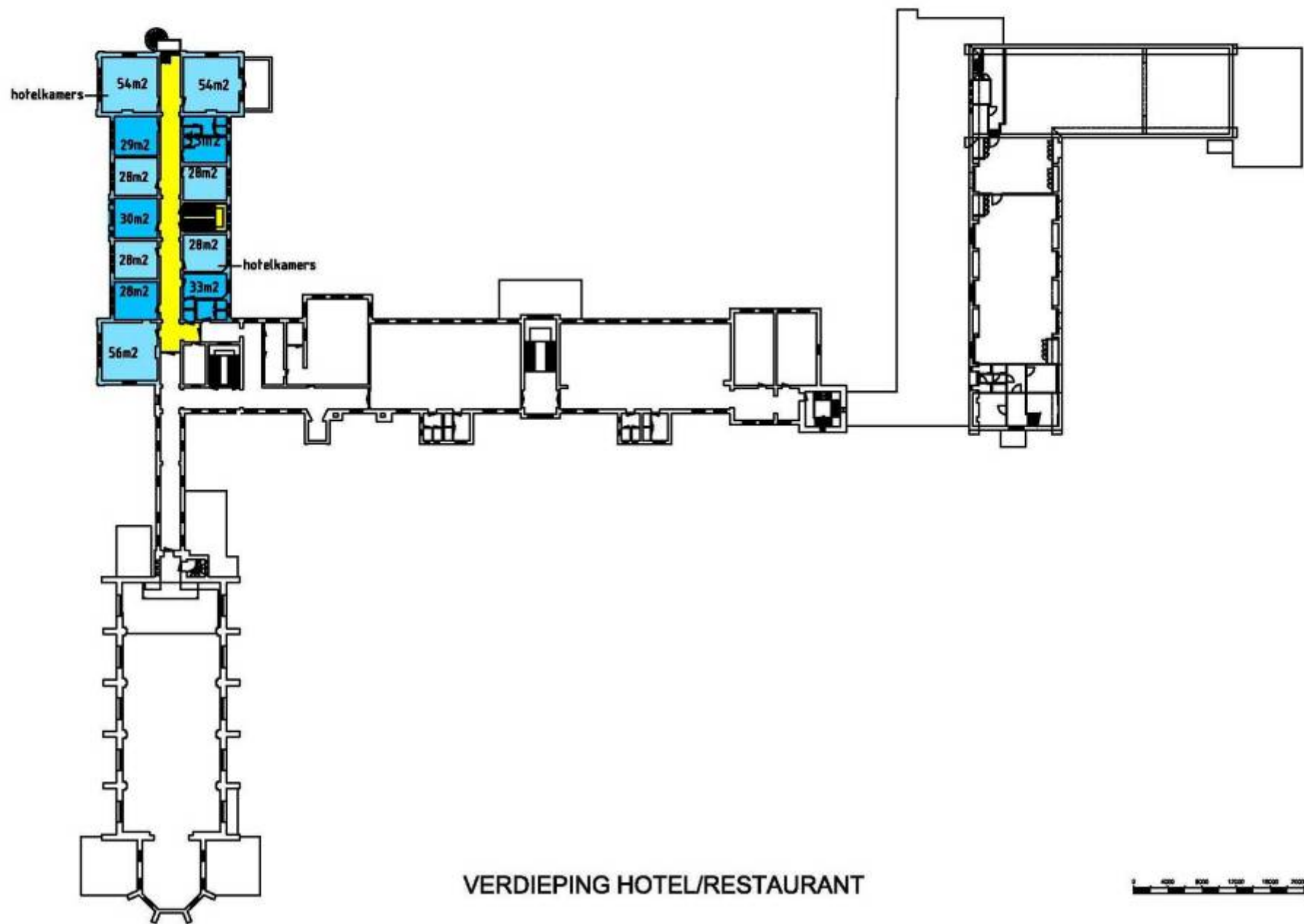
Indien er behoefte is aan een op zichzelf staand restaurant is de positie op de kop van gebouwdeel D interessant vanwege de ligging aan de centrale open ruimte in het plangebied. Dit biedt tevens de mogelijkheid om op deze prominente plek een architectonisch hoogwaardig gebouw te realiseren.

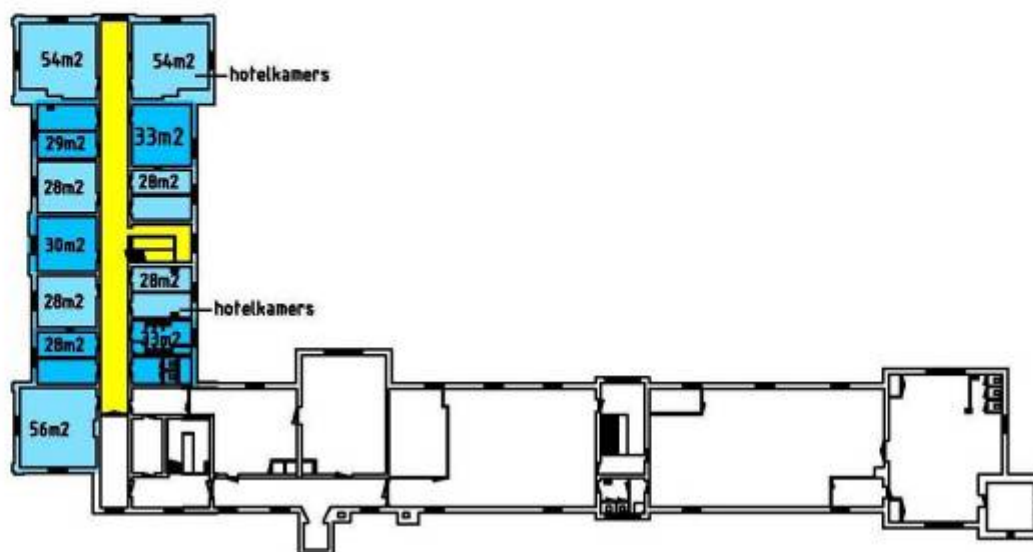




SOUTERRAIN HOTEL/RESTAURANT

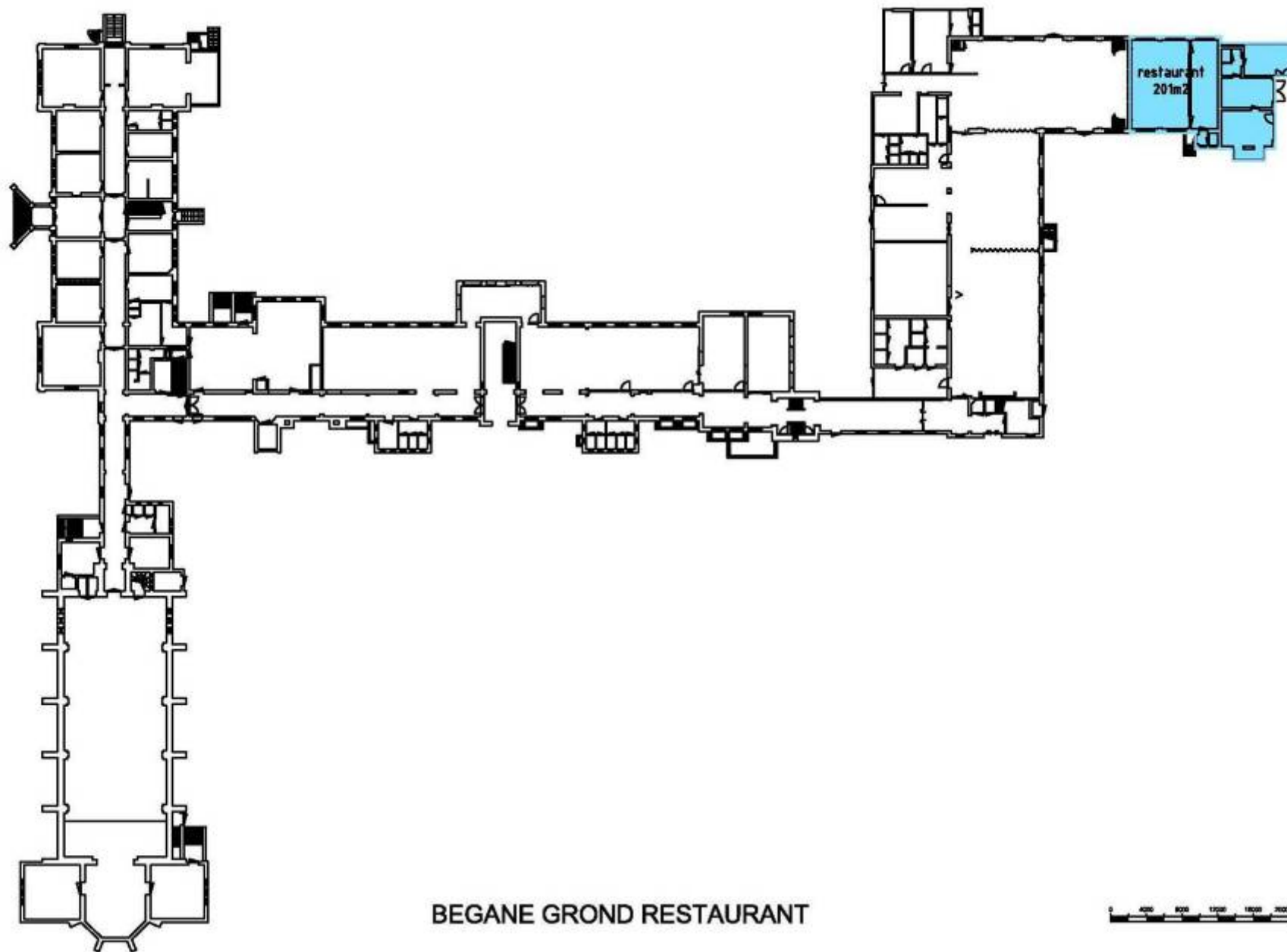






ZOLDER VERDIEPING HOTEL/RESTAURANT

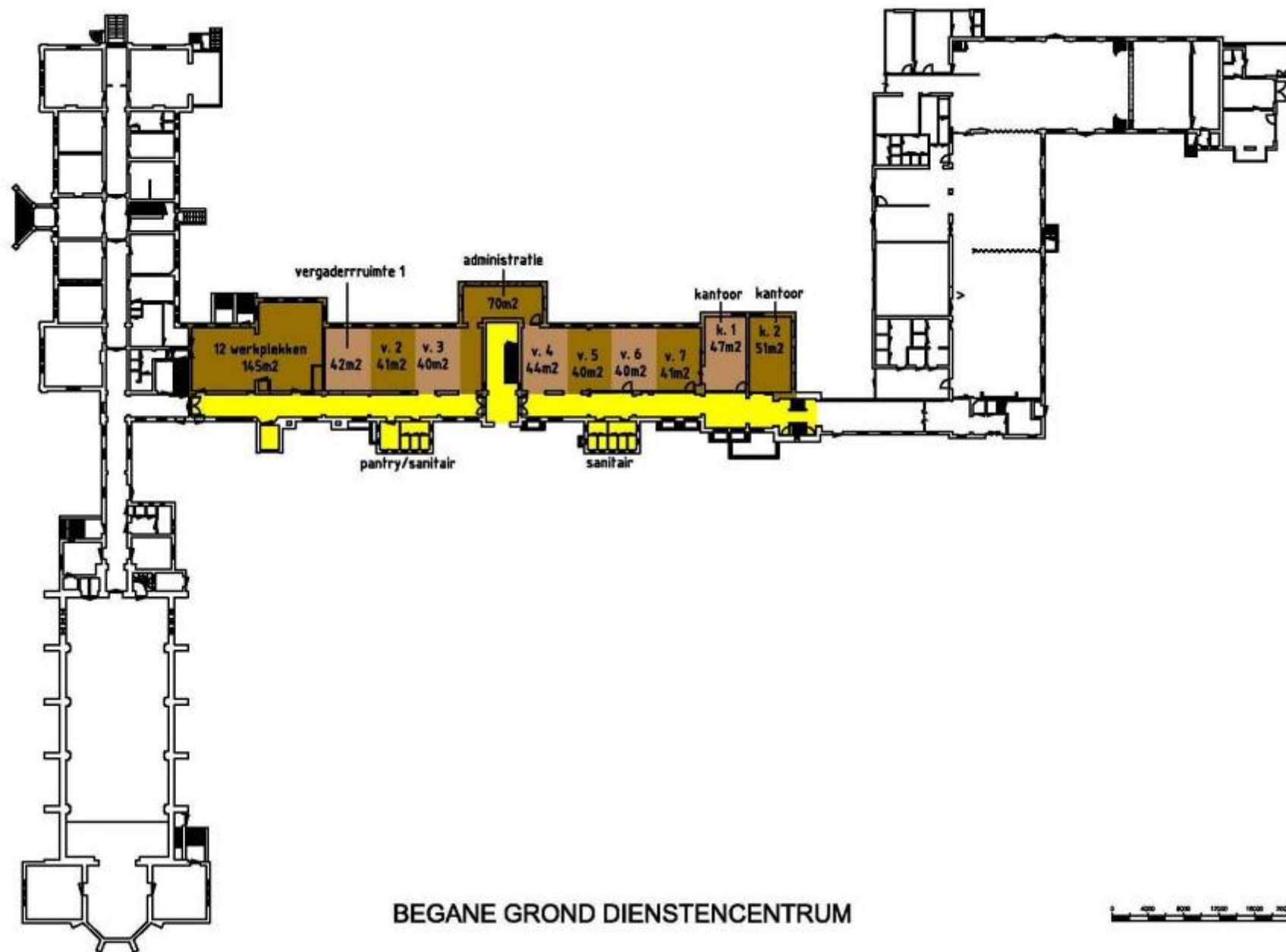


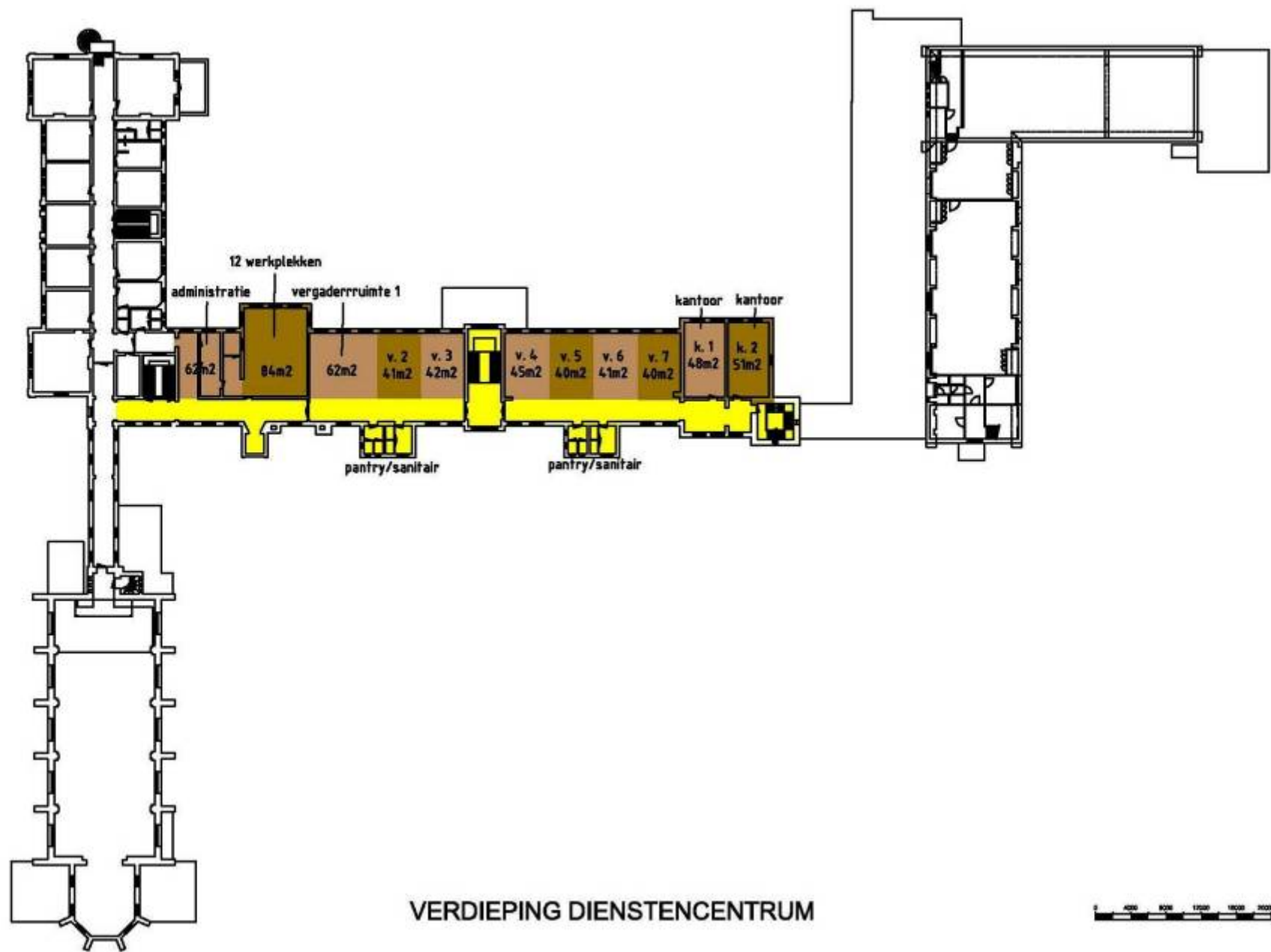


3.5 Dienstencentrum

Het dienstencentrum met een BVO van ongeveer 1000 m2 betreft de leidinggevende, administratieve en operationele diensten. Het programma bestaat globaal uit 7 vergaderkamers, 2 kantoorruimtes voor 2 sectorleiders, 1 kantoorruimte voor 2 administratieve krachten, 12 werkplekken voor operationele medewerkers, sanitair, pantry's, opslag en een computerruimte.

Het dienstencentrum kan gesitueerd worden op de begane grond van gebouwdeel C eventueel in combinatie met souterrain of op de verdieping van gebouwdeel C eventueel in combinatie met de zolder.

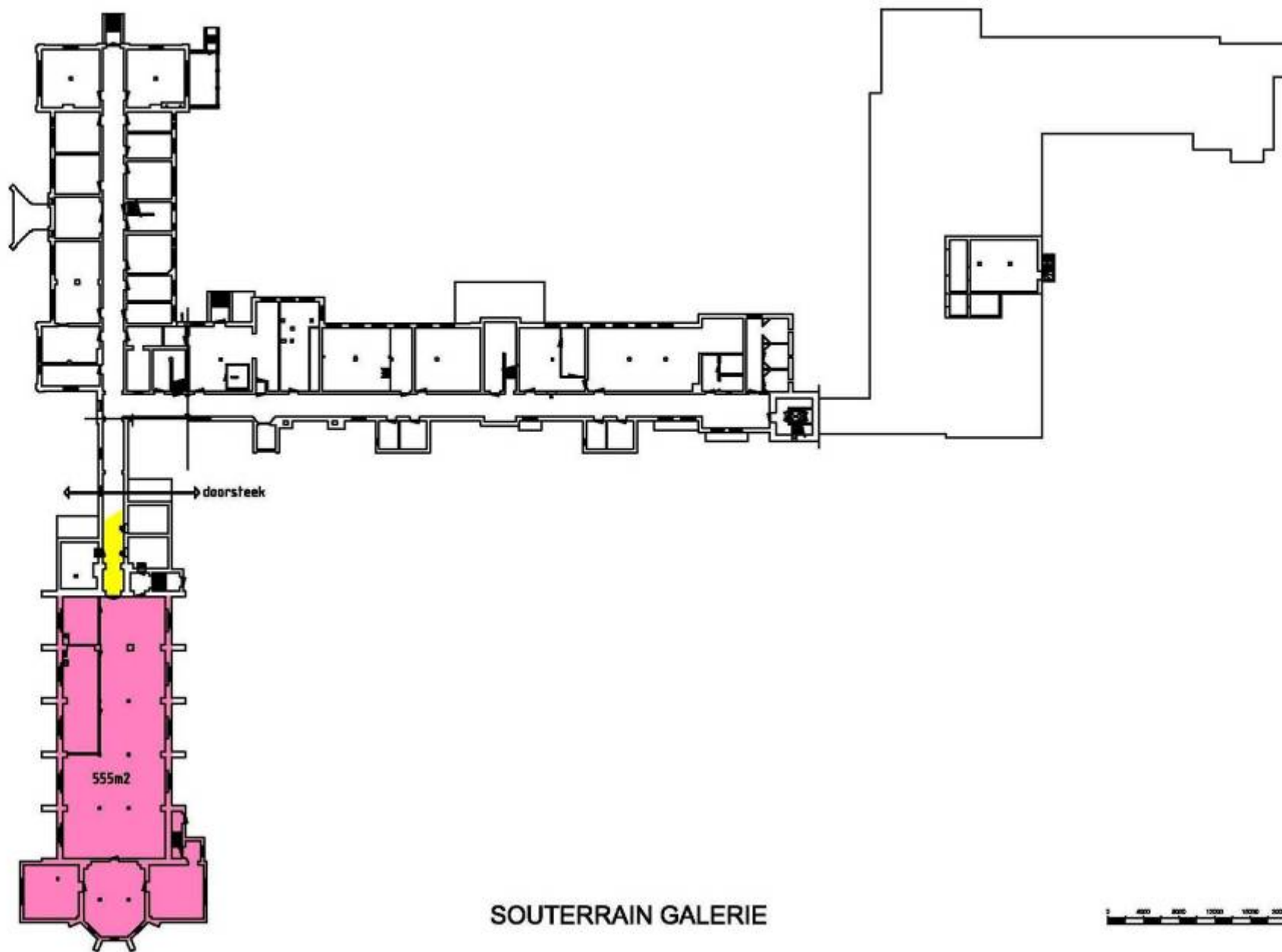




3.6 Galerie

Mede vanwege de culturele functie van de kapel biedt het souterrain een mooie ruimte voor de galerie. In verband met afdoende aanloop dient aandacht besteed te worden aan de routing op het terrein. Een mogelijkheid is om de verbindingsgang tussen gebouwdeel A en de kapel op maaiveld niveau open te maken waarmee het souterrain van de kapel goed toegankelijk wordt en een extra doorgang wordt gecreëerd van de voorzijde naar de achterzijde van het klooster.

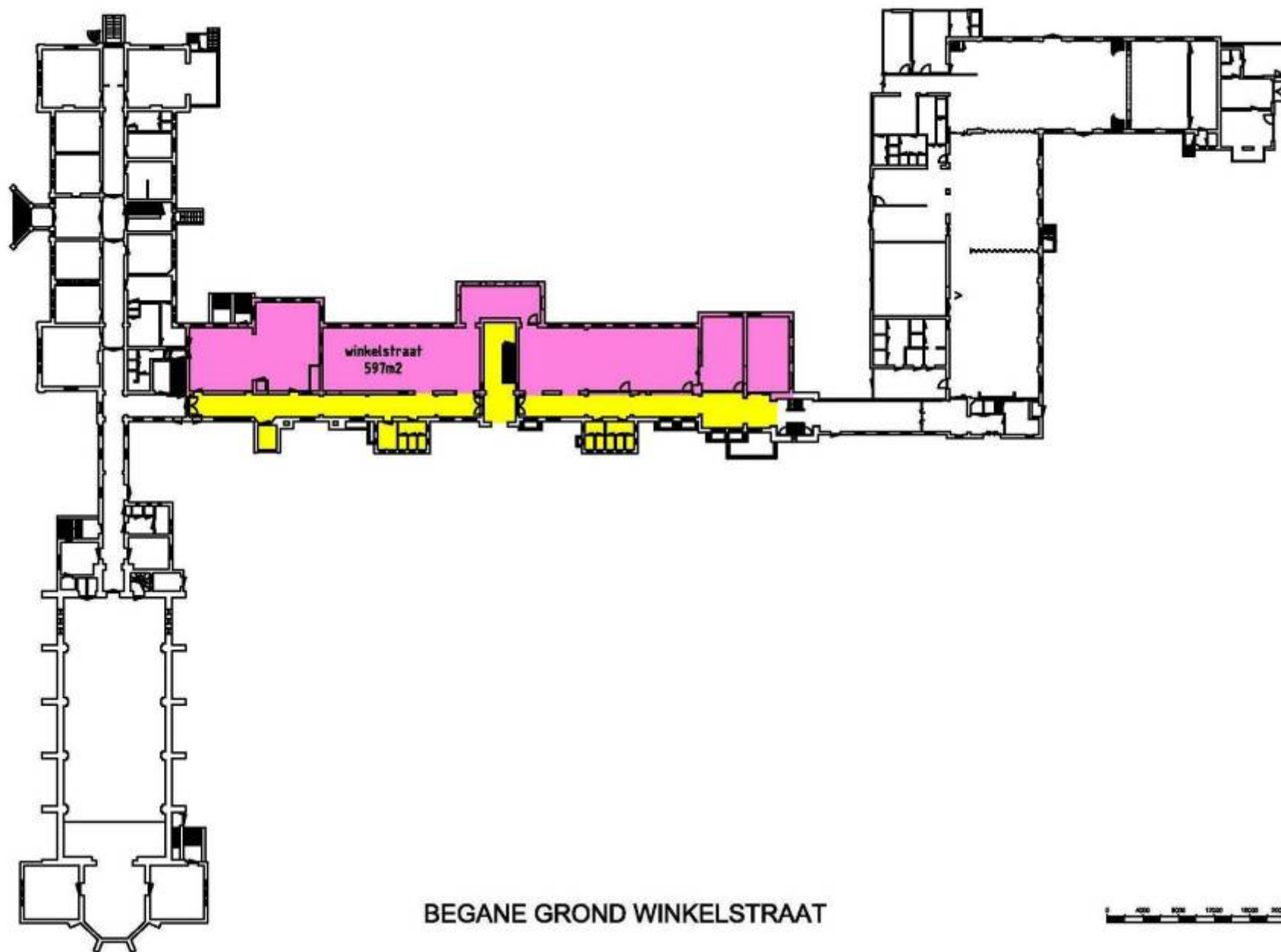


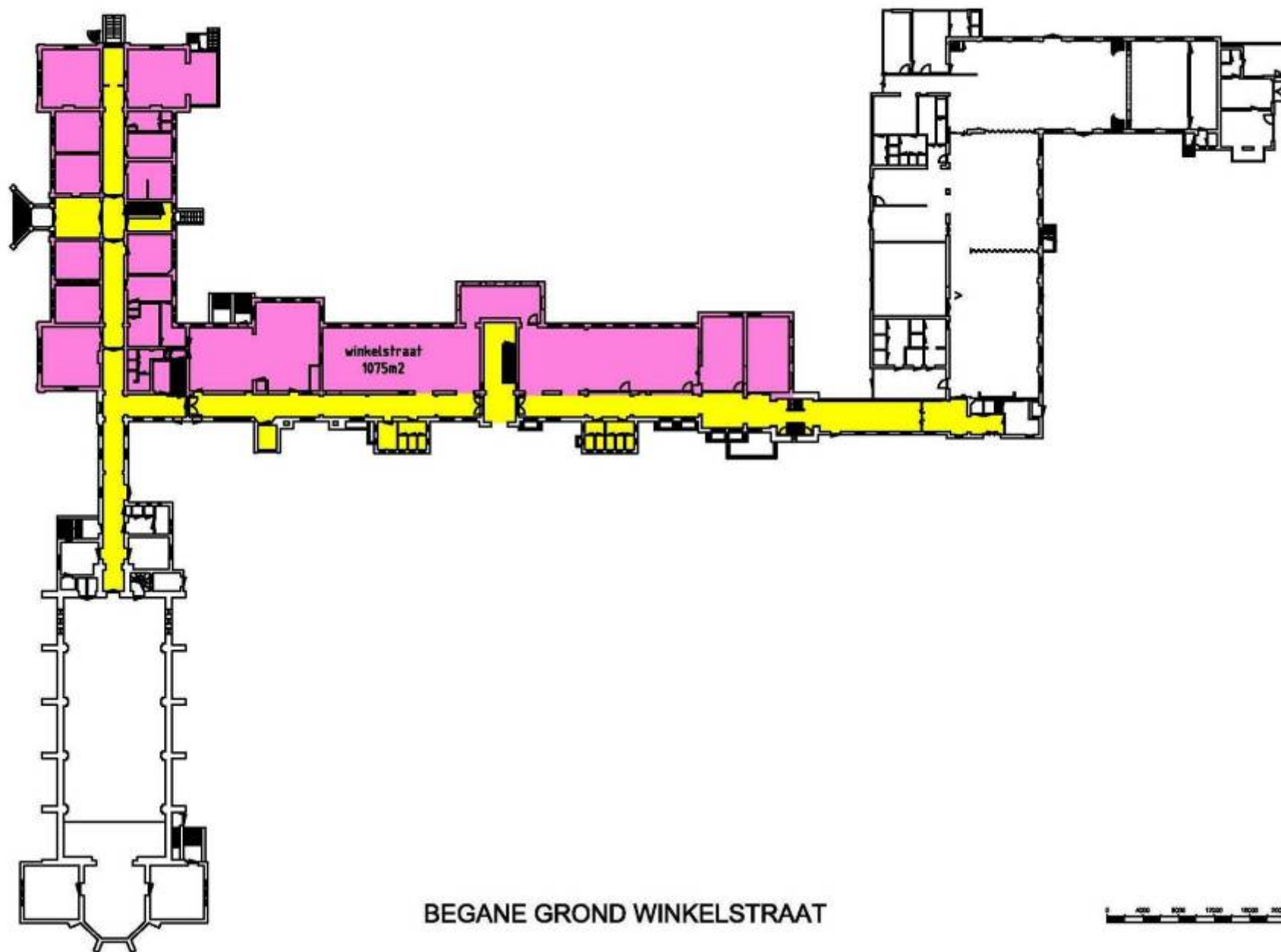


3.7 Winkelstraat

Op de begane grond van gebouwdeel C is een winkelstraat gesitueerd. Deze kan worden gehandhaafd en eventueel worden uitgebreid met de begane grond van gebouwdeel A, waarmee intern een routing ontstaat van de voorzijde naar de achterzijde van het kloostergebouw.







3.8 Combinatiemogelijkheden

Hieronder zijn de diverse combinatiemogelijkheden van de hiervoor behandelde bestemmingen aangegeven en geïllustreerd.

Combinatie A

Appartementen (24) in gebouwdeel A en C en eventueel de galerie in het souterrain van de kapel en het restaurant op kop van gebouwdeel D.

Combinatie B

School in gebouwdeel A en C en eventueel de galerie in het souterrain van de kapel en het restaurant op kop van gebouwdeel D.

Combinatie C

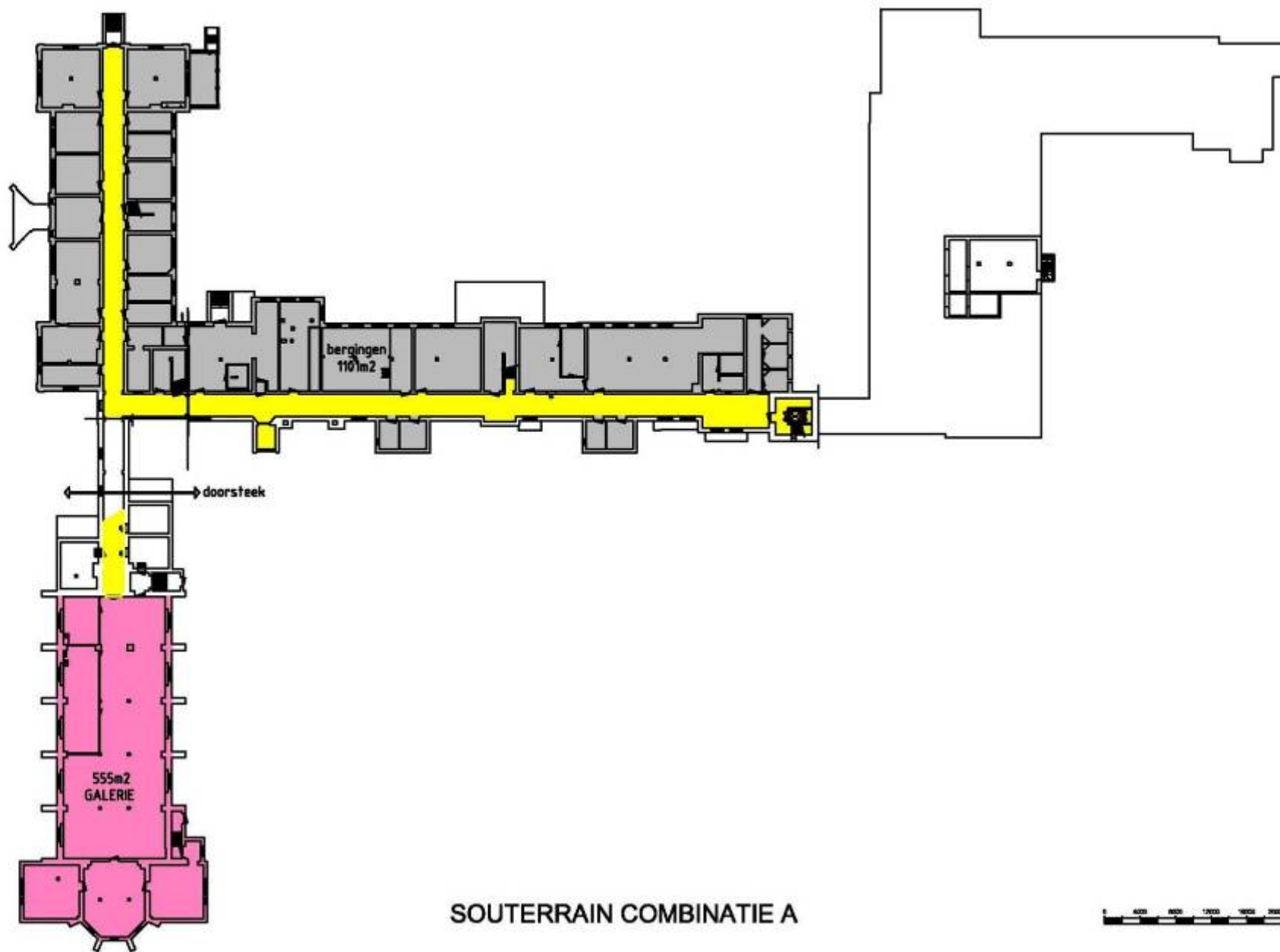
School in gebouwdeel C, het hotelrestaurant in gebouwdeel A en eventueel de galerie in het souterrain van de kapel.

Combinatie D

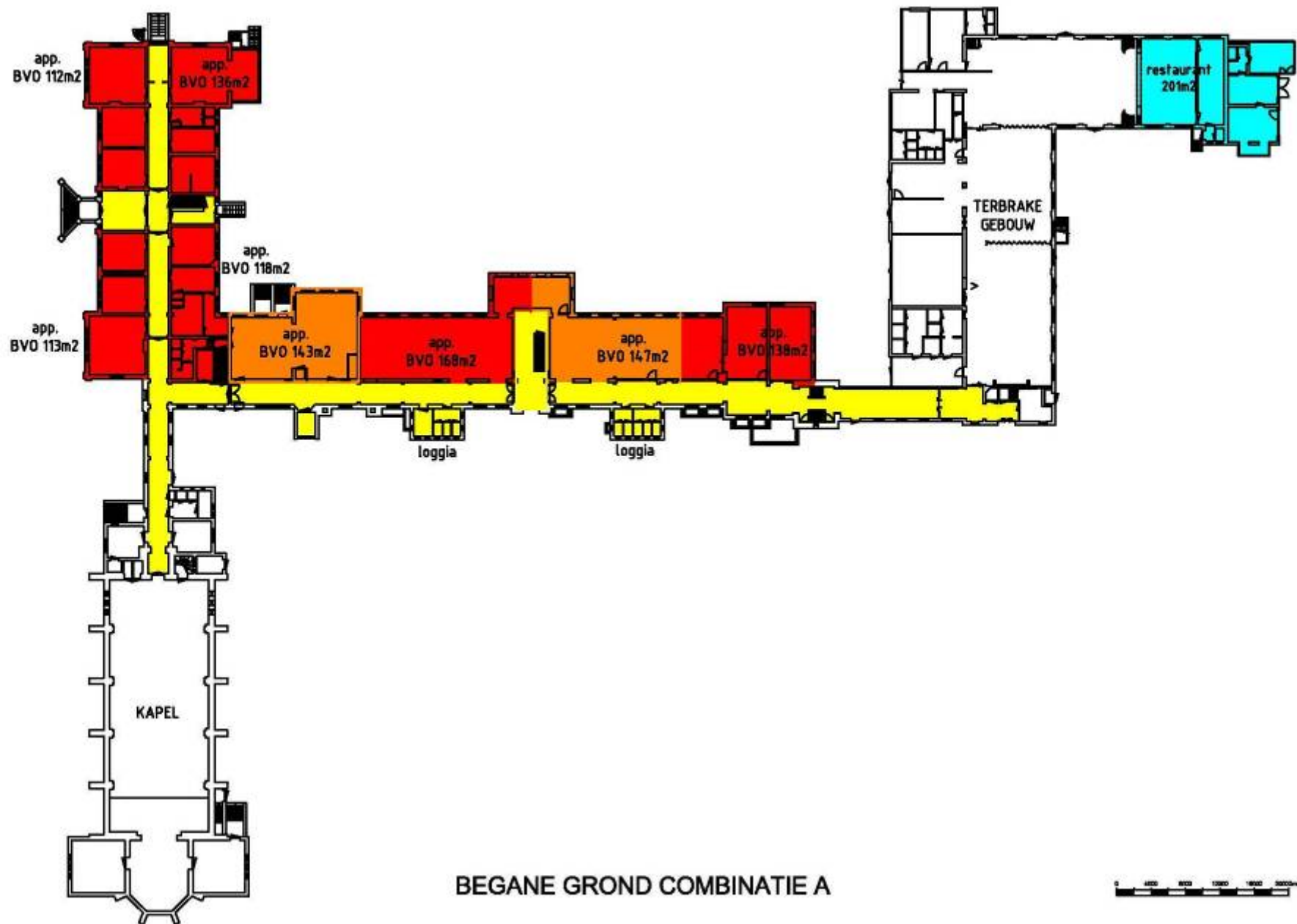
Hotelrestaurant in gebouwdeel A, het dienstencentrum op de verdieping en eventueel de zolder van gebouwdeel C, de winkelstraat in gebouwdeel C en eventueel de galerie in het souterrain van de kapel.

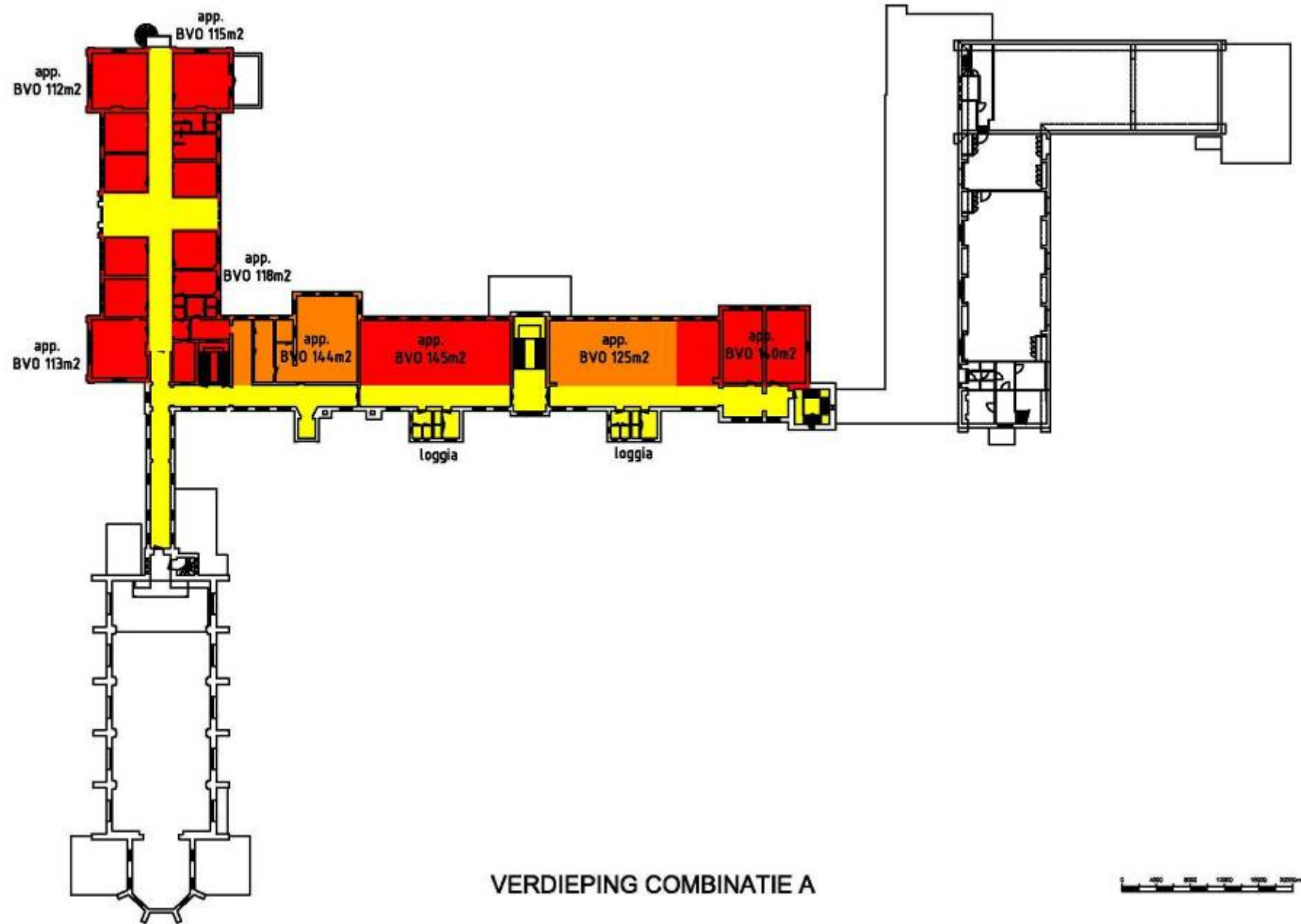
Combinatie E

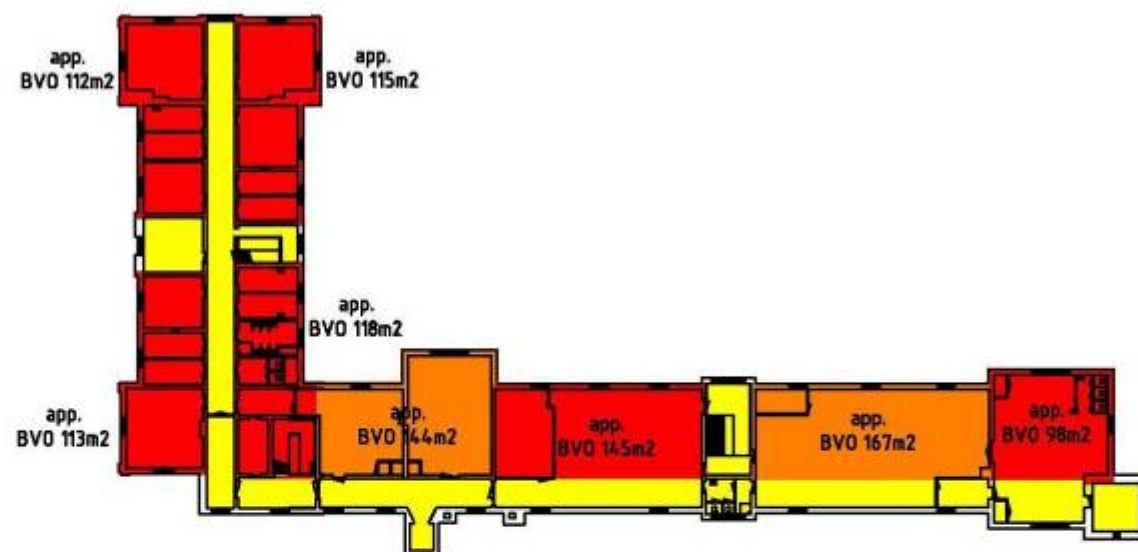
Appartementen (16) op de verdieping en de zolder van gebouwdeel A en C met de winkelstraat op begane grond van gebouwdeel A en C en eventueel de galerie in souterrain van de kapel en het restaurant op de kop van gebouwdeel A of op de kop van gebouwdeel D.



SOUTERRAIN COMBINATIE A

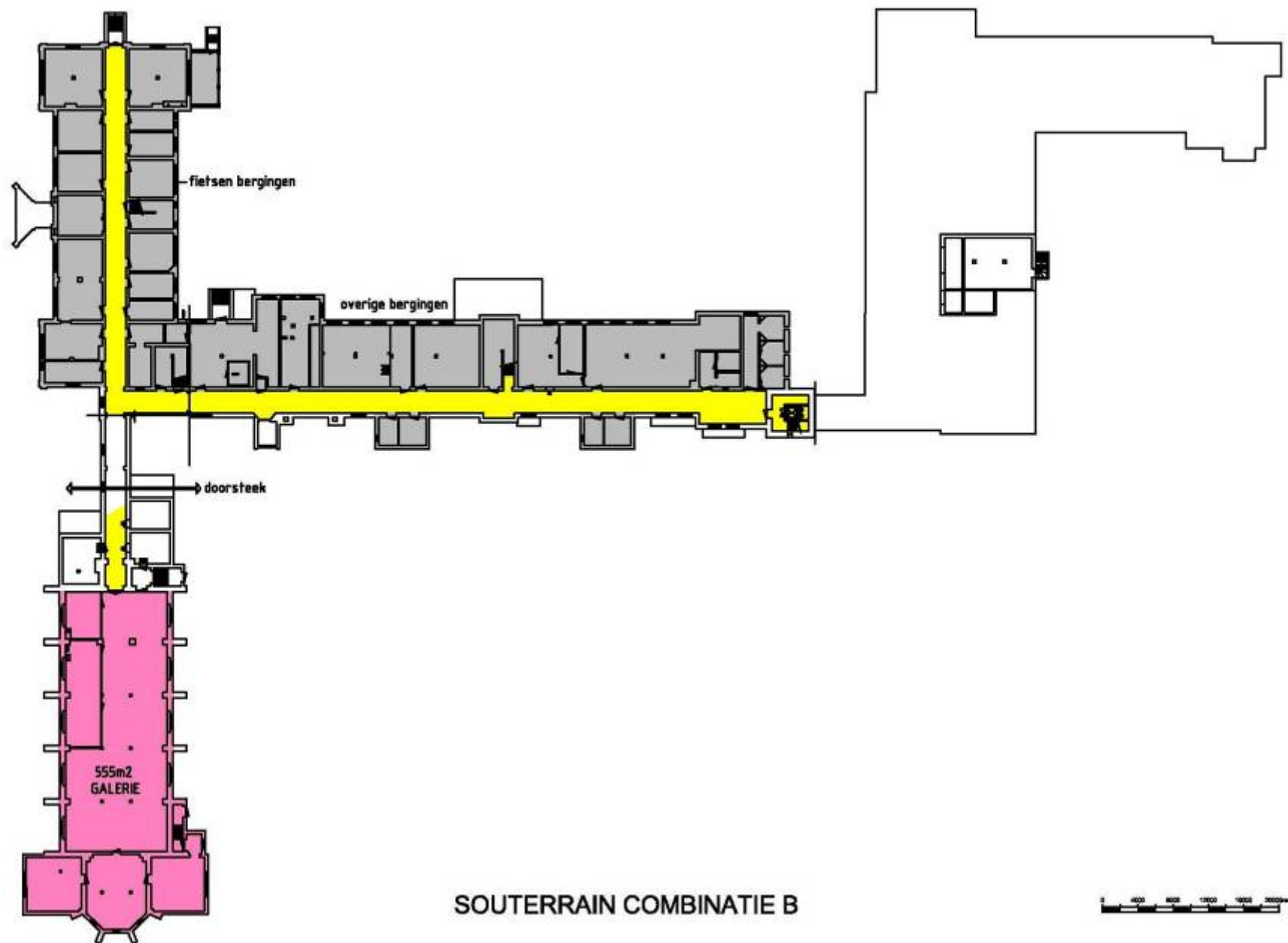


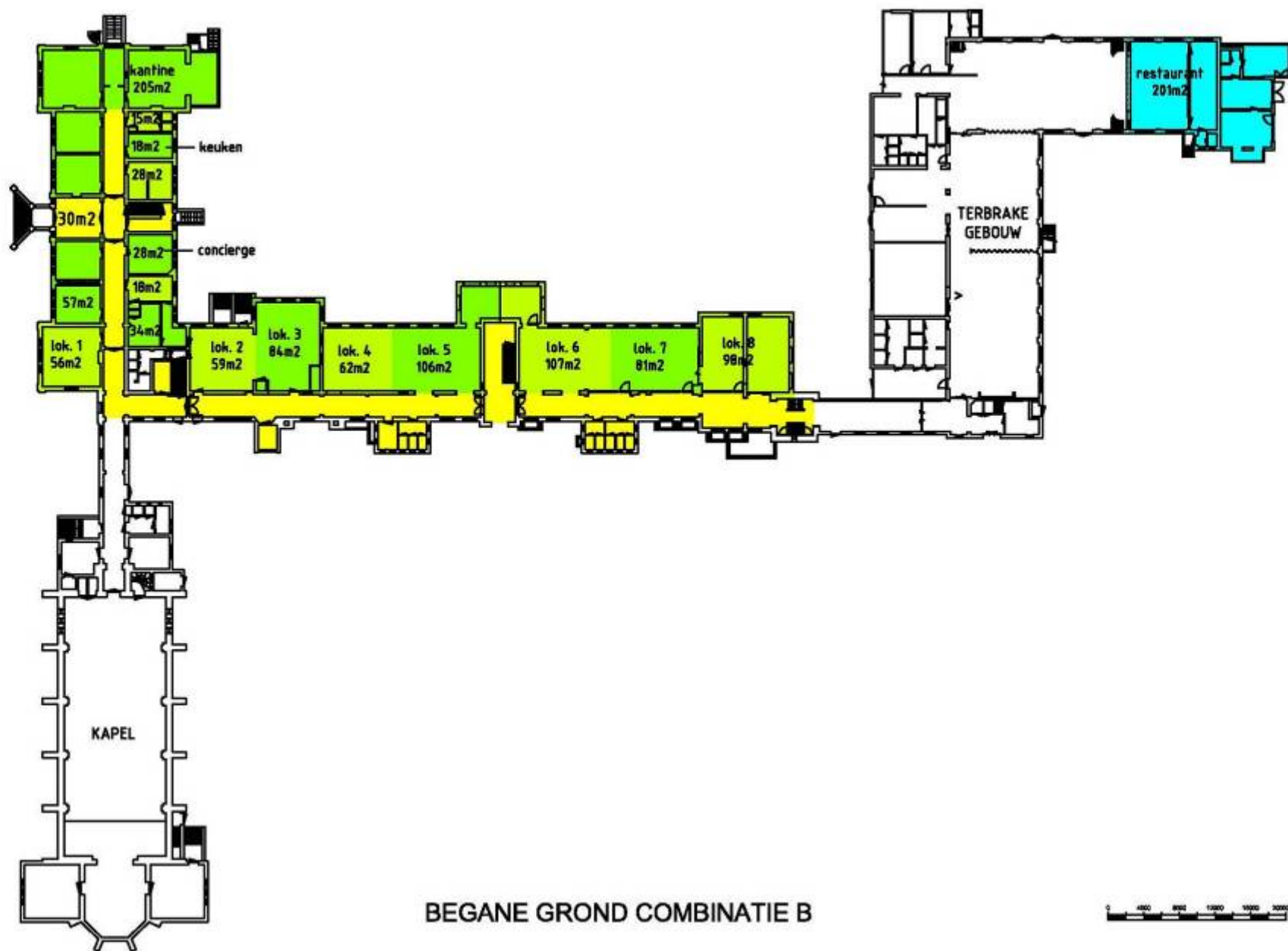


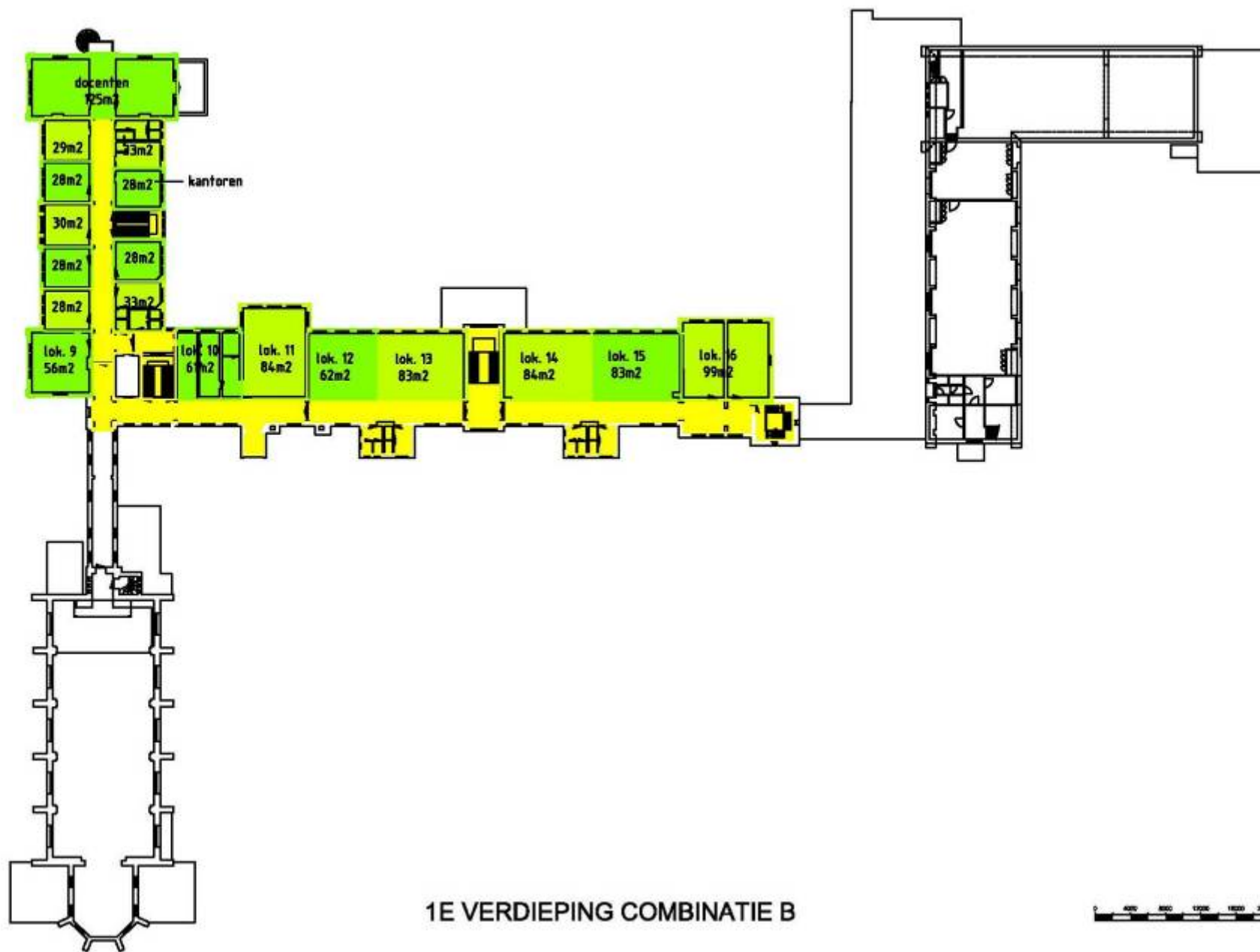


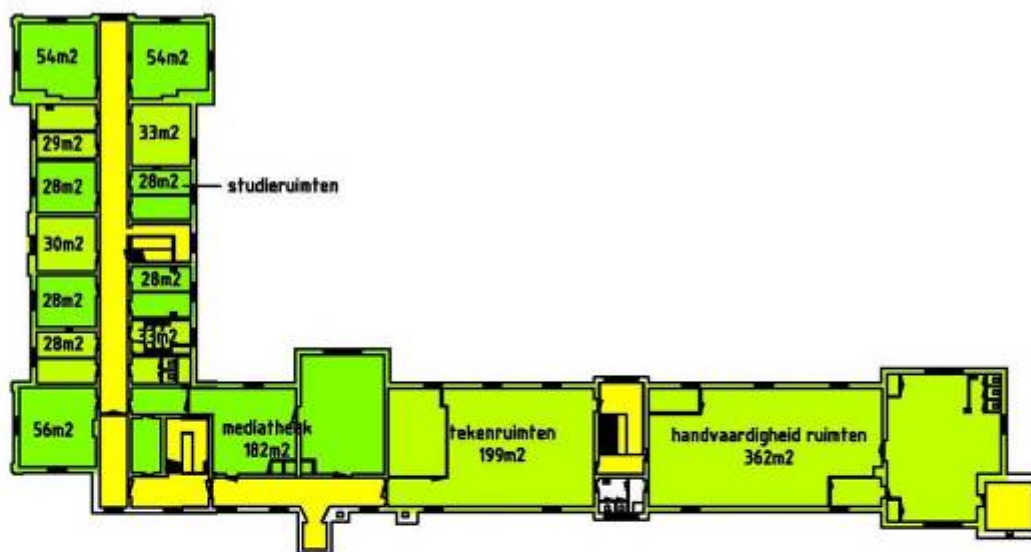
ZOLDER COMBINATIE A





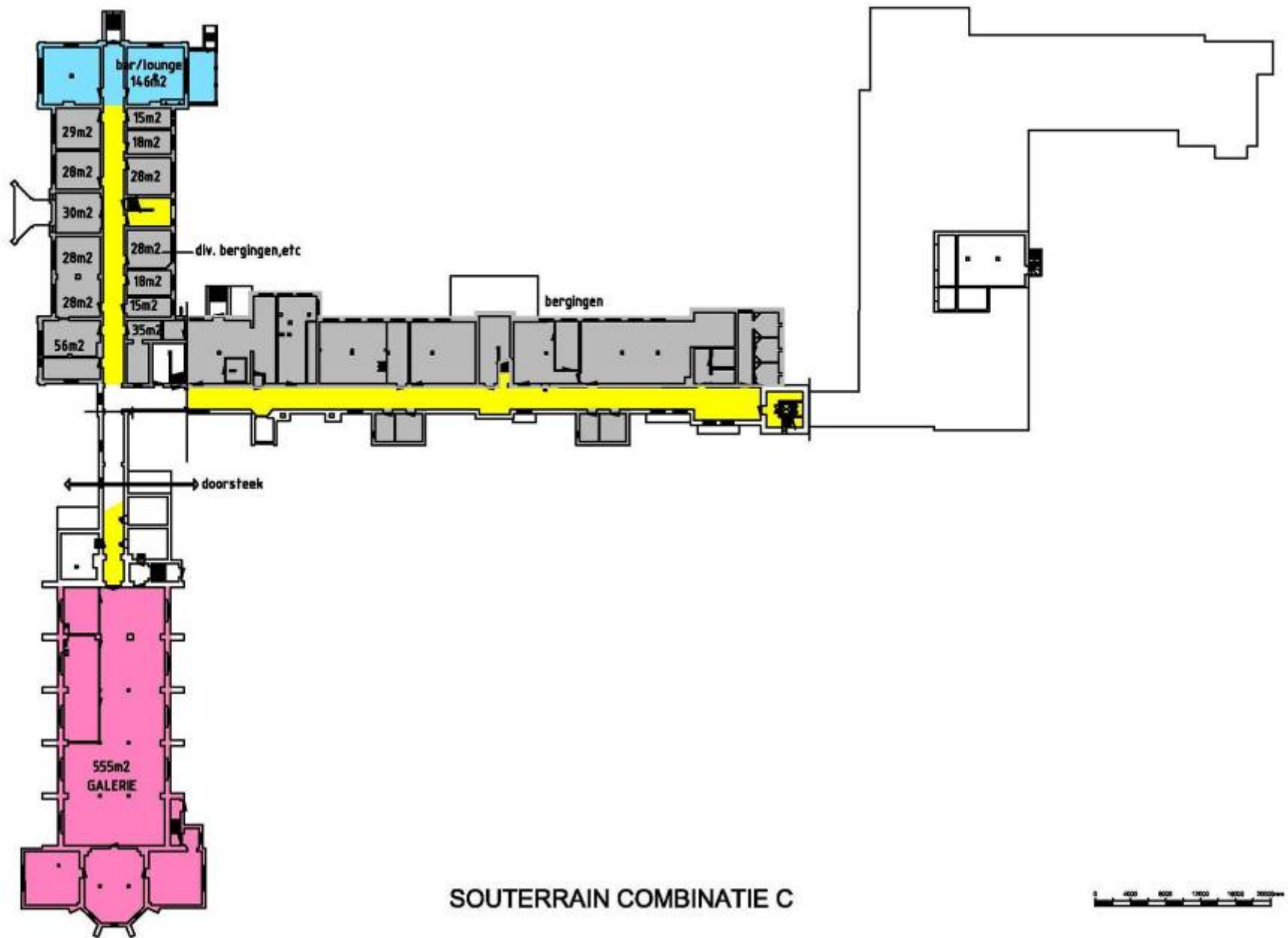




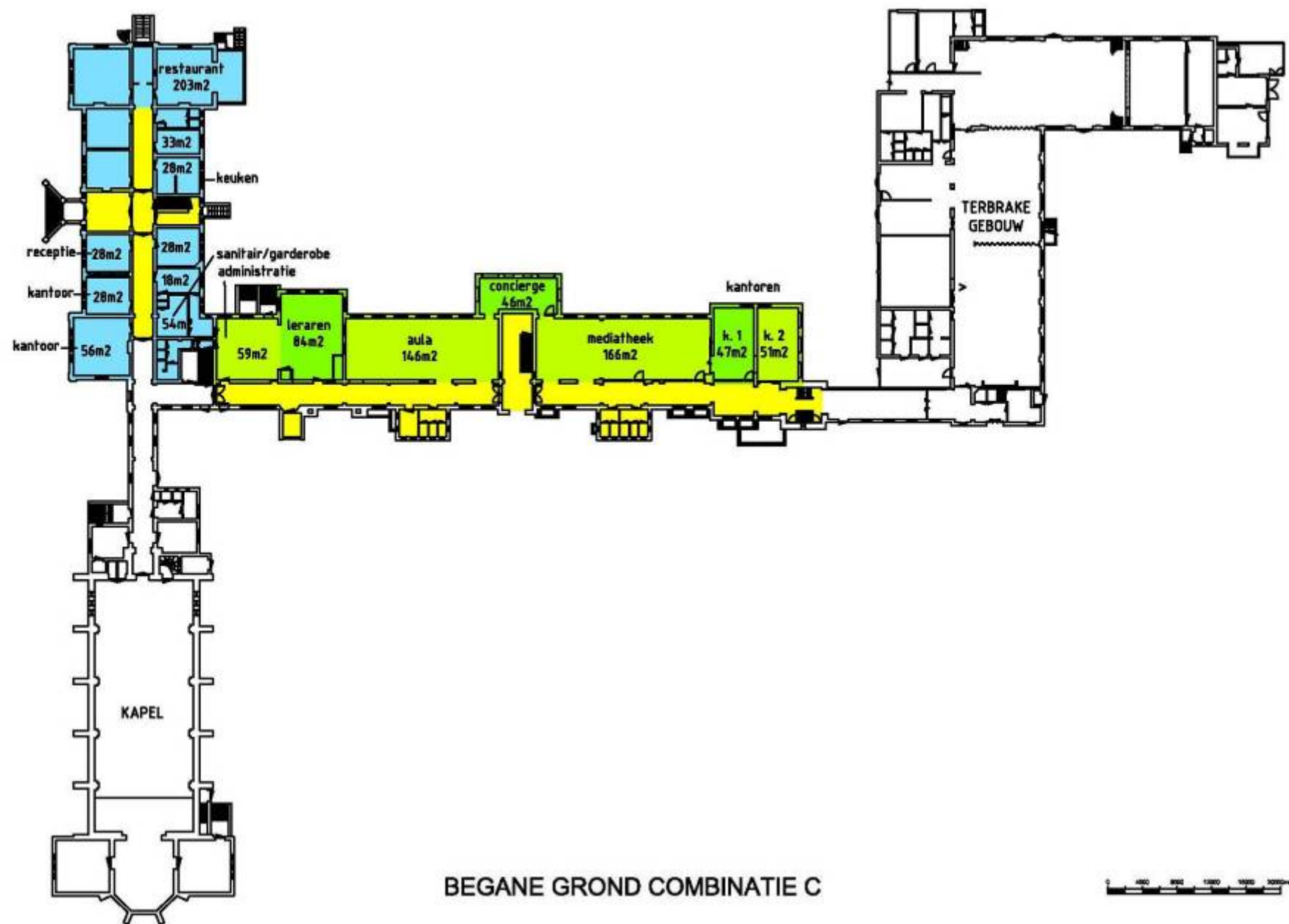


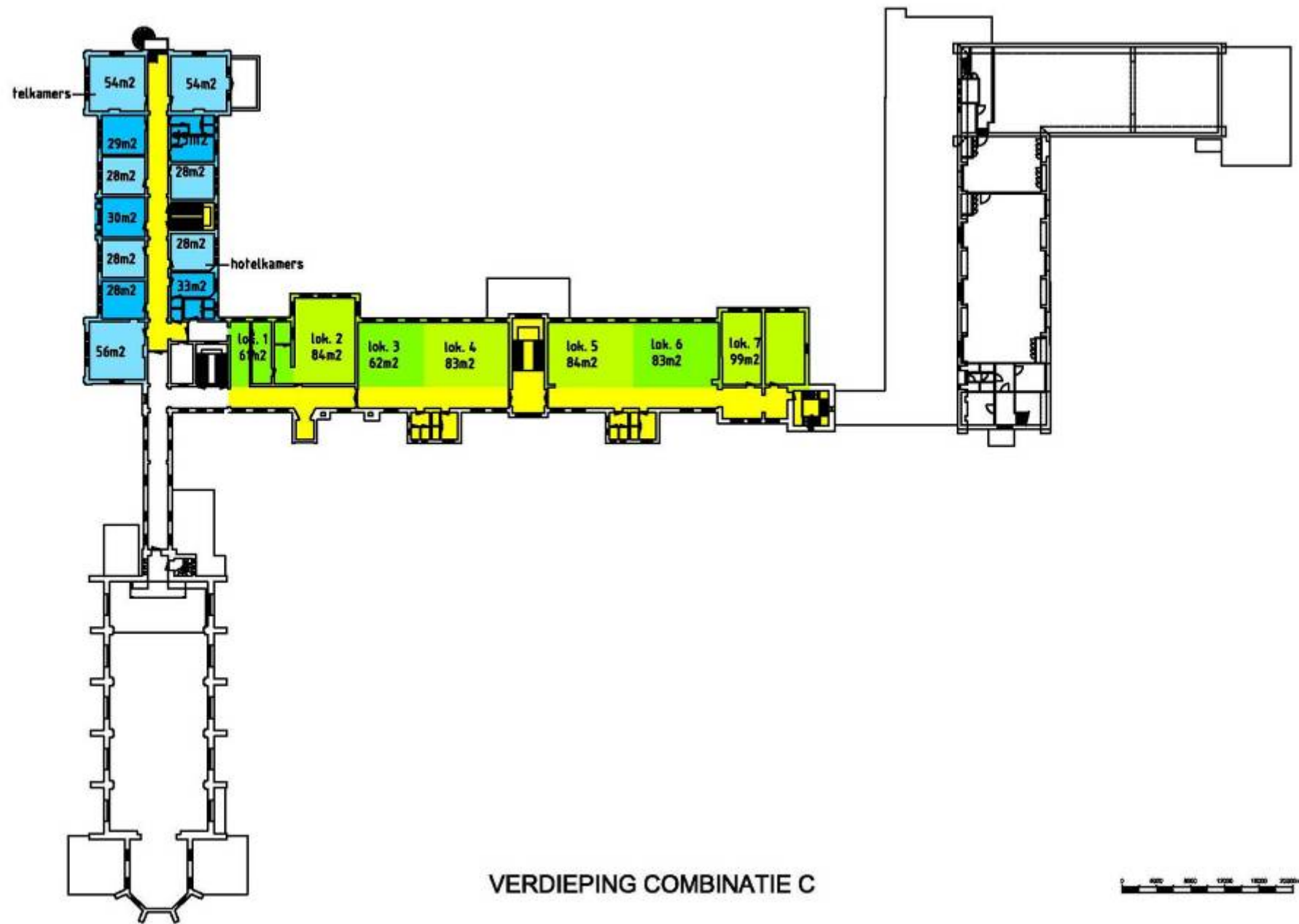
ZOLDER VERDIEPING COMBINATIE B

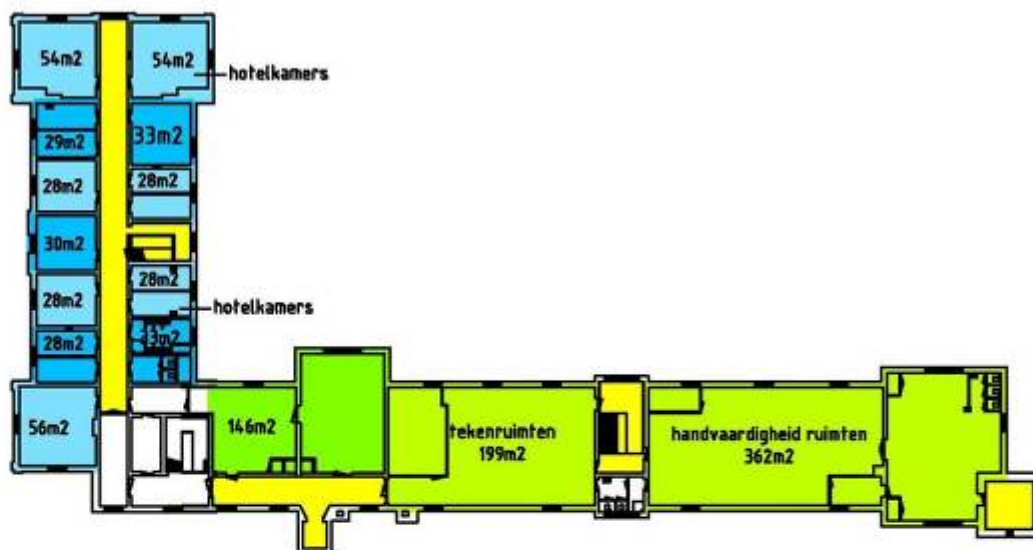




SOUTERRAIN COMBINATIE C

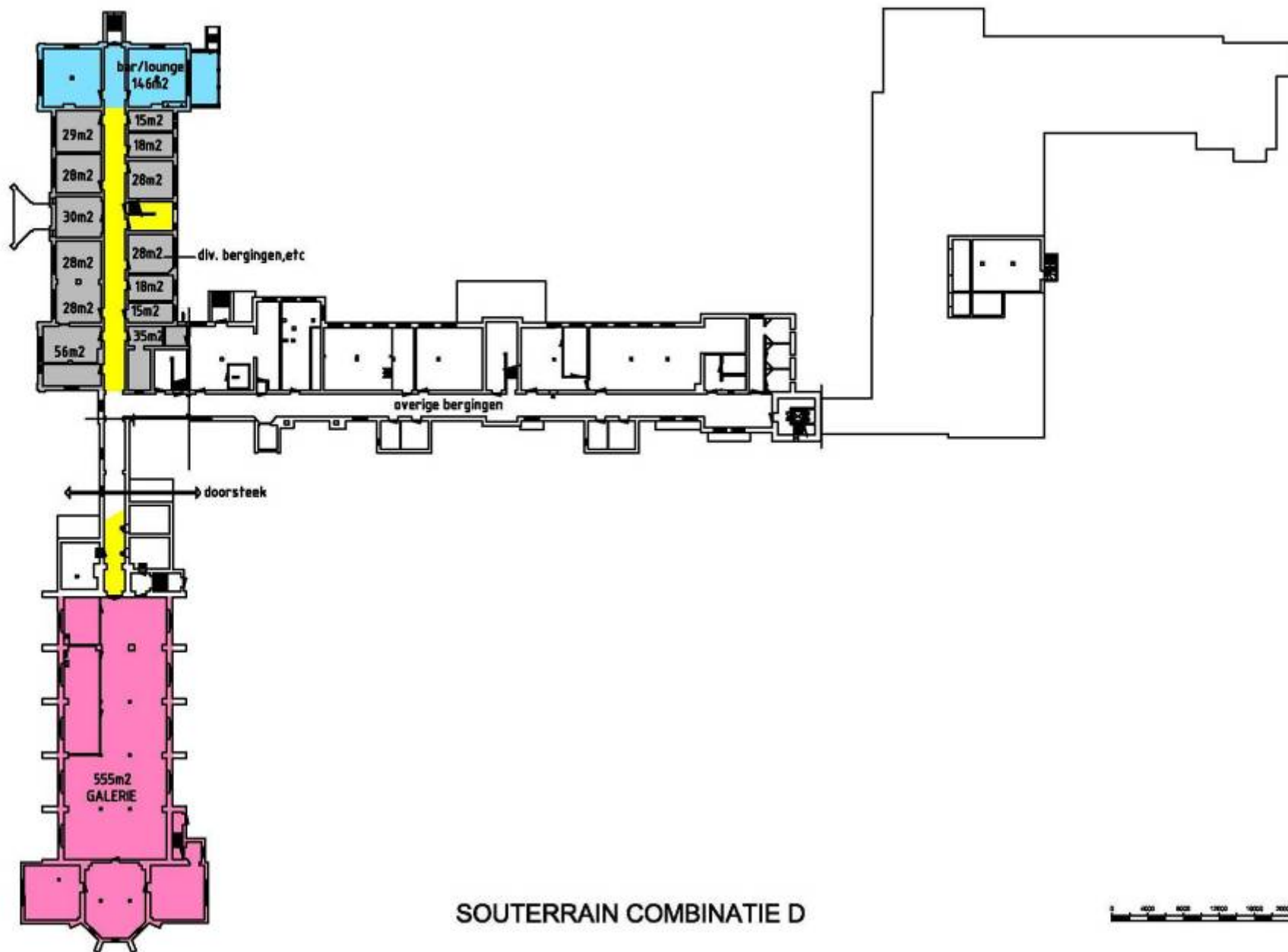


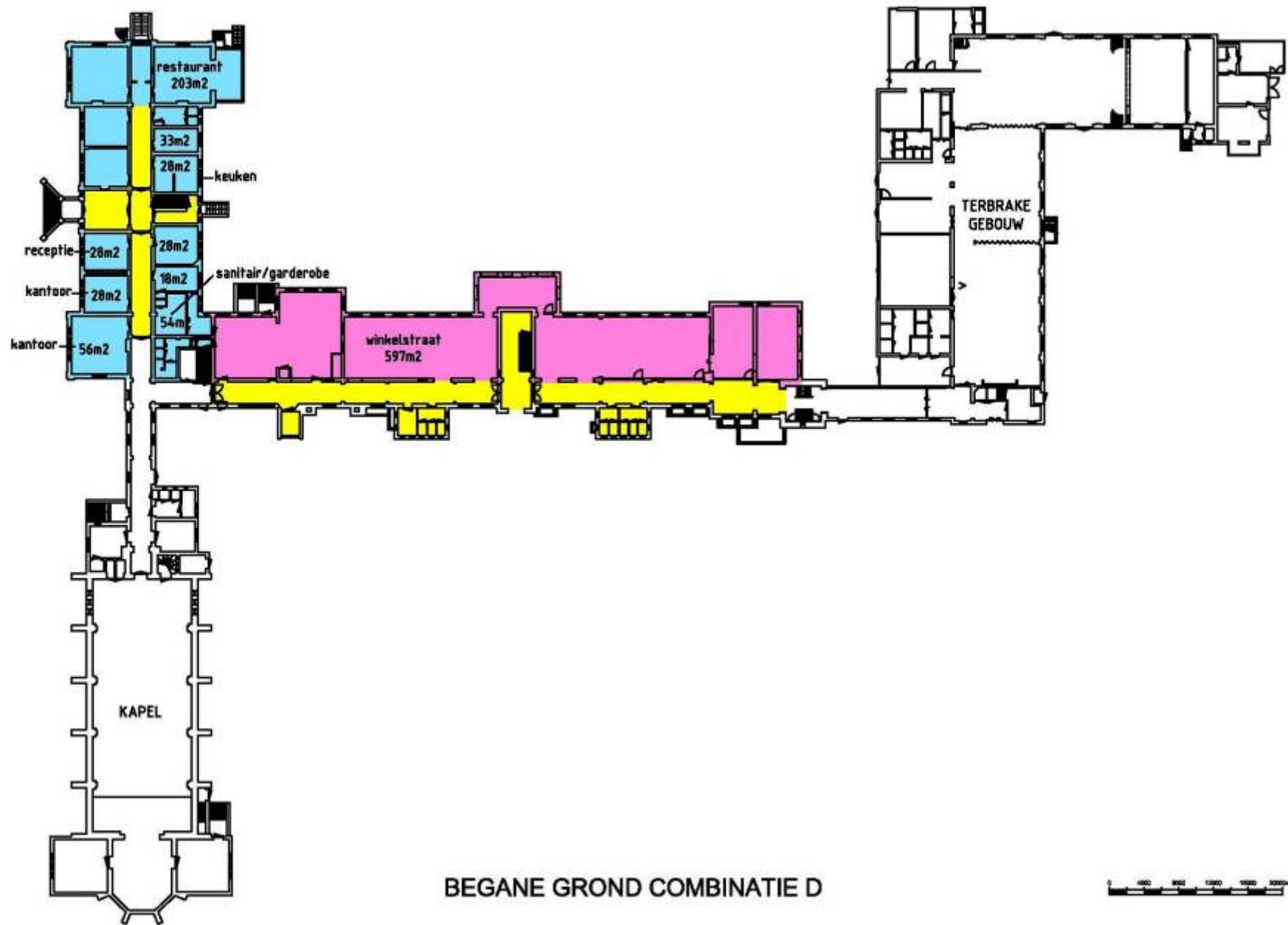


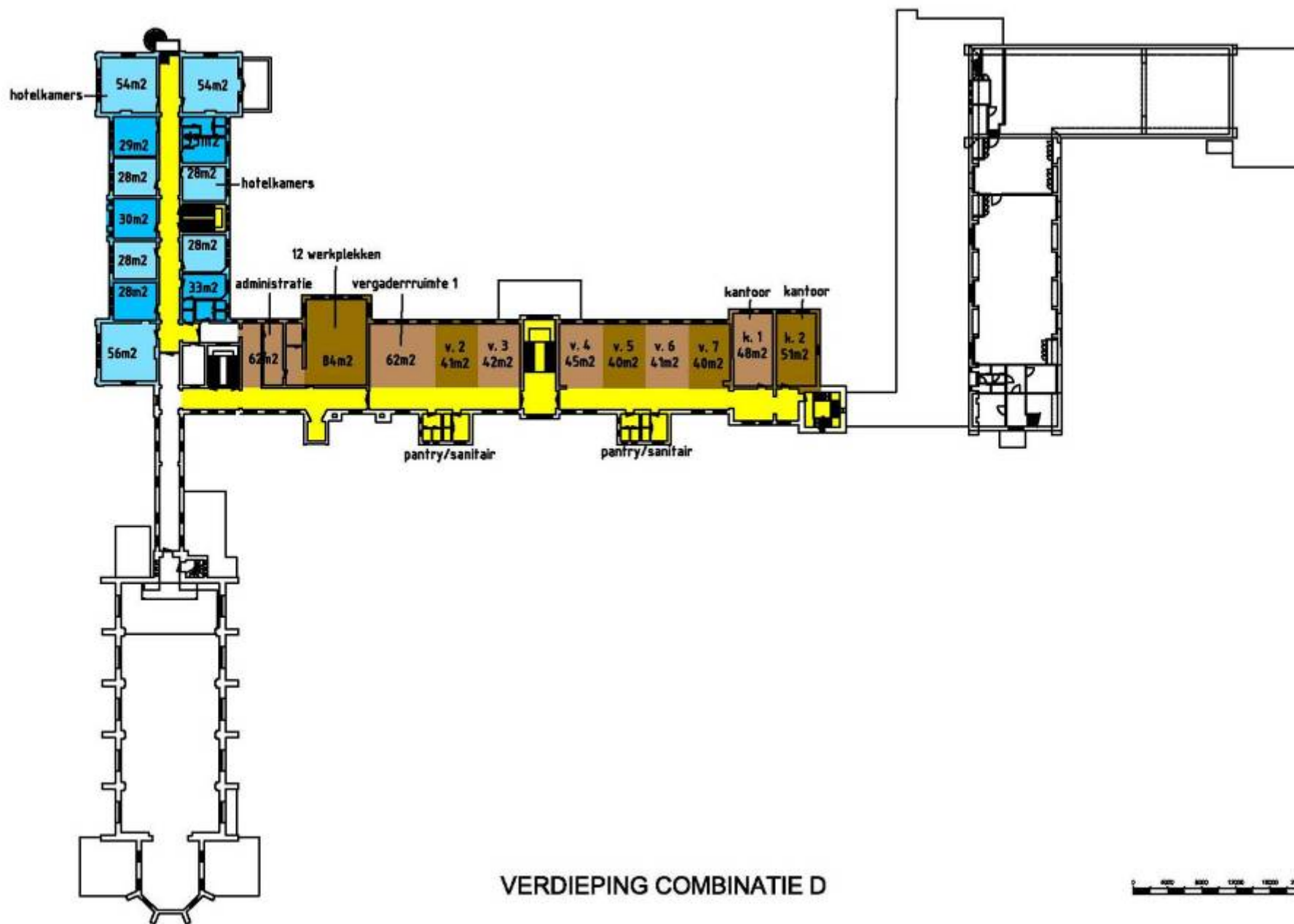


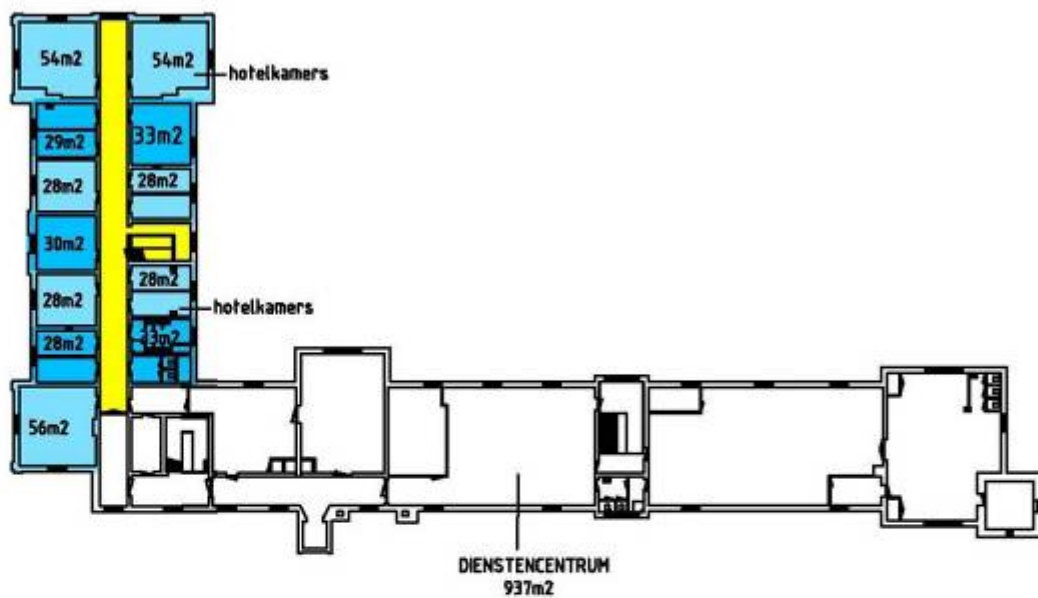
ZOLDER VERDIEPING COMBINATIE C





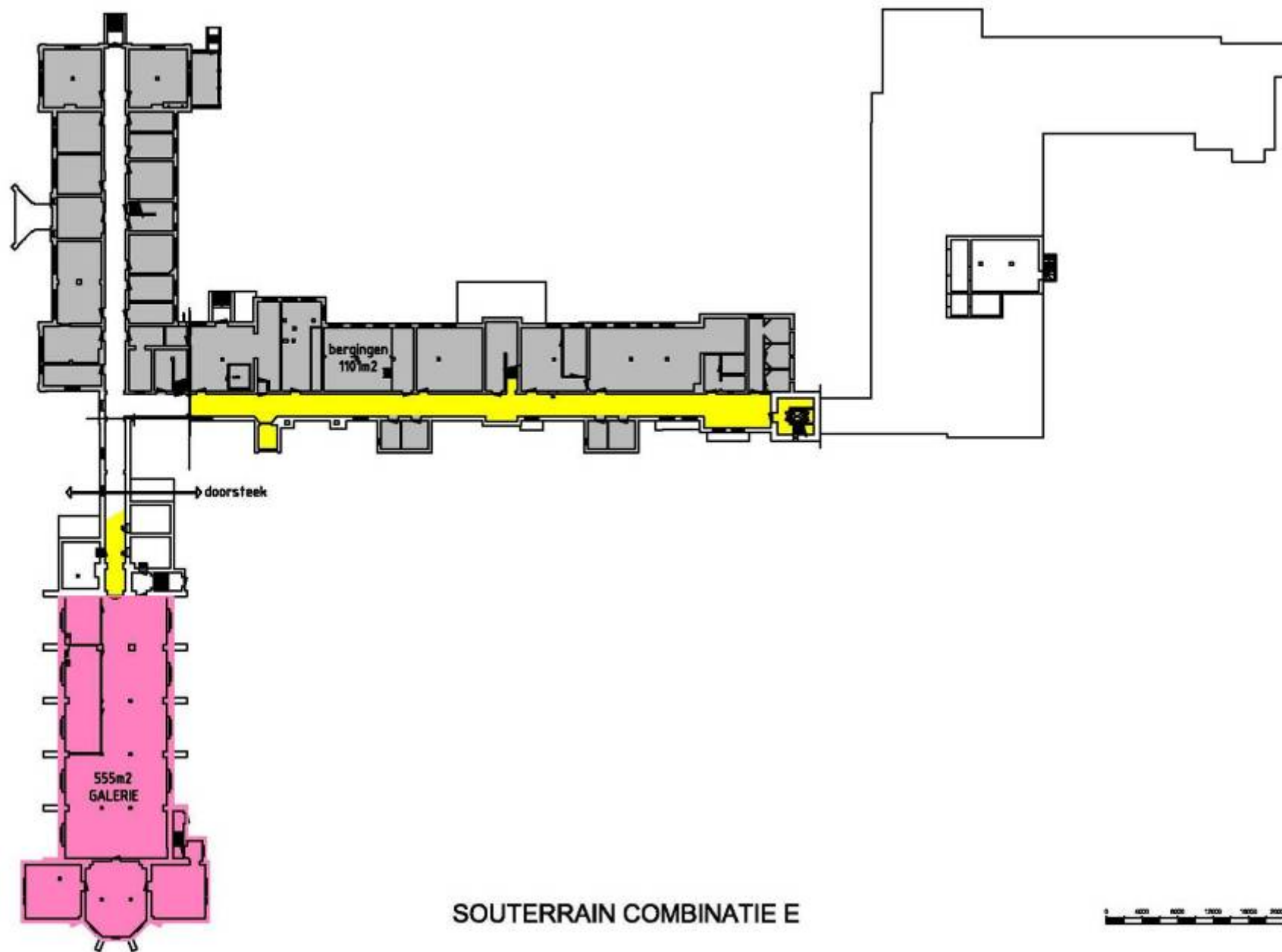




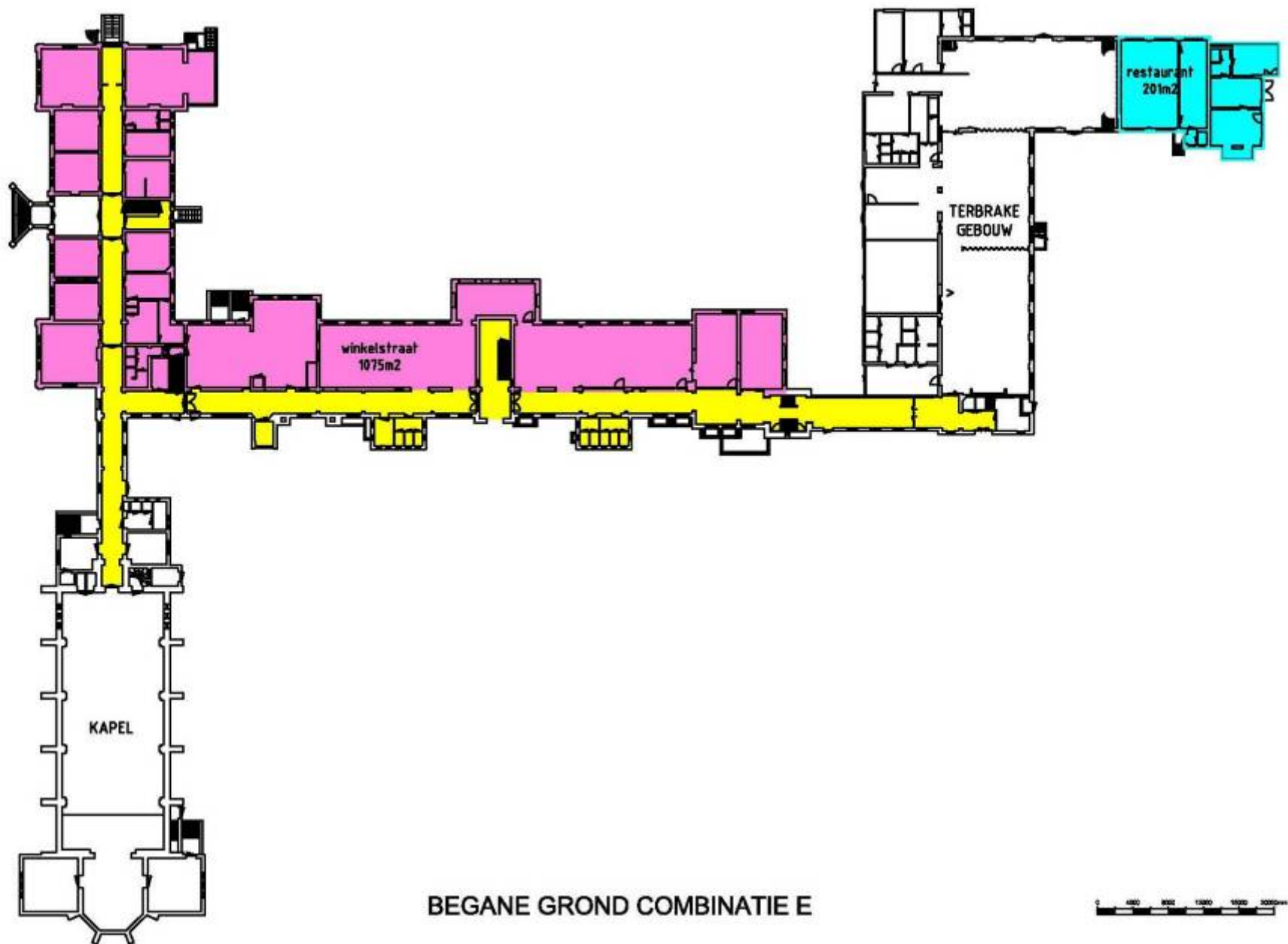


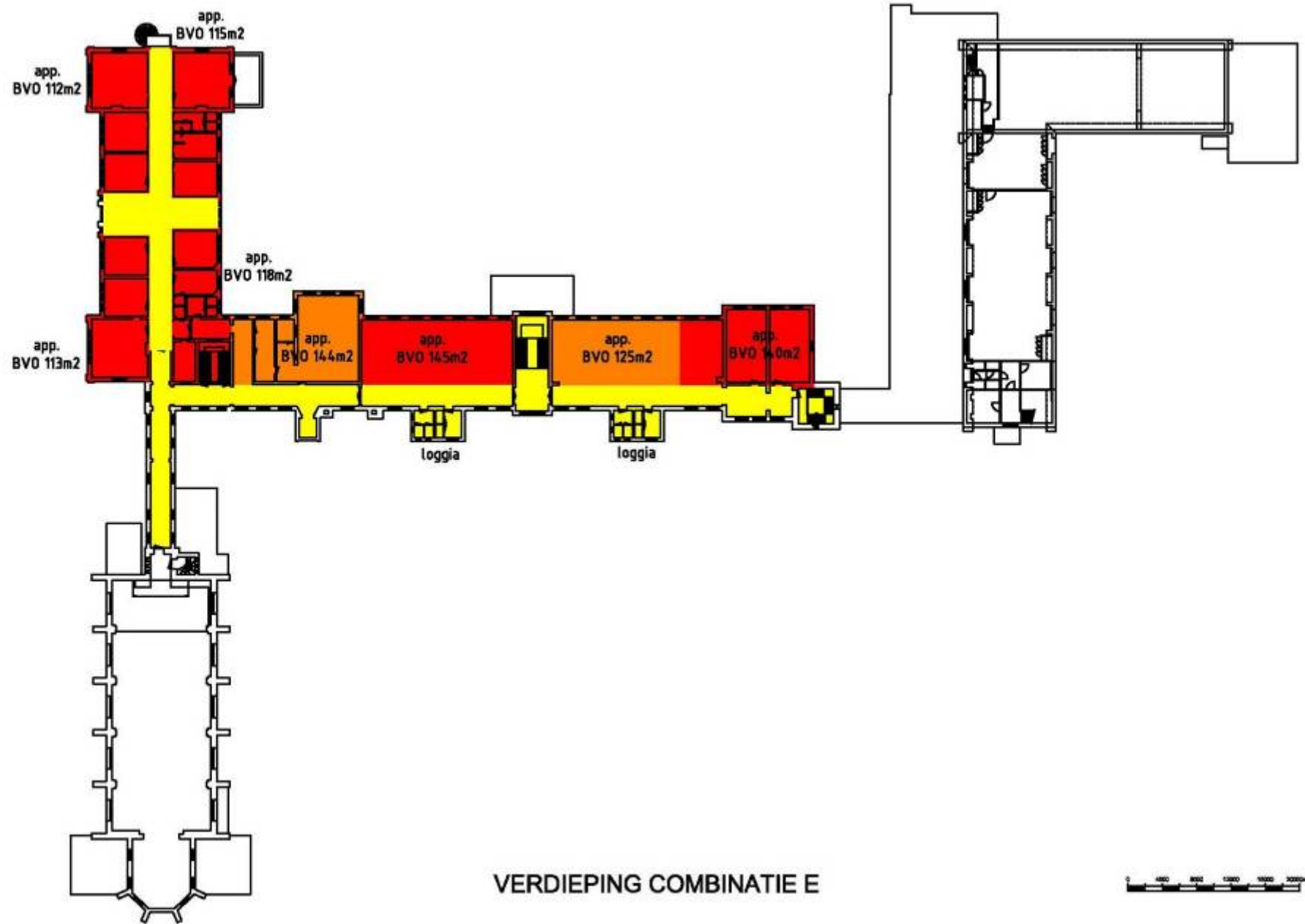
ZOLDER VERDIEPING COMBINATIE D

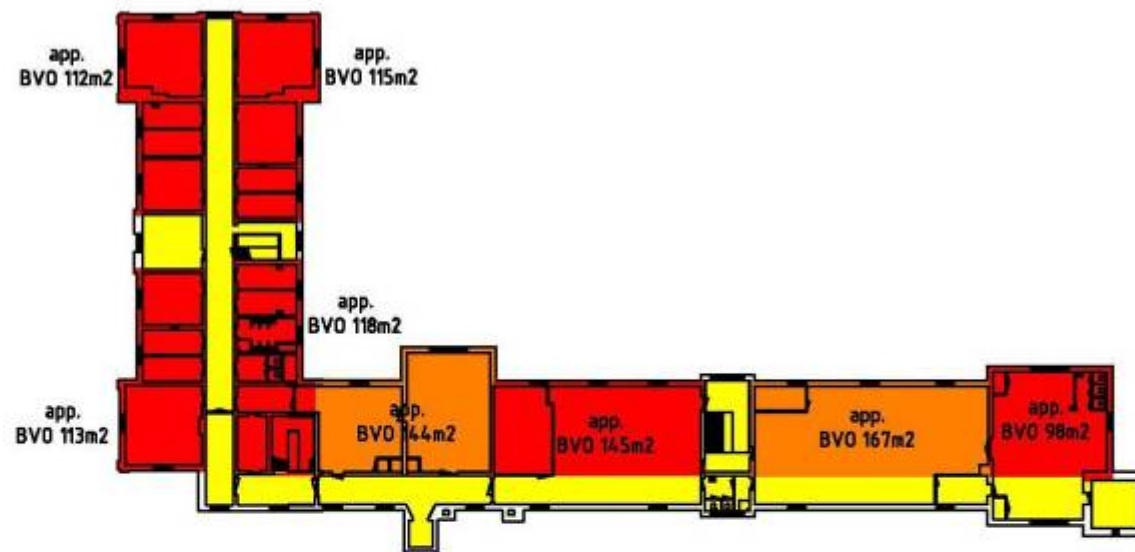




SOUTERRAIN COMBINATIE E







ZOLDER COMBINATIE E



4 KOSTEN

In het algemeen kan gesteld worden dat ongeacht de toekomstige functie al snel € 1.000 per m2 bruto vloeroppervlak geïnvesteerd moet worden. Behoudens voor de galerie ontlopen de investeringskosten per m2 van de diverse bestemmingen elkaar niet veel.

In de bijlagen zijn de hiernaast genoemde bedragen nader gespecificeerd. Het betreft globale bedragen, de definitieve investeringskosten zijn onder meer sterk afhankelijk van het ontwerp en het afwerkingniveau.

Appartementen

Investeringskosten voor 24 appartementen in deel A en C € 5.337.500

Investeringskosten gemiddeld per appartement € 222.000

Investeringskosten per m2 BVO € 1.062

School

Investeringskosten voor school in deel A en C € 4.931.550

Investeringskosten per m2 BVO € 982

Hotelrestaurant

Investeringskosten voor hotelrestaurant in deel A € 2.276.000

Investeringskosten per m2 BVO € 1.211

Dienstencentrum

Investeringskosten voor dienstencentrum in deel C € 1.916.000

Investeringskosten per m2 BVO € 1.329

Galerie

Investeringskosten voor galerie in deel C € 329.000

Investeringskosten per m2 BVO € 593

Winkelstraat

Investeringskosten voor uitbreiding winkelstraat in deel A € 511.800

Investeringskosten per m2 BVO € 885

5 CONCLUSIES

Het kloostergebouw is in meerdere en mindere mate geschikt voor de onderzochte bestemmingen. De investeringskosten zullen lager zijn naarmate het type ruimte beter overeenkomt met de in het gebouw aanwezige ruimten.

Zo sluit de hotelfunctie in bouwdeel A sluit goed aan bij de daar aanwezige ruimtes.

Een galerie in souterrain van de kapel in bouwdeel B is een goede en economische optie.

Het uitbreiden van de winkelstraat in bouwdeel A en dus ook behouden van de huidige winkelstraat in bouwdeel C vergt een betrekkelijke lage investering.

Het dienstencentrum past goed op de verdieping en de zolder van bouwdeel C.

De appartementen kunnen in het hele gebouw gemaakt worden met uitzondering van de kapel.

Ook de school kan door het hele gebouw worden voorzien, of op de verdieping en zolder van bouwdeel A en C of alleen op de verdieping en zolder van bouwdeel C.

Als er voor gekozen wordt om meerdere functies in het gebouw te huisvesten is het aan te raden een heldere verdeling aan te houden. Bijvoorbeeld de winkelstraat op de begane grond en appartementen op de verdieping. Of een hotel in bouwdeel A, een winkelstraat in bouwdeel C en een dienstencentrum op de verdieping en zolder van bouwdeel C.

Ook moeten in de afweging natuurlijk de investeringskosten, de opbrengsten en de exploitatiekosten mee worden gewogen.

6 COLOFON

Opdrachtgever	: Stichting Kempenhaeghe
Project	: Providentia, hergebruik kloostergebouw
Dossier	: B4712
Omvang rapport	: 64 pagina's
Auteur	: ir. Remy Käller
Bijdrage	: ir. Robbert Vroomen, Robert Wenke
Projectleider	: ir. Remy Käller
Datum	: 4 juni 2008
Naam/Paraaf	:

BIJLAGE

DHV B.V.

Bouw en Industrie

Larixplein 1

5616 VB Eindhoven

Postbus 80007

5600 JZ Eindhoven

T (040) 250 92 50

F (040) 250 92 51

E eindhoven@dhv.com

www.dhv.nl